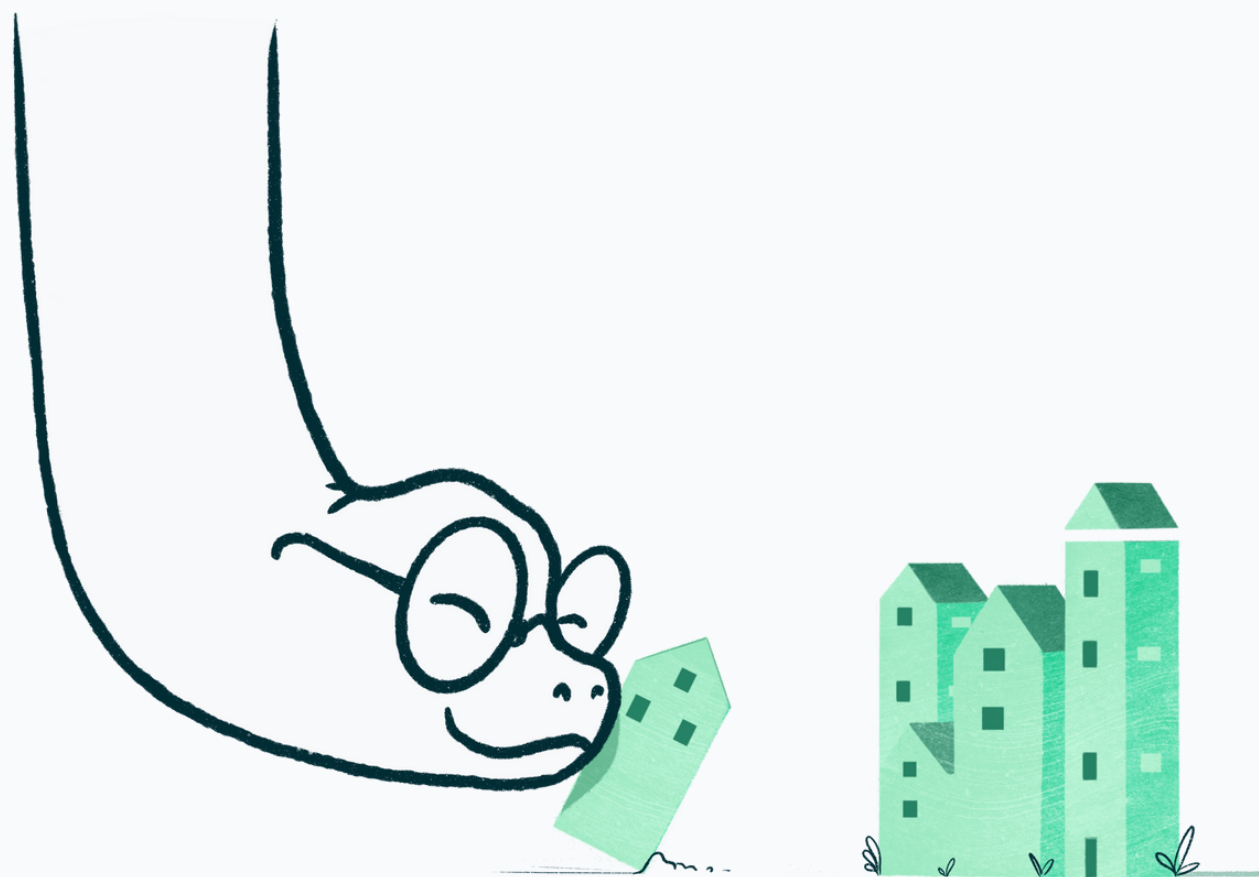


En guide for

Benchmarking av portefølje for bygg og eiendom



kvist

Hvordan benchmarke bygget ditt

BREEAM In-Use er en miljøsertifisering av eksisterende bygg som kan brukes for å kartlegge hvilke bærekraftige egenskaper bygget har. Denne kartleggingen gjør at du kan se hvordan du kan redusere kostnader, senke energiforbruket og finne tiltak som vil gjøre bygget mer bærekraftig. BREEAM In-Use er delt opp i ni kapitler, med emner som har spørsmål om bygget du svarer på. Basert på svarene får du poeng som til slutt tilsvarer en BREEAM-karakter.

1 - Gå gjennom alle emner

Er bygningen i gangavstand til lokalt service- og tjenestetilbud?

2 service-/tjenestetilbud i mindre enn 1 km avstand fra bygningen via trygg gangvei

Spørsmål ikke besvart

✓ 2 service-/tjenestetilbud i mindre enn 1 km avstand fra bygningen via trygg gangvei

2 service-/tjenestetilbud i mindre enn 500 m avstand fra bygningen via trygg gangvei

4 service-/tjenestetilbud i mindre enn 1 km avstand fra bygningen via trygg gangvei

4 service-/tjenestetilbud i mindre enn 500m avstand fra bygningen via trygg gangvei

Ingen av ovennevnte



Spørsmål og svar ligger direkte i Kvist

Transport	10 av 22 (2.3%)
Tra 01 Alternative transportformer	4 av 8 (0.9%)
Tra 02 Avstand til kollektivtransport	4 av 8 (0.9%)

Basert på svarene dine vil plattformen regne ut poengene dine

NB! Ikke start på toppen! Helse og Energi kapitlene er tekniske kapitler som krever mange ulike typer dokumentasjon og beregninger for å besvare. Start i stedet med Transport og vann kapitlene, da disse er forholdsvis enkle å tolke, svare ut og dokumentere.

Når du har fått god oversikt over resten av sertifiseringen kan du ta de vanskelige emnene mens du er i en godt BREEAM-driv.

Svar på de spørsmålene du kan, eller svar det du tror svaret er og gå videre, da danner du deg raskt et bilde over hvilket nivå bygget ligger på.

2 - Få oversikt over hvilken dokumentasjon du har

Etter at du har gått gjennom alle spørsmålene og svart etter beste evne vil du se veiledende sertifiseringsnivå og poengscore basert på svarene du har gitt i Kvist plattformen.

Veiledende BREEAM-sertifiseringsnivå: **Very good** Totalt poengmål: **66.78%**

For hvert poeng du har hentet finnes det kriterier du må svare ut. I Kvist er de relevante kriteriene automatisk markert for deg. Under dokumentasjonskrav vil du finne beskrivelser for hvilken dokumentasjon du må levere for å få poengene godkjente i henhold til BREEAM-kravene.

Kriterier og dokumentasjonskrav

Kriterium 1 **Relevant kriterie**

Kriterietekst Dokumentasjonskrav

Dokumentasjon viser at det er installert isolasjonsventiler for relevant vannbrukende utstyr i bygningen. Relevant utstyr omfatter (men er ikke begrenset til): a) Håndvask b) Dusj c) Toalett d) Urinal e) Vaskemaskin f) Oppvaskmaskin

Alt som krever fotobevis kan vurderes med en befaring av bygget. Noen foretrekker derfor å starte med en fysisk gjennomgang, hvor de kan se hvilke emner og kriterier bygget har mulighet til å dokumentere

Hvor kan du finne dokumentasjonen du trenger?

Vi har laget en forenklet oversikt over hvilken type dokumentasjon som kreves innenfor de ulike kapitlene, så du kan få en følelse av hva du må hente frem.

Helse og velvære

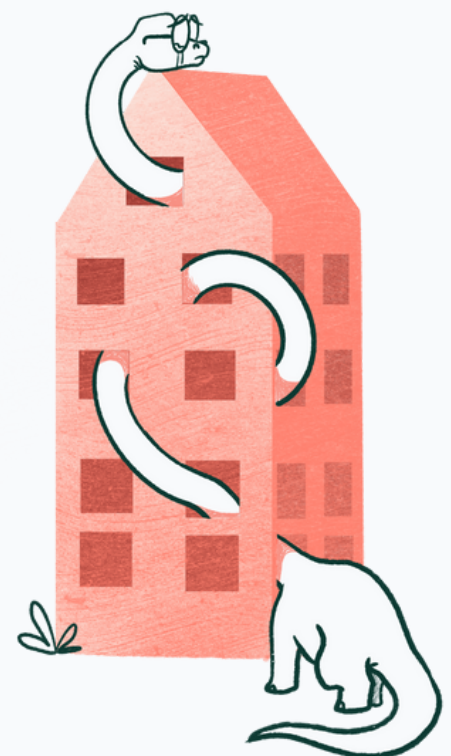
For dette kapitlet kan det være nyttig å få oversikt over byggets plan- og fasadetegninger. Det vil være nyttig med tegninger og bilder som beviser blandt annet muligheter for utsyn, dagslysinnslipp, solskjerming og belysning, i tillegg til pauseområder og inkluderende utforming.

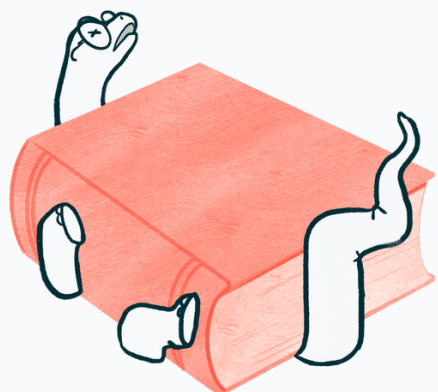
I dette kapitlet er det også nødvendig med spesifisering på tekniske installasjoner for brukerkomfort, som lysregulering, ventilasjon, CO2-deteksjon og -sensorer, og brukerregulering av lys og ventilasjon.

Energi

Planer- og fasadetegninger som inkluderer elektriske installasjoner. Mange av temaene kan også dokumenteres ved fotobevis og en visuell gjennomgang.

For mange av installasjonene kreves også produktspesifikk informasjon fra leverandør/produsent/operatør eller ekspertrapporter og relevante drifts- og vedlikeholdsrutiner. I noen kapitler kreves testing/rapport fra kvalifisert person.





Transport

Her det nødvendig med situasjonsplaner, plantegninger og kart som viser de forskjellige transportfasilitetene, samt rutetabeller eller annet bevis på offentlig transport. Det skal utføres noen beregninger som må dokumenteres, en excel-beregning er dermed å anbefale. Grunnlag for beregningene er typisk antall brukere av bygningen og informasjonen om transportfasilitetene emnet omtaler.

Vann

Her trengs plantegninger som viser de relevante sanitærelementene i emnene. I tillegg til produsentens/leverandørens spesifikasjoner.

Ressurser

I noen emner kreves det rapport fra kvalifisert fagperson. Dersom en gyldig rapport ikke finnes fra før må dette fremskaffes for å oppnå poeng i emnene. Her anbefales det å kartlegge hva som finnes fra før, og ta en vurdering på om dette skal fremskaffes.

Robusthet

Her er det relevant med kartdata og tiltaksplaner i forbindelse med risiko for naturkatastrofer som for eksempel flom, inkludert lokal håndtering av overvann. Risikovurderinger er også i dette emnet, og dersom det ikke foreligger må det utarbeides for at bygget skal oppnå de aktuelle poengene.

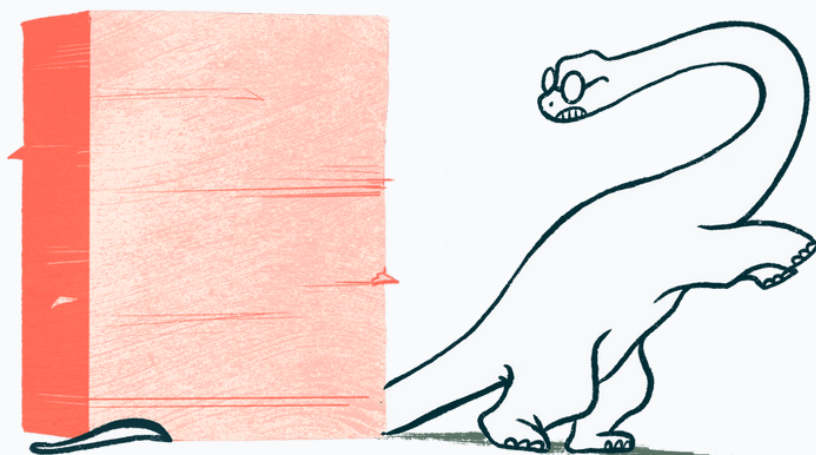
Arealbruk og økologi

I dette kapitlet trengs arealplaner som underlag til beregninger av grøntområdene. Beregningene skal legges ved som dokumentasjon i tillegg til fotobevis av aktuelle økologiske funksjoner

Forurensning

Situasjonsplaner og produsentopplysninger om de aktuelle installasjoner for forebygging av forurensning i tillegg til drifts- og vedlikeholdsmanualer.

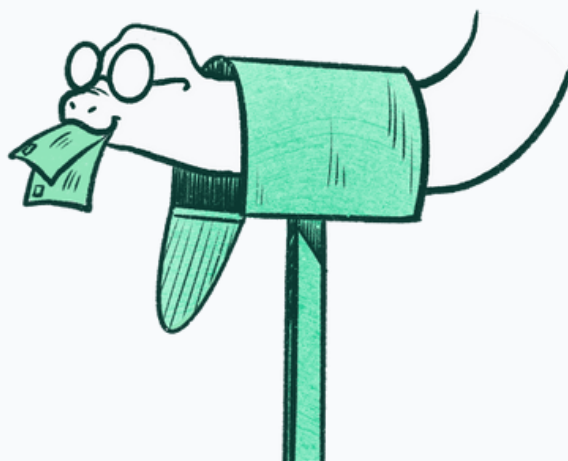
I dette kapitlet er det i flere emner aktuelt med en erklæring fra bygningssjefen. Der dette ikke finnes kan det lages tilpasset emnet som skal dokumenteres.



3 - Avgjør om du skal skaffe manglende dokumentasjon

Etter du har skaffet en oversikt over hvilken dokumentasjon du har, og hvilken du mangler, må du ta en avveining på hva du skal skaffe og ikke. Noe dokumentasjon vil være mer kostbar å fremskaffe enn andre, for eksempel rapporter fra fagkyndige.

I Kvist kan du justere svaralternativene dine etter hvilken dokumentasjon du har tilgjengelig, og se hvordan det vil påvirke sertifiseringsgraden din.



4 - Se benchmarking-score

Benchmarkingen er nå ferdig, og du kan se hvilken BREEAM In-Use karakter bygget ditt tilsvarer nå. Ved å gjenta prosessen for alle bygg i porteføljen din vil du få et godt grunnlag for videre bærekraftsarbeid, samtidig som du blir bedre kjent med byggene og kan avdekke sterke og svake sider med det enkelte bygg opp mot resten av porteføljen.

5 - Planlegg sertifiseringen eller forbedringer på bygget

Veien til sertifikat er nå kort om du ønsker å sertifisere bygget etter BREEAM In-Use manualen. I Kvist kan du fordele ansvar, lage oppgaver og sette tidsfrister slik at du får begynt med sertifiseringen. Last opp dokumentasjon som svarer ut kriteriene direkte på emnet, før du sender det til revisjon direkte i plattformen.

Hvis du ikke ønsker å sertifisere bygget med en gang, kan du også bruke plattformen for å planlegge hvilke tiltak du kan gjøre for å heve bærekraftsambisjonen til bygget.

Lykke til!

Ta kontakt med oss på kvistsolutions.com så hjelper vi deg i gang!

