Sirkulære leietakertilpassinger

SIRKULÆRT, ØKONOMISK OG VAKKERT (?)
OMBRUKSREISEN

MAGNA

Etablert i 2019

Kompetansebedrift
Prosjekt og byggeledelse
CM

46 senior sivilingeniører / ingeniører

-og unge unikum

De profesjonelle kundene

De mest spennende prosjektene

MAGNA

*«**Vi** ønsker å jobbe med byggherrer og leietakere som har de samme målene som oss og bidra der vi kan innenfor vår bransje»*

- Redusere vårt fotavtrykk
- Et seriøst arbeidsliv
- Etiske rollemodeller
- Lønnsomme

OSLO PENSJONSFORSIKRING

FUTURE BUILT

BYUTVIKLING
BÆREKRAFT
INNOVASJON

Sørkedalsveien 8
OPF

FUTUREBUILT – SIRKULÆR OG PLAST
DNV VERIFISERT – CIRCULAR ECONOMY
...MED LEIETAKER I BYGGET

«Torstein.. -De vil ikke ha det..!»

«Vi er faktisk ikke så interessert i sånn bærekraft»

«Vi har litt liten tid, vi har ikke tid til å høre om bærkraft nå..»

«Det er for mange løse tråder.. -hvem tar risikoen? Vi anbefaler ikke dette på dette tidspunktet»

«Faen Torstein, det var ikke så mye ombruk du sa..»

☺

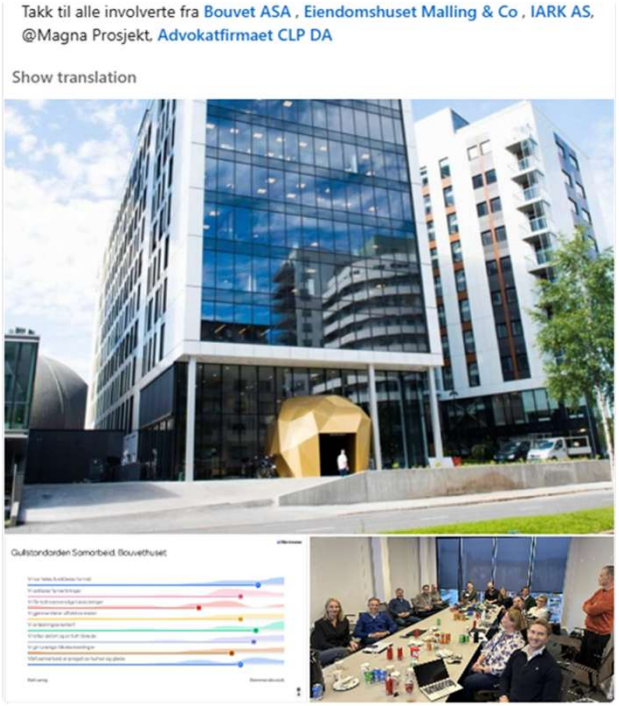
Næringsiendom

LOKALER GUIDER

LANG LEIEABTALE: HUSBANKEN HAR TEGNET EN TI ÅRS LEIEAVTALE SOM KAN FORLENGES MED INNTIL 5+5 ÅR EKSTRA. ILL.: A-LAB

NYHETER ONSDAG 09. APRIL 2025

Husbanken flytter fra Entra til PKHs nabobygg


Takk til alle involverte fra Bouvet ASA , Eiendomshuset Malling & Co , IARK AS, @Magna Prosjekt, Advokatfirmaet CLP DA

Show translation

Men... leietakerne vil ha det!

- markedet beveger seg etter suksesshistorier og

eksemplets makt

Bærekraft og ESG

På tide å tenke CO2-prestasjon fremfor energireduksjon

Skrevet av Anna Ranmarker
9. Sep 2025

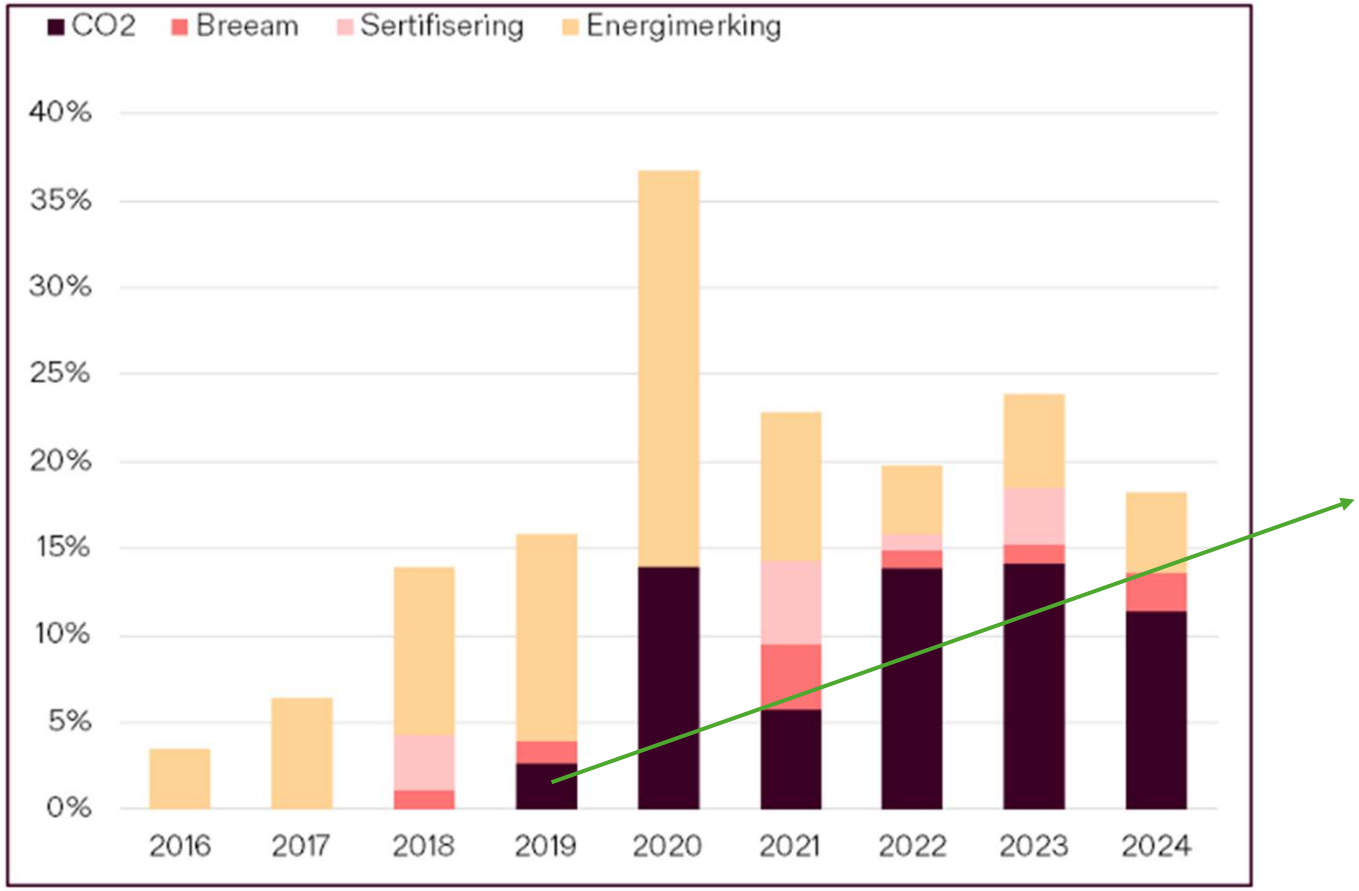
Anna er leder for bærekraft i Malling & Co forvaltning og har jobbet i forskjellige

Vis mer

Malling har gjennomført en studie av sammenhengen mellom teoretisk forbruk i energimerket og faktisk målt energiforbruk. Ser man på forbruket på tvers av karakterskalaen, er det mindre forskjeller i forbruk enn man kanskje skulle tro. Dagens Enova-støtte til energikartlegginger baserer seg på teoretisk forbruk, noe som kan medføre at investeringsbeslutninger tas på helt feil grunnlag.

De siste årene har man sett et stadig økt fokus på eiendommens energikarakter, delvis drevet av reguleringer som f.eks. taksonomi og CSRD. Flere leietagere rapporterer på bærekraft, som har gjort dem mer bevisst på energiforbruket fra sine lokaler. Dette resulterer i at leietakere etterspør bygg med gode energikarakterer i forbindelse med søk etter nye lokaler. Banker stiller krav til eiendomsbesittere som igjen må dokumentere hvordan energikarakteren i ett bygg, eller en portefølje, skal løftes for å få grønne lån.

Økt fokus på CO2e-reduksjon hos leietaker



Figur 2: Andel søkeord knyttet til forskjellige bærekrafttemaer. Studien ble utført av Malling sin analyseavdeling i 2024.

Fremtidens prosjekter

Markedet vil etterspørre;

- Størst mulig grad av energireduksjon
- Størst mulig CO2e-reduksjon

Målene kan nås ved stor grad av ombruk

Kvalitetskriterium;

- Materialene må ha høy kvalitet, slik at de er verdt å bevare og er egnet for fremtidig ombruk

Sirkulær leietakerprosess

Sirkulært, økonomisk og vakkert (?)

Sirkulær utleieprosess

August 2024: Arendalsuka

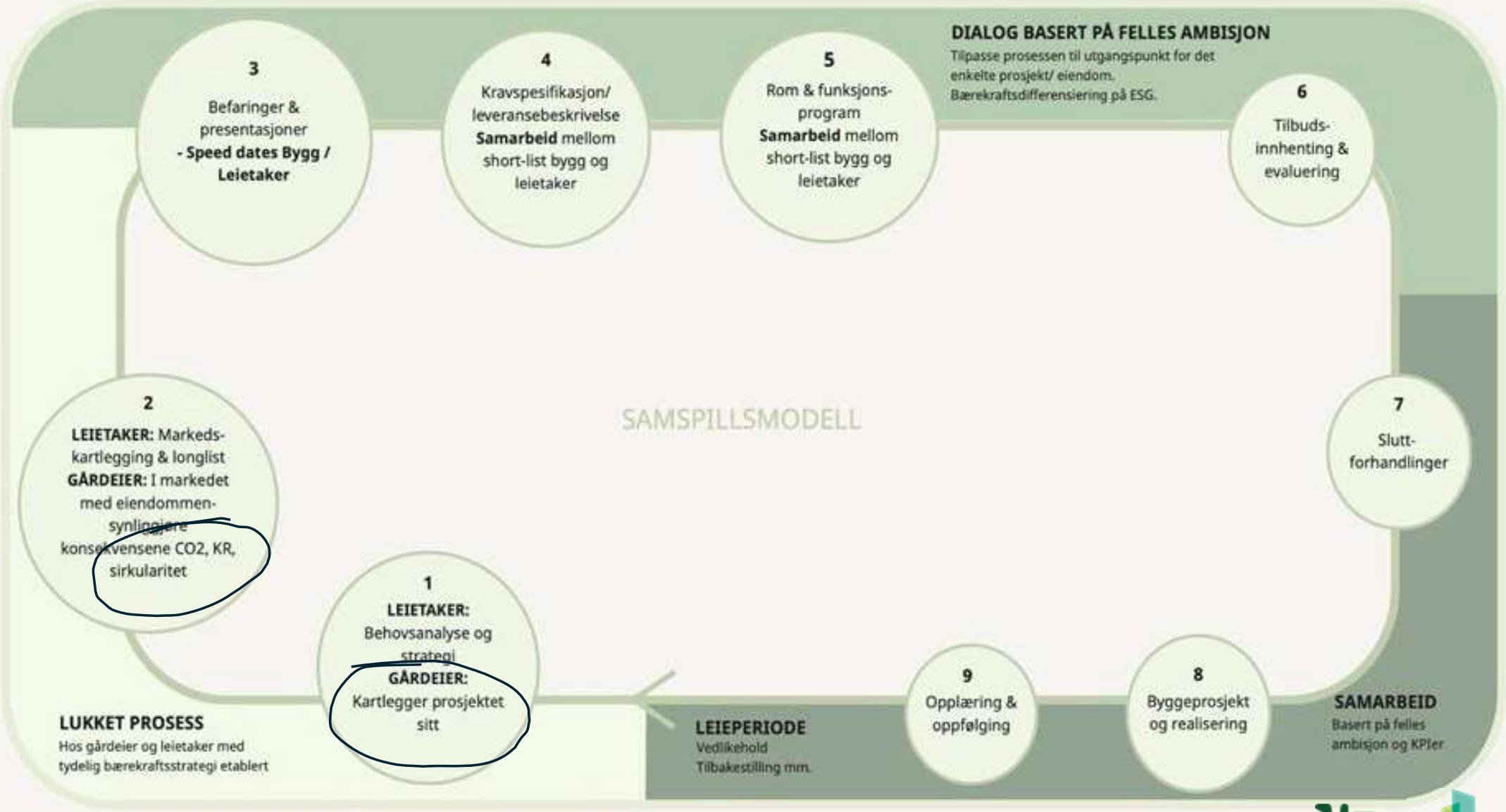
Introduksjon og diskusjon om en modell for dagens leietagerprosess.

Tre kollokvier i forkant fra februar.

Januar 2025: Seminar hos KLP

Løfte om å endre!

Stor interesse for å bli med!



Nr. 17

GRØNN BYGGALLIANSE

- RIE
- RIV
- 2024 03 25 Bouvet Kravspesifikasjon
- 2024 04 02 Bouvet Kravspesifikasjon.1
- 2024 04 02 Bouvet Kravspesifikasjon.2
- 2024 06 19 Leveranse
- 2024-04-04 Bouvet Kravspesifikasjon_kommentert
- 2024-04-05 Bouvet Kravspesifikasjon_Torstein
- 2024-04-06 Bouvet Kravspesifikasjon_Torstein
- 2024-04-07 Bouvet Kravspesifikasjon_Torstein
- 2024-04-12 Bouvet Kravspesifikasjon_alt_2
- 2024-04-16 ITB Strategi - Utkast
- 2024-04-16 ITB Strategi
- 2024-04-17 Bouvet Kravspesifikasjon_alt_2
- 2024-04-17 Bouvet Kravspesifikasjon_CO2-Torstein
- 2024-04-18 Bouvet Kravspesifikasjon_alt_2
- 2024-04-22 Bouvet Kravspesifikasjon_CO2-Torstein
- 2024-04-23 Bouvet Kravspesifikasjon_alt 1_CO2-Torstein
- 2024-04-24 Bouvet Kravspesifikasjon_alt 1_CO2-Torstein
- 2024-06-19 Bouvet Kravspesifikasjon_alt 1_CO2 rev2 (Automatisk gjenopprettet)
- 2024-07-05 Vedlegg 3 - Kravspesifikasjon revidert MCL 050724, TMO 2024-08-09
- 2024-07-05 Vedlegg 3 - Kravspesifikasjon revidert MCL 050724
- 2024-08-13 Vedlegg 3 - Kravspesifikasjon revidert MCL 050724, TMO 2024-08-09
- 2024-08-15 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-08-16 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-08-22 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-08-27 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-08-29 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-09 03 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-09 06 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon(2234966.1)
- 2024-09-07 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet (1)
- 2024-09-07 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet (ren)
- 2024-09-12 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet - kommentarer CLP(2246216.1)
- 2024-09-12 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet - kommentarer RIV
- 2024-09-18 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet - kommentarer
- 2024-09-18 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet - ren noen kom
- 2024-09-23 Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet - ren noen kom MCL
- 2024-09-25 ITB Strategi
- Bouvet Kravspesifikasjon
- Bouvet Rom- og funksjonsprogram
- Bouvet Tilbudsbrev
- Signert - 20241011 - Sørekdalsveien 8
- StorOslo Forprosjekt
- Vedlegg 3 -Kravspesifikasjon Bouvet

Hvordan få ned co2-investeringen??

Sirkulært, økonomisk og vakkert (?)

Ombruksreisen

Prosjekt med riktig fokus

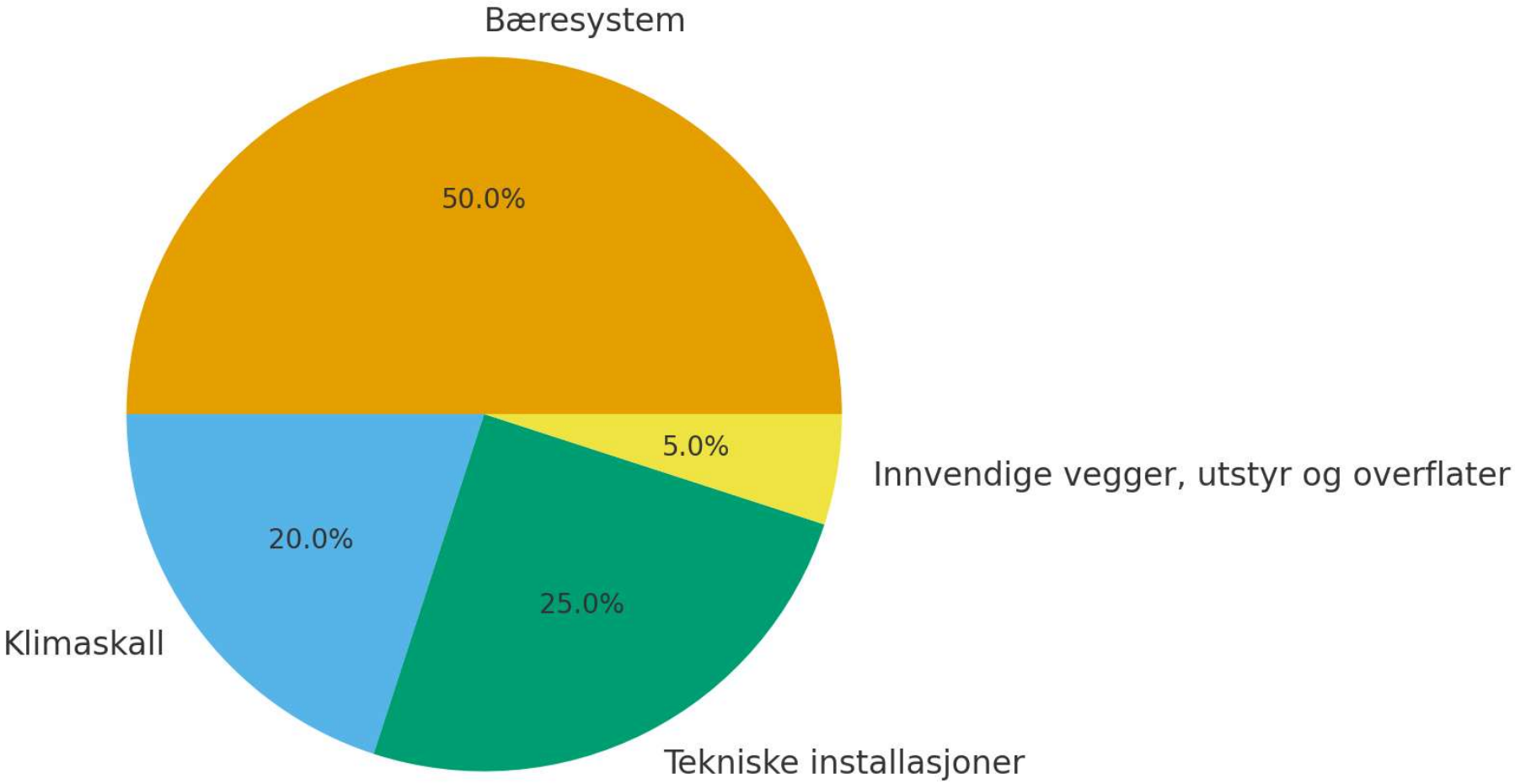
- EU taksonomi – compliant
- 80-90% CO2e-reduksjon
- >90% av bygget er bevart
- >30% tilførte ombrukte materialer (CO_2=0)
- >30% Energireduksjon, Lysegrønn B
- ->FutureBuilts kriterier for sirkularitet
- CSRD-rapportering
- Story-Tell

Felles oppgaveforståelse BH & LT

“Å forstå bygget og hva vi har og hva vi må gjøre for å nå felles mål”

1. Omforent kravspesifikasjon som spiller på byggets iboende kvaliteter
2. Forankre overordnede intensjoner, miljømål og ambisjoner i leietakerens kravspesifikasjon
3. Ikke “overdimensjonere” for å få en bedre forhandlingsposisjon - men ønske det beste for bygget *og* leietakeren… og den fremtidige leietakeren
4. Jobbe sammen for at leietakerne skal nå sine CSRD-mål

Fordeling av investert CO_2 i et typisk næringsbygg



Hva betyr ombruk for oss?

- Å forstå byggets kvaliteter
  - Tilstandsanalyse og funksjonell levetid
  - ARK/IARK, RIBr, RIB, RIV, RIE, RIByfy
- Robuste planløsninger
  - Hva kommer neste leietaker til å ønske seg?
- Lokal ombruk av demonterte materialer
- Tilførte ombruksmaterialer - SØK
- Fremtidig ombrukbart - demonterbart
- Fleksibilitet –hva må kunne flyttes

Sette sammen rett lag;

1. Motivation
2. Kompetanse
3. Kapasitet
4. Erfaring

For å oppnå målene sammen
-> Suksess for Bouvet!

OSLO PENSJONSFORSIKRING

Malling

MAGNA

RAMBØLL

SWECO

Multiconsult

iARK

HILLE MELBYE ARKITEKTER

Norconsult

KONSEL RÅDGIVENDE INGENIØRER ELEKTROTEKNIKK

BREKKE STRAND

B & M Bygg & Mal AS

TVERLI SVEIS

G&G

PARKETTGRUPPEN

KONE

OTG

HAALAND klima as

Gardermoen Elektro

OSLO BYGGINNREDNING et selskap i vivify

DALOC

OSLO VVS-SERVICE A.S AUTORISERT RØRLEGGERBEDRIFT

FRA IDÉ TIL BEGEISTRING NOTTO

Risiko;
-Hvem tar den?

Risikoen for materialer:

- Høyrisikomaterialer:
  - Største CO2 besparesler
  - Ansvarsretter!!
  - Personlig ansvarlig!!!
    - Bærende konstruksjoner – God og trygg RIB
    - Brann
      - Overflater brann knyttet til rømning
      - Her må ha folk som er trygge og kompetente!

Risiko;
-Hvem tar den?

Risikoen for materialer:

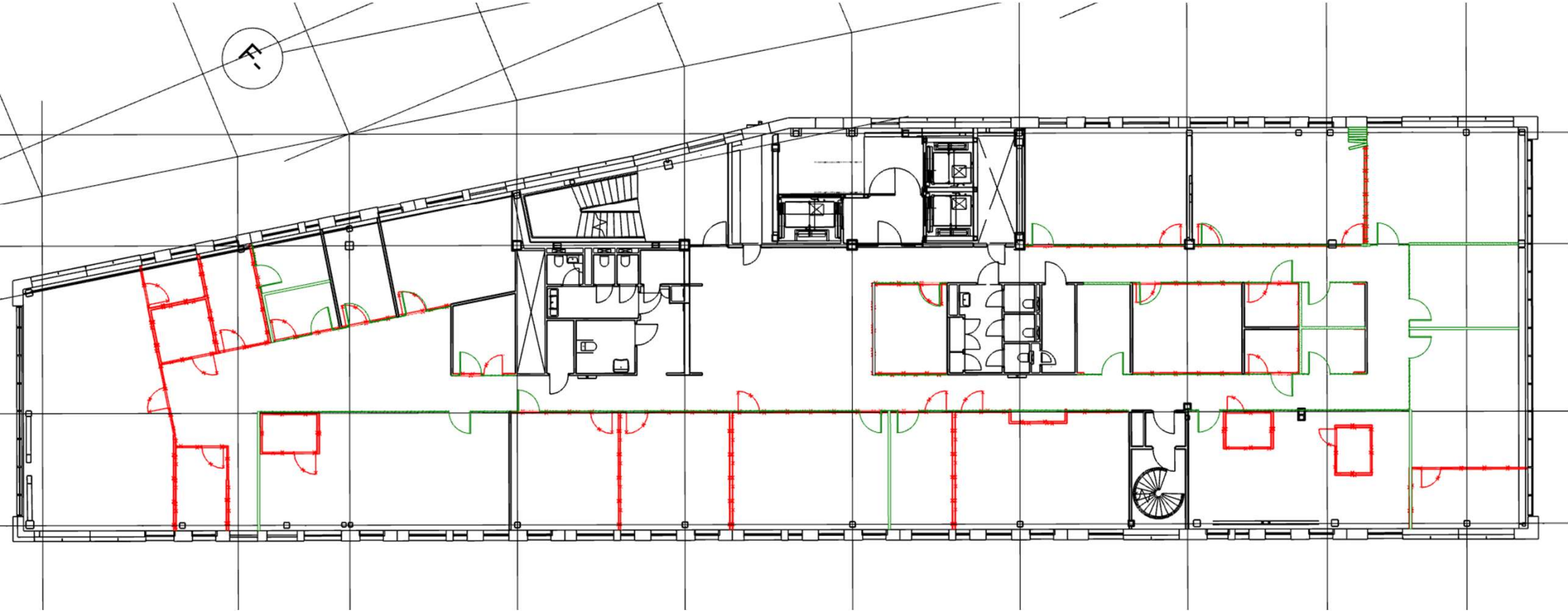
- Lavrisikomaterialer:
  - Mulighet for større mengder, men må ha mer for samme co2 reduksjon
    - Overflater
    - Ikke bærende konstruksjoner
    - Isolasjon, dører, himlinger, belysning etc
  - MEN; BEEEAM krever testing for alt på REACH og prioritetslisten– kostbar testing pr materiale, alle materialer
    - Ombrukstepper
    - Finérplater

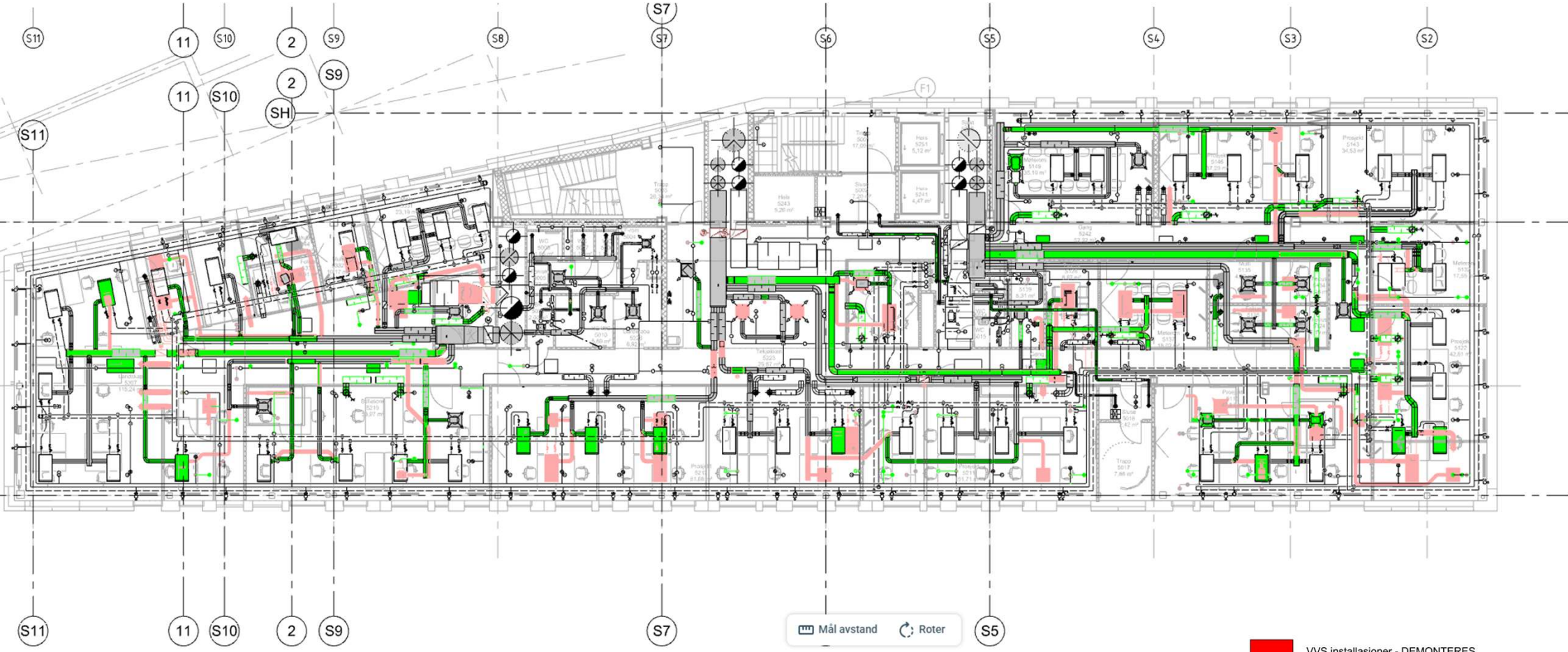
Hvordan jobber vi??

Metode

Ombruksreisen

Filter
Mål avstand
Zoom alle
Analysere
Fargelegg



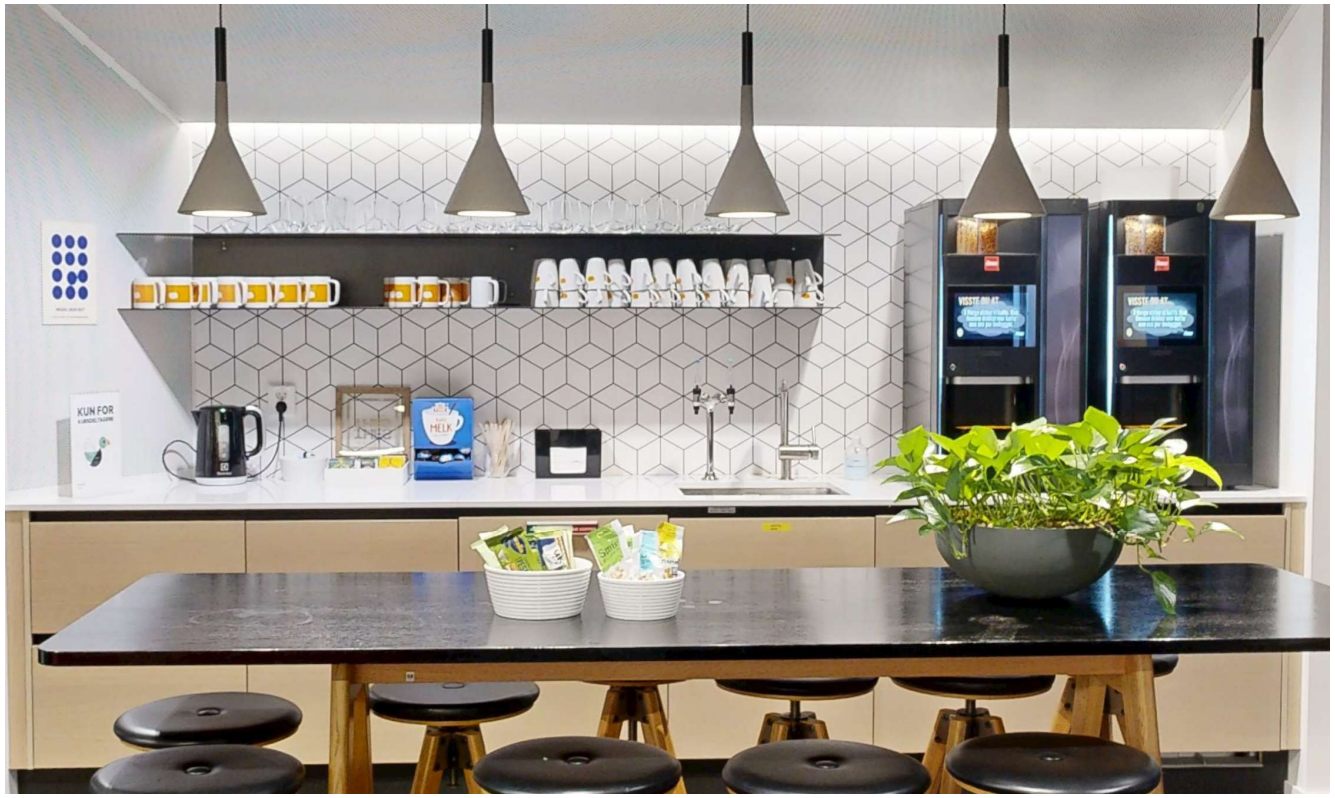


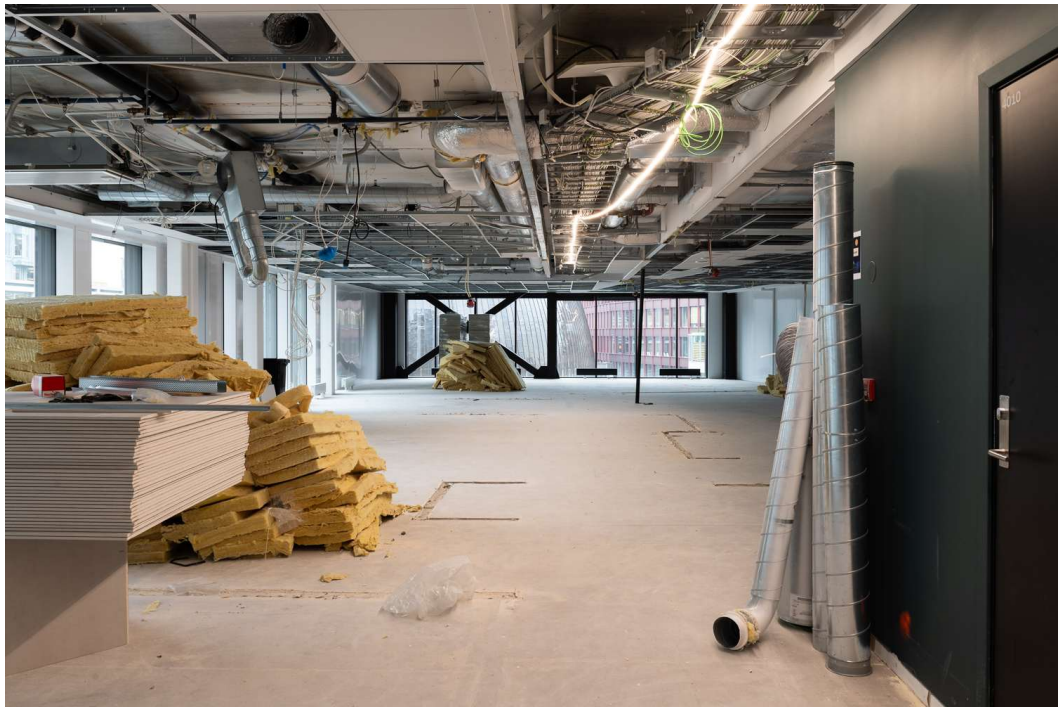
VVS installasjoner - DEMONTERES

VVS installasjoner - NY - under prosjektering

Skravering - himling med grid - DEMONTERES

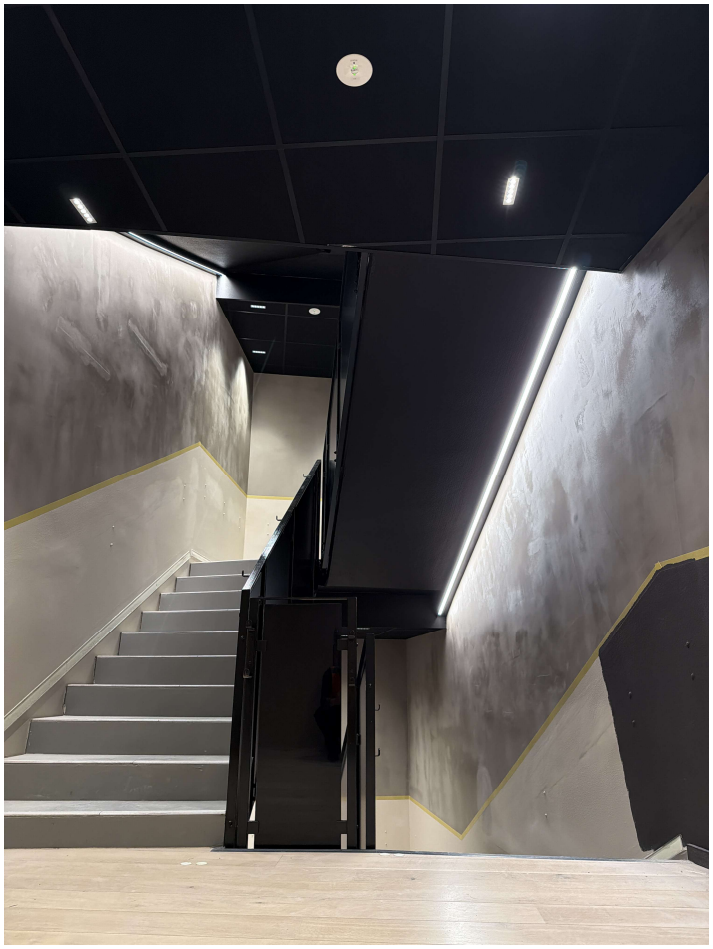
OK
HILTI
VC 20M-X

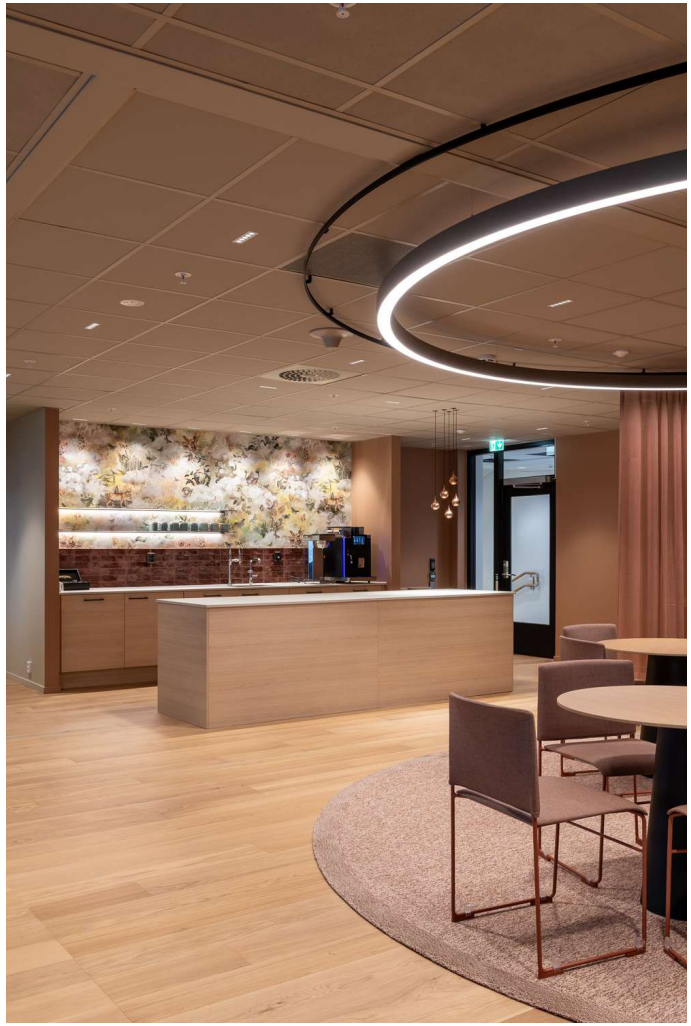

KUN FOR



UKU
SAVIVARV

BOUVET
ONE



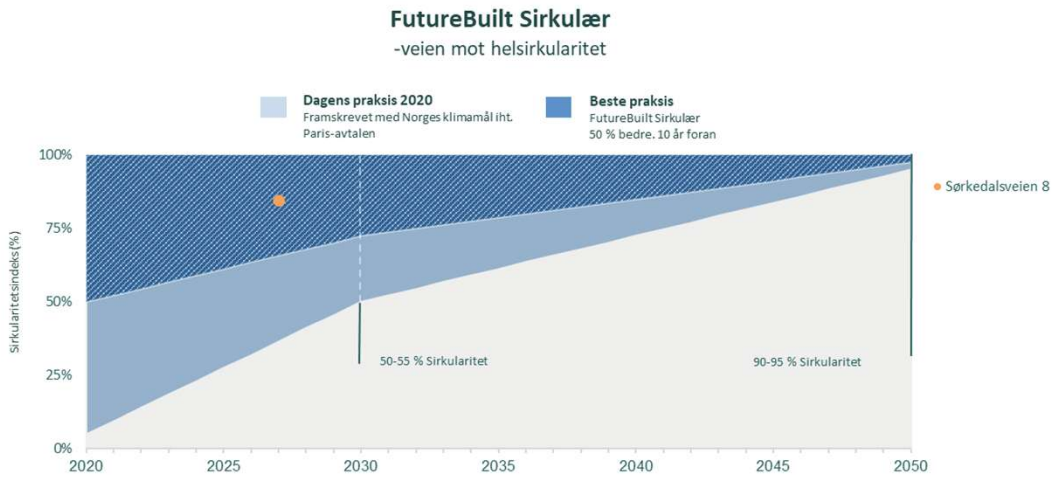


Resultatene??

FutureBuilt

Ombruksreisen

FUTURE BUILT
BYUTVIKLING
BÆREKRAFT
INNOVASJON

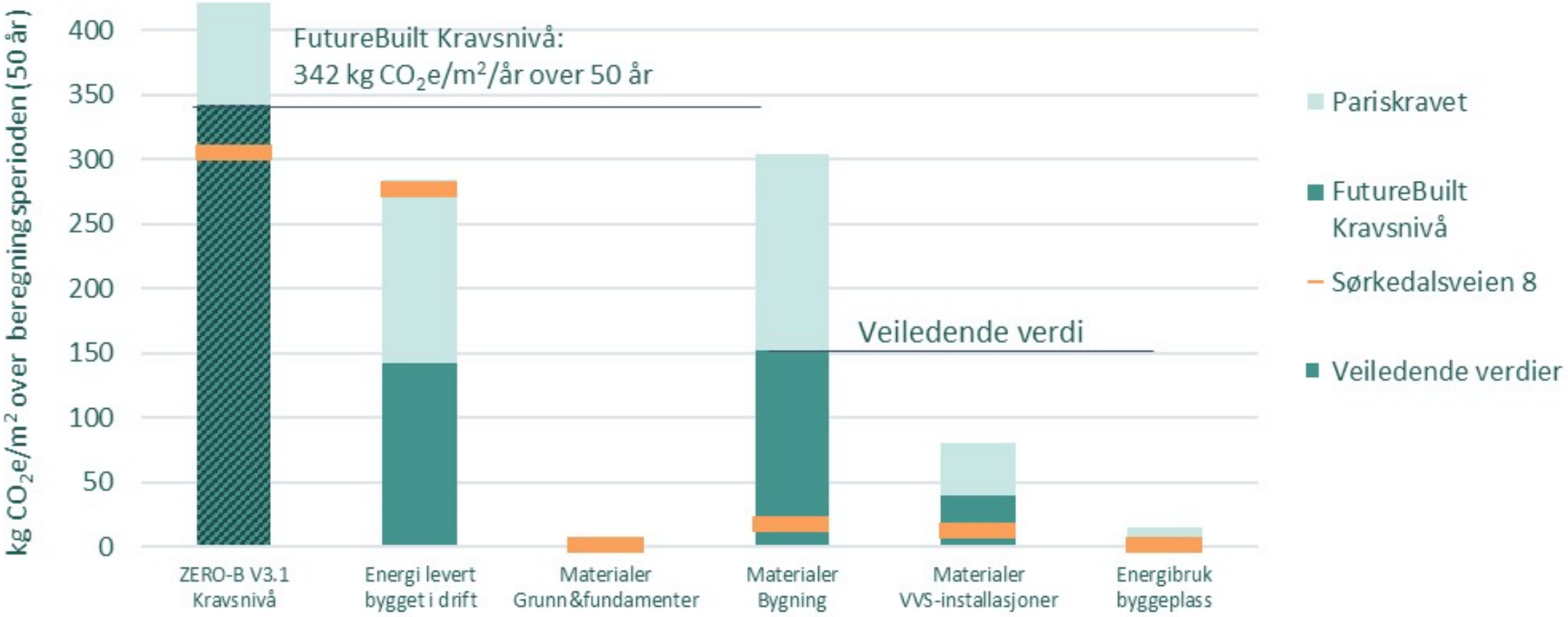


		Tiltak	Vektings-faktor	% -andel av totalvekt*	Sirkularitet	Vektings-faktor	Sirkularitets-indeks
Nåtid	Bygning	Bevart	1,00	97 %	97 %	0,60	85 %
		Ombrukt	1,00	0 %			
		Overskudd	0,35	0 %			
		Gjenvunnet	0,50	0 %			
		Nytt	0,00	2 %			
Nåtid	Fyllmasser	Bevart	1,00	100 %	100 %	0,10	
		Ombrukt	1,00	0 %			
		Overskudd	0,35	0 %			
		Gjenvunnet	0,50	0 %			
		Nytt	0,00	0 %			
Fremtid	Bygning	Ombrukbarhet	0,67	59 %	54 %	0,30	
		Gjenvinnbarhet	0,33	43 %			
		Avfall	0,00	57 %			

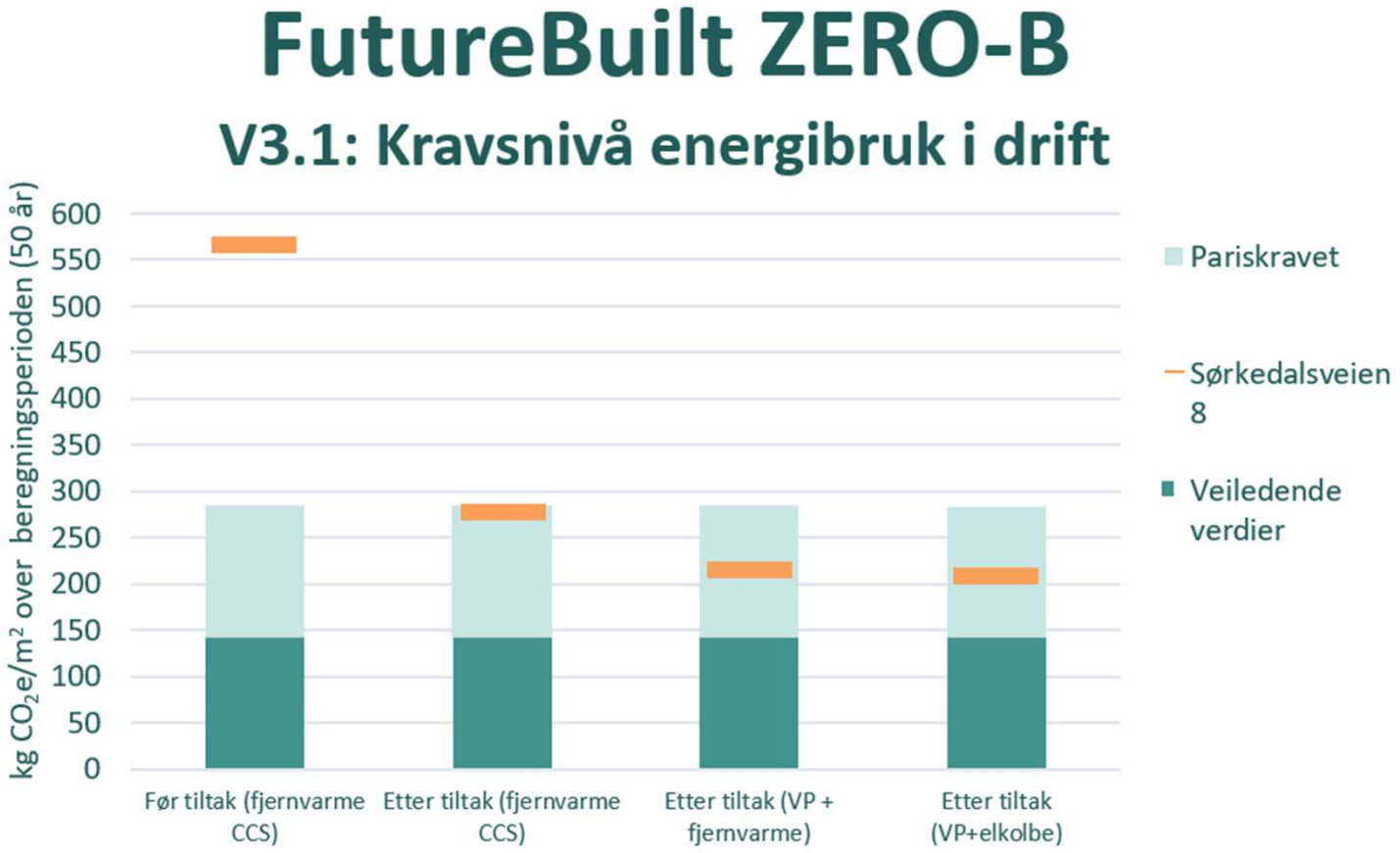
* Totalvekten av ferdig bygg

FutureBuilt ZERO-B

V3.1: Kravsnivå og veiledende verdier



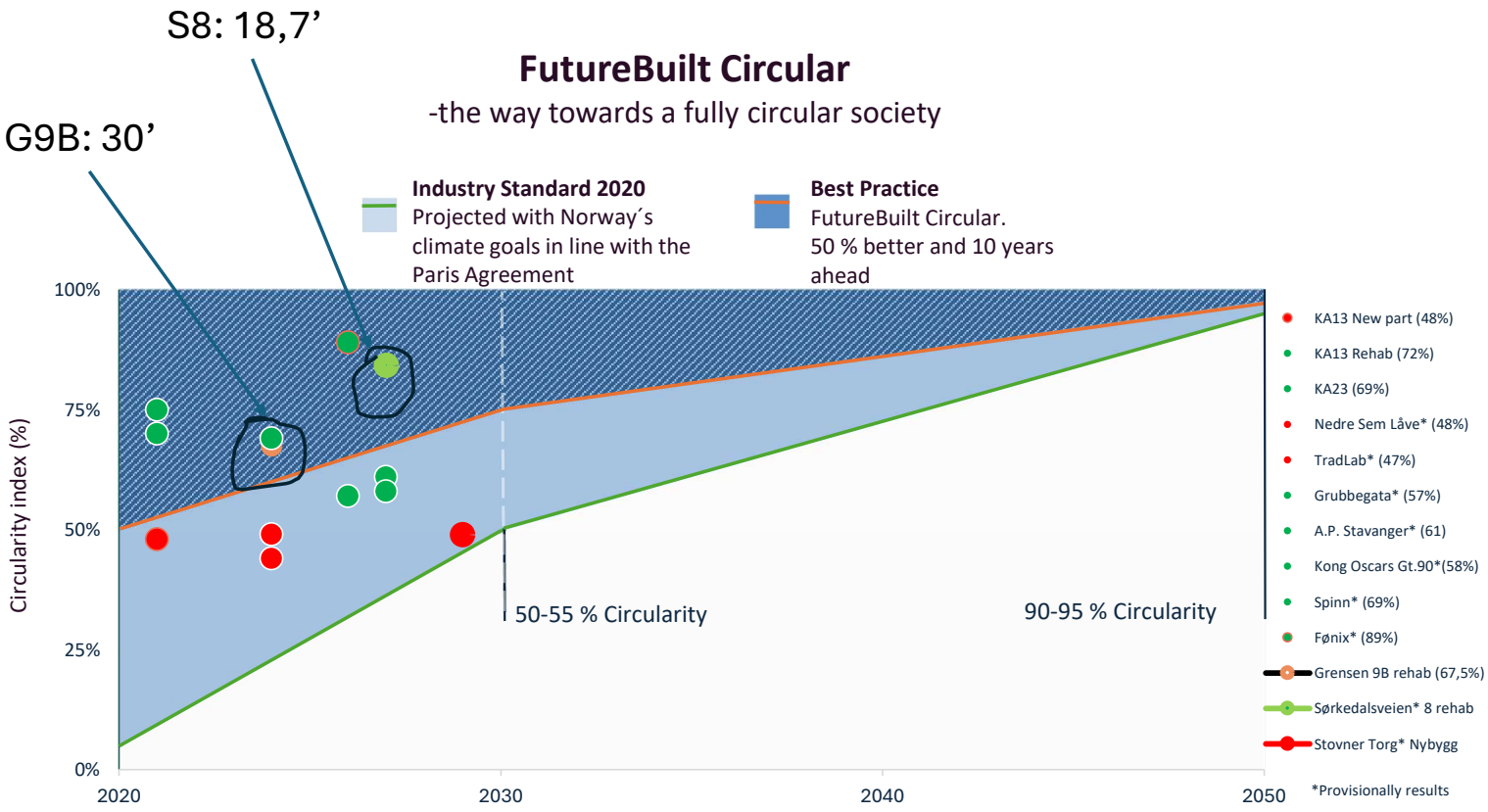
Summen av de veiledende verdiene gir FutureBuilt kravsnivå i ZERO-B V3.1
Hvert stolpe representerer et gjennomsnitt per år over en 50 års periode fra bygget er ferdigstilt.
Oransje felter viser et eksempelbygg sin måloppnåelse, med ferdigstillelsesår i 2028.



Figur·5·Klimagassutslipp·for·S8·"som·prosjektert"·med·ulike·energiscenarier¶

Kostnader

På vei ned


S8: 18,7'
G9B: 30'
FutureBuilt Circular
-the way towards a fully circular society
Industry Standard 2020
Projected with Norway´s climate goals in line with the Paris Agreement
Best Practice
FutureBuilt Circular.
50 % better and 10 years ahead
Circularity index (%)
100%
75%
50%
25%
0%
2020
2030
2040
2050
50-55 % Circularity
90-95 % Circularity
KA13 New part (48%)
KA13 Rehab (72%)
KA23 (69%)
Nedre Sem Låve* (48%)
TradLab* (47%)
Grubbegata* (57%)
A.P. Stavanger* (61)
Kong Oscars Gt.90*(58%)
Spinn* (69%)
Fønix* (89%)
Grensen 9B rehab (67,5%)
Sørkedalsveien* 8 rehab
Stovner Torg* Nybygg
*Provisionally results

Viktigst;

Lær av andre / Del med andre

Holde seg oppdatert – det utvikler seg fort

Suksess

- Hvordan;
  - Felles forståelse av hva, hvem, hvordan og når
  - Vi tilpasser oss kollektivt for best mulig levering
- Våre felles mål;
  - HSE (Helse, sikkerhet og miljø)
  - BREEAM
  - Økonomi
  - Fremgang
  - Kvalitet / Drift og vedlikehold =>

  Fornøyd leietaker

Hva trenger vi;

- Forutsigbarhet
- Koordinerte planer

Suksesskriterier for ombruksprosjekter

- Tydelig gårdeier og dedikert prosjektleder
  Prosjektleder er bindeleddet mellom alle i gruppen og har en svært viktig rolle – Alle må være med!
- De prosjekterende vet hva det innebærer å gjøre et ombruksprosjekt og som holder på ambisjonen fra start til slutt.
- Skape en historie som leietakere kan ta eierskap til og bruke i sin egen bærekraftstrategi
- Være tro til konseptet. Valgene må bli færre. Det å kunne reforhandle en leieavtale eller få inn ny leietaker uten å gjøre nye spesialtilpasninger er lønnsomt!

The most important thing

- Skape engasjement
- Finne felles mål
- Legge til rette, og beholde mulighetene for å lykkes
- Beholde det gode humøret
- Ivareta BH interesser, mål og ambisjoner
- Skape tillit og handlingsrom
- Alltid gjøre vårt beste og
- Prioritere prosjektet