

Miljöstatusmetoden – vägen till miljöcertifiering



Miljöcertifieringen har fått ett snabbt genomslag.
Nu är utmaningen att certifiera våra befintliga byggnader.
Miljöstatusmetoden ger dig ett bra underlag och komplement
till att gå vidare med en certifiering enligt LEED, BREEAM
eller Miljöbyggnad.

Miljöstatus för byggnader Ekonomisk Förening.

miljöstatus[®]
FÖR BYGGNADER

Den fula ankungen som blev en svan – Miljöstatusmetoden vägen till miljöcertifiering

Värmeanvändningen har mer än halverats och byggnaden har blivit certifierad "Silver" enligt Miljöbyggnad.

Miljöstatusmetoden ger ett bra underlag för att gå vidare med certifiering.

Vid inventeringen kontrolleras fastighetens bygg- och installationsteknik, inne- och utemiljö samt användning av energi och naturresurser.

"Förvaltare och drifttekniker bör vara med vid inventeringen för att lättare förstå värderingen."

I HC Andersens saga föds en liten anka in i en familj av ankor men får kämpa för att bli accepterad. En dag inser den att den inte alls är en anka utan en svan. Fastigheten Dragarbrunn 18:9 i Uppsala var länge en ful ankunge med många byggnads- och installationstekniska problem. Men en dag mötte den en förstående fastighetsägare och en förvaltare som såg dess möjligheter.

Nu har värmeanvändningen mer än halverats och byggnaden har blivit certifierad "Silver" enligt Miljöbyggnad. På sikt kan det bli fråga om "Guld"! Miljöstatusmetoden har varit till god hjälp i det framgångsrika arbetet.

Miljöcertifiering av befintliga byggnader

Miljöcertifiering har fått ett snabbt genomslag inom bygg- och fastighetssektorn. Certifieringen gör det möjligt att kommunicera byggnadernas miljöprestanda och underlättar aktiva val av miljöåtgärder. Certifieringen har hittills mest använts i samband med att man bygger nytt. Utmaningen ligger nu i att miljöcertifiera och förbättra det befintliga beståndet. Miljöstatusmetoden är här ett sedan länge använt viktigt verktyg och ger ett bra underlag för att gå vidare med en certifiering enligt Miljöbyggnad, LEED eller BREEAM.

Miljöstatusföreningen ville visa hur man med hjälp av tidigare genomförda Miljöstatusinventeringar kan miljöcertifiera en fastighet. Vasakronans fastighet Dragarbrunn 18:9 i Uppsala valdes som testobjekt. Erik Aronsson som förvaltar fastigheten har medverkat i arbetet.

Dragarbrunn 18:9 med adress Stora Torget 4, ligger ett stenkast från Centralstationen, mitt i Uppsalas kommersiella kärna. Ett perfekt affärs- läge men husets historia har varit kantad av tekniska problem. Huset har bytt ägare flera gånger innan den 1996 förvärvades av Vasakronan.

Erik, som varit med från start berättar

- Dragarbrunn 18:9 var i allra högsta grad en ful ankunge. Huset är ett barn av sin tid och det var litet si och så med kvaliteten. Det var problem med grundläggningen och källarvåningen, som ligger under grundvattennivån, hade problem med fukt i parkeringsgaraget. Dessutom var det problem med läckage från taken, installationerna fungerade dåligt och energianvändningen var hög. Hyresgästerna var inte heller särskilt nöjda.
- Vi är ett engagerat team - fastighetschefen Sara Rääf, vår drifttekniker Niklas Tillman och jag, som arbetar tillsammans för att hela tiden förbättra fastigheten, säger Erik Aronsson.
- Vi drog igång arbetet med en miljöstatusinventering 1998 och gjorde en ny inventering 2004, berättar Erik.

Miljöstatusmetoden

Inventeringen innebär att två eller tre besiktningsmän med olika kompetenser kontrollerar fastighetens bygg- och installationsteknik, inne- och utemiljö samt användning av energi och naturresurser. Totalt bedöms 60 parametrar och resultatet läggs in i ett webbverktyg för bearbetning.

Varje miljöaspekt betygsätts sedan enligt en femgradig skala som kommenteras. Miljöstatusmetoden ger tydligt svar på byggnadens starka och svaga sidor. Inventeringen resulterar också i ett åtgärdsförslag som genomförs efter hand.

- Jag som teknisk förvaltare och vår drifttekniker bör vara med vid inventeringen, säger Erik. Vi måste ju förstå vad besiktningsmannen menar. Har vi gemensamt diskuterat oss fram till vilken status respektive del av fastigheten har så är det lättare att förstå värderingen. Vad innebär en 1:a och vad innebär en 5:a?

En kommersiell fastighet som Dragarbrunn 18:9 genomgår ständiga förändringar. Butiker ökar eller minskar sina ytor, vissa verksamheter avvecklas och nya flyttar in, kontoren ändrar sitt sätt att arbeta, byter till energisnålare utrustning och förtätar arbetsplatserna. Förutsättningarna för förvaltningen ändras hela tiden, många hyresgästpassningar måste göras och hyresgästerna ställer idag större krav på inneklimat och komfort. Baserat på Miljöstatusinventeringarna har Vasakronan genomfört åtgärder löpande.

- Varje omflyttning innebär en möjlighet till modernisering säger Erik. Vi sätter in modern energisnål utrustning så fort vi kommer åt att göra det utan att störa verksamheterna alltför mycket. Och hyresgästpassningarna ger också möjligheter till att utveckla fastigheten. Då gäller det att ha beredskap och att veta vilka tekniska förändringar man vill genomföra.

Under perioden 2000 till i dag har ett antal större och mindre byggnadstekniska och installations tekniska åtgärder genomförts som till exempel, installerades fjärrkyla 2011 och 2012 genomfördes en större ombyggnad och modernisering av ventilationssystemet. De byggnadstekniska åtgärderna har i huvudsak varit att byta fasadpartier i butikerna och att lägga nya tätskikt på takterrasserna för att få bort fuktproblemen.

De omfattande, successiva, åtgärderna har gett resultat. Värmeanvändningen är nu nere på 63 kWh/kvm. Mer än en halvering jämfört med 1996. Men resultatet ska inte bara mätas i energi utan också i högre komfort och ett bättre inomhusklimat!

- Vi såg att vi hade ett bra utgångsläge för en miljöcertifiering, säger Erik. Vi hade bra inventeringar att utgå ifrån och hade kommit långt i vårt miljöarbete. Tack vare Miljöstatusmetoden kunde vi gå direkt till miljöcertifiering.

Miljöcertifieringen ger byggnaden ett kvitto på att väsentliga kvaliteter har uppnåtts i en byggnad vad gäller till exempel energi, innemiljö och inbyggda material.



Erik Aronsson, Vasakronan

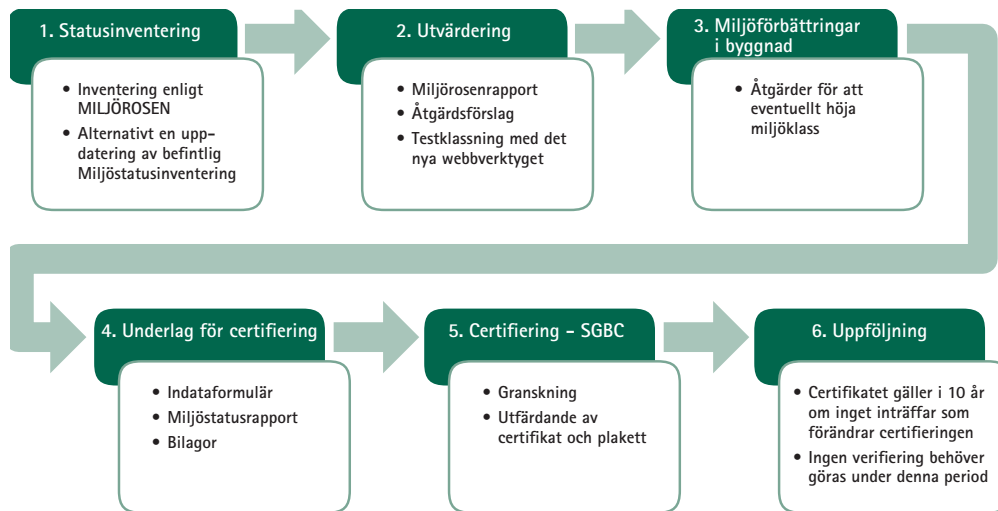
På frågan om vilka framgångsfaktorerna är svarar Erik utan att tveka:

1. **Engagemang** – hans eget, "teamets" och företagsledningen
2. **Bra stödsystem**, såsom Miljöstatusmetoden, för miljöarbetet
3. **Tydliga lönsamhetskrav och noggrann lönsamhetskalkylering**

Eriks vision är att Dragarbrunn 18:9 på sikt ska kunna uppnå miljöklass "Guld" enligt Miljöbyggnad och kanske också kunna utvecklas till ett "näranollenergi-hus". Återvunnen energi från verksamheterna skulle kunna räcka för att värma hela byggnaden.

- Avslutningsvis, säger Erik, vill jag rekommendera alla fastighetsägare och deras konsulter att använda sig av Miljöstatusmetoden. Den är ett verktyg för ständig förbättring!

Så här används Miljöstatusmetoden som ett underlag för certifiering i Miljöbyggnad



Vid certifiering enligt miljöbyggnad kan man utgå från en befintlig miljöinventering enligt Miljöstatusmetoden.

Vad är miljöstatus?

Den ekonomiska föreningen Miljöstatus bildades 1997 för att främja utvecklingen och tillämpningen av Miljöstatus för byggnader. Föreningen har till ändamål att verka för att Miljöstatus för byggnader blir en allmänt accepterad metod inom svensk fastighetsförvaltning. Föreningen medverkar därför bland annat i mässor och seminarier, skriver artiklar och annonserar i tidskrifter samt tar fram marknadsmaterial i olika former.

Akademiska hus AB

Aspholmen Fastigheter AB

Fortifikationsverket

Humlegården Fastighet AB

KF Fastigheter

Landstinget i Uppsala län

Newsec Asset Management AB

Skanska

Sundsvalls kommun

TeliaSonera

Vasakronan AB

Aktea Energy AB

Bengt Dahlgren AB

Hifab AB

TQI Consult AB

WSP Sverige AB

Reventor AB

Medlemmarna i föreningen äger systemet Miljöstatus för byggnader.

miljöstatus[®]
FÖR BYGGNADER