

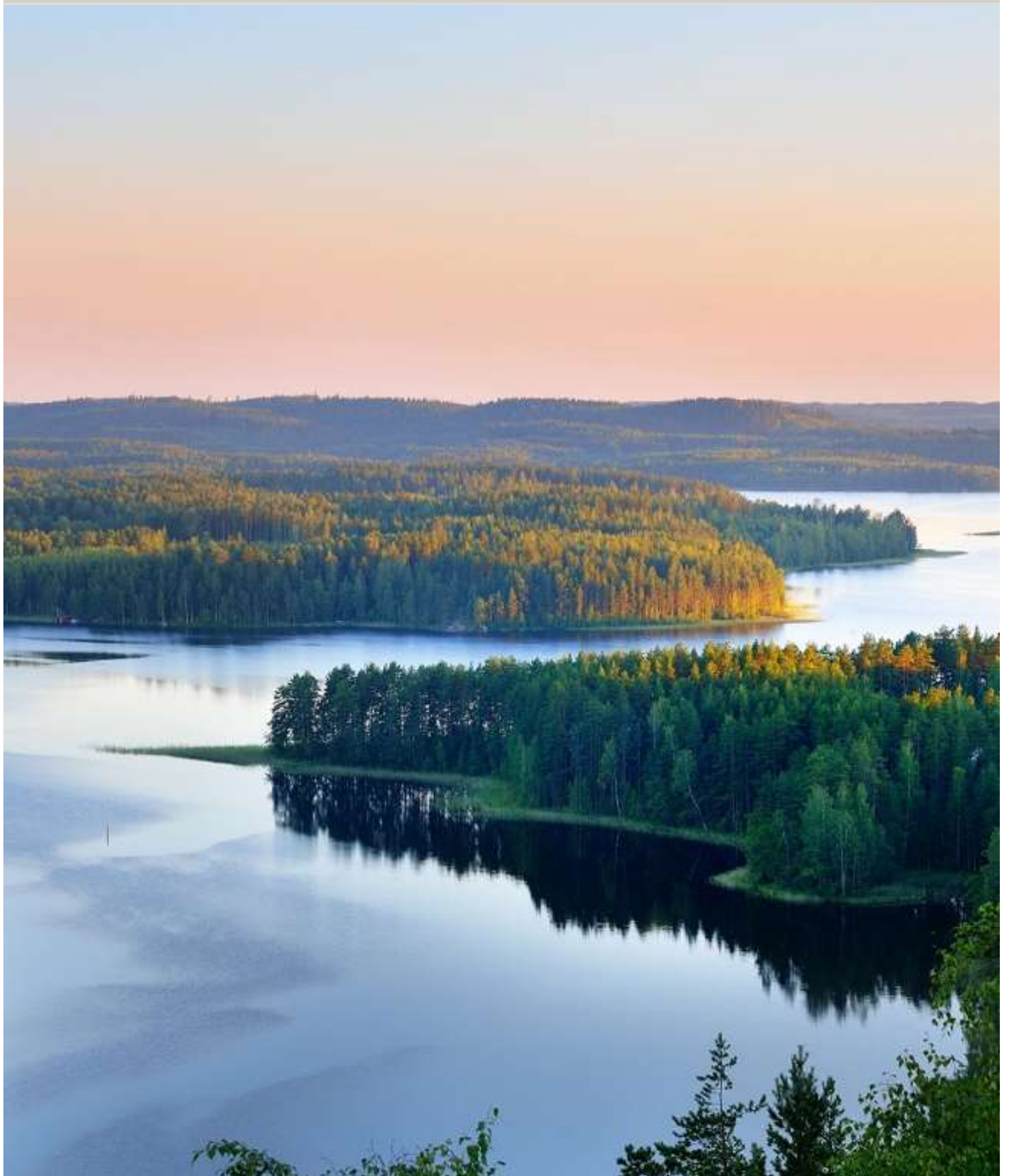
Hankintaohje

Koy Antaksentie 4

20/12/2024

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

P4035-111



Koy Antaksentie 4

Esipuhe

Tämä hankintaohje on laadittu Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj omistamalle Kiinteistö Oy Antaksentie 4:lle. Hankintaohje koskee kiinteistöllä tehtäviä hankintoja ja kiinteistöllä toimivia palveluntuottajia. Hankintaohje otetaan huomioon osana kaikkia uusia kiinteistölle laadittavia sopimuksia.

Sanni Sunila

Projekti-insinööri
+358 41 731 7784
sanni.sunila@sustera.com

Sustera Group
Vetotie 3 A
01610 Vantaa
sustera.fi

Koy Antaksentie 4**Sisällys**

1. Johdanto	4
2. Tuotteiden valinta	4
3. Vesikalusteiden ja pesukoneiden valinta	4
4. Sähkölaitteiden valinta	5
5. Materiaalien valinta muutostöissä	6
6. palveluntuottajien valinta	7
7. Siivous ja siivoustuotteet	7
8. Seuranta	8
9. Yhteystiedot	8

1. Johdanto

Hankintaohjeen tavoitteena on luoda kiinteistölle yhtenäiset ohjeet hankintojen tekemiseen ja kuvata hankinnoissa painotettavat asiat ympäristö- ja vastuullisuusnäkökulmasta. Hankintaohje käsittelee vesikalusteiden ja pesukoneiden, sähkölaitteiden, muutostöiden ja materiaalien, palveluiden sekä siivouksen ja siivoustuotteiden hankintaa. Kiinteistön hankinnoissa pyritään minimoimaan haitallisia ympäristövaikutuksia ja vähentämään käyttäjien terveydelle haitallisia päästöjä. Hankintaohje saatetaan kiinteistön vuokralaisten tietoon ja palveluntuottajien sekä vuokralaisten tulee sitoutua noudattamaan ohjetta.

Hankintaohjetta tulee lisäksi käyttää esimerkiksi perehdytettäessä uusia palveluntuottajia kiinteistön käytäntöihin.

Vastuullisuustyötä ohjaa Tallberg Kiinteistöjen vastuullisuusohjelma sekä siitä löytyvät vastuullisuusperiaatteet.

2. Tuotteiden valinta

Tämän hankintaohjeen mukaan valitsemme tuotteet huomioiden seuraavat valintakriteerit. Tuotteita valittaessa lähtökohtaisesti valitaan aina tuote, joka täyttää useamman kategorian listatuista kriteereistä.

- tuotteella on ympäristömerkki (Joutsenmerkki, EU ympäristömerkki, Energy Star)
- tuote on kestävä, pitkäikäinen ja helposti huollettavissa oleva,
- valmistuksessa on käytetty ympäristölle ja terveydelle haitattomia materiaaleja,
- valmistuksessa on käytetty kierrätettyjä raaka-aineita,
- tuote on mahdollista käyttöiän jälkeen kierrättää joko sellaisenaan tai raaka-aineiksi,
- tuote on tuotettu paikallisesti,
- rakennus- ja pintamateriaali- sekä kemikaalihankinnoissa M1-luokiteltuja tuotteita

3. Vesikalusteiden ja pesukoneiden valinta

Uusien vesikalusteiden valinnassa kiinnitetään huomiota kalusteiden vedenkulutukseen. Seuraavassa taulukossa on esitetty virtaamarajoja kalustetyypeittäin eri käyttötarkoituksiin. Rajat perustuvat BREEAM In-Use -luokituksen ja EU-taksonomian kriteereihin. Lisäksi on mainittu esimerkkikaluste tai -sarja, joka täyttää esitetyt rajat.

Koy Antaksentie 4

Toimistot, yleiset tilat		
Kaluste	Virtaamaraja	Esimerkki
Käsienpesuhanat		Oras Group: 601434V Poresuutin, M24x1, -104 (3.8 l/min)
- automaattiset (ensisijaisesti)	4 l/min	Oras Electra ECO+: 9210FZ-104 Pesuallashana, 3 V, Bluetooth (3.4 l/min)
- manuaaliset	4 l/min	Oras 2810F-104 Cubista Pesuallashana (3.4 l/min)
Suihkut	6 l/min	Suihkupaketti New Nautic 2.1 – termostaatti (6 l/min)
		Oras Cubista: 2479 (ECO 5.5 l/min)
WC-istuimet	Kaksitoiminen huuhtelu: 4/2,5 l/huuhtelu	IDO Seven D Gustavsberg Nautic
Urinaalit	Vedettömät	Novosan Urimat Gustavsberg Aqua Zero

Seuraavassa taulukossa on esitetty rajoja pesukoneiden vedenkulutukselle. Rajat perustuvat myös BREEAM In Use -luokituksen kriteereihin.

Kone	Vedenkulutuksen raja
Astianpesukone ammattikäyttöön	5 l/kori
Astianpesukone taukotiloissa/pienkeittiöissä	12 l/pesu
Pesukone ammattikäyttöön	7,5 l/kg
Pesukone	40 l/pesu

4. Sähkölaitteiden valinta

Sähkölaitteiden, kuten tulostimien, pesukoneiden ja jääkaappien hankinnassa panostetaan sekä laitteiden ympäristö- että energiatehokkuuteen. Valittavien tuotteiden tulee olla mahdollisimman energiatehokkaita. Lisäksi laitteilla suositetaan Energy Star-, Blue Angel- tai Epeat, Joutsenmerkki ja EU:n ympäristömerkki -luokitusta.

Koy Antaksentie 4

5. Materiaalien valinta muutostöissä

Muutostöissä kiinnitetään huomiota sekä valittavien materiaalien että uusittavien huonekalujen VOC-päästöihin. Erittäin haitallisten aineiden käyttöä vältetään. Seuraavassa taulukossa on esitetty suositukset muutostöiden materiaalien ja huonekalujen valintaan.

Tuote	Suositus	Huomiot
Maalit, lakat, liimat	M1-luokitus	EU:ssa myydyt maalit, lakat ja liimat täyttävät automaattisesti EU:n asettaman VOC-direktiivin raja-arvot
Rakennustuotteet, talotekniikkatuotteet	M1-luokitus	
Puutuotteet	Laillisesti tuotettu ja korjattu Pakollinen FSC-/PEFC-sertifiointi M1 GREENGUARD Gold Indoor Air Comfort Gold	
Lattiapinnat ja tekstiilimatot	GREENGUARD Gold FloorScore M1 GUT EMICODE Blue Angel Green Label Plus	
Huonekalut	M1 Avainlippu	Eriyisesti kiintokalusteet, päällystämättömät huonekalut ja toimistotuolit

6. Palveluntuottajien valinta

Kiinteistön suurimmilla palveluntuottajilla on oltava vähintään kuvaus ympäristöasioiden hallinnasta. Suosituksena palveluntuottajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä (ISO 14 001:2015 tai vastaava). Suurimpia palveluntuottajia ovat usein

- siivous
- kiinteistöhoito/huolto
- vartiointi

Palveluntuottajat perehdytetään kiinteistön ympäristöstrategiaan ja heille painotetaan ympäristön huomioivia käytäntöjä. Osana tarjouspyyntöasiakirjoja pyydetään ympäristöasioiden kuvaus.

Eryteisesti siivouspalveluyrityksiltä edellytetään ympäristöasioiden huomioon ottamista ja ensisijaisesti käytetään palveluntuottajia, jotka ottavat ympäristöasiat huomioon toiminnassaan. Siivouspalveluyrityksiltä edellytetään myös laaduntarkistuskierroksia sekä tuotetietojen toimittamista pyydetessä.

Suurimmissa hankkeissa (vuokralaismuutostyöt/peruskorjaukset) suositellaan laskettavan hiilijalanjälki.

7. Siivous ja siivoustuotteet

Siivouksessa pyritään vähentämään energian-, veden- ja kemikaalien käyttöä:

- Energian ja veden käytön vähentämiseksi siivousmenetelmien ja käytettävien koneiden osalta kiinnitetään huomiota energian- ja vedenkulutukseen.
- Energian vähentämiseksi lämmintä vettä käytetään ainoastaan silloin kun se on perusteltua/tarpeenmukaista.
- Imuriin ja muiden laitteiden suodattimet vaihdetaan usein energian käytön pienentämiseksi.
- Siivouskemikaaleja laimennetaan ohjeen mukaisesti, jotta minimoidaan kemikaalien käyttö.

Siivoustuotteiden valinnassa kiinnitetään huomiota tuotteiden ympäristöystävällisyyteen. Siivoustuotteiksi luetaan

- käsi- ja WC-paperit
- saippuat
- desinfiointiaineet
- siivousaineet
- roskapussit

Ensisijaisesti valitaan tuotteita, joilla on ympäristömerkki, ensisijaisesti Joutsenmerkki tai EU-ympäristömerkki. Tavoitteena on, että yli 90 % kiinteistössä käytetyistä siivoustuotteista on ympäristömerkittyjä.

8. Seuranta

Hankintaohje on mukana kaikissa kohteemme kilpailutus ja hankintaprosesseissa.

- 1. Noudattamisen seuranta:** Hankintaohjeen noudattamista seurataan systemaattisesti vuosittain. Tämä sisältää:
 - **Auditoinnit:** Sisäiset auditoinnit, joissa tarkastetaan hankintaohjeen noudattaminen.
 - **Raportti auditoinneista:** Raportti, joka sisältää tiedot ohjeen noudattamisesta ja mahdollisista poikkeamista.
- 2. Materiaalien käyttö:** Raportissa esitetään yksityiskohtaiset tiedot käytetyistä materiaaleista, mukaan lukien:
 - **Materiaaliluettelo:** Tarkka luettelo kaikista hankinnoissa käytetyistä materiaaleista.
 - **Kestävyys:** Arviointi materiaalien kestävydestä ja ympäristövaikutuksista.
- 3. Seurantataulukko:** Seurantataulukko, joka sisältää seuraavat tiedot:
 - **Hankintakohde:** Hankinnan kohde ja sen kuvaus.
 - **Toimittaja:** Toimittajan nimi ja yhteystiedot.
 - **Materiaalit:** Käytetyt materiaalit ja niiden alkuperä.
 - **Noudattaminen:** Arvio hankintaohjeen noudattamisesta (kyllä/ei) ja mahdolliset poikkeamat.
 - **Toimenpiteet:** Mahdolliset korjaavat toimenpiteet ja niiden aikataulu.

Päivitykset

Hankintaohje päivitetään vuosittain tarpeellisilta osin vastuullisuusraportoinnin yhteydessä. Päivitykset perustuvat:

- **Auditointituloksiin:** Sisäisten ja ulkoisten auditointien tulokset.
- **Säädösmuutoksiin:** Lainsäädännön ja säädösten muutokset.
- **Parhaisiin käytäntöihin:** Alan parhaat käytännöt ja innovaatiot.

9. Yhteystiedot

Omistajan edustaja

Robert Sandholm

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

+358 40 7705 809

robert.sandholm@tallberg.fi