

Energieffektivisering i driftentreprenader

- en självkritisk betraktelse



Energieffektivisering i driftentreprenader

- I en tid då fastighetssektorn står inför **stora utmaningar inom energiområdet** och där kraven på energieffektivisering och kostnadsreduktioner blir allt starkare, är det bekymmersamt att de allt vanligare driftentreprenaderna inte tycks ge de energi-effektiviseringsvinster som många fastighetsägare förväntar sig



Energieffektivisering i driftentreprenader

- Inom ramen för UFOS-projektet

*Energieffektivisering i driftentreprenader -
En självkritisk betraktelse*

har utredarna Manuel Swärd och Ulf Carlsson tillsammans med en referensgrupp inom UFOS undersökt varför resultaten i flera fall inte motsvarat förväntningarna.

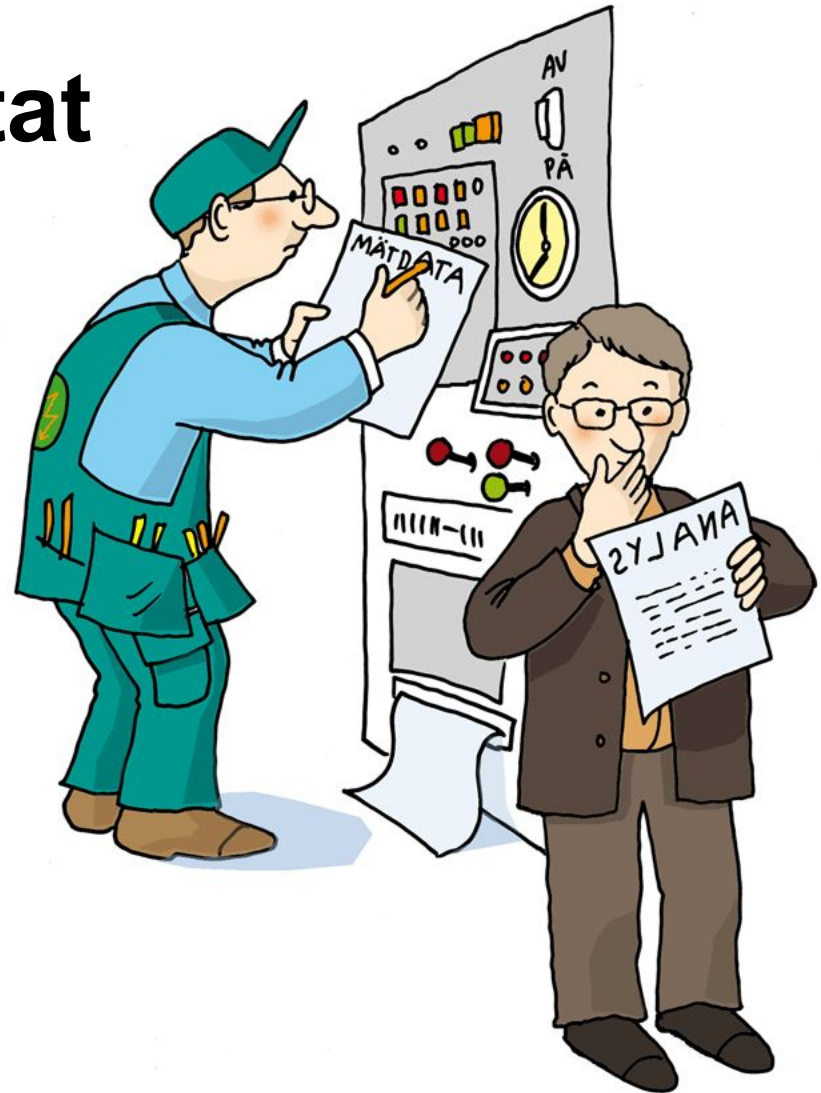


Energieffektivisering i driftentreprenader

Utredningen har resulterat i en Guideline med bilaga PM-Energi. De är kortfattade och utgör ett praktiskt stöd vid upprättande av förfrågningsunderlag där energieffektivisering är en viktig hörnsten



Sätta mål och följa upp resultat



Sätta mål och följa upp resultat

- Hur ser energiförbrukningen i mitt fastighetsbestånd ut i dag?
- Vilka är mina energimål?
- Hur tar jag mig dit?



Sätta mål och följa upp resultat

- Uppsatta målbilder för drift- och energiarbetet måste vara kommunicerade, konkreta, mätbara och kunna utvärderas på önskat sätt



Effektiva drift- och underhållsstrategier

- Allt kvalificerat drift-och energi-effektiviseringsarbete kräver metodik och ordning i såväl utförande, rapportering, registrering som analys och uppföljning.



Effektiva drift- och underhållsstrategier

- Datorstött system för informationshantering och styrning av arbetsprocesserna i det drifttekniska förvaltningsarbetet.
- Beställaren bör vara systemägare och entreprenören ska "tvingas" arbeta i beställarens system
- En redovisning av styrande målbeskrivningar



Gör en ärlig nulägesanalys

- När du definierat din målsättning och strategi, samt relaterat de krav och villkor du kan identifiera framgent, gäller det att blicka inåt. Analysera så ärligt som möjligt din egen organisation och kompetens i relation till de uppsatta energieffektiviseringsmålen. Eventuella behov av internt eller externt resurstillskott kan då identifieras.



Har vi den kompetens som krävs?

- Om målet är en energieffektivisering via en driftentreprenad
- Kunskap om driftentreprenadupphandlingar kopplat till energieffektiviseringar
- Kunskap och erfarenhet att utvärdera anbudsgivares föreslagna lösningar för energieffektiviseringar och driftoptimeringar och sätta in dessa i sitt ekonomiska samband



Har vi den kompetens som krävs?

- Beställare som knyter till sig en extern kompetens bör inte överlåta allt för stora delar till en extern konsult, det konsultativa stödet bör vara av typen "hjälp till självhjälp"



Är kvaliteten i den nuvarande energiuppföljningen tillräcklig?

- Oavsett hur väl en Beställare har identifierat mål och strategier för energieffektiviseringsarbetet så faller det ”platt till marken” om man inte har ordning på sin energistatistik



Styrkor och utmaningar med intern respektive extern drift

Styrkor intern drift

- Allt drift- och förvaltningsarbete styrs operativt
- Transparens i alla led, såväl tekniskt som ekonomiskt
- Kontinuitet i drift- och förvaltningsarbetet
- Maximal flexibilitet



Styrkor och utmaningar med intern- respektive extern drift

Styrkor extern drift

- Entreprenaden är upphandlad, kvalitets- och effektiviseringsmål är kommunicerade och via avtal bekräftade
- Ingånget avtal kan innehålla sanktionsmedel



EPC – en alternativ möjlighet

- Om det via sina bindande besparingsgarantier kan överbrygga interna investeringshinder
- Konventionell driftentreprenad utan energincitament och parallellt med denna upphandla ett EPC-projekt som omfattar viss utbildning av beställaren och dennes driftentreprenör



EPC – en alternativ möjlighet

- Om energieffektiviseringsarbetet redan från början har en dominerande roll kan två principiella vägar väljas
- Använd Guideline och PM-Energi för upphandling av en mer ”energiorienterad” driftentreprenad
- Upphandling av en EPC-entreprenad med tillhörande drift- och underhållsarbete



Energiincitament

- morot eller skyggglapp

- Energiincitament har varit i bruk i drift-entreprenader under de senaste tio åren
- Energiincitamentet har inte i sin helhet fungerat som den morot som det skapades för
- Beställaren har i detta fall de största ansvaret då det är denne som styr upphandling genomförande och uppföljning



Upphandling av energieffektiv driftentreprenad



Upphandling av energieffektiv driftentreprenad

- Upphandlingen genomförs i enlighet med LOU
- Olika tolkningar av samma textmassor
- Att ena parten ibland använder ”tolkningsföreträde” brukar på sikt inte leda till ett fördjupat partnerskap och ett förtroendefullt långsiktigt samarbete



Upphandling av energieffektiv driftentreprenad

- Avsätt tid tillsammans med den tilltänkte entreprenören för genomgång av samtliga dokument i förfrågningsunderlaget innan en eventuell kontraktsskrivning
- Denna genomgångs syfte är att säkerställa att båda parter tolkar roller, åtaganden och ansvar lika



Upprättande av förfrågningsunderlag

- För att nå fastighetssektorns energieffektiviseringsmål till 2020 kommer frågorna om energieffektivisering att behöva lyftas fram i alla framtida anbudsfrågor. Det kommer särskilt att aktualiseras i driftentreprenader
- Resultatet av en genomförd driftentreprenad beror i hög grad av hur väl den initiala förfrågan utarbetats



Upprättande av förfrågningsunderlag

- **De i förfrågan specificerade målen skall vara tydliga, mätbara samt innehålla och beskriva följande prestationskrav**
- Tekniska och administrativa arbetsuppgifter
- Funktionskrav
- Acceptanskriterier
- Rollfördelning och ansvar
- Uppföljnings- och mätstruktur
- Avvikelsehantering



Att använda Guideline och PM-Energi

- Guideline och PM-Energi kompletterar varandra genom att Guideline ger strukturellt stöd och PM-Energi visar hur en fastighets-ägare kan precisera och konkretisera energieffektiviseringsarbetet genom förtydliganden och notistexter i sitt förfrågningsunderlag
- PM-Energi utgörs av ett sammandrag av ett antal konventionella Aff-dokument som vanligen förekommer i förfrågningsunderlag



Utforma bedömningskriterier vid upphandling

I traditionella driftentreprenader bedöms normalt

- Anbudspris
- Organisationsmässig kompetens
- Kvalitets- och miljöarbete
- Referenser



Utforma bedömningskriterier vid upphandling

- Vi föreslår att energieffektiviseringsarbetet ges ett eget bedömningskriterium vilket viktas till cirka 20 – 30 procent av den totala viktningen beroende på beställarens prioriteringar
- Observera att kriterierna som tas fram också måste kunna utvärderas objektivt, motiveras och bevisas vid ett eventuellt överklagande



Praktisk upphandling

- Den formella delen av upphandlingen styrs som regel av LOU och olika interna regler och riktlinjer
- Detta är dock inte detsamma som att du som beställare inte kan påverka utformningen



Praktisk upphandling

Några tips

- I annons och inbjudningsbrev särskilt betona energieffektiviseringsfrågan
- Bjuda in anbudsgivare till informationsmöte där energieffektiviseringsambitionerna understryks
- Att strukturerat nyttja råden i denna guideline och underlaget i PM-Energi för att utveckla bättre och mer genomarbetade förfrågningsunderlag



Praktisk upphandling

- Merparten av alla beställare kan handla upp konventionella driftentreprenader, men betydligt färre har den kompetens och erfarenhet som krävs för att både upprätta förfrågan och utvärdera anbud när det gäller energieffektiviseringsarbete

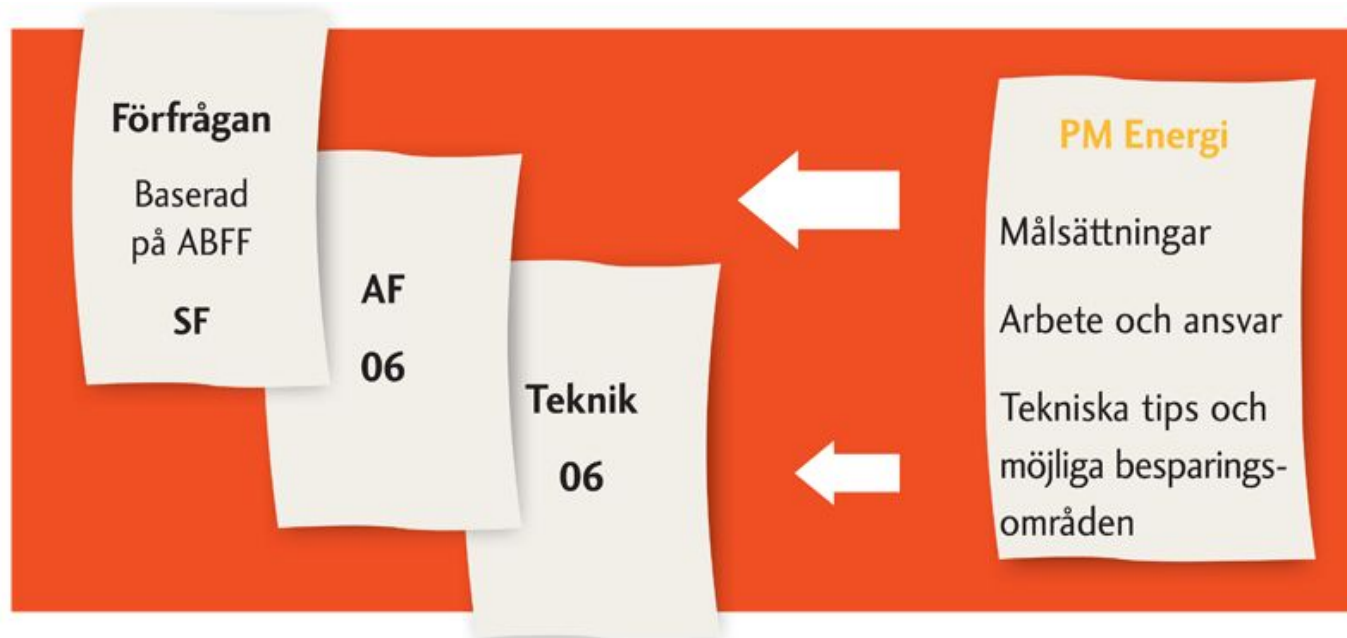


Att använda PM-Energi

- Schematisk redovisning hur de flesta upphandlingar av driftentreprenader är strukturerade samt hur innehållet kan förstärka energieffektiviseringsarbetet genom förtydliganden och notistexter i AF- och Teknikavsnitten i detta PM-Energi



Att använda PM-Energi



Generella målformuleringar avseende energieffektivisering

Exempel på hur energieffektiviseringsmål och strategier kan beskrivas:

- Beställarens energieffektiviseringsmål för denna driftentreprenad är 15 procent för värme och 10 procent för fastighetsel. Målet är att effektiviseringarna skall vara uppnådda till fullo inom 3 år och till minst 50 procent efter halva tiden
- För att nå ovanstående mål förväntas driftentreprenören tillämpa ett systematiskt energiarbete vid utförande av det drifttekniska förvaltningsarbetet



Generella målformuleringar avseende energieffektivisering

- Beställarens grundstrategi för energieffektiviseringsarbetet
- Exempel på hur ramarna för drift-entreprenörens arbete kan beskrivas
- AF-delen med förtydliganden och exempel
- Teknik-delen med förtydliganden och exempel T4-T8



Aff-mall Energioptimering 10

- Komplett förfrågningsunderlag omfattande byggnader och installationer
- Helhetsansvar inklusive optimering och utredning av befintliga system.
Dock inte planerat underhåll och investeringar
- Inklusive komplett modell för uppföljning
- 3 alternativa entreprenadmodeller:
 - leverantören tillhandahåller uppföljningsmodell
 - beställaren tillhandahåller uppföljningsmodell
 - beställaren tillhandahåller uppföljningsmodell samt incitament och vite utgår

Tillsyn				Mindre investering		
Skötsel		Felavhjälpande underhåll		Planerat underhåll		Större investering och ombyggnad
Aff-mall Energioptimering 10				Tilläggsbeställning		Ramavtal/ Upphandling