



Miljø- og klimabevisste tildelingskriterier, tilbud og kontraktbestemmelser

Byggherrens perspektiv

20.04.2023

Områdeutvikler

GC Rieber Eiendom er ledende aktør innen utvikling og drift av næringseiendom sentralt i Bergen. Vi utvikler bydeler eller områder, og våre fire største er Solheimsviken, Marineholmen, Bontelabo og Birkelandshagen.



GC RIEBER



Hva gjør vi?

Vi har til sammen ca. 225.000 m² utleieareal og rundt 500 ulike leietakere. Vi har god erfaring med å samarbeide med både private og offentlige aktører.



GCRIEBER

Bærekraft og miljø

Vi er opptatt av å sikre bærekraftig utvikling. Dette har vi med oss som en rød tråd i alt vi gjør innen eiendomsutvikling og -forvaltning.



GCRIEBER



Business Principles

GC Rieber's activities have always been based on the business principles of our founder. These have been added to by each new generation.

1. GC Rieber shall engage only in business that can be expected to yield an advantage for both the buyer and the seller.
2. The company shall not engage in speculative business other than deriving value from the normal course of operations.
3. Guarantees shall neither be signed nor given. It is better to lend money than one's good name.
4. Never place all your eggs in one basket.
5. The first losses are always the smallest. It is better to sell at a loss than not to sell at all.
6. The company shall be organised in a way that makes it attractive to both existing and new employees. The company's human resources, just like its financial resources, shall be built up and strengthened.
7. Credit is due to the person who makes two blades of grass grow where before there was only one.
8. The ABCDEF rule – At Besidde Contanter Det Er Finessen – The art is to always have sufficient liquid assets.
9. It must always be possible for the company to make quick and independent decisions.
10. The company shall not engage in new business unless it can do so on a large scale, and better than anyone else.
11. Healthy growth and sound financial development can be achieved only if there is open interaction between the company and its business associates, employees, owners, and the community at large. For our targets to be reached, none of these groups may exploit its strength at the expense of the others.
12. The company shall treat natural resources with respect, never to be squandered. These resources are to be passed on to future generations in at least as good shape as they were in when we took over.
13. In order to preserve, we must always renew, constantly testing every aspect of our business – and retaining only the best.
14. With respect and gratitude to our forebears in Bergen, this city shall continue to remain our base – but we will nevertheless maintain a global perspective.



Våre 10 levereregler

I våre 10 LEVEREGLER er balansen mellom økonomisk kraft, sterk intern kultur og hensynet til omgivelsene sentral.

8. For å bevare skal vi alltid fornye. Stadig prøve og beholde det beste. Satse der hvor vi kan bli best.

9. Det skal være et åpent samspill mellom samfunn, forretningsforbindelser, ansatte og eiere.

10. Naturressurser skal overlates til våre etterkommere i minst like god forfatning som da vi overtok.



FNs Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er implementert i vår strategi og fungerer som et kompass for fornuftige beslutninger.

Vi har plukket ut 4 av bærekraftmålene som vi jobber målrettet med.

11 BÆREKRAFTIGE
BYER OG
LOKALSAMFUNN



12 ANSVARLIG
FORBRUK OG
PRODUKSJON



13 STOPPE
KLIMAENDRINGENE



7 REN ENERGI
TIL ALLE



GC RIEBER

Mål 7: Ren energi til alle

Energiproduksjon og energilagring

Vi forbereder oss på den fornybare fremtiden. Her har byggene en helt annen rolle, ikke bare en energiforbruker, men som en energiprodusent og energilagrer. Verdens energiproduksjon desentraliseres stadig og her har bygninger en vesentlig rolle. Vi forbereder oss på denne rollen. På vårt nyeste bygg, Skipet, har vi derfor installert solceller på taket og batterilagring i kjelleren. Batteriparken består av batterier som tidligere har vært brukt i el-biler fra Nissan Leaf.

Sjøvannkjøling

Alle byggene i Solheimsviken og på Marineholmen kjøles med hjelp av sjøvann fra Byfjordens dyp. Dette vannet er stabilt kaldt gjennom året og det benyttes dermed ikke ekstra energi for kjøleproduksjon.



7 RENE ENERGI
FOR ALLE



GC RIEBER

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

BREEAM-sertifisering

BREEAM er et klassifiseringssystem for nye bygninger, som dokumenterer forskjeller på miljø- og helsebelastninger, og som gjør det lettere å gjøre riktige valg.

Vi sertifiserer alle våre nye bygg.

Grønn reisevei

Byggene våre ligger svært tilgjengelig for syklende og gående, i tillegg til at det er gode buss- og bybaneforbindelser.

Med trygg, innendørs sykkelparkering og gode garderobe- og dusjfasiliteter legger vi til rette for at flere skal velge en grønn reisevei.



11 BÆREKRAFTIGE
BYER OG SAMFUNN



Mål 12: Ansvarlig forbruk & produksjon

Passivhus og energiklasse A

Alle våre nye bygg vil oppføres etter passivhusstandarden, noe som gi lavt energibehov.

I tillegg strekker vi oss til energiklasse A etter energimerke-ordningen. Energiflasse C er tilsvarende forskriftskrav.



Mål 13: Stoppe klimaendringene

Massiv- og limtre

Et av våre nyeste bygg, Skipet, ble ført opp med massiv- og limtre som konstruksjonsmateriale, og ikke betong. Dermed ble det Bergens første og største kontorbygg i massivtre.

Betong har et høyt CO₂-avtrykk. Sementproduksjon står for hele 5 % av verdens klimagassutslipp. Ved å bytte ut betong med massiv- og limtre, reduseres CO₂ avtrykket med ca. 50 % for konstruksjonsmateriale. I tillegg til å være bærekraftig, har trevirke også naturlige temperatur- og fuktregulerende egenskaper som gir *forbedret inneklime, høy brannsikkerhet*, og bygg med eksponert trevirke oppleves som lune vakre og varme.

Våre neste prosjekter, Krohnen og Fenderen vil også oppføres ved bruk av massiv- og limtre i stedet for betong.



Bærekraftselementer i våre nybygg



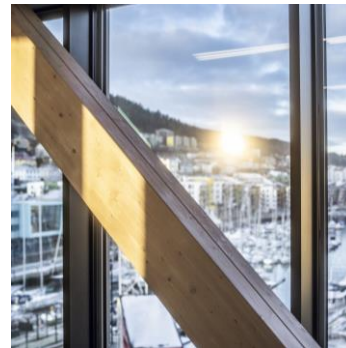
Sjøvannskjøling



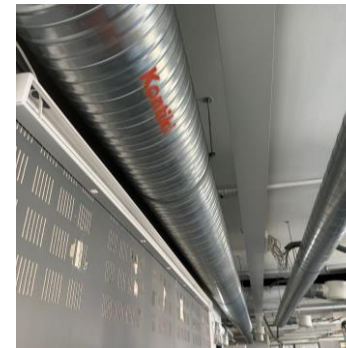
Fjernvarme



BREEAM-NOR



Massivtre



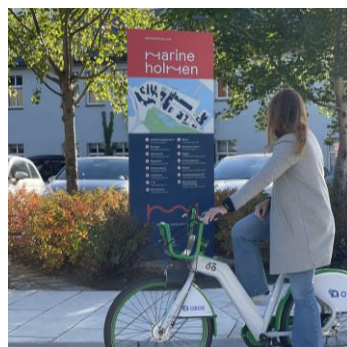
Gjenbruk



Passivhus og energiklasse A



Energiproduksjon og energilagring



Tilrettelegging for miljøvennlig transport til jobb



Grønt tak



Fossilfri eller el-byggeplass

Krohn

Delt entreprise bestående av 24 entrepriser



Krohn – Overordnet krav å oppnå bærekraftsmål

Videreføre og forsterke de miljøvennlige løsningene som er i Skipet

- Breeam-Nor sertifisere med karakter Outstanding (minimum Excellent)
- “Paris Proof”
- Passivhus og energiklasse A
- NollCO2 sertifisere
- Gjenbruk/ombruk av rivningsmaterialer
- Miljøvennlig materialbruk
- Massiv- og limtre
- Lavcarbon ekstrem betong
- Materialer med EPD
- Fossilfri byggeplass
- Fjernvarme
- Sjøvannskjøling fra Marineholmen Ocean Energy (MOE)
- Solceller på tak



Eksempler fra konkurransegrunnlaget

KROHNEN AS
Et selskap i GC Rieber Eiendom AS



Krav til leverandørene

Anleggsmaskiner
Anleggsmaskiner skal som minimum HVO100 eller biogass. Leverandør som oppfyller EUs bærekraftkriterier fylling. Avvik fra fossilfrie anlegg

JAN For entreprisene, B02 Grunn- og b

PRO vurderes mulighet for bruk av utslip

ARK:

- For disse entreprisene skal tilbys elektriske maskiner i dette er maskiner som står
- Kriterier for valg av entrepris av fossilfri/utslippsfri bygg seg 10% økt kostnad utover miljømessig løsning.

LARK:

BHO/

RIV:

RIE/R

RIBR

Kjøkk

Hove

Tekni

Øvrige maskiner og utstyr
For øvrige maskiner og utstyr er de løsninger med batteri eller elektrisk utstyr som ikke kan leveres utslipp hvorfor.

Sanksjoner
Det beregnes dagbøter på 500,- pe

Ladepunkter
Det forutsettes etablert en ladestas. entrepris B02 og A13. Øvrig lading ivaretas av den enkelte leverandør, men byggherre er behjelpelig med definerer av «ladesoner» for øvrig utstyr om det skulle vise seg behov for dette.

For de 2 nevnte entreprisene skal entreprenøren levere og montere ladekontainer. Kostnaden for ladekontainer inngår i opsjonsprisen som nevnt ovenfor.

Det legges til rette for bruk av utslippsfrie og fossilfrie oppvarmingsløsninger og maskiner.

KROHNEN AS
Et selskap i GC Rieber Eiendom AS



KONTORBYGGET KROHNEN

KRAVSPESIFIKASJON NOLLCO₂ - SERTIFISERING

TILTAK FOR KLIMANØYTRALT BYGG

JANUAR 2022

Prosjekt: Kontorbygget Krohnen - V02 Lufttekniske anlegg				
Kapittel: 30 VVS - 10 Fellestyelser - 31 Fellestyelser Lufttekniske anlegg - 120 DRIFT				
Postnr.	NS-kode/Spesifikasjon	Enhet	Mengde	E
7	<p>AM1.8A Spesielle administrative ytelser Rund sum <i>Andre krav:</i> a) Omfang og prisgrunnlag</p> <p>NOLLCO₂-sertifisering Prosjektet skal sertifiseres etter NOLLCO₂, et sertifiseringssystem for bygninger utviklet av Sweden Green Building Council (Norsk Grønn Byggallianse).</p> <p>Arbeidet med slik sertifisering involverer alle aktører i byggeprosjektet, også denne entrepris.</p> <p>Sertifiseringen setter krav til prosess, produkter, samt dokumentasjon som bekrefter at prosjektet holder seg under definerte maksverdier. Ytelser/kostnader knyttet til denne involveringen, utover det som eventuelt er ivarettatt i enhetspriser, skal prises her.</p> <p>Det vises til Bok 0, avsnitt 0.2.9 NOLLCO₂ sertifisering og dokumentet <i>Krohnen - kravspesifikasjon NOLLCO₂ for utdypende informasjon vedrørende produktgrupper og krav til dokumentasjon.</i></p>	RS		

6

AM1.8A
Spesielle administrative ytelser

Rund sum

Andre krav:

a) Omfang og prisgrunnlag

BREEAM

Byggherren skal miljøsertifisere bygget i henhold til Breeam "Excellent". Byggherren ønsker at man strekker seg for å oppnå "Outstanding". Konferer BOK 0; avsnitt 0.2.7 BREEAM

Arbeidet med slik sertifisering involverer alle aktører i byggeprosjektet; også V02 Lufttekniske anlegg. Ytelser/ kostnader knyttet til denne involveringen skal prises her.

RS

Prosjekt: B02 Grunn og betong						Side: 05 - 1
Kapittel: 05 Betongarbeider						
Postnr	NS-kode/Tekst	Enhet	Mengde	Pris	Sum	
05	<p>Betongarbeider</p> <p>BETONGARBEIDER GENERELT Alle arbeider er beskrevet i hht NS3420, gjeldende utgave pr. januar 2022. (Database NS3420:2016 fulltekst komplett).</p> <p>Det vises til eget kapittel vedrørende NOLL CO₂-krav.</p> <p>All betong i prosjektet skal tilfredstille lavkarbonklasse "Lavkarbon Ekstrem 2" ihht Norsk Betongforening sin publikasjon nr. 37.</p>					



Fenderen

Samspillsentreprise



Fenderen – Overordnet krav å oppnå bærekraftmål

Videreføre og forsterke de miljøvennlige løsningene som er i Skipet og Krohnen.

- Breeam-Nor sertifisere med karakter Outstanding (minimum Excellent)
- “Paris Proof”
- Passivhus og energiklasse A
- Miljøvennlig materialbruk
- Massiv- og limtre som hovedbæresystem
- Batterianlegg
- Vurdere Noll-CO2 sertifisering
- Realistisk CO2 regnskap
- Grønne tak
- Lavcarbon betong
- Materialer med EPD
- Utslippsfri eller fossilfri byggeplass
- Fjernvarme
- Sjøvannskjøling fra Marineholmen Ocean Energy (MOE)
- Solceller på tak og fasade
- Gjenbruk om mulig
- Lette miljøbelastningen ved ombygging (få antall veggtyper/fronter/dører/lydklasser)
- Kartlegging av de produktene vi tilfører bygget for fremtidig gjenbruk



Utdrag fra Bok O

- Byggherren ønsker å være blant de beste eiendomsselskapene i Norge på miljøriktig utvikling, bygging og drift av næringsbygg. Fenderen skal følge opp og forsterke dette engasjementet. I denne sammenheng satses det derfor på følgende:
 - Bæresystem av massivtre.
 - Sertifisering BREEAM "Excellent", men det vurderes å strekke seg mot «Outstanding». Paris Proof skal tilfredsstilles
 - Solceller på tak og fasade.
 - Lagring av Elkraft på brukte batterier.
 - Betong produsert med lavt CO2-innhold.
- Et aktivt forhold i prosjektet for å redusere CO2 avtrykket til bygget
- Byggingen av Fenderen er planlagt i 2023 – 2024.
-
- Bygge- og anleggsvirksomhet vil fremover bli stilt ovenfor stadig strengere krav til klimagassutslipp, både direkte og indirekte. GC Rieber Eiendom AS har et sterkt ønske om å ligge i forkant av denne utviklingen. I prosjektet Fenderen har vi satt miljøkrav og tiltak som bidrar til dette. Dette prosjektet vil ha som mål å oppnå utslippsfri byggeplass.
- Entreprenør skal legges frem produkt dokumentasjon av de materialer og utstyr han vil nytte på bygget. Dokumentasjonen skal legges frem min. 3 uker før materialene blir bestilt.
-
- Entreprenør pålegges primært å benytte miljøsertifiserte produkter – jfr. også krav i henhold til BREEAM. Når dette ikke er kjent, må leverandør dokumentere miljø- og livsløpsegenskaper. Ecobox kan benyttes til hjelpemiddel for å dokumentere produkter.
- Tresorter som brukes skal være miljøsertifisert iht. FSC eller «levende skog».
- Eventuell kontrahering vil bli gjennomført etter forhandling. Gjenstand for forhandlinger vil blant annet kunne være pris, kvalitet leveringstid, miljøhensyn, drift- og vedlikeholdskostnader og andre forretningsmessige forhold. Se tildelingskriteriene.

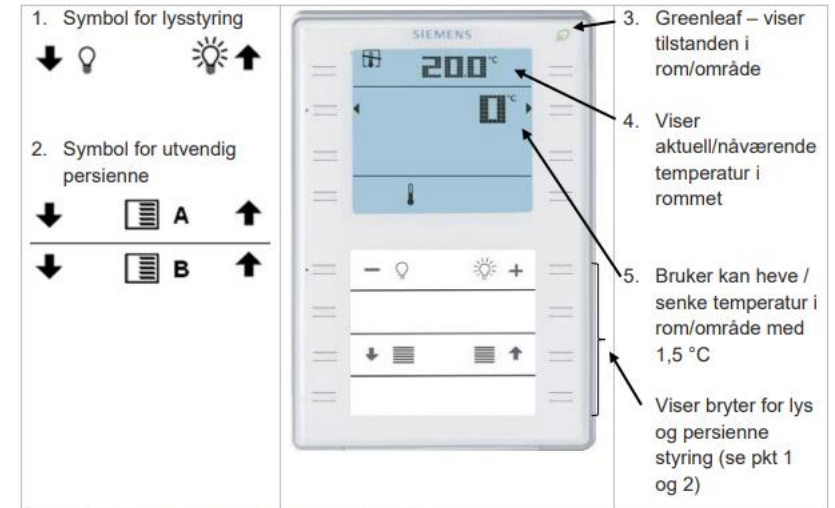


Spesifiserte bærekraftstiltak i konkurransegrunnlaget

- Lys-styring med selvstendig sensorikk i hver enkelt armatur – lavere energibruk
- Moderne lysarmaturer med høy grad av gjenbruk og minimalt med emballasje – lavt CO2 avtrykk
- Belysningsutstyr med gjenbrukt materiell



- Topp moderne klimasystem som tilpasses til brukernivå på rom nivå som sikrer et godt inneklima



Figur nr.: 1.4 Betjeningspanel for regulering av temperatur og lys

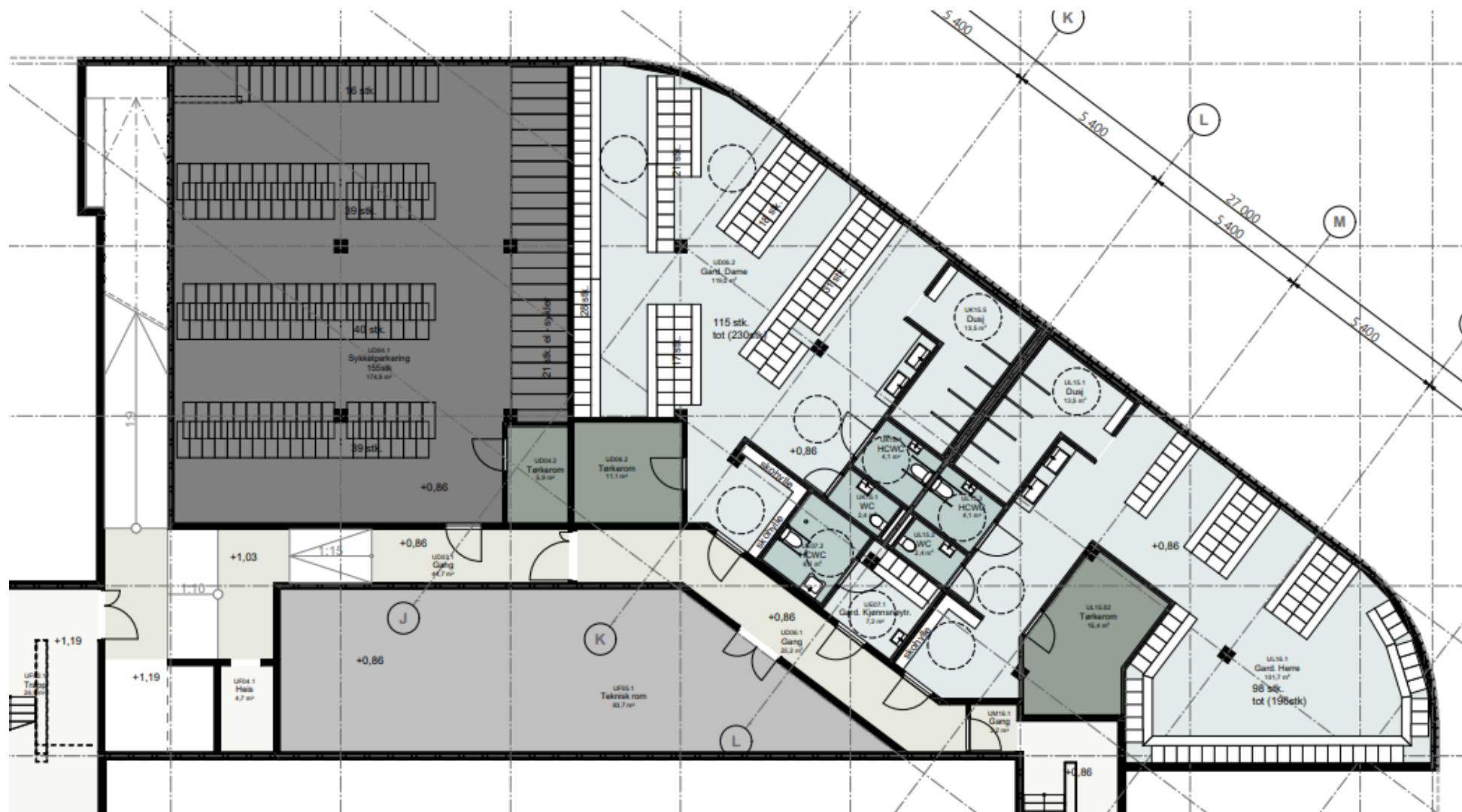


Høye kvaliteter på uteområdet



Et område som er godt utviklet med gode kvaliteter gjennom hele døgnet og året

Store garderober og sykkelparkering i u. etg



Aluminiumsfasdeplater med 75% gjenbrukt aluminium





Tildelingskriterier Fenderen

Tilbudene ble evaluert etter kriteriene under med angitt vekting:

- Påslagsprosent 30%
- Kostnad egen administrasjon 5%
- Samspillsforståelse 20%
- Organisering og tilbudt personell 25%
- Målpris, optimalisertløsning og kvalitet på budsjett og fremdriftsplan 20%

- Referanser



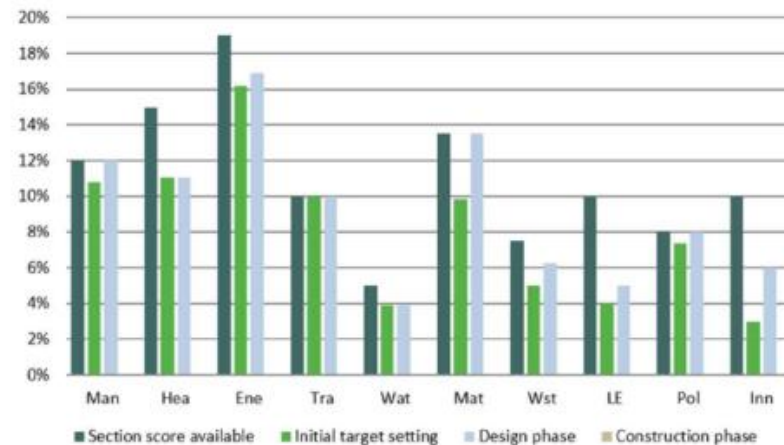
BREEAM® NOR OUTSTANDING



19

- MAN 03: 6 poeng (full score)
- MAN 05: 3 poeng + mønstergyldig (full score)
- ENE 01: 9 poeng
- +** MAT 01: 7 poeng + 2 m nstergyldige (full score)
- MAT 03: 3 poeng
- WST 01: 3 poeng + mønstergyldig
- LE 04: 2 poeng
- POL 03: 5 poeng

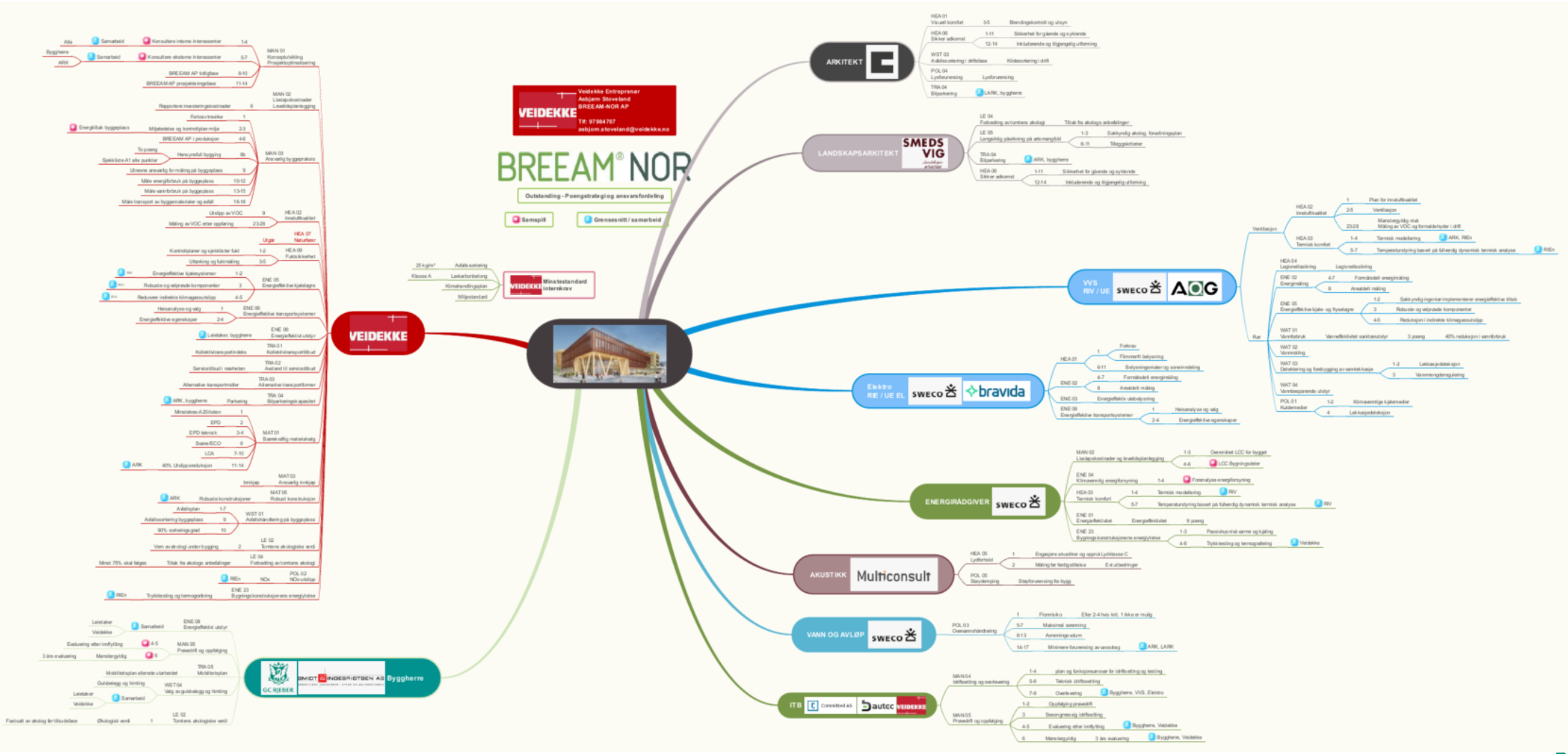
Building Performance by Environment Section



Overall Building Performance

Building name	Initial target setting	Design phase
Show results	Yes	Yes
Indicative BREEAM-NOR rating	Excellent	Outstanding
Indicative total score	81,1 %	92,6 %
Min. standards level achieved	Outstanding	Outstanding



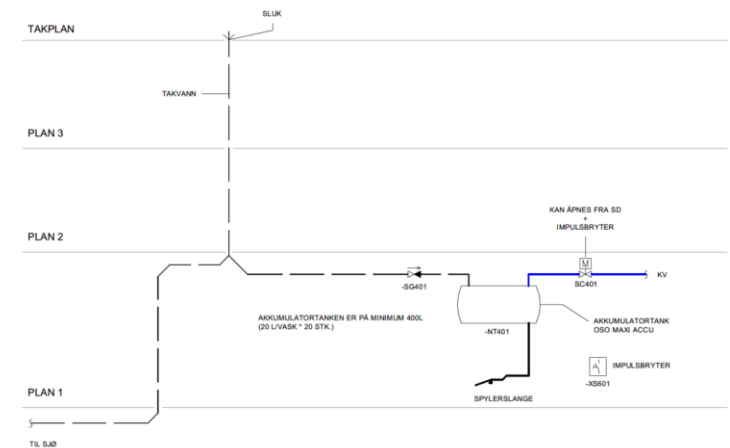
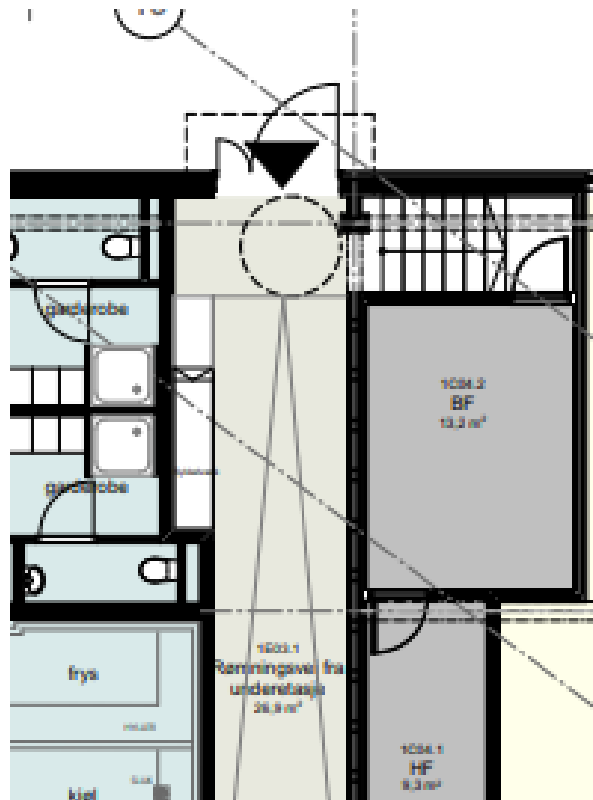


Resultat av samspill i fase 1

Kostnadsreduksjon på ca 15 mill som følge av optimalisering av løsninger og noen kvalitetskutt



• Opplegg for å bruke regnvann til sykkelvasking



Vi vurderer bluepipe/greenpipe for infrastruktur for varme/kjøling og forbruksvann



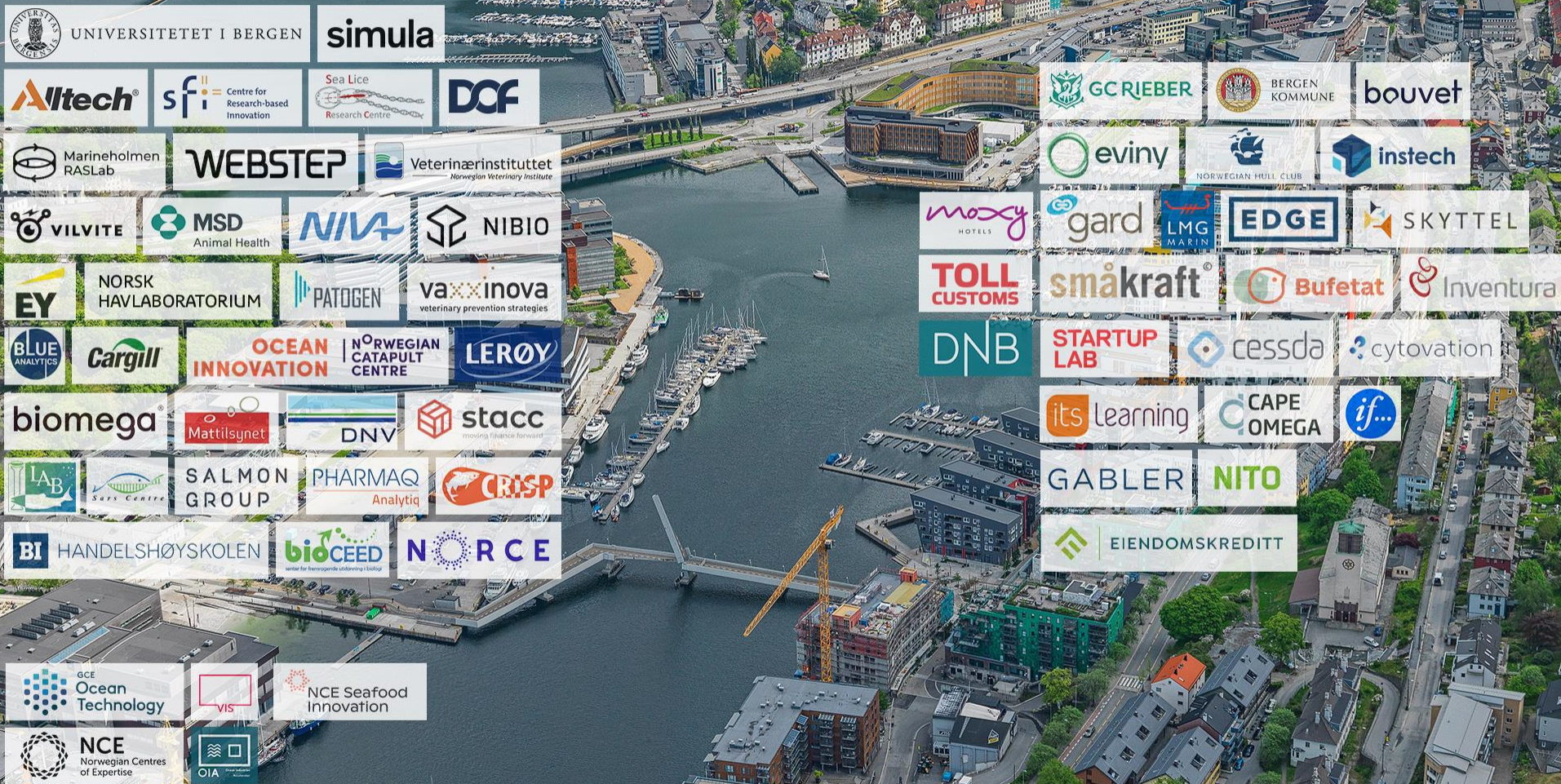
Kommer et stykke videre i forhold til gjenbruk





TRUCK COMPANY	2.75	COLORETTI	4.00
BERRY TART	2.00	THE	1.50
MARGARITA	3.00	STYLISH	1.50
SUNNY SIDE	3.00	STYLISH	1.50
LAVENDER MAC	3.00	STYLISH	1.50
LETTUCE	3.00	STYLISH	1.50
MOCHA	3.00	STYLISH	1.50







GCRIEBER