



## **WELL-certifiering**

-Varför väljer fastighetsföretag att certifiera enligt WELL?

---

## **WELL certification**

-Why does real estate companies choose to certify according to WELL?

Författare:  
Adam Sandell  
Carolina Hjelmar

Fastighetsvetenskap  
Kandidatuppsats 15 hp  
Vårterminen 2019  
Handledare: Sarah Jaxell  
Fakulteten för kultur och samhälle

## **Förord**

Uppsatsen är en kandidatuppsats om 15 hp inom ämnet fastighetsvetenskap under våren 2019 vid fakultet för kultur och samhälle vid Malmö Universitet.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Sarah Jaxell för allt engagemang och alla kloka råd vi har fått under arbetets gång. Vi vill även tacka Sofia Ekerlund från Skanska samt Ola Gunnefur från Castellum som tagit sig tiden och delat med sig av sin kunskap till oss samt alla respondenter som tagit sig tiden att svara på vår enkätundersökning. Utan ert engagemang hade det inte gått.

Malmö, Maj 2019

*Adam Sandell & Carolina Hjelmar*

## **Abstract**

Titel: WELL certification- Why does real estate companies choose to certify according to WELL?

Subject, course: Real estate science, Degree Thesis 15 hp

Author: Adam Sandell & Carolina Hjelmar

Advisor: Sarah Jaxell

---

Today we spend over 90% of our time inside and it has become increasingly important how the buildings are designed for people to feel good. WELL is a new concept in the real estate industry which, unlike the current certifications, focuses on how the people feels in the building.

The purpose of the paper is to investigate why Skanska and Castellum have chosen to build their ongoing project Epic and Eminent in Malmö according to the certification WELL.

Through semi-structured interviews of the key persons in the property companies Skanska and Castellum, we have gained a deeper understanding of the certification WELL and why they have chosen to build according to WELL. Through a quantitative questionnaire survey, the study has received an answer as to whether the office employees feel that the building they are working in works for the individual's movement and everyday exercise.

The result of the study shows that the real estate companies Skanska and Castellum think that the WELL certification is an important step in the development in the real estate industry, as today there is a great focus on humans and the human physical health in the buildings. The survey also states that the majority of the respondents believe that it is important that the building contributes to increased health through everyday exercise.

## **Sammanfattning**

Titel: WELL-certifiering- Varför väljer fastighetsföretag att certifiera enligt WELL?

Ämne, kurs: Real estate science, Degree Thesis 15 hp

Författare: Adam Sandell & Carolina Hjelmar

Handledare: Sarah Jaxell

---

Med tanke på att människan idag spenderar över 90% av vår tid inomhus har det blivit allt viktigare hur byggnaderna utformas för att människan ska må bra. WELL är ett nytt begrepp inom fastighetsbranschen som till skillnad från de nuvarande certifieringarna fokuserar på hur människan mår i byggnaden.

Syftet med uppsatsen är att undersöka varför Skanska samt Castellum har valt att bygga deras pågående projekt Epic samt Eminent i Malmö enligt certifieringen WELL.

Genom semistrukturerade intervjuer av nyckelpersonerna inom fastighetsföretagen Skanska och Castellum har vi fått en djupare förståelse angående certifieringen WELL samt varför de valt att bygga enligt följande. Genom en kvantitativ enkätundersökning har studien fått svar på om kontorsmedarbetarna upplever att byggnaden de arbetar i verkar för individens rörelse och vardagsmotion.

Resultatet av studien visar att fastighetsföretagen Skanska och Castellum tycker att WELL-certifieringen är ett viktigt steg i utvecklingen i fastighetsbranschen då det idag finns ett stort fokus på människan och människans fysiska hälsa i byggnaderna. Även av enkätundersökningen kan det konstateras att majoriteten av respondenterna anser att det är viktigt att byggnaden bidrar till ökad hälsa genom vardagsmotion.

## Innehållsförteckning

<b>1. Introduktion.....</b>	<b>5</b>
1.2 Syfte och frågeställningar.....	7
1.3 Avgränsningar.....	7
<b>2. Metod.....</b>	<b>8</b>
2.1 Kvantitativa och kvalitativa metoder.....	8
2.2 Val av metod.....	8
2.3 Urval.....	10
2.4 Reliabilitet och validitet.....	11
<b>3. Teori.....</b>	<b>12</b>
3.1 Rörelse kräver motivation.....	12
3.2 Arbetshälsa.....	13
3.3 En grön byggnad och dess efterfrågan.....	14
3.4 Att certifiera en byggnad.....	15
<b>4. Resultat.....</b>	<b>18</b>
4.1 Rörelse i byggnaderna.....	18
4.2 Att certifiera enligt WELL.....	19
4.3 Efterfrågan.....	21
4.4 Hyror i övre skiktet.....	22
<b>5. Analys.....</b>	<b>23</b>
5.1 Rörelse i byggnaden.....	23
5.2 Hälsan är prio.....	24
5.3 Bredare än andra certifieringar.....	24
5.4 Efterfrågan från hyresgäster.....	25
<b>6. Slutsats.....</b>	<b>26</b>
<b>7. Egna reflektioner.....</b>	<b>27</b>

# 1. Introduktion

I introduktionen ges en bakgrund till varför arbetet har skrivits. Här presenteras även syftet med arbetet samt vad som skall undersökas.

---

## 1.1 Bakgrund

De senaste åren har medvetenheten ökat när det handlar om hållbarhet och användning av jordens resurser. En ökad medvetenhet har bidragit till att fokus på hälsa och miljö har blivit allt större (WSP 2019). Våra byggnader påverkar miljön på många sätt. Bostäder och lokaler står för ungefär en tredjedel av den energin som förbrukas i hela Sverige. Eftersom fastigheter har lång livstid spelar byggandet idag stor roll för såväl energiförbrukning som miljö i flera decennier framöver. Det gäller inte bara den fysiska miljön utan även arbetsmiljön (Naturvårdsverket, 2019).

Att bygga på ett korrekt sätt så att byggnaderna förblir friska är en förutsättning för att minska hälsoproblemen och behålla standarden över hela byggnadens livslängd (Na, Palikhe, Lim, Kim, 2016). En certifierad byggnad är ett bevis på att byggnaden uppfyller de krav som certifieringen ställer på den (WBDG, 2019). I takt med att medvetenheten kring hållbarhet och energiförbrukning ökar har också begreppet gröna byggnader fått genomslag världen över (Lind & Lundström, 2009). Det är dock ingen självklart i vad begreppet egentligen betyder, då det idag finns en rad olika certifieringar som bedömer en byggnads egenskaper på olika sätt när det kommer till både miljö och hälsa. De mest kända certifieringarna i Sverige idag är BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), Green building och Miljöbyggnad (SGBC, 2019). Gemensamt för alla dessa certifieringar är att de alla bidrar till en ökad hållbar utveckling (Fridén & Kjällén, 2018). Miljöcertifieringarna har blivit allt mer populära i Sverige och har mellan 2010 och 2017 gått från ungefär 100 stycken till mer än 1000 certifieringar i hela landet (Fridén & Kjällén, 2018).

Den kraftiga ökningen är egentligen inte så konstig. Med tanke på att byggnader står för nästan 40% av den totala globala energianvändningen har människan fått en insikt om att en förändring måste ske. Det handlar också om att vi har fått en ökad medvetenhet om hur

människan mår (Fridén & Kjällén, 2018).

Att vi har problem med luftföroreningar i våra byggnader är inget nytt, men idag har det ökande intresset gjort att fokuset har blivit större och att vi i själva verket gör något åt det (Loftness, Hakkinen, Adan, Nevalainen, 2007). Det som påverkar människan är framför allt inomhusmiljön och kemikalier och det är något som miljöcertifieringarna har börjat titta allt mer på. En anledning till att miljöcertifierade byggnader har ökat kraftigt är att det bedöms vara bra för ekonomin. Forskning har visat att människor är villiga att betala mer för fastigheter som tänker på miljön och människan. Att certifiera sin byggnad kan alltså ge lägre vakanser och en säkrare uthyrning (Fridén & Kjällén, 2018).

Efter sex års forskning kom 2014 en certifiering som fokuserar på människans hälsa och välbefinnande. Certifieringen heter WELL och det finns idag 165 certifierade fastigheter världen över. I Sverige finns det 15 projekt och i Malmö finns det 2 pågående projekt i skrivande stund. Fastigheterna är i slutskedet av byggandet och förväntas uppnå WELL-certifieringen Core & Shell nivå guld vid slutbesiktning (läs mer om vad det innebär i avsnitt 3.4) (wellcertified, 2019).

WELLS fokus på hälsa gör att de sticker ut bland de andra certifieringarna på marknaden. Att företagen har valt att certifiera sin fastighet enligt WELL istället för någon av de andra certifieringarna måste ha en orsak. Vårt intresse för såväl fastigheter som hälsa gör oss nyfikna på om det finns en efterfrågan från kontorsmedarbetare av denna typ av certifiering, samt varför företagen väljer att certifiera sina byggnader enligt WELL.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att undersöka varför fastighetsföretag väljer WELL och om det finns ett behov på fastighetsmarknaden från medarbetare av denna typ av certifiering.

---

- Varför väljer fastighetsföretag att certifiera enligt WELL?
- Hur upplever kontorsmedarbetare att byggnaden verkar för individens rörelse och vardagsmotion?

## 1.3 Avgränsningar

Skanska är idag det enda fastighetsföretaget som bygger WELL-certifierade kontor i Malmö. De två pågående projekten är Eminent i Hyllie som Castellum förvaltar samt Epic i centrum som de själva kommer att förvalta de första åren. Därför blev det naturligt att två nyckelpersoner i projektet intervjuades. Personerna representerar Skanska och Castellum. Hos Skanska intervjuades personen som är marknadsansvarig och hos Castellum intervjuades personen som var projektuthyrare. Enkätundersökningen avgränsas till respondenter som arbetar på kontor. Studien innefattar inte andra certifieringar.



## 2. Metod

Ska ordet “metod” definieras så skulle det kunna beskrivas som hur någon går tillväga för att komma fram till ny kunskap. Det är viktigt att definiera och klargöra vad det är som ska kommas fram till, vad som egentligen är problemet eller vad det är som vill uppnå (Halvorsen, 1992). I detta kapitel presenteras studiens tillvägagångssätt samt val av forskningsmetod.

---

### 2.1 Kvantitativa och kvalitativa metoder

Det är syftet i uppsatsen som bestämmer vilken metod som ska användas (Trost, 2014). Metoderna som finns är en kvalitativ eller kvantitativ metod. Det brukar skiljas mellan dessa två, men en del författare menar att de inte skiljer sig avsevärt mycket (Bryman, 2011). En kvalitativ metod kännetecknas av att det är många upplysningar om få undersökningsenheter. Själva insamlingen av information kan ske genom en intervju. Den kvantitativa metoden kännetecknas genom få upplysningar på fler undersökningsobjekt. Insamlingen här sker genom någon typ av frågeformulär, till exempel en enkät (Halvorsen, 1992). Det blir också allt vanligare med en mix av de två metoderna (Wenemark, 2017). I den här studien har metod valts efter vilken som passar bäst till respektive frågeställning.

### 2.2 Val av metod

För att ta reda på vår första frågeställning så har en kvalitativ metod valts genom att intervjua relevanta personer på ett semistrukturerat sätt, vilket är den vanligaste intervjuformen (Alvehus, 2013). Det innebär att intervjun bygger på färdigformulerade frågor men att intervjupersonen kan prata fritt och svarar på frågorna utan någon speciell ordningsföljd (Bryman, 2011). Med en semistrukturerad intervju måste intervjuaren lyssna aktivt samt komma med följdfrågor samtidigt som respondenten ges större möjlighet att påverka intervjun (Alvehus, 2013).

Intervjuerna har avgränsats till Malmö stad. I första hand för att det är inom rimligt avstånd från Malmö Universitet där vi studerar, men det har också varit en fråga om tid och lokal

kännedom. Då det endast finns två pågående WELL-projekt i Malmö i skrivande stund valdes det därför att intervjua nyckelpersonerna för de olika projekten för att kunna besvara vår första frågeställning. Fördelen med intervjuer är att respondentens svar kan fördjupas och att eventuella missförstånd kan redas ut direkt på plats (Halvorsen, 1992). Frågorna har skickats digitalt till intervjupersonerna i förväg för att de ska kunna förbereda sig. Intervjun består av 14 stycken frågeställningar. Intervjuerna har sedan transkriberats för att säkerställa informationen.

Enkätundersökningen har inte avgränsats geografiskt. Detta för att få ett bredare blick och så många respondenter som möjligt. Undersökningen har därför endast avgränsats till respondenter som arbetar på icke WELL-certifierade kontor. För att få svar på vår andra frågeställning så har en metod av kvantitativ typ valts, nämligen en enkätundersökning. Denna metod har valts för att kunna få in fler svar på kortare tid. Svarsfrekvensen ligger på 100 svar. Fördelarna med enkätundersökning är att respondenterna kan se alla frågor på en gång och få en tydlig överblick över innehållet. Risken för att respondenterna anpassar svaren och vinklar dem åt något håll är mindre, än genom en vanlig intervju (Wenemark, 2017). En annan fördel med en enkätundersökning är att det ges en förklaring av vad genomsnittet svarar (Halvorsen, 1992). I enkätundersökningen fick respondenterna möjlighet att svara på ett antal påståenden med skalan 1-10, där 1 = instämmer inte alls och 10 = instämmer helt. Sist i enkäten finns en tilläggsfråga där respondenterna kan skriva fritt. För att ta reda på hur enkätfrågorna tolkas så har frågorna testats genom att de lästs upp för närstående och korrigerat vid behov därefter. Detta ger oss en trygghet att enkäten tolkas rätt och besvaras utifrån det. Intervjufrågor samt enkätformulär finns som bilaga. I bilden nedan visas metodvalen för respektive frågeställning.

Varför väljer fastighetsföretag att bygga enligt WELL?



Intervjuer

Upplever kontorsmedarbetare att byggnaden verkar för individens rörelse och motion?



Enkäter

Bild 1. Metodval för respektive frågeställning.

## 2.3 Urval

När det är dags att ta kontakt de respondenter som ska vara med i undersökningen kallas det för att ett urval görs (SCB, 2019). De som intervjuades är nyckelpersoner som har kunskap om WELL och som kan besvara vår första frågeställning. Genom att söka på respektive fastighetsföretags hemsida så hittades kontaktinformation till nyckelpersonerna.

Den första personen som intervjuades är marknadsansvarig på Skanska som bygger Epic i Malmö. Epic är en kontorsbyggnad som har pre-certifierats för WELL och har inflyttning hösten 2019. Epic ligger på universitetsholmen, och är på 12 000 kvm (Skanska, 2019).

Den andra personen som intervjuades är projektutvecklare på Castellum som förvaltar projektet Eminent i Hyllie, Malmö. Eminent är den första kontorsbyggnaden i Norden som har certifierats enligt WELL. Byggnaden är på 9 500 kvm och har inflyttning i april 2019 (Castellum, 2019).

Enkätundersökningen har genomförts i första hand digitalt genom spridning på sociala medier samt e-post. Kravet för att få svara är att respondenterna måste arbeta på ett kontor. Att sprida enkäten på detta sätt är för att få så många respondenter som möjligt. Enkäten har också fått spridning till ett flertal nära kontakter som haft möjligheten att vidarebefordra

formuläret till anställda på företagen som de arbetar på.

På detta sätt får vi en så kallad “snöbollseffekt” där undersökningen leds vidare till fler personer med hjälp av vår informatör, och då kan undersökningen stoppas när man tycker att den är tillräcklig. Genom snöbollsmetoden fick vi kontakt med fler personer som vi annars inte hade kommit i kontakt med (Denscombe, 2018).

## 2.4 Reliabilitet och validitet

Med reliabilitet menas hur upprepningsbara forskningsresultatet är. Det vill säga, går det att komma fram till samma resultat om en annan forskare gör om samma undersökning. Validitet handlar däremot om studien har undersökt det som ville mätas. En studie kan alltså endast ha hög reliabilitet utan att ha hög validitet (Alvehus, 2013). Tillförlitligheten till intervjuerna är stor då de har spelats in och kan därmed kan avlyssnas flera gånger för att kunna säkerhetsställa vad som sades på plats. Enkätundersökningen har den negativa sidan att vem som helst som ser den på sociala medier kan gå in och svara på den, fast att de inte arbetar inom en kontorsbyggnad. I enkätundersökningen kan storleken och utformningen på kontorsfastigheterna som respondenterna arbetar i inte garanteras. Genom att enkäten även skickades till nära kontakter som sedan skickade den vidare spreds den endast till personer som jobbar i en kontorsfastighet så där är tillförlitligheten så hög den kan bli. Studien kan inte garantera att informationen i enkätundersökningen inte kommer från WELL-certifierad fastighet.

## 3. Teori

Teorin är det som utgör grunden för studien. Den ger en förklaring om hur saker och ting hänger ihop. Här presenteras fakta samt centrala begrepp som är viktiga för att ge läsaren en förståelse angående ämnesvalet.

---

### 3.1 Rörelse kräver motivation

För att minska sitt stillasittande eller öka sin fysiska aktivitet krävs motivation som drivkraft. Olika situationer och beteenden gör att motivationen kan skifta och är således ett sinnestillstånd och inte ett karaktärsdrag som inte ändras över längre perioder. För att sätta igång med en fysisk aktivitet hjälper det att ha en extern motivation så som utseende, vikt, träning men det hjälper således inte när den fysiska aktiviteten ska upprätthållas. För många människor känns det tungt med hälsofrämjande arbete då målen kan kännas långt borta. Komplexiteten med fysisk aktivitet är att det är svårt att mäta och kategorisera fysisk aktivitet. Många människor har då en tendens att överskatta hur aktiva de faktiskt är då de inte är medvetna om hur stillasittande eller aktiva de egentligen är. Konsekvensen av det blir att man inte är medveten av sin nuvarande livsstil och därför inte öppen för förändring (Faskunger & Nylund 2014).

En teori om motivation kallas "Self-determination theory" och grundar sig på forskning inom bland annat hälsa. Här skiljs det mellan kontrollerad och autonom motivation, där den kontrollerade handlar om att personen gör något den känner sig tvingad till för att få någon typ av belöning. Den autonoma motivationen handlar om att du agerar och gör något för att du själv vill det. För att kunna uppnå autonom motivation så lägger förespråkarna till SDT (Self-determined theory) vikt vid att förstå de individuella perspektiven hos personerna som ska utföra uppgiften. Det ska ges förutsättningar för att fatta egna beslut, ha kontroll och ta egna initiativ. Slulligen är det viktigt att individen själv förstår värdet som skapas av att utföra uppgiften. Att med övertalning försöka få någon att utföra en uppgift bidrar till risker. Dels att personen utför uppgiften med låg kvalitet och att den gör det med minsta möjliga ansträngning. En person med redan hög motivation för uppgiften skulle också kunna få en lägre motivation om den genom övertalning uppmanas att göra den (Wenemark, 2017).

## 3.2 Arbetshälsa

Undersökningar har kommit fram till att fysisk aktivitet på fritiden ger ökad livstillfredsställelse, dock fanns det inget samband med ökad livstillfredsställelse och fysisk aktivitet på arbetstid (Pedisic, Greblo, Phongsavan, Milton & Bauman, 2015). I andra studier har det framkommit att de individer som har en hög aktivitetsnivå på arbetet har en sämre hälsa än de som har en hög aktivitetsnivå på fritiden (Henwood, Tuckett, & Turner, 2012).

Idag spenderar nästan 90% av vår tid inomhus. Den fysiska miljön, det vill säga inomhusklimat tillsammans med de psykiska och sociala faktorerna är det som avgör hur vi mår (Johansson & Hammarskog, 2009). Forskning visar att kvalitén på inomhusluften samt de termiska förhållandena i en byggnad inte bara påverkar hur vi mår utan även vår prestationsförmågan (Wargocki & Wyon, 2017). Därför ligger idag ett stort ansvar på fastighetsägare att se till att förbättra välbefinnandet hos människor på deras arbetsplatser (Johansson & Hammarskog, 2009).

Arbetsmiljöverket (2018) släppte en rapport 2018 som handlar om olika besvär som är relaterade till arbetet. Resultatet visar att tre av tio personer har haft besvär till följd av arbetet under det senaste året. Det var fler kvinnor än män som var drabbade. Män hade oftare besvär när det handlade om en följd av en olyckshändelse, medan kvinnors besvär var högre procentuellt sett när det kom till besvär inte orsakade av en olyckshändelse. I rapporten framkom också att för hög arbetsbelastning var den vanligaste orsaken till besvär. En påfrestande arbetsställning eller ett långvarigt stillasittande var orsaken till besvär hos nästan varannan sysselsatt som uppgav att de hade problem som inte var relaterade till en olyckshändelse. Besvären gav lika många män som kvinnor problem. I rapporten framkom också att den absolut vanligaste orsaken till besvär var trötthet. 75% av sysselsatta som uppgav att de hade besvär hade känt trötthet på grund av arbetet. Det rapporterades också att problemet var vanligare bland kvinnor. Bland sysselsatta kvinnor var det fler som kände sig oroliga, hade ångest, symptom på depression, minnes- eller koncentrationsproblem, eller led av huvudvärk eller sömnstörningar.

I det moderna samhället spenderar en stor del av befolkning sin vakna tid till stillasittande aktiviteter som skrivbordsjobb och skärmbaserad underhållning (Statens folkhälsoinstitut, 2012). Att en stillasittande livsstil oberoende av fysisk aktivitet har en negativ effekt på hälsan är idag väl konstaterat. Sedan 2001 har en stillasittande livsstil blivit en av de största riskfaktorerna för sjukdom och ohälsa (Faskunger & Nylund, 2014). Att sitta ner ökar risken för bland annat fetma, cancer och ryggsmärta. Per timme, bränner en människa i genomsnitt 50 färre kalorier i sittande jämfört med stående position. En människa förkortar sitt liv med 2 år om den i genomsnitt spenderar mer än 3 timmar sittandes per dag. Hälsoproblem som diabetes typ 2, fetma, hjärt och kärlsjukdomar samt för tidig dödlighet är några av konsekvenserna som kan kopplas till ett stillasittande beteende och fysisk inaktivitet (WELL V2, 2019). Bevisen av att fysisk aktivitet är fördelaktigt för människans hälsa och välmående är slående, men trots det uppfyller inte ens 25% av världens vuxna den lägsta rekommenderade nivån av daglig måttlig aktivitet (Alfonsin, Mcleod, Loder & Dipietro, 2018). En rekommendation är att vuxna över 18 år ska vara måttlig fysisk aktiva 150 minuter eller träna högintensivt 75 minuter i veckan. Med fysisk aktivitet innefattas bland annat idrott, trädgårdsarbete, friluftsliv, aktivitet i hemmet eller arbetet samt promenader (Folkhälsomyndigheten, 2019).

### 3.3 En grön byggnad och dess efterfrågan

En grön byggnad kallas en fastighet som har som fokus att minimera miljöpåverkan genom att minska användningen av energi, vatten samt föroreningar från byggarbetsplatsen (Joseph, MacNaughton, Guillermo Cedeno Laurent, Flanigan, Sita Eitland & Spengler, 2015). Att konstruera gröna byggnader är ett sätt att faställa hållbarheten på fastigheten under byggandet och eller hela fastighetens livscykel (Wei, Ramalho, Mandin, 2015). Att göra innemiljön mer hälsosam är också en del av en grön byggnad, men just detta fokus är relativt nytt (Joseph et al., 2015). Svårigheten med termen "grön byggnad" är att det finns olika certifieringar världen över som alla bedömer på sitt sätt (Lind & Lundström, 2009). Intresset för gröna byggnader har ökat successivt det sista årtiondet samtidigt som fokus på miljö och byggnaders påverkan har fått allt större uppmärksamhet (Fuerst, Gabrieli & Mcallister, 2017). Även om diskussionerna överlag handlar om hur vi ska bygga i framtiden så är det i de befintliga fastigheterna som det finns omedelbara energi- och miljövinster att hämta.

Nyproduktion är en viktig plats för att lära sig nya klimatsmarta lösningar men det är endast ett fåtal procent av det totala beståndet (Lind & Lundström, 2009).

En högre efterfrågan hade inneburit att utvecklingen skulle gått snabbare inom bygg och fastighetsindustrin. Forskare kan konstatera att det handlar om tre grupper som tenderar att hyra in sig i gröna byggnader. Det handlar om företag vars personal är högutbildad efterfrågar exceptionella lokaler, företag som sysslar med dåliga affärer för miljön som vill förfinas sin image samt företag som affärsmässigt inte agerar strikt (Lind & Lundström, 2009).

### 3.4 Att certifiera en byggnad

Ambitionen hos fastighetsägare som är miljöcertifierade kan förvänta sig lägre vakanser samt högre hyror på grund av att hyresgästen ser det som någonting positivt med certifieringen. En undersökning visar att företag vars kontorshus som var miljömärkta hade 2% högre hyra samt att de jämfört med ett likvärdigt hus utan miljöcertifiering hade lägre vakanser. Förutom ovan nämnda fördelar med att certifiera sin fastighet bidrar certifieringen också till ett starkare varumärke för både fastighetsägaren och hyresgästerna och lägre drift och underhållskostnader. Att certifiera sin kommersiella fastighet leder till värde inom alla led. Inte nog med att det görs något ur miljösynpunkt utan det blir även en mer attraktiv fastighet som i sin tur leder till ett högre försäljningsvärde (Lind & Lundström, 2009).

Som tidigare nämnt är WELL en av de senaste certifieringarna på marknaden. Det som gör WELL unikt är att certifieringen fokuserar på människan, och hur vi mår inuti i byggnaden (wellcertified, 2019). För att få en byggnad certifierad enligt WELL sker processen i fem steg som illustreras av bilden nedan.



### 1. Registrering

-Registrera ditt projekt på wellcertified.com  
Här skickar du grundläggande information om ditt projekt



### 2. Bedömning

-Här möter du din WELL-coach och ni diskuterar hur processen går till samt diskuterar tekniska frågor och lösningar



### 3. Överlämning

-Skicka in dokumentation som visar att byggnaden har klarat de grundläggande kraven samt valfria krav som matchar målen. Din WELL-bedömare kontrollerar detta.



### 4. Verifiering

-Fullständig prestationsvärdering av din WELL-bedömare som kommer att besöka ditt projekt och slutföra visuella prestationer och prestandamätningar



### 5. Certifiering

-Berorde på vilka krav byggnaden har uppnått så kommer certifieringen att klassas som silver, guld eller platinum

Bild 2. *Processen för WELL-certifiering.*

När en byggnad ska certifieras så finns det två kategorier att välja mellan. En “Core & Shell” certifiering vilken i princip innebär att ett skal byggs, eller en “Interior” vilket innebär att inredningen även byggs. Vid “Interior” krävs noga utvalda material då även de måste bli WELL-certifierade på grund av bland annat emissioner. När en byggnad certifieras enligt “Core & Shell” så uppfylls även en del krav som gör det lättare att också få “Interior” certifikationen om så önskas (wellcertified, 2019). Att fokusera på inredningen i fastigheten är också något som har visat sig göra att människan presterar bättre (Lee & Guerin, 2009).

WELL nämner att i Core & Shell-certifieringen ses det till att viktiga funktioner är av bra kvalitet, så som konstruktionen av byggnaden, fönsterna, ventilationssystem, värme och kylning samt vatten. En Core & Shell certifiering mäter prestandan i byggnaden, samtidigt som den också lägger ansvar på fastighetsägaren att denna kommunicerar med hyresgäster

och tar ansvar för deras välbefinnande. Beroende på vilka krav byggnaden uppfyller så kan certifieringen uppnå nivå silver, guld eller platinium.

WELL fokuserar på sju kategorier som alla har med hälsan och välbefinnandet att göra. Kategorierna är -luft, vatten, näring, ljus, motion, komfort och sinne. Varje kategori handlar om att bidra med hälsa, komfort och kunskap till personerna i byggnaden.

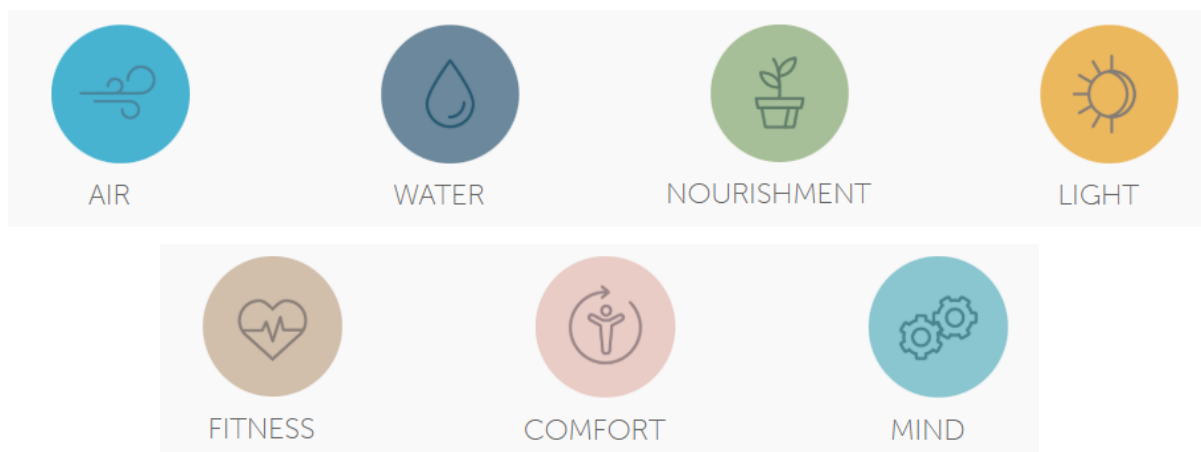


Bild 3. De 7 kategorierna inom WELL v.1 (wellcertified, 2019)

Inom dessa sju kategorier finns det totalt 100 punkter med krav. Kraven är uppdelade i två kategorier, som kallas för förutsättningar och optimeringar. Förutsättningar handlar om funktioner som är nödvändiga att uppfylla för att få en certifiering. Dessa punkter kan ses som en grund för välbefinnandet. Förutom dessa krav som måste uppfyllas finns även kategorin, optimeringar. Eftersträvas en silver-certifiering är dessa krav frivilliga och behöver inte uppnås. Eftersträvas däremot en guld- eller platinium-certifiering så måste en del krav inom denna kategorin uppnås också.

## 4. Resultat

Resultatkapitlet är uppbyggt med frågeställningarna till intervjupersonerna som grund. Frågeställningarna har sedan fått ett annat utseende då dessa bytts ut mot rubriker som mer speglar intervjupersonernas svar. Svaren från båda personerna som blivit intervjuade är sedan sammanflätade som ett stycke under respektive rubrik. Svaren från enkätundersökningarna är också inflätade under detta kapitel. För att göra texten mer personlig och lättläst är namnen på intervjupersonerna med i texten.

---

Marknadsansvarig på Skanska - Sofia Ekerlund

Projektuthyrare på Castellum - Ola Gunnefur

### 4.1 Rörelse i byggnaderna

Skillnaden mellan de två byggnaderna är att i Epic har det gjorts ett strategiskt val att inte ha ett gym, men att det kommer att finnas i Eminent. Sofia (S. Ekerlund, personlig intervju, 23 april 2019) beskriver att det ligger ett gym tvärs över gatan. Det måste handla om mer än bara träning. Studier visar att det är mycket sämre att träna en timme och sen sitta still resterande dagen i jämförelse med att röra sig lite grann under arbetsdagen, konkretiserar hon. Hon ser däremot gärna att det i framtiden skulle kunna anordnas motionspass på kajen strax utanför. Ola (O. Gunnefur, personlig intervju, 26 april 2019) ser positivt med att de har ett gym som har hyrt in sig. Han beskriver att de har gett ut rabatterade erbjudanden till de andra hyresgästerna när det kommer till gymkort. Sen skulle samarbetet kunna utökas och genom att till exempel ordna joggingturer på lunchen med mera. Enligt enkätundersökningen ställdes frågan om det fanns möjlighet att utföra fysisk aktivitet i kontorsbyggnaden de arbetar i. Svaret blev en fyra. En fyra beskriver att respondenterna inte riktigt instämmer om att det finns i byggnaden. Ola påpekar också att trappan är viktig i WELL, till exempel hur den är placerad, och att det rimmade bra med hans tanke om att ha en trappa i byggnaden. Detta bestämde jag innan WELL-certifieringen kom in i bilden, beskriver han. Vi ska göra det så bra så att hyresgästerna får lust att ta en trappa, det är det WELL handlar om. I enkätundersökningen så kunde respondenterna i slutet lägga till några egna ord om hur deras arbetsplats bidrog till rörelse. Många respondenter belyste just trapporna:

*“Det finns bra trappor att gå i. Vi har en bra träningsanläggning med gym och grupp pass. Byggnaden ligger även nära till naturen med bra promenadvägar och även kunna springa.”*

*“Lättillgängliga trappor och träningsutrymmen.”*

*“Vi har långa korridorer mellan rum som används frekvent vilket resulterar i många steg om dagen.”*

*“Har satt upp inspirerande texter på alla våningsplan och motiverande texter för fördelen med att ta trappan nästa gång i hissen.”*

*“Det står en lapp med information att man ska ta trappan istället för hissen och motivationstext.”*

Det framkom också att respondenterna i snitt var neutrala till om kontorsbyggnaden uppmuntrade dem till att ta trappan istället för hissen.

## 4.2 Att certifiera enligt WELL

Sofia beskriver att när de bygger enligt WELL går många punkter hand i hand med andra certifieringar. Då Skanska som har byggt enligt certifieringen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) tidigare är det många av kraven redan uppnådda i WELL. Det kallas för ett- “crossoverdokument”. En ansökan om en certifiering kan göra att det automatiskt leder till en till. Ola nämner att en anledning att satsa på WELL var för att vara först ut, och att kunna driva projektet medialt, för att kunna ge Castellum lite marknadsföring.

Både Sofia och Ola nämner att vi bygger väldigt bra i Sverige, men att svårigheterna har varit att översätta amerikansk standard till svenska mått. Ola menar att många av poängen i WELLS certifiering inte är så svåra att uppnå just på grund av att vi bygger så bra i Sverige. Sofia beskriver även att de har fått skicka in dokument till certifieringsorganet för att diskutera olika detaljer som skiljer sig mellan byggandet i Usa och Sverige. De beskriver att det är många saker som vi tar som en självklarhet i Sverige men som inte alls är självklart i Usa och därför finns med som punkter inom certifieringen som t.ex. att kranvattnet ska mätas och kontrolleras.

Ola menar att de ganska omgående tog ett beslut om att alla nya projekt de bygger måste utredas enligt WELL. Sen blir det kanske inte så att alla byggs enligt WELL, men alla ska iallafall utredas för det. Han menar att det vore som att ta ett steg tillbaka i utveckling annars. Precis som att de alltid ska utreda för miljöbyggnad guld så är även det ett avsteg om de inte når det. Även Sofia instämmer med att det inte finns någon anledning att inte fortsätta på den här resan med WELL certifieringar. Sofia beskriver att Skanska inte bygger många nya projekt varje år så det är såklart någonting de måste titta på där och då, men hon menar att de absolut kommer att hålla sig till WELL. Ola beskriver att Castellum har certifierat deras kontor i Stockholm enligt WELL Interior samt att de hoppas att alla deras kontor är WELL certifierade en dag. Det instämde även Sofia med att även hon hoppas att Skanskas kontor en dag ska vara WELL-certifierade.

Andra anledningar att välja WELL menar Sofia är att hälsa är en stark trend just nu, inte bara inom fastighetsbranschen utan inom alla branscher, och att det är en anledning till att de valde att certifiera enligt WELL. Ola är av samma uppfattning och nämner också att det är en trend som de gärna vill vara med på. I enkätundersökningen ställdes frågan om respondenterna var fysiskt aktiva på fritiden. Svaret blev en sju, på en tiogradig skala där tio betyder att respondenten instämmer helt. Det innebär att den genomsnittliga respondenten instämmer väl med att de är aktiva på fritiden.

Ola nämner att det idag satsas mer pengar på personalens välbefinnande och att det var något som de ville vara med på. Han tycker att WELL certifieringen slår huvudet på spiken eftersom den inte bara fokuserar på utsidan av byggnaden utan även insidan, som de flesta certifieringar annars inte gör. Sofia påpekar att WELL certifieringen är väldigt djupgående och bred, och att den täcker mer än många andra certifieringar som i regel är enklare, kostar mindre och går snabbare att göra. En fördel gentemot andra certifieringar menar Ola är att få jobba med insidan av byggnaden, och att ta det ansvaret och att inte bara lämna det vid tak och väggar. Sofia beskriver också att fokus på välbefinnande är viktigt idag. Hon nämner att det handlar om att vi måste må bra för att kunna prestera och för att kunna få runt samhället med dagens utmaningar. Förutom fokuset på människan så diskuterar Sofia att Skanska bygger för ett bättre samhälle och att de bryr sig om naturen.

### 4.3 Efterfrågan

Sofia beskriver att de aldrig tidigare har hyrt ut så tidigt som i Epic. Hon kan såklart inte garantera att det är just certifieringen som är anledningen till det eller om det är det fantastiska centrala läget som gör det men hon har aldrig tidigare varit med om att de varit så mycket uthyrt innan projektets start. Även Ola instämmer att de inte brukar ha allt uthyrt innan projektet är klart utan att det alltid är något som inte är uthyrt men att han reflekterat att i Eminent har de den senaste tiden fått tacka nej till intresserade hyresgäster. Han påpekar också att Eminent ligger i överkant när det pratas om lyckade projekt.

Varken Sofia eller Ola ser något mönster bland hyresgästerna som har hyrt in sig i byggnaderna. Sofia menar att det är hyresgäster som har efterfrågat certifieringen men hon kan inte se hur stor anledning det varit till att de valt just Epic eller om det i slutändan handlar om läget. Ola tror att det handlar mer om att inflyttningsdatumet har passerat företagen, för det är så branschen fungerar. Han beskriver också att en tidigare hyresgäst hos Castellum letade efter något större och att Eminent då låg lägligt i tiden. I både Eminent och Epic finns även coworking bolag som har hyrt in sig.

I enkätundersökningen undersöktes det huruvida respondenterna ansåg att den byggnad som de arbetar i bidrar till ökad rörelse/vardagsmotion. Svaret blev en sju, och att respondenterna instämde till stor del. Det intressanta här var att på påståendet om byggnaden skulle anpassas för att bidra till ökad rörelse och vardagsmotion så var svaret endast en trea. De instämde inte så mycket på det påståendet men sen när de fick svara på om de tyckte att det var viktigt för dem att byggnaden anpassas blev svaret en sexa. Så för deras egen skull så var det relativt viktigt.

#### 4.4 Hyror i övre skiktet

Sofia menar att hyran i Epic är satt efter en marknadshyra medan Ola menar att hyran är inom marknadshyran i Eminent men att det ligger i övre skiktet. Han vill påpeka att trots att det ligger i det övre skiktet så har de fått det nästintill fullt uthyrt innan inflyttning till skillnad från konkurrenter som har lägre hyror och inte har fått det uthyrt, och menar att det måste ha med certifieringen att göra. Sofia beskriver att organisationen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) har gjort en studie där de har kommit fram till att det är en tryggare investering och att fastighetsinvestorer är villiga att betala mer för en byggnad som är miljöklassificerad, och som satsar på hälsa och välmående för företagen som sitter där. Sofia tror att den stora lönsamheten med att bygga enligt WELL kommer när de säljer fastigheten och hon nämner att det ska bli intressant att se om certifieringen har någon påverkan på priset när Epic säljs.

## 5. Analys

Här presenteras analysen av studien. Informationen från teorin samt resultaten kopplas ihop för att hitta likheter och skillnader.

---

### 5.1 Rörelse i byggnaden

Enkäterna gav många spännande svar på vad kontorsmedarbetare efterfrågar på sin arbetsplats. Resultaten visade att respondenterna överlag såg sig som aktiva på fritiden. Vad som anses vara just aktiv definierades inte och är således en individuell bedömning. Många har en tendens att överskatta hur aktiva de faktiskt är. Detta är inte bra då det ger en felaktig bild av livsstilen som man lever (Faskunger & Nylund 2014).

Respondenternas arbetsplats sågs som en arbetsplats som bidrog till ökad rörelse samt vardagsmotion. När det kommer till vad som är bäst ur hälsosynpunkt visade studien (Pedisic et al., 2015) att de som har en högre aktivitetsnivå på fritiden har en bättre hälsa än de som har en hög aktivitetsnivå på arbetet. Faskunger och Nylund (2014) menar att en stillasittande livsstil har ökat sen 2001 och att ens livsstil är en av de största faktorerna när det kommer till sjukdom och ohälsa. I relation till detta gav respondenterna ett svagt svar och ville helst inte att deras arbetsplats skulle anpassas för att bidra till ökad rörelse samt vardagsmotion. De är aktiva på fritiden men vill alltså inte att vara det i så stor grad på sin arbetsplats. Detta kan ha många orsaker, enligt enkätundersökningen var det ganska viktigt att arbetsplatsen bidrog till rörelse samt vardagsmotion. Ett sätt att tolka det på är att respondenterna tycker att de ska själv få välja hur aktiva de ska vara på arbetet. Vill den anställda ta hissen eller trappan ska det vara upp till dem själv. Som Castellum nämnde så jobbar de aktivt med att motivera medarbetarna till att ta trappan, men i slutändan är det alltid den enskilde som avgör. Det ska ges förutsättningar att fatta egna beslut. Att försöka med övertalning kan slå bakut och faktiskt göra att personen som egentligen ville ta trappan från början tappar motivationen (Wenemark, 2017). Här är det därför viktigt att inte gå över gränsen så att det uppfattas som ett försök till övertalning.



Huruvida det fanns möjlighet att utföra fysisk aktivitet i byggnaden som respondenterna arbetade i svarade dem att de inte riktigt instämde. När det gäller Skanskas och Castellums WELL-byggnader i Malmö är det bara en av dem som har ett fysiskt gym. Fysisk aktivitet på arbetstid har heller inte visat sig ge någon ökad livstillfredsställelse (Pedisic et al., 2015). Slutligen kan det ifrågasättas om det verkligen är på jobbet som aktivitet ska ske eller om var och en ska bestämma över sin egen aktivitet under arbetstid?

## 5.2 Hälsan är prio

Johansson och Hammarskog (2009) menar att det ligger ett stort ansvar på fastighetsägaren att se till att förbättra välbefinnandet hos människor på deras arbetsplatser. Några som har tagit på sig det ansvaret är Skanska och Castellum som idag är de enda som bygger WELL-certifierade kontor i Malmö. Skanska menar att vi behöver må bra för att kunna prestera bättre och att vi behöver få upp välmåendet hos människor, annars kommer vi att krascha. Just välmåendet på jobbet är något som bör prioriteras då 30% av de som jobbar har någon form av arbetsrelaterade besvär. Att en stillasittande livsstil idag har blivit en av de största riskfaktorerna för sjukdomar och ohälsa gör att vi måste fokusera mer på hälsan. I både Epic och Eminent var det en prioritering att ha en trappa som motiverade de anställda till att ta den istället för hissen. Att trappan ska vara lättillgänglig samt uppmuntrande är en punkt som finns med inom WELLS kriterier för kategorin fitness.

## 5.3 Bredare än andra certifieringar

Båda företagen nämner att certifieringen täcker mer än andra miljöcertifieringar. Ola påpekar att en av fördelarna med WELL är att de även får arbeta med insidan av byggnaden och inte bara lämna det vid skalet. Han nämner att det är viktigt att tänka på hur de arbetar med känslan och upplevelsen. Han vill att det ska kännas att när någon går in i en WELL-certifierad byggnad. Upplevelsen ska vara annorlunda jämfört med att gå in i en byggnad som saknar certifiering. Sofia resonerar även att det är viktigt att de går in helhjärtat när de väljer att bygga enligt en certifiering som täcker mycket av människans välmående.

## 5.4 Efterfrågan från hyresgäster

Tidigare studier visar att intresset för att bygga och certifiera enligt en miljöcertifiering har ökat mer och mer det sista årtiondet. Både Skanska och Castellum ser en hälsotrend idag och att de båda två gärna vill vara med på den. Enligt Lind och Lundström (2009) finns det 3 grupper som tenderar att hyra in sig i gröna byggnader. Dessa är företag med högutbildad personal, företag som sysslar med dåliga affärer samt företag som vill förfinas sin image. Sofia och Ola diskuterar att de inte kunde se något mönster med de företag som hade hyrt in sig i Epic och Eminent. Lind och Lundström (2009) menar även att en grön byggnad kan ta en hyra som är 2% högre. Både Sofia och Ola diskuterar att de har tagit en marknadshyra i både Epic och Eminent. Ola konkretiserar dock att de ligger inom det högre skiktet av marknadshyran. De nämnde även att de var svårt att urskilja om det är det är certifieringen som hyresgästerna är villiga att betala mer för eller om allt handlar om läget och tajming. De var ingenting de kunde säga men de som de kunde påpeka var just att de aldrig har hyrt ut så tidigt som i dessa två byggnader. Sofia beskriver även att det ska bli intressant att se hur försäljningsvärdet kommer att påverkas av certifieringen. Lind och Lundström (2009) menar att en certifierad byggnad är något som är mer eftertraktat vilket i sin tur leder till ett högre försäljningsvärde.

## 6. Slutsats

Här presenteras studien slutsatser som kan dras av att ha studerat varför fastighetsföretag väljer att certifiera enligt WELL samt hur kontorsmedarbetare upplever att byggnaden verkar för individens rörelse och vardagsmotion.

---

- Varför väljer fastighetsföretag att certifiera enligt WELL?

Studien visar att Skanska och Castellum har valt att bygga enligt WELL då båda företagen ser det som en naturlig del i utvecklingen inom fastighetsbranschen, men även att de tror att det kan vara en konkurrensfördel på den tuffa marknaden. Båda företagen kan konstatera att de har betydligt lägre vakanser i Epic och Eminent samt att de aldrig hyrt ut i ett så tidigt skede som nu. Men om det i slutändan handlar om att byggnaderna är WELL-certifierade eller om allt handlar om läget kan inte konstateras i den här studien. Att certifieringen är bredare än andra certifieringar och behandlar mer än bara skalet av byggnaden är också en anledning till att de har valt certifieringen. Att certifiera en fastighet handlar om att ligga i framkant och samtidigt möta efterfrågan från individerna som arbetar i kontorsbyggnaderna. En fastighet kan ge möjligheten till att göra ett aktivt val som bidrar till ökad aktivitet men trots det är det i slutändan upp till individen själv.

- Hur upplever kontorsmedarbetare att byggnaden verkar för individens rörelse och vardagsmotion?

Det framkom att respondenterna ville att de själva skulle få bestämma över hur aktiva de ska vara på arbetet. De är aktiva på fritiden men vill inte vara det i så hög grad på sin arbetsplats. Var och en ska få göra sitt egna val. Fastighetsföretag kan endast utforma byggnaden för att underlätta för människans hälsa och vardagsmotion men det är sedan upp till individen om den väljer att ta steget eller vara kvar i gamla vanor. Det krävs motivation för att göra ett aktivt val som håller i längden, och just att motivera på rätt sätt är väldigt viktigt.

## 7. Egna reflektioner

Här presenteras våra egna reflektioner efter att ha gjort studien samt förslag till vidare forskning.

---

Vi tycker att vi har fått många intressanta lärdomar. Både om hur certifieringen fungerar men också om vad kontorsarbetare efterfrågar på sin arbetsplats. Det känns som att denna typen av certifieringar kommer att komma mer i framtiden. Vi tycker också att det är synd att inte certifieringarna också fokuserar på själva byggandet, då det är detta som är den riktiga boven när det kommer till energiförbrukning och miljötänk. Det kanske är nästa steg för de gröna certifieringarna?

Det vore även intressant att ta reda på om det är certifieringen som har gjort att både Epic och Eminent har hyrt ut mycket tidigare än vanligt samt att de nästintill är fullt uthyrda innan projekten ens färdigställt, vilket de båda aldrig tidigare haft. Handlar det om att hyresgäster är intresserade av att hyra in sig i WELL-certifierade byggnader eller handlar allt bara om tajming och läget? Det lämnas till vidare forskning.

# Referenser

## Tryckta källor:

Alfonsin, N., DiPietro, L., McLeod, V & Loder, A. *Active design strategies and the evolution of the WELL building standard*. Journal of Physical Activity and Health, 15(12), 885–887.

Alvehus, J (2013). *Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok*. Stockholm: Liber.

Arbetsmiljöverket. (2018) *Arbetsorsakade besvär*. Hämtad från

[https://www.av.se/globalassets/filer/statistik/arbetsorsakade-besvar-2018/arbetsorsakade\\_besvar\\_2018\\_rapport.pdf](https://www.av.se/globalassets/filer/statistik/arbetsorsakade-besvar-2018/arbetsorsakade_besvar_2018_rapport.pdf)

Bryman, Allan. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Stockholm: Liber.

Denscombe, Martyn. (2018). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur AB.

Faskunger, J. & Nyland, K. (2014). *Motivation till motion, hälsovägledning för ökad fysisk aktivitet*. Stockholm: SISU Idrottsböcker.

Fridén, C-F. & Kjällén, L. (2018). *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt, fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.

Fuerst, F., Gabrieli, T., & McAllister, P. (2017). *A green winner's curse? Investor behavior in the market for eco-certified office buildings*. Economic Modelling, 61, 137–146.

Halvorsen, K. (1992). *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur AB.

Henwood, T., Tuckett, A., & Turner, C. (2012). *What makes a healthier nurse, workplace or leisure physical activity? Informed by the Australian and New Zealand e-Cohort Study*. Journal of Clinical Nursing, 21(11–12), 1746–1754.

Johansson, B. & Hammerskog, P. (2009). *God inomhusmiljö - en handbok för fastighetsägare*. Stockholm: Fastighetsägarna.

Joseph G, A., MacNaughton, P., Guillermo Cedeno Laurent, J., Flanigan, S., Sita Eitland, E., and Spengler, J. (2015). *Green Buildings and Health*. *Current Environmental Health Reports* 2 (3): 250-258.

Lee, Y. S., & Guerin, D. A. (2009). *Indoor Environmental Quality Related to Occupant Satisfaction and Performance in LEED-certified Buildings*. *INDOOR AND BUILT ENVIRONMENT*, 18(4), 293–300.

Lind, H. & Lundström, S. (2009). *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Stockholm: SNS förlag.

Loftness, V., Hakkinen, B., Adan, O & Nevalainen, A. (2007). *Elements That Contribute to Healthy Building Design*. *Environmental Health Perspectives*, 115(6), 965.

Na, Y., Palikhe, S., Lim, C., & Kim, S. (2016). *Health performance and cost management model for sustainable healthy buildings*. *INDOOR AND BUILT ENVIRONMENT*, 25(5), 799–808.

Pedisic, Z., Greblo, Z., Phongsavan, P., Milton, K., & Bauman, A. E. (2015). *Are Total, Intensity- and Domain-Specific Physical Activity Levels Associated with Life Satisfaction among University Students?* *PLOS ONE*, 10(2).

Statens folkhälsoinstitut. (2012). *Stillasittande och ohälsa*. Hämtad från <https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/37db054ecc664f51aa55f9b7afe3f924/r2012-07-stillasittande-och-ohalsa.pdf>

Trost, J. (2014). *Enkätboken*. 4. uppl. Uppsala: Eurographic Danmark A/S.

Wargocki, P & Wyon, D. P. (2017). *10 Questions: Ten questions concerning thermal and indoor air quality effects on the performance of office work and schoolwork*. *Building and Environment*, 112, 359–366.

Wei, W., Ramalho, O., & Mandin, C. (2015). *Indoor air quality requirements in green building certifications*. *Building and Environment*, 92, 10–19.

Wenemark, M (2017). *Enkätmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB.

## **Elektroniska källor:**

Castellum. (2019). Eminent. Hämtad 2019-04-16 från  
<https://www.castellum.se/vara-projekt/eminent/#170129>

Folkhälsomyndigheten. (2019). hämtad 2019-04-21 från  
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/fysisk-aktivitet-och-matvanor/fysisk-aktivitet/rekommendationer/>

Naturvårdsverket. (2018). Energieffektivisering i bostäder och lokaler. Hämtad 2019-05-17 från  
<https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Energi/Energieffektivisering/Bostader-och-lokaler/>

SCB. (2019) Att välja metod och intervjupersoner. Hämtad 2019-04-27 från  
<https://www.scb.se/dokumentation/statistikguiden/undersokning-och-urval/att-valja-metod-och-intervjupersoner/>

SGBC. (2019). Certifieringar för den svenska marknaden. Hämtad 2019-03-01 från  
<https://www.sgbc.se/certifiering/>

Skanska. (2019). Epic. Hämtad 2019-04-16 från  
<https://epicmalmo.se>

Wellcertified. (2019). International WELL building institute. Hämtad 2019-03-01 från  
<https://www.wellcertified.com>

WELL V2. (2019). Movement. Hämtad 2019-05-15 från  
<https://v2.wellcertified.com/v/en/movement>

WBDG. (2019). Green building standards and Certification systems. Hämtad 2019-05-03 från  
<https://www.wbdg.org/resources/green-building-standards-and-certification-systems>



WSP. (2019). Miljö- och hälsocertifiering av byggnader. Hämtad 2019-05-16 från <https://www.wsp.com/sv-SE/tjanster/miljocertifiering-av-byggnader>

# Bilaga 1

## Intervjufrågor

Vad är WELL?

Varför valde just ni att bygga WELL-certifierat?

Måste alla krav vara uppfyllda?

Hur fungerar certifieringen?

Är det svårare att bygga enligt WELL?

Vad anser hyresgästerna om certifieringen?

Är det ekonomiskt lönsamt att bygga enligt WELL? (högre hyra?)

Finns det ett stort intresse för hyresgästerna?

Vad är det för typ av hyresgäster som har hyrt in sig?

Vad är det som är bättre med WELL jämfört med de andra?

Vad har ni gjort för att uppnå kategorin “fitness”?

Hur tycker du att den här byggnaden tar hänsyn till människors fysiska hälsa?

Har ni planer på att bygga fler WELL-certifierade byggnader?

Är det någonting ni vill få svar på från vårt examensarbete?

# Bilaga 2

## Enkätundersökning

Den här undersökningen är en del vårt examensarbete från Malmö Universitet. Undersökningen handlar om hur kontorsbyggnaden som du arbetar i bidrar och motiverar till ökad rörelse vardagsmotion. Fokus på undersökningen är **kontorsbyggnaden som du arbetar i**, och inte vad företaget du jobbar på gör för dig. Dina svar på undersökningen är anonyma. Svaren är uppbyggda med 1-10 där **10= instämmer helt** och **1= instämmer inte alls**. Vi är tacksamma för att du tar dig tiden och svarar.

Byggnaden jag arbetar i bidrar till ökad rörelse/motion. T.ex. att trappan är lättillgänglig

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Byggnaden jag arbetar i ska anpassas för att bidra till ökad rörelse vardagsmotion

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Det är viktigt för mig att kontorsbyggnaden jag arbetar i bidrar till ökad rörelse vardagsmotion

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kontorsbyggnaden uppmuntrar mig till att ta trappan istället för hissen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Det finns möjlighet att utföra fysisk aktivitet i min kontorsbyggnad, t.ex. gym

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Jag är en fysiskt aktiv person på fritiden

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Hur anser jag att byggnaden uppmuntrar mig till att förbättra min rörelse vardagsmotion?

.....  
.....

Tack för din medverkan!  
Adam och Carolina