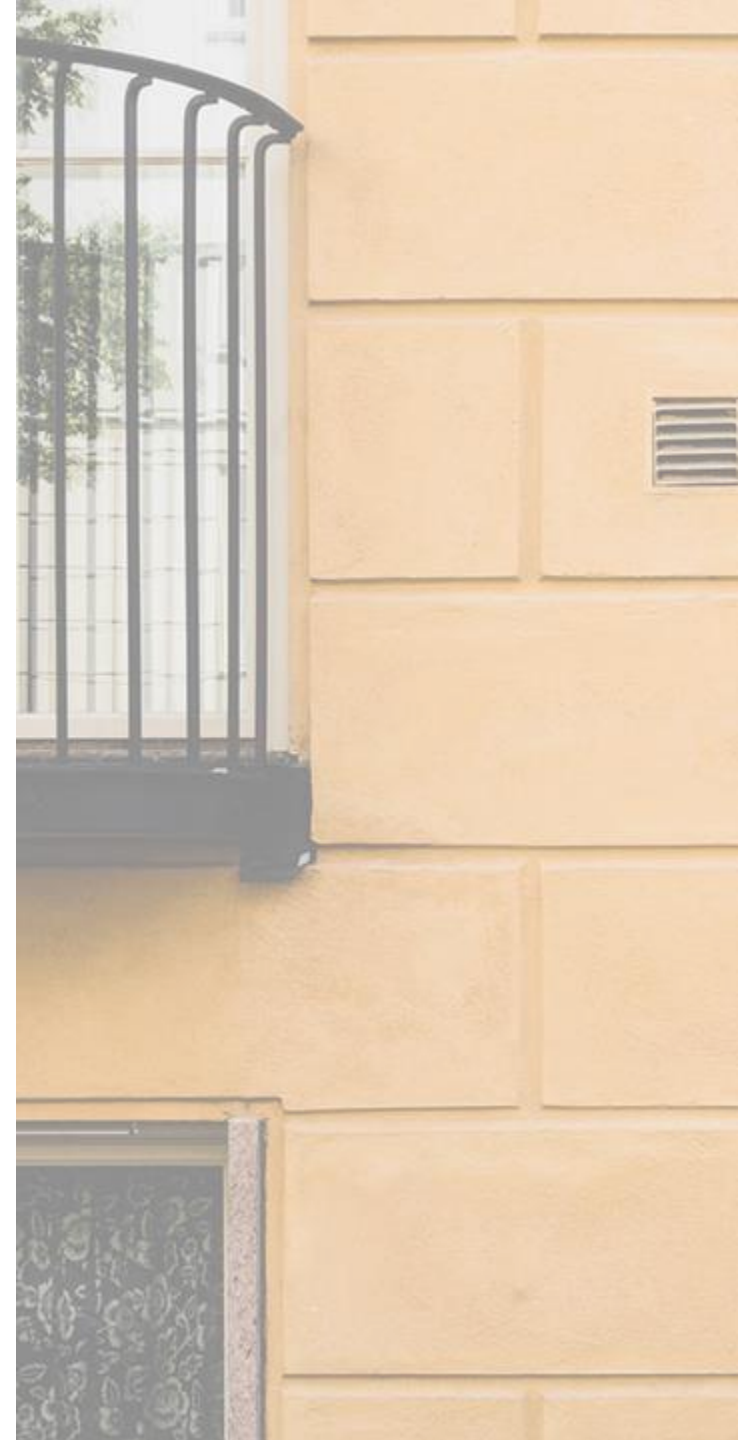


EnOff

AV KOMMUNER OCH REGIONER –
FÖR KOMMUNER OCH REGIONER:

En ny modell för upphandling av energieffektivisering
i offentliga fastigheter



Innehåll

1. Om EnOff
2. Varför en ny modell för upphandling?
3. Så fungerar EnOff
4. Stegvis genomförande
5. Tre fördelar
 - för beställaren
 - för leverantören
 - för beslutsfattaren
6. Helhetsgrepp på effektivisering
7. Kom i mål med EnOff!
8. Exempel: Enköpings kommun
9. Mervärden – mer än kWh och kr!
10. Bidrag till de globala hållbarhetsmålen

Om EnOff

EnOff-modellen (Energieffektivisering i offentlig sektor) syftar till att förenkla upphandling av energieffektivisering i offentliga fastigheter och öka renoveringstakten. Modellen kombinerar ett helhetsgrepp på energieffektivisering och långsiktig lönsamhet med en flexibel upphandlingsmodell som bygger på samverkan och ett stegvist genomförande.

Upphandlingsmodellen EnOff har utarbetats av Energieffektiviseringsföreningen (Eneff) i samarbete med Upphandlingsmyndigheten, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Installatörsföretagen.

EnOff -modellen har tagits fram inom ramen för projektet [Energieffektivisering i offentlig sektor](#) som bland annat finansierats av EU och Tillväxtverket.



Varför en ny modell för upphandling?

1. Effektivare energianvändning krävs för att klara klimatmålet

Senast år 2045 ska Sverige inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser och år 2030 ska vi ha 50 procent effektivare energianvändning jämfört med 2005. Energieffektivare byggnader är helt nödvändigt om vi ska klara målen, och en upphandlingsmodell som sänker trösklarna underlättar arbetet.

2. Omfattande renoveringsbehov

I många kommuner och regioner finns en omfattande underhållsskuld och stora behov av renoveringar under kommande år. En upphandling med EnOff-modellen omfattar ett bestånd med flera fastigheter utan att upphandlaren därmed förbundit sig att genomföra renoveringar i alla byggnader. Modellen har fokus på energieffektivisering och kan påskynda renoveringstakten samtidigt som minskade energikostnader leder till långsiktiga besparingar.

3. Enklare och mer flexibel upphandling sänker tröskeln

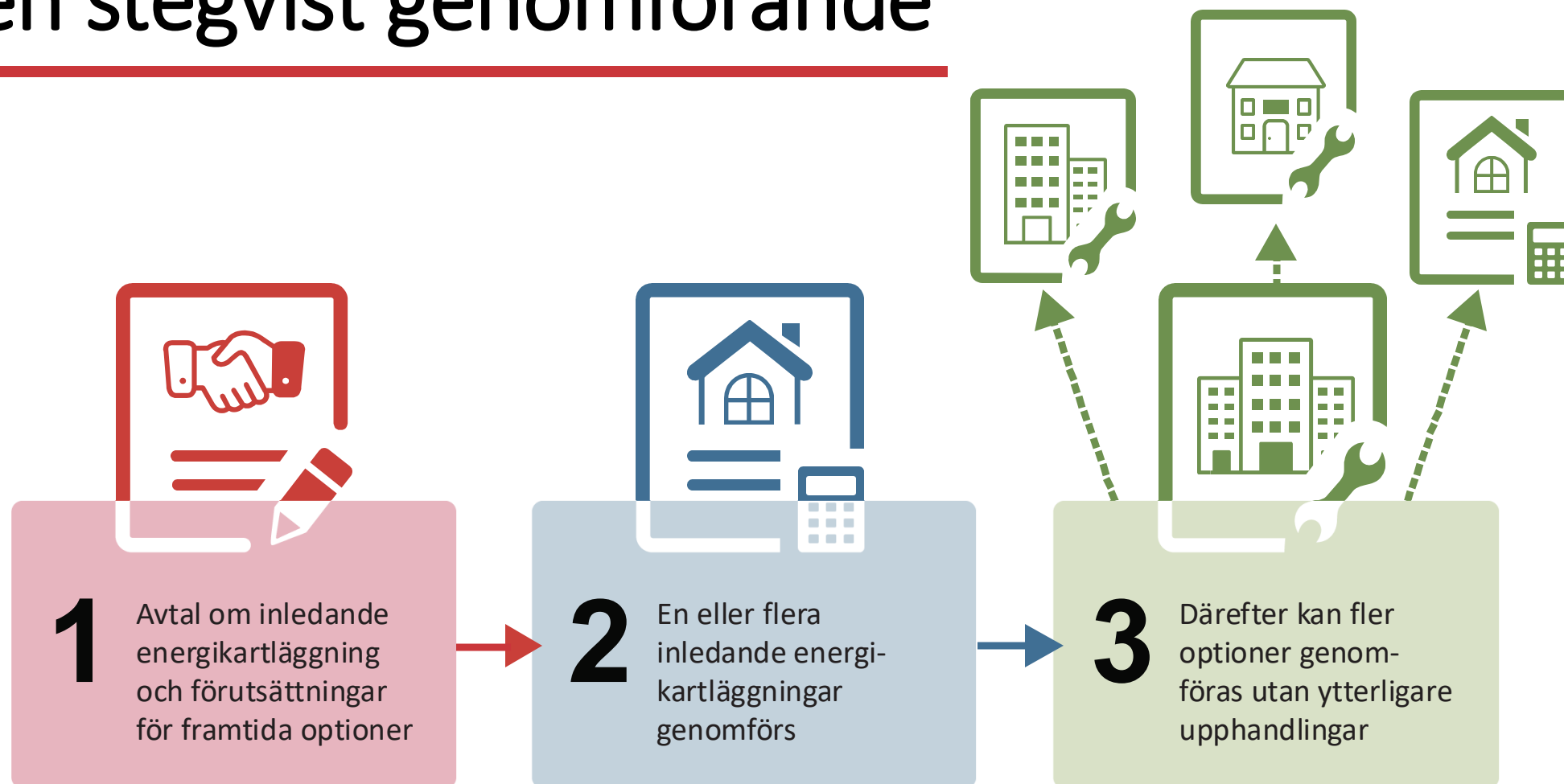
EnOff-modellen kombinerar ett helhetsgrepp som fokuserar på åtgärds paket med en flexibel upphandling som baseras på stegvisa optioner. Det underlättar beslutsprocesser, säkerställer hög kvalitet och god samverkan samtidigt som det möjliggör större, fastighetsekonomiskt lönsamma energibesparingar.

Så fungerar EnOff

EnOff-modellen baseras på långsiktig samverkan mellan beställare och leverantör, med gemensam målbild, tydliga förutsättningar och stor öppenhet som bygger tillit mellan parterna. Ett stegvist genomförande sätter fokus på kvalitet, kostnadskontroll och goda resultat.

- Upphandlingen avser en inledande energikartläggning – med genomförandet av åtgärder och ytterligare energikartläggningar som optioner.
- I ett samverkansavtal slås fast vilka förutsättningar som gäller om en eller flera optioner ska genomföras – vinstprocent, timpris för nyckelpersoner mm.
- Energikartläggningen görs med fokus på långsiktig lönsamhet för hela åtgärds paket, genom användning av exempelvis Totalmetodiken.
- Beställaren kan avbryta eller pausa samarbetet när som helst.
- Leverantören kan vara ett enskilt företag eller exempelvis ett lokalt konsortium med flera företag – med en kontaktperson gentemot beställaren.

En upphandling – men stegvist genomförande



Tre fördelar för beställare

1. En upphandling räcker

EnOff-modellen slår fast förutsättningarna för samarbetet (vinstprocent, timpris mm) vilket skapar möjligheter för ett långsiktigt samarbete – även om upphandlingen i det första steget enbart omfattar en första energikartläggning. Det behövs ingen färdig investeringsbudget vilket sänker tröskeln för att komma igång.

2. Bibehållen kontroll genom hela projektet

EnOff-modellen bygger på samverkan och en god dialog mellan beställare och leverantör. Det stegvisa genomförandet säkerställer att det finns en samsyn avseende åtgärder, kostnader och resultat genom hela projektet.

3. Flexibilitet och möjlighet att avbryta när som helst

Eftersom modellen bygger på optioner har beställaren möjlighet att när som helst utöka, avbryta eller pausa samarbetet. Det skapar flexibilitet om de interna förutsättningarna ändras eller om de önskade resultaten uteblir.



*"EnOff-modellen
minskar risken
och vi kan
upphandla mer
på ett bräde"*



*"Bättre
samarbete
med
entreprenörer
ger bättre
lösningar"*

Tre fördelar för leverantören

1. Fokus på kvalitet i genomförandet

Genomförande av optioner bygger på god samverkan mellan beställare och leverantör och ett långsiktigt samarbete förutsätter att beställaren är nöjd. Det premierar hög kvalitet i alla delar av genomförandet.

2. Låg tröskel och stor potential

Tröskeln är lägre för leverantörer att lämna anbud eftersom det inte krävs energibesiktning eller en färdig kartläggning för att lämna anbud. Samtidigt är potentialen för framtida uppdrag stor genom de optioner som ingår i avtalet.

3. Säkrad vinst och sund konkurrens

Modellen skapar incitament för så träffsäkra kostnadsberäkningar som möjligt.

Leverantören får en säkrad vinst baserad på vinstprocent på kalkylerad riktkostnad, det finns inga incitament och inga viten, vilket minskar risken för tvister. Samtidigt främjas en sund konkurrens på marknaden.



*"Alla vinner på
öppna och
transparenta
kostnads-
beräkningar"*

Tre fördelar för beslutsfattare

1. Ett strategiskt verktyg för energieffektivisering

EnOff-modellen gör det enklare för kommun- och regionpolitiker att använda upphandling som ett strategiskt verktyg för att energieffektivisera offentliga fastigheter.

”Med bra samverkan slipper vi glädjekalkyler och obehagliga överraskningar”

2. Successivt genomförande förenklar beslutsprocessen

Eftersom varje energibesparande åtgärds paket genomförs stegvis, tas kostnaderna för energieffektiviseringen också successivt. I stället för att fatta beslut om en stor investeringsbudget delas kostnaderna upp i mindre åtgärds paket, vilket underlättar beslut.

”Vi är på väg att nå våra energimål”

3. Möjlighet att bidra till lokala, regionala, nationella och globala mål

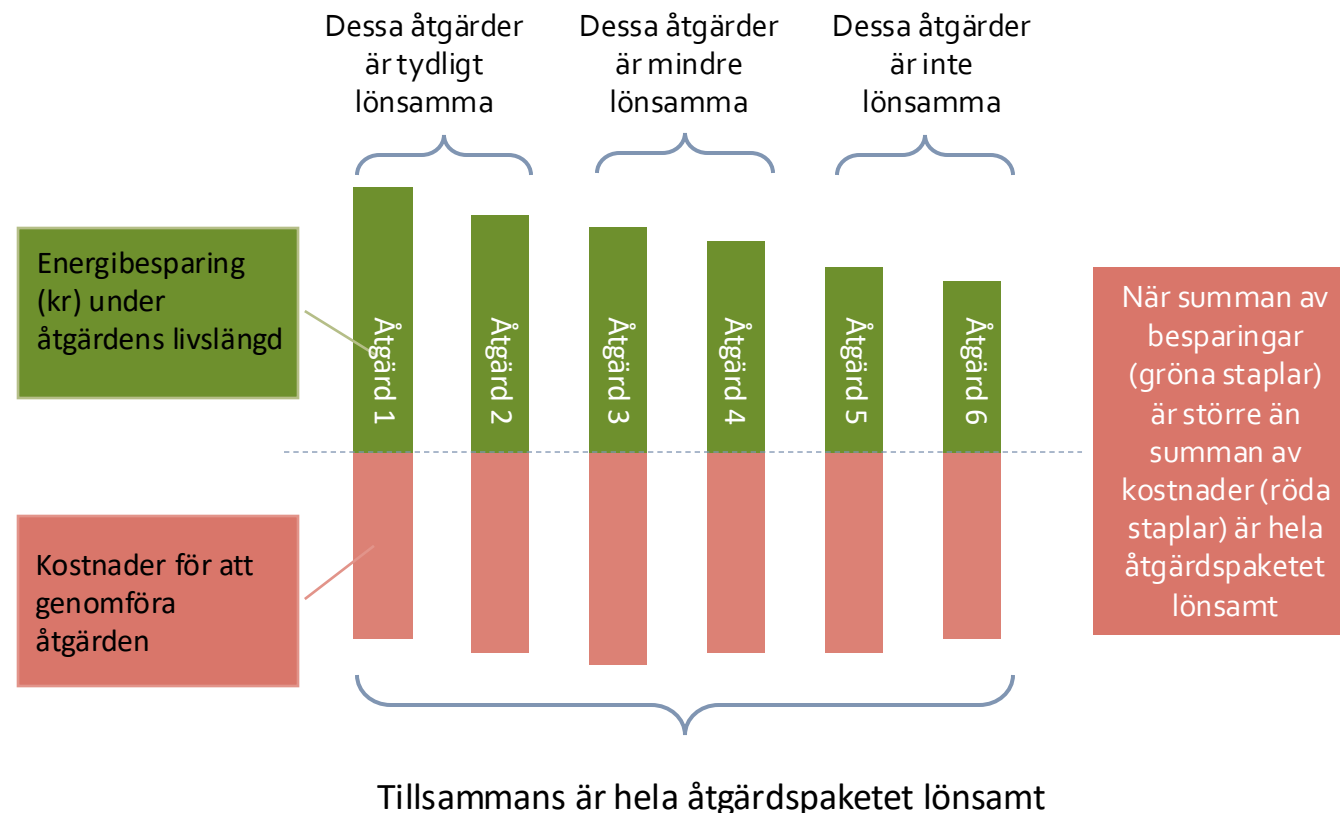
Modellens fokus på åtgärds paket och långsiktighet leder till mer omfattande energibesparingar – vilket ökar bidraget till såväl lokala och regionala som nationella och globala hållbarhetsmål.

Helhetsgrepp på effektivisering

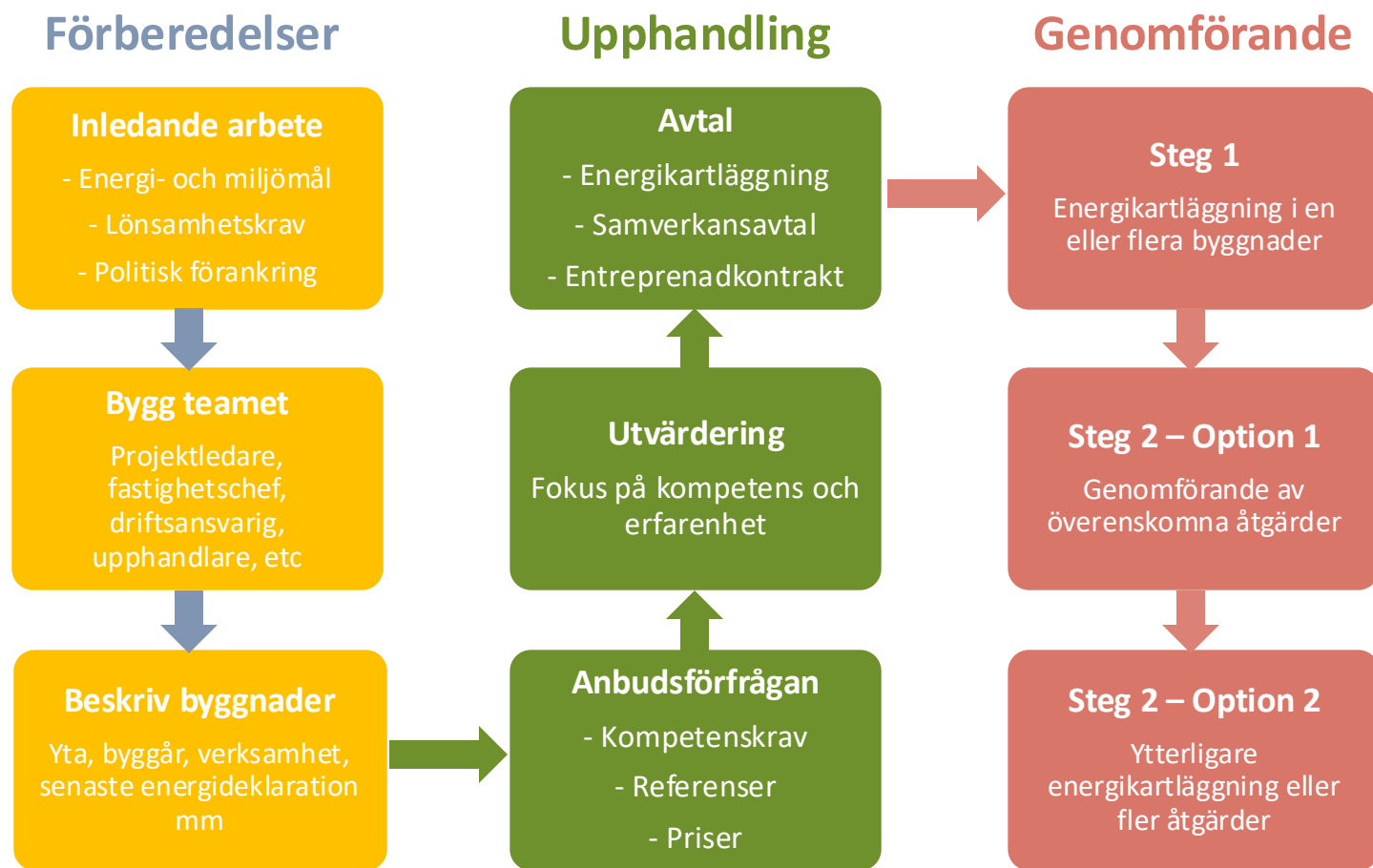
Energikartläggningen och beräkning av lönsamhet ska ske med ett helhetsperspektiv på ett fastighetsbestånd och med ett livscykelperspektiv. Lönsamheten bedöms utifrån åtgärds paket, inte enskilda åtgärder.

Åtgärderna i paketet ska tillsammans uppfylla fastighetsägarens lönsamhetskrav (avkastning på investerat kapital) och paketet som helhet kan minska fastighetens energibehov drastiskt.

Ett sätt att räkna fram lönsamma åtgärds paket är med [Totalmetodiken](#), som tagits fram av Belok, ett nätverk av Sveriges största fastighetsägare.



Kom i mål med EnOff!



Här visas exempel på vad som kan ingå i en process där EnOff-modellen används. Innehåll och utformning anpassas efter förutsättningarna i varje fall.

Exempel: Enköpings kommun

Våren-sommaren 2021 genomförde Enköpings kommun en upphandling enligt EnOff-modellen.

- Två faser:
 - Fas A: Energikartläggning, projektering och kalkylering av entreprenad
 - Fas B: Utförande av energibesparande åtgärder, sker efter skriftlig beställning
- Anbudspriser utgörs av timpriser för nyckelpersoner i fas A (kartläggare, samverkansledare/projektledare och projektörer) samt en vinstprocent för fas B.
- När parterna är överens om kalkylen i fas A så räknas entreprenörens fasta vinst fram, utifrån den totala kalkylerade självkostnaden och entreprenörens vinstprocent. Detta omvandlas till fast arvode och utgör kontraktssumman i fas B.
- Samverkansavtalet är en omarbetad version av Byggherrarnas kontraktsmall för totalentreprenad med partnering, anpassad till EnOff-modellen vad gäller målbild, process och ersättning.
- Kartläggaren ska finnas med i hela processen från kartläggning till idrifttagning för att bibehålla fokus.

”Samverkan ska skapa långsiktighet, ge möjlighet att jobba med samma partners över längre tid för att öka effektivitet, kvalitet och kostnadskontroll. Arbetet ska bedrivas med gemensam målbild med tydliga förutsättningar och stor öppenhet.”

Enköpings anbudsinbjudan kan läsas [här](#).



Mervärden: Inte bara kWh och kr!

Ett systematiskt arbete med energieffektivisering innebär inte bara besparingar i form av kilowattimmar och kronor – samtidigt skapas flera mervärden.

För fastighetsägare och boende

- Nöjdare hyresgäster
- Bättre inomhusmiljö, med förbättrad ventilation, jämnare temperatur och minskat drag
- Upprustning av slitna miljöer och mer attraktiva bostadsområden

För samhället och miljön

- Fler arbetstillfällen för upprustning av befintligt fastighetsbestånd
- Minskad klimatpåverkan, minskad resursanvändning och minskade utsläpp till luft och vatten

För energisystemet

- Minskad investeringsbehov i ny energiproduktion
- Lägra effektbehov på vintern underlättar ett förnybart elsystem

Bidrag till globala målen

Energieffektivisering bidrar till flera av de globala hållbarhetsmålen, och allra mest till mål 7 och 11:



Mål 7 – Hållbar energi för alla

Här finns bland annat delmålet att fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Här finns delmål om att minska städernas negativa miljöpåverkan, om en inkluderande och hållbar urbanisering och om upprustning av nedgångna områden.

Energieffektivisering bidrar också indirekt till flera av de övriga målen.



För mer information, kontakta Eneff



Lotta Bångens Generalsekreterare

+46-70 343 92 12

lotta.bangens@eneff.se