

Aff-entreprenader med miljöcertifierade byggnader



2023-06-15

Håkan Nilsson, WSP

Sara Jacobsson, Svefa

Anna Cedvén, Aff Forum

Innehållsförteckning

1	INTRODUKTION	3
2	KORT GENOMGÅNG AV VANLIGA CERTIFIERINGAR I SVERIGE	3
2.1	INTERNATIONELLA CERTIFIERINGSSYSTEM	3
	<i>Brittiska BREEAM</i>	3
	<i>Amerikanska LEED</i>	4
2.2	SVENSKA CERTIFIERINGSSYSTEM	5
	<i>Svenska Green Building</i>	5
	<i>Nordiska Svanen</i>	5
	<i>Svenska Miljöbyggnad</i>	5
3	HANTERA CERTIFIERADE BYGGNADER I AFF-ENTREPRENADER	6
3.1	CERTIFIERINGSUTREDNING	6
3.2	ATT GENOMFÖRA EN CERTIFIERINGSUTREDNING	7
4	KOPPLINGEN MELLAN AFF OCH CERTIFIERINGAR	8
4.1	VAR I AFF-AVTALET KOMMER DET IN TEXT SOM BERÖR CERTIFIERINGAR?	8
	<i>Plats där certifieringsrelaterade texter återfinns</i>	9
	<i>Objektbeskrivningen (drift/förvaltning/certifiering)</i>	9
5	TYPFALLET	9
5.1	FÖRESLAGEN BESLUTSORDNING	10
5.2	AKTUELL CERTIFIERING TYPFALLET: BASKRAV MILJÖBYGGNAD IDRIFT	10
	<i>Aktuella indikatorer för typfallet Miljöbyggnad i Drift 2.0 nivå Brons</i>	11
5.3	VAD BLIR PÅVERKAN PÅ LEVERANTÖREN?	11
	<i>När något ligger utanför omfattningen</i>	11
	<i>När angivet utförande inte stämmer med certifieringen</i>	12
5.4	TEXTERNA SOM BLIR FÖLJDEN AV CERTIFIERADE BYGGNADER	12
5.5	OBJEKTSBESKRIVNINGEN- TILLKOMMANDE TEXTER	12
	<i>Basfakta</i>	12
	<i>Kriterier för byggnadens certifiering</i>	13
	<i>Innehållet i kriterierna</i>	14
5.6	KONTRAKTET - TILLKOMMANDE TEXTER	16
	<i>Exempel på texter</i>	16
5.7	ÖVERGRIPANDE TJÄNSTEKRAV - TILLKOMMANDE TEXTER	16
	<i>Exempel på texter</i>	16
5.8	TJÄNSTEBESKRIVNING - TILLKOMMANDE TEXTER	17
	<i>Exempel på texter åtgärdskrav – entreprenad med fastighetsdrift</i>	17
	<i>Exempel på texter funktionskrav – entreprenad med förvaltning</i>	17
5.9	TJÄNSTEBESKRIVNING - KORSLÄSNING	17
	<i>Exempel korsläsning certifieringskriterier - Tjänstebeskrivning</i>	17

1 Introduktion

Klimat, miljö och hållbarhet är ständigt aktuellt och utvecklingen sker snabbt inom området. Idag är många byggnader miljöcertifierade på olika sätt, och fastighetsägarna arbetar ofta aktivt med hållbarhetsfrågan, tex med certifieringar. Det innebär att Aff behöver förhålla sig till certifieringssystemen och att begreppen behöver likriktas, samt att förutsättningar att kravställa inom Aff vad gäller olika miljöcertifieringar behöver tydliggöras. Denna skrift beskriver hur Aff-verktygen kan användas för att bättre kravställa i upphandlingar och kontrakt för att säkerställa att beställarens behov kring miljöcertifieringar tillgodoses.

I texten nedan används begreppen Typfall, Fastighetsägare, Byggnad, Objekt och Fastighet. I vissa fall är byggnad och fastighet samma sak, men skillnaden är att en registerfastighet kan ha flera byggnader och dessa kan vara certifierade på olika sätt eller inte alls.

Utgångspunkten som läsare är att man befinner sig i en situation som beskrivs i typfallet nedan. Givetvis finns en mängd alternativ till typfallet, men eftersom den här skriften har i uppdrag att vara guidande kring i vilken ordning man behöver agera som beställare och vilka frågor som är viktiga att gå igenom utgår skriften från ett beskrivet typfall.

2 Kort genomgång av vanliga certifieringar i Sverige

På 1990-talet började olika miljöklassnings- och miljöcertifieringssystem tas fram. Detta för att effektivare kontrollera och påverka arbetet mot hållbarare byggnader. I dessa certifieringssystem tog man bland annat hänsyn till energianvändning, inomhusmiljö och materialval. Både klassningar och certifieringar består av kriterier och standarder som överträffar myndighetskraven och uppmuntrar marknaden till utveckling av innovativa lösningar som ger förbättringar inom alla områden.

Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av en oberoende tredje part.

Miljöklassning har ett enklare upplägg där en utbildad inventerare bedömer byggnadens klass efter vissa fastställda krav.

2.1 Internationella certifieringssystem

Brittiska BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) (breeam.com) har funnits i olika versioner sedan 1990 och använts för att certifiera hundratusentals byggnader över hela världen. Systemet är ett av de äldsta miljöcertifieringssystemen framtaget och administrerat av BRE i Storbritannien.

Sweden Green Building Council (sgbc.se) anpassade BREEAM International till svenska förhållanden 2013. Den svenska versionen, BREEAM-SE, är den version av BREEAM som används på den svenska marknaden för **nyproducerade** byggnader. Med BREEAM-SE bedömer utbildade personer byggnadens miljöprestanda inom ett antal olika områden.

Vid framtagandet av BREEAM-SE har särskild uppmärksamhet lagts ned för att certifieringssystemet ska balansera intressen inom svensk bygg- och fastighetssektor, svenska myndigheter och branschorganisationer. Det finns två licensierade utbildningar för BREEAM-SE, en Assessor har kunskap att certifiera en byggnad enligt BREEAM-SE samt Advisory Professional (AP) som kan ge expertråd till projekteringsgruppen i projekt. BREEAM-SE har följande betygsnivåer där betyg sätts mellan 0-100% och 100% är maximalt utfall, se nedan:

BREEAM_SE:

- Outstanding \geq 85%
- Excellent \geq 70%
- Very good \geq 55%
- Good \geq 45%

- Pass \geq 30%
- Unclassified $<$ 30%

För det **befintliga byggnadsbeståndet** finns sedan 2013 BREEAM In-Use International. Det är den internationella manualen som används för att certifiera byggnader i Sverige vilket gör att certifierade byggnader kan jämföras över hela världen. Den första byggnaden som certifierades internationellt enligt BREEAM In-Use var Stockholms Stadshus 2013.

Det primära syftet är att minska befintliga byggnaders miljöbelastning, vilket också omfattar en god inomhusmiljö. Sedan BREEAM In-Use skapades i Storbritannien 2009 har det använts för att förbättra, certifiera och visa på hållbarhetsprestanda för tusentals byggnader i över trettio länder. Idag är det version 6 som används. Man kan certifiera byggnaden och/eller driften. Båda delarna innehåller bedömningspunkter som säkerställer en bra inomhusmiljö. Det finns en licensierade utbildning för BREEAM In-Use, med en Assessor som ensam har kunskap och befogenhet att certifiera en byggnad. BREEAM In-Use har lägre ingångsvärde och en nivå till jämfört med BREEAM-SE för nybyggnation vilket gör det enklare att certifiera alla typer av byggnader. Betygen sätts i procent liknande Breeam-SE ovan, men nivåerna är något annorlunda utformade och har ytterligare en nivå.

BREEAM In-Use International:

- Outstanding \geq 85%
- Excellent \geq 70%
- Very good \geq 55%
- Good \geq 40%
- Pass \geq 25%
- Acceptable \geq 10%
- Unclassified $<$ 10%

En byggnad som är certifierad enligt BREEAM In-Use måste idag omcertifieras vart tredje år.

Amerikanska LEED

LEED, (Leadership in Energy and Environmental Design) är namnet på det amerikanska certifieringssystemet (usgbc.org/leed) som togs fram cirka 10 år efter BREEAM och har många likheter med det brittiska originalet men administreras av U.S. Green Building Council (USGBC) i USA.

Det finns certifieringssystem inom LEED för allt från hyresgäst Anpassningar till byggnader samt hela städer. Förutom projektstorlek har LEED-systemet även 21 olika anpassningar som passar nya eller renoveringsprojekt samt projekt i drift. Det finns anpassningar för certifiering av projekt bland annat skolor, bostäder, sjukhus, datacenter, lagerlokaler, handelslokaler, hotell och kontorsbyggnader. LEEDv4 är den senaste versionen av LEED. Nedan några exempel på certifieringssystem och anpassningar.

- Building Design and Construction (BD+C)
- Operations and Maintenance (O+M)
- Interior Design and Construction (ID+C)
- New Construction (NC)
- Core and Shell (CS)
- Data Centers (DC)

De vanligast förekommande i Sverige är **O+M för befintliga byggnader** och **NC för nybyggnation**. LEED-systemet organiseras i kategorier som bland annat handlar om energi och vattenförbrukning, inomhusmiljö, material och avfallshantering. Ytterligare poäng kan fås för innovationsstrategier samt regionala prioriteringar. LEED-certifieringen delas in i fyra nivåer Certified, Silver, Gold och Platinum.

En byggnad som är certifierad enligt LEED O+M måste idag omcertifieras vart femte år.

2.2 Svenska certifieringssystem

Svenska Green Building

GreenBuilding var ett EU-initiativ verksamt under åren 2004 till 2014 med målet att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. Sedan 2014 finns GreenBuilding bara i Sverige och administreras av SGBC. GreenBuilding riktar sig till företag och organisationer som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden minskar energianvändningen med minst 25% jämfört med ett utgångsår alternativt jämfört med nybyggnadskraven i BBR vid nybyggnad. Manualversion 8.0 är den senaste versionen och det har beslutats att samtliga projekt som är certifierade i GreenBuilding 7.0 eller tidigare kommer få en sista åiterrapporteringsperiod år 2024 och vara certifierade fram till 2025-04-30.

En byggnad som är certifierad enligt svenska Green Building måste idag åiterrapporteras varje år.

Nordiska Svanen

Det nordiska miljömärket **Svanen** skapades 1989. Syftet var att göra det enkelt för konsumenter att hitta miljöanpassade produkter och för företag att producera dem. Nordiska Ministerrådet beslutade att införa en officiell nordisk miljömärkning - Svanen. Vid grundandet av Svanen deltog Sverige, Norge, Finland och Island, senare anslöt sig även Danmark till samarbetet. Miljömärkning Sverige, som är ett statligt ägt bolag, ansvarar för Svanenmärkningen i Sverige.

2005 byggdes det första Svanenmärkta huset, Skanskas Uniqhus, och var därmed startskottet på ett mycket framgångsrikt område för Svanen. Idag är detta ett av de största områdena för Svanen och många av landets största aktörer har sagt att allt de bygger ska vara Svanenmärkt. Småhus, flerbostadshus och förskolebyggnader kan Svanenmärkas. Kraven för Svanenmärkning skärps kontinuerligt. Kriterierna i Svanencertifieringen omfattar bland annat energibehov, klimatpåverkan, fuktkontroll, kemikalier, spårbarhet hos material, biologisk mångfald mm.

Svanen har bara en nivå, antingen är en byggnad certifierad eller inte. En byggnad som är certifierad enligt svenska Svanen måste omcertifieras när manualen uppdateras.

Svenska Miljöbyggnad

Det svenska certifieringssystemet **Miljöbyggnad** är initierat som Miljöklassad byggnad av Bygga-Bo-Dialogen 2009. Systemet är utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och Kemikalier. Miljöbyggnad finns i dag för certifiering vid nybyggnation, ombyggnation, befintliga byggnader samt byggnader i drift.

En enligt Miljöbyggnad certifierad byggnad kan i dag få betygen GULD, SILVER eller BRONS.

Byggnadsbetyget baseras på indikatorbetygen (nybyggnad och befintlig byggnad) som aggregeras i tre eller fyra steg beroende på om indikatorn är en rums- eller byggnadsindikator. Indikatorer aggregeras via aspekter till områden som sedan aggregeras till ett värde för hela byggnaden. Hjälpmedel för detta finns på SGBC:s hemsida. Speciellt med Miljöbyggnad är att byggnaden inte kan bli certifierad om någon indikator är lägre än BRONS. BRONS-nivån ska även återspegla BBR-nivå. Så en BRONS-byggnad uppfyller i princip alla BBR-krav. Det finns i dag tre manualer för Miljöbyggnad:

Nybyggnad: En ny byggnad som varit i drift kortare tid än fem år

Befintlig byggnad: En byggnad som varit i drift längre än fem år.

Miljöbyggnad iDrift: Är ett certifieringssystem som, precis som det brittiska systemet BREEAM In-Use bedömer byggnaden, driften och förvaltningen. Byggnaden måste ha varit i drift i minst 2 år. Miljöbyggnad iDrift är möjligt att använda för alla fastighetsägare oavsett storlek, förvaltningsorganisation och ägandetyper. Miljöbyggnad iDrift omfattar fem områden:

- Inomhusmiljö
- Hälsa
- Klimatpåverkan
- Resurser
- Skick

Dessa områden delas vidare upp i indikatorer där olika krav på inomhusmiljön ställs. Till exempel felanmälningsfunktioner med återkoppling. Till skillnad från Miljöbyggnad för nyproduktion är några kriterier obligatoriska och andra valfria.

En byggnad som är certifierad enligt svenska Miljöbyggnad iDrift måste idag årligen rapportera till SGBC.

Årlig bekräftelse: Sökande ska årligen bekräfta att byggnaden fortfarande uppfyller de kriterier som godkändes när byggnaden certifierades.

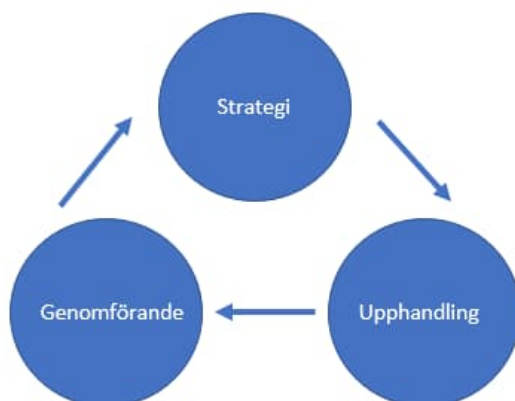
Omcertifiering: Fem år efter datumet för godkänd certifiering ska ny redovisning vara inskickad, granskad och godkänd för att certifieringen ska fortsätta gälla.

Ansöka om högre betyg: Efter godkänd certifiering kan sökande välja att ansöka om högre betyg genom att komplettera sin certifiering och redovisa uppfyllnad av fler valfria kriterier och få dem granskade och godkända (mot avgift).

3 Hantera certifierade byggnader i Aff-entreprenader

Nedanstående genomgång behövs för att synliggöra komplexiteten och problematiken som kan uppstå vid olika förvaltnings- och fastighetsituationer som involverar Aff och certifieringssystem.

En vanlig Aff-process omfattar följande steg:



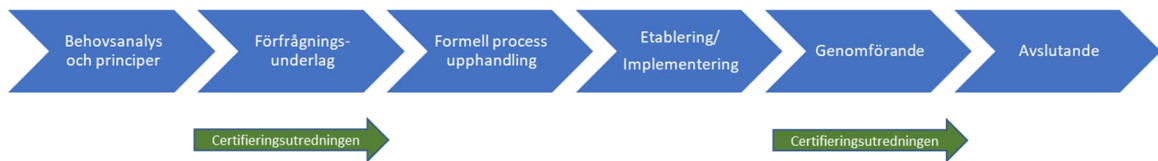
Källa: Allt om Aff

Som beställare behöver man ta hänsyn till en rad frågeställningar innan man genomför en upphandling och i den processen behöver man även göra en certifieringsutredning. Vad är då en certifieringsutredning och varför behöver den genomföras?

3.1 Certifieringsutredning

En certifieringsutredning syftar till att identifiera vilken form av certifiering som föreligger i aktuella byggnader. Det innebär att man behöver utreda och dokumentera vilket certifieringssystem, men även vilken nivå och version, som gäller för respektive byggnad i beståndet. Det är inte ovanligt att det finns olika typer av certifieringar, eller olika versioner, som behöver hanteras.

En certifieringsutredning kan också behöva genomföras under pågående kontraktstid, exempelvis om beställaren låter certifiera en eller flera byggnader under kontraktstiden.



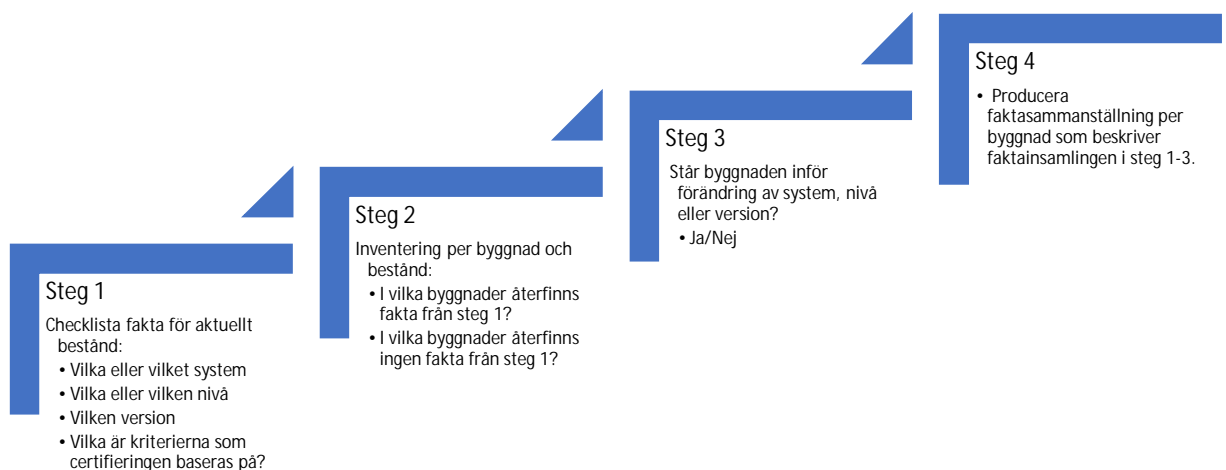
Hur en certifieringsutredning kommer in i upphandlingsprocessen samt under genomförandefasen

Anledningen till att certifieringsutredningen behöver göras är att en certifiering normalt påverkar drift- och förvaltningsleverantörernas arbete. Som fastighetsförvaltare har man ofta flera olika avtal för att hantera driften av byggnader och fastigheter och därför är det viktigt att omfattningen av tjänsterna i respektive entreprenad och deras inbördes relationer är klarlagda innan man gör utredningen av certifieringen. Det viktiga att ta med sig är att certifieringen troligen löper över flera discipliner och avtal och ansvaret för helheten ligger oftast hos beställaren.

När certifieringsutredningen är klar blir den därefter indata till objektsbeskrivningen, och därmed en viktig del av upphandlingsdokumenten. Utöver detta behöver också certifieringsutredningen korsläsas mot övergripande tjänstekrav och tjänstebeskrivningen, för att se huruvida erforderliga krav och åtgärder finns med avseende certifieringskraven. Exempel på detta finns längre ner i texten.

3.2 Att genomföra en certifieringsutredning

Certifieringsutredningen består av ett antal steg, både i form av genomgång av checklistor, information och aktiviteter att utföra och beskrivs nedan. I det fall utredningen omfattar fler än en byggnad behöver resultatet sammanställas för samtliga byggnader.



Flödesschema som beskriver arbetsgången i en certifieringsutredning.

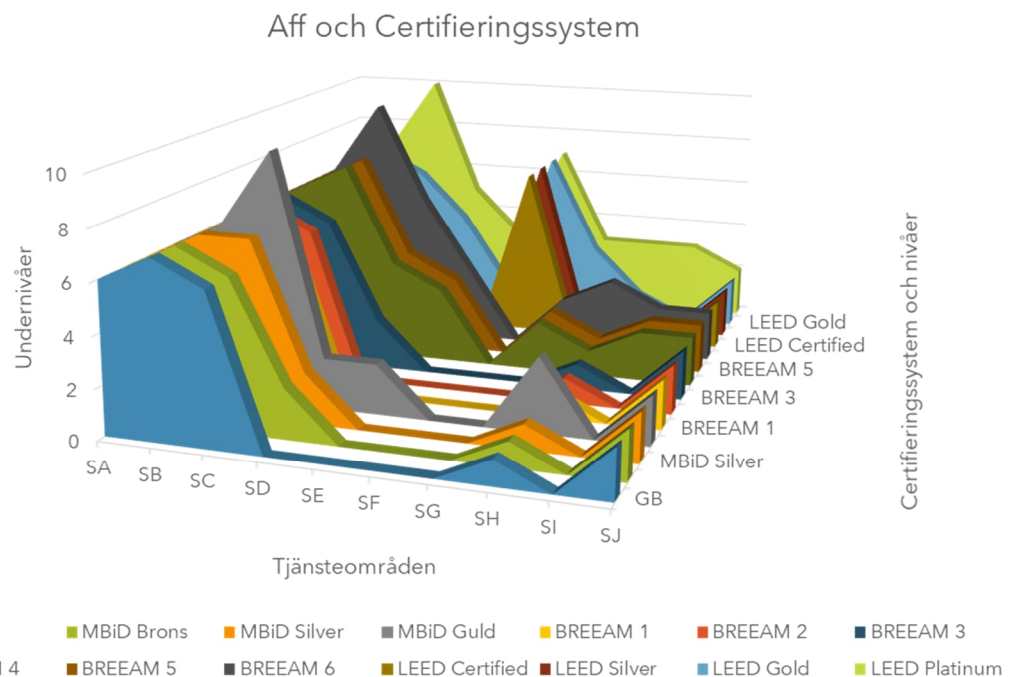
När certifieringsutredningen är gjord kan arbetat med att anpassa kraven i entreprenaden ta vid. Är man i upphandlingsskedet fortlöper arbetet med upphandling av Aff-entreprenaden och anpassning av Aff-avtalet enligt övriga förutsättningar utöver certifieringen. Görs utredningen under pågående entreprenad så påbörjas istället arbetet med att se vilka förändringar som behöver ske i befintligt avtal, och hur dessa påverkar leverantörens arbete.

4 Kopplingen mellan Aff och Certifieringar

Aff-avtalet och certifieringen har ofta olika utgångspunkter eftersom certifieringen tar sikte på byggnader och Aff-avtal ofta har ett bredare anslag där relation fastighetsägare, förvaltare och driftleverantör hanteras. Därför är det viktigt att tydliggöra vad i certifieringen som är relevant för leverantören att följa upp, så att byggnaden ska kunna behålla sin certifiering. Konsekvenserna för en förlorad certifiering är kostsamma för en fastighetsägare eftersom tex finansieringen kan bygga på att gällande certifiering upprätthålls. Det är inte heller självklart att en certifiering går att återvinna på ett enkelt sätt om den förloras. Varje certifiering har sin särart och därför är det viktigt att tidigt i processen identifiera vilka som är de kritiska faktorerna för just den här byggnaden. Det behöver inte innebära en ökad kostnad att inkludera certifieringen i sitt Aff-avtal och det behöver inte heller vara svårt att formulera rätt krav. Det viktiga är att man gör det och i rätt ordning.

4.1 Var i Aff-avtalet kommer det in text som berör certifieringar?

Ett Aff-avtal varierar i omfattning beroende på vilka tjänster som ska utföras. På samma sätt varierar de olika certifieringarnas omfattning och därmed koppling till Aff-avtalet. Om man skulle välja att skriva allt en leverantör ska utföra för att upprätthålla en certifiering i Tjänstebeskrivningen riskerar det att bli mycket omfattande och svårt att hålla uppdaterat.



Figuren illustrerar var i Aff-strukturen texterna måste överensstämma och löpande uppdateras.

Alternativet är därför att använda sig av informationen som finns i respektive certifiering, och kombinera det med mer övergripande texter i Tjänstebeskrivningen och Övergripande tjänstekrav som hänvisar till certifieringen. Detta förutsätter att informationen om certifieringen finns tydligt angiven någonstans i Kontraktshandlingarna, och i det fallet är Objektsbeskrivningen en naturlig plats.

De certifieringsrelaterade texterna i Tjänstebeskrivningen kommer också variera beroende på omfattningen av den köpta tjänsten. Det är exempelvis stor skillnad på vad en förvaltare ska göra för att upprätthålla en certifiering och vad fastighetsdriften ska göra - även på en övergripande nivå.

Plats där certifieringsrelaterade texter återfinns

Det finns några ställen som är lämpliga att skriva certifieringsrelaterade texter, oavsett typ av certifiering och tjänsteomfattning. Det är framför allt:

- K0.1 Bakgrund och förutsättningar
- S1.1 Generella utförandekrav
- S5.1 Dokumentation

Den första ger en övergripande bild av Beställaren och var entreprenaden kommer in i verksamheten. Här är det lämpligt att det framgår att Beställaren har certifierade byggnader.

Båda de övriga koderna handlar om att leverantören i stort ska utföra och dokumentera sitt arbete så att certifieringarna upprätthålls. För att detta ska fungera krävs det att det på andra ställen i Kontraktshandlingarna framgår vad som är kraven för certifieringen.

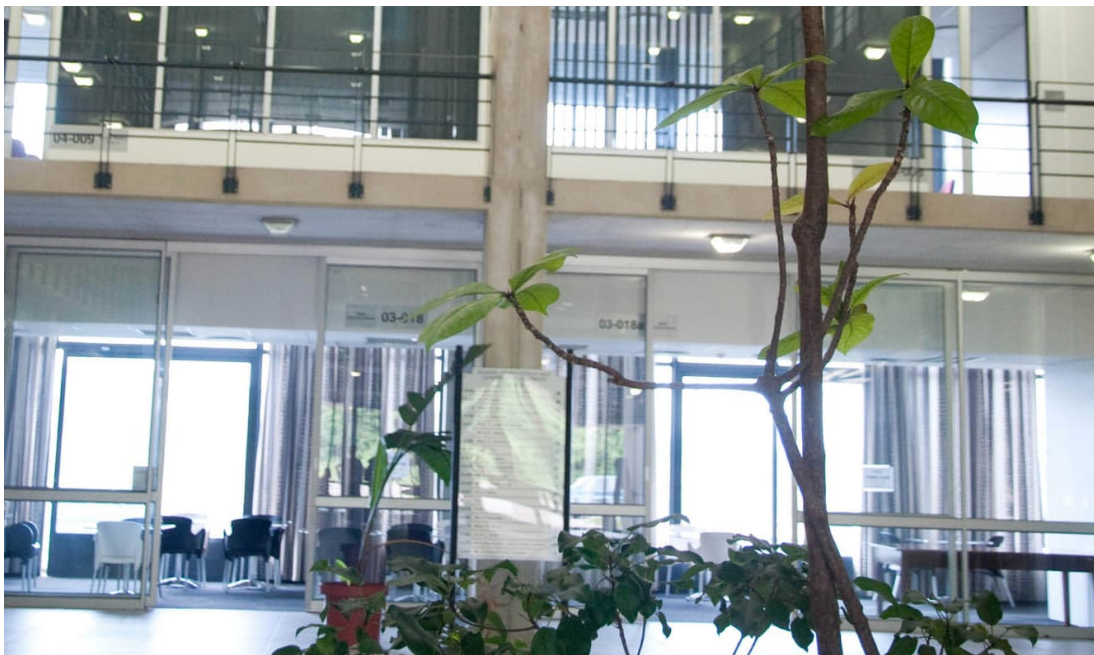
Objektbeskrivningen (drift/förvaltning/certifiering)

Objektbeskrivningen måste synka med certifieringen och aktuell entreprenad, vilket innebär att byggnadsbeskrivningen såsom den hanteras i en certifiering är en bra bas att utgå ifrån och därefter kompletteras den med den fakta som behövs för Aff-avtalet i övrigt.

Det som är väsentligt är att det i certifieringsobjektbeskrivningen framgår vilka kriterier som byggnaden har certifierats emot, då det påverkar leverantörens arbete.

5 Typfallet

Tanken med typfallet är att det ska vara en vanligt förekommande händelse för en fastighetsägare vad gäller Aff-avtal och miljöcertifierade byggnader.



Typfallet är kortfattat en kontorsbyggnad certifierad enligt ett certifieringssystem som ska behållas under den enligt Aff upphandlade förvaltningsperioden.

Typfallet är en kontorsbyggnad (på en registerfastighet) centralt i större stad i Sverige med befintlig objektbeskrivning, ett certifieringssystem som ska behållas under den upphandlade perioden (MBiD 2.0 nivå Brons), 5-års Aff-upphandlad förvaltning och drift, ägs av privatkapital som placeringsform. Fastigheten är en del av en större portfölj. För att säkerställa målsättningen om bibehållen/erhållen certifiering för den här byggnaden behöver följande punkter genomföras.

5.1 Föreslagen beslutsordning

Typfallet är en vanligt förekommande händelse och relativt enkelt att hantera för Fastighetsägaren och dess leverantörer, men det som är relevant är att man agerar i rätt ordning, på så sätt minskar man risken för oönskade händelser. Oavsett vilket scenario man som fastighetsägare utgår ifrån behövs aktiviteter, handling och beslut i en viss ordning för att kunna sortera begrepp och handlingsalternativ. Baserat på Typfallet är nedanstående ordningsföljd den rekommenderade handlingsordningen. Inom respektive rubrik föreligger ett antal aktiviteter och beslut, men om nedanstående ordningsföljd följs kommer målsättningen med Typfallet att uppnås.

- Tjänsteomfattning (Ägandeform och gränsdragning)
 - Hur ser avtalssituationen ut idag och vilka är de inblandade aktörerna, vad görs i egen regi och vad utförs av leverantörer, tydliggör gränsdragningen.
- Certifieringsutredning (typ, nivå, indikatorval och bibehållen certifiering)
 - Vilken typ av certifiering är aktuell och vilken nivå, är det en ny eller befintlig certifiering och hur förhåller den sig till befintligt bestånd.
- Objektsbeskrivning (Byggnadstyp, Placering)
 - Beskriv vilka faktorer i den aktuella certifieringen som är relevanta att tydliggöra i Aff-avtalet och addera dessa tillsammans med objektsbeskrivningen som följer med Aff-avtalet.

Inom både certifieringssystematiken och Aff-strukturen finns ett antal förutsättningar som var för sig behöver beskrivas och hanteras, i en del fall påverkar dessa förutsättningar inte innehållet i Aff-avtalet eller certifieringsarbetet, men i en del fall är det avgörande förutsättningar som behöver förstås innan certifieringsobjektsbeskrivning görs och avtal tecknas.

5.2 Aktuell certifiering Typfallet: Baskrav Miljöbyggnad iDrift

För att kunna ansöka om certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift ska:

1. byggnaden varit i drift i minst tre år
2. byggnaden ha Atemp (>10 grader C året runt)
3. byggnaden ha vistelserum, dock ej nödvändigtvis stadigvarande vistelserum.

I undantagsfall kan det som uppfattas som flera byggnader beviljas i en registrering.

Förutsättningarna för det är att byggnadsdelarna:

1. har endast en energideklaration
2. är sammanbyggda
3. har enhetliga byggnadstekniska förutsättningar
4. har gemensamt tekniskt försörjningssystem
5. har gemensamt inomhusklimat.

Det finns två typer av kriterier, obligatoriska och valfria. Alla obligatoriska kriterier som är relevanta för byggnaden måste vara godkända för att byggnaden ska kunna certifieras. Valfria kriterier ger poäng som behövs för att uppnå de olika betygsnivåerna. Vanligtvis ger de valfria kriterierna 1 poäng vid uppfyllnad där vissa valfria kriterier kan ge flera olika poängnivåer.

Just eftersom det finns valfria kriterier kan man inte enkom från certifiering och nivå dra några slutsatser om vad som krävs av drift och förvaltning för att upprätthålla certifieringen i byggnaden. Exempelvis är det stor skillnad på om en valfri poäng har uppnåtts för att det finns möjlighet att sortera matavfall, eller om det är för att det finns specifika rutiner för filterbyte i ventilationen.

Miljöbyggnad iDrift BRONS-nivå är 20 poäng, dvs i det här fallet 15 obligatoriska poäng samt förslag på 5 valfria poäng. I objektsbeskrivningen nedan redovisas områden, indikatorer och kriterier samt antal tillgängliga poäng.

Aktuella indikatorer för typfallet Miljöbyggnad i Drift 2.0 nivå Brons

ID-nummer	Område	Indikator	Kriterietyp	Namn Kriterier
MBiD:2.0:01:O:1	Resurser	01 - Kommunikation	O - Obligatorisk	Digital felanmälan
MBiD:2.0:03:O:1	Resurser	03 - Avfall	O - Obligatorisk	Information om avfallssortering
MBiD:2.0:03:V:1	Resurser	03 - Avfall	V - Valfri	Matavfall
MBiD:2.0:04:O:1	Inomhusmiljö	04 - Installationer	O - Obligatorisk	Tillsyn och skötsel av installationer
MBiD:2.0:05:O:1	Inomhusmiljö	05 - Ventilation	O - Obligatorisk	OVK
MBiD:2.0:05:V:1	Inomhusmiljö	05 - Ventilation	V - Valfri	Injusterat ventilationssystem
MBiD:2.0:05:V:3	Inomhusmiljö	05 - Ventilation	V - Valfri	Filter i ventilationsaggregat
MBiD:2.0:06:O:1	Inomhusmiljö	06 - Inomhusmiljö	O - Obligatorisk	Termisk komfort
MBiD:2.0:06:O:2	Inomhusmiljö	06 - Inomhusmiljö	O - Obligatorisk	Radon
MBiD:2.0:07:O:1	Inomhusmiljö	07 - Fukt och vatten	O - Obligatorisk	Fuktkontroll
MBiD:2.0:07:O:2	Inomhusmiljö	07 - Fukt och vatten	O - Obligatorisk	Temperaturmätning och legionella
MBiD:2.0:08:O:1	Skick	08 - Hållbar förvaltning	O - Obligatorisk	Översvämningsrisk
MBiD:2.0:08:O:2	Skick	08 - Hållbar förvaltning	O - Obligatorisk	Underhållsplan
MBiD:2.0:09:O:1	Skick	09 - Byggnadsdelar och utrymmen	O - Obligatorisk	Tillsyn och skötsel av byggnad
MBiD:2.0:09:V:1	Skick	09 - Byggnadsdelar och utrymmen	V - Valfri	Tillsyn och skötsel av teknik- och miljörum
MBiD:2.0:09:V:5	Skick	09 - Byggnadsdelar och utrymmen	V - Valfri	Städbarhet i entréer
MBiD:2.0:10:O:1	Skick	10 - Material	O - Obligatorisk	Inventering av miljö- och hälsofarliga ämnen
MBiD:2.0:10:O:2	Skick	10 - Material	O - Obligatorisk	Miljö- och hälsofarliga ämnen
MBiD:2.0:11:O:1	Klimatpåverkan	11 - Energi	O - Obligatorisk	Energiklass

5.3 Vad blir påverkan på Leverantören?

I exemplet blir L påverkade på så sätt att de behöver genomföra sitt arbete så att certifieringen kan bibehållas, förutsatt att det är Beställarens plan. Leverantören har samtidigt normalt inte rådighet över allt som ingår i certifieringen, varför underrättelser till Beställaren kan vara en viktig komponent.

När något ligger utanför omfattningen

Entreprenadens omfattning beskrivs i Kontraktet (K1 Omfattning) och förtydligas i framför allt Tjänstebeskrivningen. Att byggnaden är certifierad ändrar inte på detta, d.v.s. Leverantören får inte helt plötsligt ansvar för planerat underhåll (om det inte framgår så) enkom för att upprätthålla certifieringen.

I exemplet inkluderar byggnadens certifiering exempelvis poäng för att entréerna ska vara försedda med skrapgaller/textilmattor, något som Leverantören i exemplet inte ansvarar för. Å andra sidan ingår tillsyn av entréer och då behöver fastighetsdriften ha dessa mattor på sin checklista för tillsynen, och rapportera avvikelser om dessa skulle försvinna.

Förenklat kan man säga att Leverantören behöver anpassa sitt utförande, men att angiven omfattning inte ändras.

När angivet utförande inte stämmer med certifieringen

Det kan även hända att det angivna utförandet eller funktionskraven i Tjänstebeskrivningen direkt krockar med kraven i certifieringen. Därför behöver man korsläsa certifieringskraven mot tjänstebeskrivningen, se nedan.

För Typfallets certifiering kan vi utläsa krav på vattentemperaturer i Indikator 07, något som ofta också finns angivet i Tjänstebeskrivningen för tappvattensystem. Skulle den angivna temperaturen i Tjänstebeskrivningen i typfallet vara lägre än kriteriet i certifieringen behöver också Leverantören underrätta Beställaren om detta, och Beställaren behöver ge besked om vad som gäller.

5.4 Texterna som blir följden av certifierade byggnader

Till följd av att byggnaden är certifierad kommer det behöva läggas till texter som beror av certifieringen, och man behöver också gå igenom handlingarna för att se om det uppstår "krockar" mellan certifieringen och beskrivet utförande. De ställen som är direkt påverkade är:

- Kontraktet - K0.1 Bakgrund och förutsättningar, K0.2 Målsättningar med entreprenaden
- Övergripande tjänstekrav - S1.1 Generella utförandekrav med underkoder, S1.2 Ledningssystem, S5.1 Dokumentation
- Objektsbeskrivningen - aktuella kriterier behöver framgå
- Tjänstebeskrivningen - kontroll av eventuella krockar och omfattning på tjänsterna

Nedan följer en genomgång av hur det skulle kunna se ut i de olika dokumenten.

5.5 Objektsbeskrivningen– tillkommande texter

Objektsbeskrivningen påverkas mest. Om byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad iDrift, behöver det i objektsbeskrivningen framgå certifieringsnivå samt vilka valfria kriterier som har använts. För att en anbudsgivare ska kunna läsa ut vad det innebär behöver det också framgå vad som är kravet för ett visst kriterium, inte bara namnet på kriteriet.

En objektsbeskrivning för ett Aff-avtal rörande drift av byggnader behöver normalt innehålla uppgifter om byggnad och installationer så att anbudsgivarna kan räkna ut vilken arbetsinsats som krävs. Hur detaljerad informationen behöver vara beror på entreprenadens omfattning och ersättningsform. Fastighetsdrift kräver normalt en högre detaljeringsgrad än förvaltning, medan det för förvaltningen krävs mer information om hyresgäster och administrativa förhållanden. Detta förhållande ändras inte vid certifierade byggnader, utan nedan visas vilken information som tillkommer utöver den övriga.

Basfakta

Basfakta om byggnaden återfinns i certifieringen, och är även sådant som normalt behöver framgå för en Aff-entreprenad. Vid en fastighet som har fler byggnader är delen "fastighetsgemensamma funktioner" väsentlig för certifieringen, samtidigt som det är en i hög grad relevant uppgift för Aff-entreprenaden.

Byggnad 1:1 - Fastighet 1

Fastighetens beteckning	Byggnad 1 av 5 byggnader på Fastighet 1:1
Byggår	1974
Area BTA (BOA, LOA, Atemp)	9 000 m ²
Byggnadssätt	Prefabricerade tak, väggar och bjälklag
Fastighetsgemensamma funktioner	Gemensam parkering med laddstolpar. Utöver det finns inga andra, uppvärmning av Byggnad 1 med egen bergvärmepump.

Kriterier för byggnadens certifiering

Fastighetsägaren som certifierat enligt Miljöbyggnad iDrift har själv påverkat omfattningen av certifieringen genom att bestämma vilken betygsnivå som byggnaden ska uppnå. Det finns två typer av kriterier, obligatoriska och valfria. Alla obligatoriska kriterier som är relevanta för byggnaden måste vara godkända för att byggnaden ska kunna certifieras. Ju högre betyg som eftersträvas, desto fler poäng behöver hämtas från de valfria kriterierna som redovisas vid certifieringen.

Valfria kriterier ger poäng som behövs för att uppnå de olika betygsnivåerna. Vanligtvis ger de valfria kriterierna 1 poäng vid uppfyllnad där vissa valfria kriterier kan ge flera olika poängnivåer. Syftet med de valfria kriterierna, vilka utgör majoriteten av kriterierna, är att dra nytta av de åtgärder som vidtagits i byggnaden och inom förvaltningen. Typfallets certifiering har, förutom de 15 obligatoriska poängen, 5 utvalda valfria poäng.

I tabellen nedan redovisas områden, indikatorer och kriterier samt antal tillgängliga poäng. Valda poäng och maximala poäng inom parentes. Tabellen utgår från Typfallet.

Certifiering MBiD 2.0 nivå Brons

	Obligatoriska poäng		Valfria poäng	
	Erhållna	Möjliga	Erhållna	Möjliga
<i>Resurser</i>				
01 Kommunikation	1	1	0	2
02 Fastighetsnära tjänster	0	0	0	5
03 Avfall	1	1	1	4
<i>Inomhusmiljö</i>				
04 Installationer	1	1	0	7
05 Ventilation	1	1	2	6
06 Inomhusmiljö	2	2	0	7
07 Fukt och vatten	2	2	0	6
<i>Skick</i>				
08 Hållbar förvaltning	2	2	0	3
09 Byggnadsdelar och utrymmen	2	2	2	6
10 Material	2	2	0	5
<i>Klimatpåverkan</i>				
11 Energi	1	1	0	5
12 Mätning och uppföljning	1	1	0	7
13 Hållbara transporter	0	0	0	3
<i>Utomhusmiljö</i>				
14 Utomhusmiljö	0	0	0	5
15 Biologisk mångfald	0	0	0	7

Innehållet i kriterierna

I tabellen nedan redovisas indikatorer och kriterier för Typfallet med fullständiga redovisningskrav. Genom att lägga kriteriebeskrivningarna i certifieringsobjektsbeskrivningen kan kopplingen till Aff-strukturen göras generell oberoende av certifiering och nivå.

<i>Indikator</i>	<i>Kriterier</i>
01 - Kommunikation Obligatorisk	Det finns en digital felanmälningsfunktion där brukarna kan felanmäla till exempel dålig luft, dålig ljudmiljö, trasig utomhusbelysning eller att det är för kallt inomhus vintertid.
03 - Avfall Obligatorisk	För både lokaler och bostäder finns information tillgänglig för brukare där minst följande punkter ska uppfyllas: <ul style="list-style-type: none"> Information finns om hur farligt avfall ska hanteras samt var det ska lämnas. I avfallsrum/miljörum finns tydlig information om vilka kärl som respektive avfall ska sorteras i. I avfallsrum/miljörum finns tydlig information om hur fraktioner som inte kan sorteras i avfallsrummet/miljörummet ska hanteras. Alternativt finns avgränsade ytor tillgängligt för avfallshantering vid fall där avfallsrum/miljörum saknas.
03 - Avfall Valfri	Det finns möjlighet att sortera matavfall i byggnaden eller inom fastigheten.
04 - Installationer Obligatorisk	Det finns instruktioner för regelbunden tillsyn och skötsel av installationer där minst följande ska omfattas: <ul style="list-style-type: none"> värme- och kylsystem synliga stammar för vatten, värme och avlopp ventilationsaggregat inklusive kanalsystem, värmeåtervinning och fläktar styr- och reglersystem.
05 - Ventilation Obligatorisk	Det finns en giltig OVK utan anmärkningar om allvarliga fel och brister som måste åtgärdas.
05 - Ventilation Valfri	Ventilationssystem är injusterade efter aktuellt behov av luftflöde i respektive rum i byggnaden och det uppmätta totala tilluftsflödet är minst 0,35 l/s, kvm Atemp (bostäder) samt minst 0,35 l/s, kvm Atemp + erforderliga luftflöden för laster (lokaler).
05 - Ventilation Valfri	Det finns rutiner för filterbyte i ventilationsaggregat där följande punkter ska uppfyllas: <ul style="list-style-type: none"> Det finns instruktioner för byte av filter där uppgift om bytesintervall framgår. Det finns information om vilken filtertyp som ska monteras. Det finns dokumentation som visar att instruktionerna följs.
06 - Inomhusmiljö Obligatorisk	Det finns rutiner för uppföljning av termisk komfort där egenkontroll/ checklista/ instruktion minst innehåller <ul style="list-style-type: none"> funktionskontroll av värmesystemet kontrollmätning av inomhustemperatur uppföljning och hantering av klagomål.
06 - Inomhusmiljö Obligatorisk	Radonhalten i vistelserum är ≤ 200 Bq/m ³ .
07 - Fukt och vatten Obligatorisk	Det finns rutiner för att kontrollera uppkomst av fukt- och vattenskador inom fastigheten.

07 - Fukt och vatten Obligatorisk	<p>Det har skett mätning av temperatur där minst följande punkter ska uppfyllas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temperaturen i hela tappvarmvattensystemet inklusive varmvattencirkulationskretsen är ≥ 50 °C. • Temperaturen på stillastående tappvarmvatten i varmvattenberedare och ackumulatortankar är ≥ 60 °C. • Temperaturen i tappkallvattensystem är ≤ 24 °C då kallvatten varit stillastående under 8 timmar.
08 - Hållbar förvaltning Obligatorisk	<p>Det är undersökt och dokumenterat om fastigheten ligger i riskzonen för översvämning orsakad av klimatförändring.</p>
08 - Hållbar förvaltning Obligatorisk	<p>Det finns en uppdaterad underhållsplan för den aktuella byggnaden som minst innehåller uppgifter om</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yttertak • Fasad • Markförhållanden • tekniska installationer. <p>Underhållsplanen ska omfatta minst 30 år och uppdateras regelbundet, minst vartannat år. Underhållsplanen ska innehålla beskrivning av planerade underhållsåtgärder inklusive estimerad tidpunkt för genomförande och kostnad.</p>
09 - Byggnadsdelar och utrymmen Obligatorisk	<p>Det finns instruktioner för regelbunden tillsyn och skötsel av byggnad där minst följande ska uppfyllas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimatskal • invändiga utrymmen • markförhållanden som kan påverka byggnadskonstruktionen.
09 - Byggnadsdelar och utrymmen Valfri	<p>Det finns instruktioner om tillsyn och skötsel av teknik- och miljörum så att dessa inte används som förråd. Om det finns verksamhet i teknik- och miljörum som kan orsaka läckage ska det finnas avlopp i rummet.</p>
09 - Byggnadsdelar och utrymmen Valfri	<p>Huvudentréer är försedda med skrapgaller/ skrapmatta och kombimatta/textilmatta som suger upp väta och smuts.</p>
10 - Material Obligatorisk	<p>Det finns en inventering där minst följande punkter ska uppfyllas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inventering av förekomst av kadmium, bly, kvicksilver, radioaktiva ämnen, byggnadsteknisk CFC, PCB och asbest i byggnaden är genomförd av en sakkunnig inom miljöstörande ämnen med minst tre års yrkeserfarenhet. • Påträffad PCB är sanerad enligt PCB-förordningen. • Ingen fri asbest finns i byggnaden.
10 - Material Obligatorisk	<p>För hantering av miljö- och hälsofarliga ämnen i fastighetsdriften finns en rutin som bland annat innefattar förvaring, hantering, riskbedömning, säkerhetsdatablad och kemikalielista.</p>
11 - Energi Obligatorisk	<p>Minst energiklass F uppfylls enligt energideklaration för byggnad som omfattas av lagen om energideklarationer. Alternativt för byggnad som ej omfattas av lagen om energideklarationer ska byggnadens energiprestanda ej överstiga 235 % av energiprestanda för nybyggnadskrav enligt BBR för sin byggnadskategori.</p>

Certifieringsobjektsbeskrivningen innehåller allt som måste uppfyllas för att bibehålla aktuell certifiering. Objektsbeskrivningen kommer alltid att vara unik för varje byggnad, objekt och avtal, vilket innebär att kopplingen mellan Kriterier och Aff-strukturen därför kan och bör göras generell.

5.6 Kontraktet – tillkommande texter

I Kontraktet anges allmän bakgrundsinformation om entreprenaden i K0.1 Bakgrund och förutsättningar. Här är det lämpligt att beskriva att det finns certifierade byggnader, samt hur Beställaren arbetar generellt med certifieringar. I K0.2 Målsättningar för entreprenaden framgår istället Beställarens förväntningar på entreprenaden, och här kan det istället framgå om förväntningen är en bibehållen certifiering eller kanske en förändring i nivå. K1 Omfattning anger entreprenadens omfattning på en övergripande nivå, och här behöver man fundera hur omfattningen påverkar hur man önskar att Leverantören ska arbeta med certifieringskraven.

Exempel på texter

K0.1 Bakgrund och förutsättningar

... [Beställaren] är en fastighetsägare som arbetar hållbart - såväl miljömässigt som ekonomiskt och socialt. Därför är våra fastigheter certifierade, och vi strävar alltid efter att minska fastigheternas miljöpåverkan. Fastigheterna är certifierade enligt olika certifieringssystem beroende på hur de har tillkommit i portföljen ...

K0.2 Beställarens målsättning med entreprenaden

... L ska inom ramen för entreprenaden bidra till att kommande omcertifieringar/certifieringar kan ske utan att det behöver ske förändringar i fastigheterna eller arbetssättet för att uppnå brons enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0.

5.7 Övergripande tjänstekrav – tillkommande texter

I övergripande tjänstekrav anger man leveranskopplade krav som är applicerbara för fler av tjänsterna, vilket stämmer väl in på krav som följer av certifieringarna. Därför är dessa texter de mest väsentliga att få med.

Exempel på texter

S1.1	Generella utförandekrav	L	F
1	L ska utföra sitt arbete på ett sådant sätt att aktuell(a) certifiering(ar) kan upprätthållas.		

S1.2	Ledningssystem	L	F
1	I den entreprenadspecifika KMA-planen ska det finnas rutiner och instruktioner för de kriterier i certifieringen som kräver rutin/instruktion. Där kriterierna innehåller krav på dokumentation ska det i KMA-planen framgå hur dokumentationen sker.		

S5.1	Dokumentation	L	F
1	<i>Dokumentation av krav rörande certifieringar</i> Löpande dokumentera sitt arbete och situationen i fastigheten på det sätt som krävs för att upprätthålla aktuell certifiering i fastigheten.		

5.8 Tjänstebeskrivning – tillkommande texter

Exempel på texter åtgärdskrav - entreprenad med fastighetsdrift

SB	FASTIGHETSFÖRVALTNING	
	<i>Förutsättningar för tjänsten</i> Objekt: Certifierade byggnader	
<i>Löp-nr</i>	<i>Åtgärdskrav</i>	<i>Utförandetid</i>
1	Tillsyn ska ske mot kriterier i certifiering, på så sätt att L ska planera tillsynen så att L kan notera avvikelser mot kriterierna.	I samband med övrig tillsyn och skötsel.

Exempel på texter funktionskrav - entreprenad med förvaltning

SB	FASTIGHETSFÖRVALTNING	
	<i>Förutsättningar för tjänsten</i> Objekt: Certifierade byggnader	
<i>Löp-nr</i>	<i>Funktionskrav</i>	<i>Acceptanskriterier</i>
1	Funktionen upprätthåller kraven för certifiering	Samtliga rutiner som krävs för att upprätthålla byggnadernas certifiering är på plats. Åtgärder som krävs är genomförda och dokumenterade.

Motsvarande text kan även användas för en entreprenad avseende fastighetsdrift. I det fallet blir dock placeringen under SB Fastighetsförvaltning lite underlig, varför den då kan placeras direkt under huvudnivån S. Anledningen till det är att funktionskravet berör fler tjänsteområdena inom entreprenaden såsom SC Fastighetsteknik, SD Utemiljö och SG Säkerhet.

5.9 Tjänstebeskrivning – korsläsning

Kriterierna i certifieringen ställer krav på utformning av byggnad och installationer, men även på arbetet som ska utföras. Vid en utförandeentreprenad gäller det därför för Beställaren att korsläsa Tjänstebeskrivningen mot de kriterier som är aktuella för respektive byggnad. För om certifieringskriteriet innehåller krav på ett visst utförande, och detta utförande inte finns beskrivet i Tjänstebeskrivningen blir sannolikt resultatet att det utförandet inte ingår i entreprenaden.

Man behöver också uppmärksamma gränsdragningen mellan Leverantörens åtagande och Beställaren, d.v.s. var tar Leverantörens åtaganden och befogenheter slut.

Exempel korsläsning certifieringskriterier - Tjänstebeskrivning

<i>Indikator</i>	<i>Kriterier</i>	<i>Kontroll Tjänstebeskrivning</i>
05 - Ventilation Valfri	Det finns rutiner för filterbyte i ventilationsaggregat där följande punkter ska uppfyllas: <ul style="list-style-type: none"> • Det finns instruktioner för byte av filter där uppgift om bytesintervall framgår. • Det finns information om vilken filtertyp som ska monteras. • Det finns dokumentation som visar att instruktionerna följs. 	Framgår det i SC4.7 Luftbehandlingssystem att Leverantören ska göra filterbyte och när detta ska ske?

09 - Byggnadsdelar och utrymmen Obligatorisk	Det finns instruktioner för regelbunden tillsyn och skötsel av byggnad där minst följande ska uppfyllas: <ul style="list-style-type: none"> • Klimatskal • invändiga utrymmen • markförhållanden som kan påverka byggnadskonstruktionen. 	Finns det punkter för tillsyn och skötsel för <ul style="list-style-type: none"> • SC2 Arbeten med byggnad utvändigt • SC3 Arbeten med byggnad invändigt • SD Utemiljö som stämmer med certifieringskriteriet?
11 - Energi Obligatorisk	Minst energiklass F uppfylls enligt energideklaration för byggnad som omfattas av lagen om energideklarationer. Alternativt för byggnad som ej omfattas av lagen om energideklarationer ska byggnadens energiprestanda ej överstiga 235 % av energiprestanda för nybyggnadskrav enligt BBR för sin byggnadskategori.	Finns det åtgärdskrav i SC1 Optimering som anger att Leverantören ska läsa av mediamätare och registrera värden? Är det Leverantören eller B som ska jämföra med energiklassen? Vem ansvarar för energioptimeringsåtgärder om det krävs för att uppnå energiklass F?

Kriterier kan innehålla krav på ett resultat (såsom energiklass) vilket ofta innebär att möjligheten att upprätthålla kriteriet endast delvis ligger inom Leverantörens åtagande, åtminstone vid fastighetsdrift. Avser entreprenaden fastighetsförvaltning är det mer sannolikt att Leverantörens åtagande omfattar de åtgärder som behövs för att uppnå certifieringskriteriet.