

Tips om hur du med Miljöbyggnad iDrift kan höja värdet på ditt fastighetsbestånd

Kunskap från Aktea

Sweden Green Building Council (SBGC) har arbetat fram nya certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift (MBiD) tillsammans med fastighetsbranschen med syfte att skapa god förvaltning och attraktiva bostäder eller lokaler för såväl ägare som brukare. MBiD lanserades sommaren 2020.

Aktea har varit med redan i testfasen 2018 genom ett antal pilotfastigheter och har även bidragit med remissvar. Här delar vi med oss av vår kunskap om MBiD och hur certifieringen skapar värde!

Ett system baserat på svenska villkor

Många fastighetsägare och förvaltare har sett fram emot att få ett system att luta sig åt, för att komma ihåg alla krav och frågor man bör hålla koll på. Hittills har alternativen funnits att låta certifiera i framförallt LEED eller BREEAM, alltså de två stora miljöcertifieringssystem som används i världen idag, men som ibland upplevts som trubbiga gentemot svenska förhållanden i befintliga byggnader, liksom att de är mer kostsamma att ge sig in i.

MBiD baseras på svenska lagar och föreskrifter för byggnader och fastighetsägande. Systemet är anpassat för svensk byggtradition och tekniska lösningar och formulerat så att det passar svensk förvaltningspraxis.

Plocka poäng med MBiD

I MBiD finns ett antal obligatoriska och många valfria poäng att plocka inom fem områden: 1) Inomhusmiljö, 2) Hälsa, 3) Klimatpåverkan, 4) Resurser och 5) Skick.

Under dessa fem områden finns 14 indikatorer, med obligatoriska och valfria kriterier. För att det ska gå att certifiera en byggnad måste alla obligatoriska kriterier vara

uppfyllda. Det finns 15 obligatoriska kriterier. Förutom att klara alla obligatoriska kriterier, behöver man som minst uppfylla 20 av de valfria kriterierna för att nå lägsta certifieringsbetyget Brons. Siktas man på att nå ett högre betyg krävs 50 godkända valfria poäng för Silver och 80 poäng för Guld.

Utifrån publicerad manual på SGBCs hemsida tänker vi att följande obligatoriska krav kan vara värda för en del fastighetsägare att börja jobba med. Då skapas ett bättre utgångsläge för att kunna gå vidare mot en certifiering:

- ✓ Byggnaden behöver ha en fullständig radonrapport som visar under 200 Bq/m³.
- ✓ Minst 50 % av byggnadens totala energianvändning ska vara förnybar. Vi ser att detta kan vara utmanande på orter där fjärrvärmeleverantören ligger på högre andel icke förnybar energi i sin mix.
- ✓ Inventering för farliga ämnen ska vara dokumenterade i en rapport, av sakkunnig.
- ✓ En underhållsplan med information om bland annat bedömning av skick ska finnas. Mer information finns i avsnitt 6, kriterie

14 i MBiD-manualenⁱ samt i ett förtydligande på SGBC:s hemsidaⁱⁱ.

Gå efter strategiska poäng

Aktea förordar att varje fastighetsägare eller förvaltare ska använda sina egna rutiner och dokumentation så långt det går. Därefter kan vi hjälpa till att bygga på, så att underlaget kan bli komplett utifrån MBiDs kriterier.

Vi kommer gärna och lyssnar på vilka poäng i MBiD ni önskar ta och som bäst matchar er verksamhets strategi. Akteas olika kontor har flera konsulter som är redo att gå in och avlasta där ni själva kanske inte hinner med att utveckla tillräckligt för en certifiering.

Certifieringsprocessen inleds när byggnaden registreras hos SGBC. Inom ett år ska sedan fullständig redovisning för certifiering lämnas in för granskning. Blir byggnaden certifierad ska en årlig bekräftelse göras för att verifiera att inget har ändrats sedan certifieringen blev godkänd. Tre år efter godkänd certifiering ska en ny omcertifiering skickas in för granskning och godkännande för att byggnaden ska få behålla sin certifiering.

Samarbeta med certifierade i systemet

Aktea har mycket god kännedom om MBiD med behörighet enligt gällande krav på genomförd utbildning för att kunna stå som samordnare på en ansökan i systemet.

I den här typen av uppdrag samarbetar vi gärna med er driftpersonal. Dels känner de

byggnaden bäst, dels kan vi förhoppningsvis genom dialogen bidra med nya insikter och rutiner som skapar ordning och reda. Det gör både driften mer effektiv och robust och att den varar även om kompetens byts ut.

Nytta med certifieringen

En fördel med att låta certifiera i systemet är möjligheten till bättre lånevillkor hos sina kreditinrättningar.

Har ett fastighetsbolag metodiskt gått igenom en byggnad, har de ofta lyckats knäcka nöten och kan lättare gå vidare med resten av sitt bestånd. Då har man lärt sig av processen och framförallt skapat en struktur.

Det är även frivilligt att kryssa i "Framtiden" för sådana valfria poäng man avser plocka vid omcertifieringen om tre år, vilket kan nyttjas i företagets eget ledningssystem som ett ständigt förbättringsarbete.

Ordning och reda är ett mäktigt mervärde

Miljöbyggnad iDrift skapar följaktligen ett systematiskt och strukturerat arbete med förvaltningen av byggnaden vilket ger förutsättning till bättre byggnader. Ordning och reda i sina fastigheter är alltid värdefullt och något som Aktea rekommenderar eftersom det både underlättar och sparar kostnader i förvaltningen.

Att det nu finns en certifiering som kan påvisa att man har god ordning och reda i sina byggnader kan skapa många mervärden.

ⁱ Manualen för Miljöbyggnad iDrift, version 1.0: <https://www.sgbc.se/app/uploads/2020/06/Milj%C3%B6byggnad-iDrift-1.0.pdf>

ⁱⁱ Förtydligande på SGBC:s hemsida <https://www.sgbc.se/certifiering/miljobyggnad-idrift/avandarstod-for-miljobyggnad-idrift/tolkningar-och-fortydliganden-for-miljobyggnad-idrift/>

Vi på Aktea

Akteas konsulter är specialister på energieffektivitet, förnybar energi och sund inomhusmiljö i fastigheter och verksamheter. Vi vill hjälpa fler företag att sänka sina energikostnader och bidra till ett bättre klimat. Kontakta oss idag för att prata om ditt företags förutsättningar och mål.

KONTAKTA OSS

Hör gärna av dig via vår gemensamma mejladress info@aktea.se. Vill du prata direkt med ett av våra kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Umeå eller Uppsala, kan du besöka [aktea.se/kontakt](https://www.aktea.se/kontakt).

Aktea Energy AB, 2021, Materialet får kopieras och användas med uppgivande av källa.