

Slut med spritnye materialer hos Velliv

Gulv af aflagte vinduer eller vægge i ler. Når lejemål skal renoveres hos pensionskæmpen Velliv, skal det fremover i langt højere grad ske med genanvendte materialer

Af Trine Marie Vestergaard

Trægulv produceret af rester fra vinduesproduktion. Lerplader med græsisolering som alternativ til traditionelle gipsvægge. Eller akustikplader af genbrugte plastikflasker. Alle materialer, som meget vel kan blive nyt inventar, når pensions-selskabet Velliv fremover renoverer kontorlejemål.

I gennemsnit bliver Vellivs kontorlejemål totalrenoveret hvert tiende år, og med over 400.000 kvm i porteføljen svarer det til, at selskabet hvert år renoverer 40.000 kvm, hvor gulve, vægge, køkkener og inventarer skiftes til nyt.

Men det skal være slut. For renoveringerne skal fremover gøres med større omtanke for klimaet. Pensions-selskabet har sat et mål for, at 30 pct. af Vellivs renoveringer frem mod 2030 skal overholde principperne for såkaldt cirkulært byggeri – som handler

FAKTA Mål for cirkulært byggeri

30 PCT. AF alle renoveringer skal følge cirkulære principper i 2025. I 2030 skal andelen være over 80 pct.

DE CIRKULÆRE principper er bl.a. at anvende materialer, der enten er genbrug eller kan genbruges på sigt.

VELLIV HAR fokus på kontor-ejendomme, som selskabet ejer 100 pct. Det er ca. 50 pct. af Vellivs kontorportefølje, som dækker ca. 400.000 kvm, svarende til 34 ejendomme.

om at genanvende allerede eksisterende materialer. Efter 2030 skal 80 pct. af renoveringen leve op til dette.

“Vi prøver at lave et opgør med, at når lejemål skifter lejere, skal man rive hele indmaden ned og totalrenovere et lejemål. Byggeri og ejendomme har et højt aftryk, og derfor er vi nødt til at gribe fat i ekstraordinære greb for at kunne leve op til Vellivs samlede målsætning,” siger Solveig Rannje, ejendomsdirektør i Velliv.

Samlet har Velliv et mål om at mindske CO2-aftrykket af den samlede portefølje i Danmark med 80 pct. i 2030. I 2040 skal Vellivs udledning fra både byggeri og drift af ejendomme gå i nul.

Solveig Rannje vil ikke fortælle, hvor meget Velliv investerer i indsatsen for at genbruge materialer. Tidligere har ejendomsdirektøren udtalt, at Velliv forventer at investere et større trecifret millionbeløb i at nedbringe CO2-aftrykket for porteføljen.

“Der kan godt være en ekstra investering ved at vælge de her løsninger. Jeg tror dog, at den er givet godt ud, for vi oplever nye lejere efterspørge bæredygtige lejemål,” siger hun.

Afgørende at tænke genbrug

Velliv har igangsat to pilotprojekter for cirkulær renovering. Her viser beregninger, at selskabet vil kunne reducere ca. 40 pct. af CO2-aftrykket ved at tænke de primære materialer anderledes, fortæller bæredygtighedschef i Velliv Kim Revald.

Genbrug kan hurtigt blive en overfladisk term. Hvordan sikrer I jer, at den nye måde at renovere på batter?

“Livscyklusen på kontor er så kort – omkring ti år. Derfor giver det værdi at kigge på det enkelte produkt som f.eks. gulv eller køkken. Det handler ikke om at genanvende de materialer, vi allerede har, for de er ikke produceret til det. Det batter, når de nye materialer, hvor



Erhvervslejemål renoveres i større eller mindre grad hvert tiende år. Det er her, Velliv har sat mål om at nedbringe, fortæller Solveig Rannje, ejendomsdirektør. Foto: Simon Fals

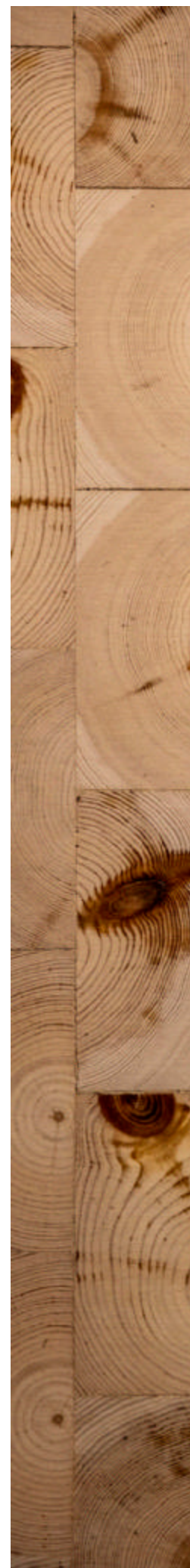


For at sikre et godt akustisk indeklima er der monteret akustikplader, som primært er produceret af plastikflasker, der ikke kunne genanvendes længere. De er skruet op, så de let kan demonteres og genanvendes i en anden renovering. Foto: Simon Fals

Vi vil lave et opgør med, at når lejemål skifter lejere, skal man rive hele indmaden ned og totalrenovere et lejemål



Solveig Rannje, ejendomsdirektør i Velliv



Det genanvendte trægulv. Et materiale, der tidligere

der er taget højde for klimaaftrykket, bliver brugt igen og igen og løbende vil være varige ressourcer,” siger han og tilføjer, at det typisk er udlejer, der betaler for indretning til en ny lejer.

I år forventer han, at Velliv kommer til at renovere ca. 5000 kvm med genanvendte produkter. Kim Revald anslår, at hvis Velliv ikke ændrede strategi, ville selskabet smide 70 ton byggematerialer ud pr. 600 kvm renovering. Henrik Bisp, ekspert i bæredygtighed



lv fra A:gain er produceret af rester fra bl.a. vinduesproduktion i Danmark. re ville være blevet brændt. Foto: Simon Fals



Som alternativ til de traditionelle gipsvægge – der oftest er bygger med stålskelet og stenuldsisolering – har Velliv forsøgt sig med at anvende ler-plader på træskelet med græsisolering. Væggene bliver pudset, så væggen kan fremstå naturlig eller som en almindelig hvid væg. Foto: Simon Fals



I samarbejde med virksomhederne Fischer Lighting og Lendager fik Velliv genanvendt eksisterende lamper og sammensat dem i et nyt udtryk, samtidig med at de nu bruger mindre energi. Foto: Simon Fals

hos Videnscentret Bolius, ser positivt på Vellivs nye tiltag. Ifølge ham er det afgørende, at tankegangen omkring genbrugsmaterialer ændres. “Hvor man tidligere har haft det syn, at f.eks. kontorer skulle renoveres med nye materialer for at se ordentlige ud, er det et vigtigt skridt, at Velliv kan se potentialet i at genbruge materialer. Vi skal væk fra den her tanke om, at genbrug er lig slidt og brugt, for det er et kæmpe spild, at vi kasserer brugbare

materialer, som vi kunne have givet længere levetid,” siger han. **Gør ejendomme attraktive** Mange tiltag for at mindske klimaaftrykket i byggebranchen er rettet mod nybyggeri, f.eks. certificeringsordninger. I landets to største byer Aarhus og København er hhv. 3,2 pct. og 7,3 pct. af kontorbygningerne certificerede. I andre europæiske byer som Amsterdam og Stockholm er andelen oppe på hhv.

30 pct. af Vellivs renoveringer frem mod 2030 skal være cirkulært byggeri

40,1 pct. og 46,9 pct. af kontormassen, viser en undersøgelse fra rådgivervirksomheden CBRE. Velliv har også krav til, at alle nybyggede ejendomme som minimum skal guldcertificeres. Men faktum er, at langt størstedelen af ejendomsporteføljen er ældre ejendomme, som ikke er nemme at certificere, fortæller Solveig Rannje. Derfor er det nødvendigt at tænke anderledes for at gøre lejernes klimabelastning mindre.

“Med målsætningen tror vi på, at vi får et attraktivt lejemål, som bliver efterspurgt af kommende lejere. Det er afgørende for at undgå tomgang og økonomisk tab,” siger hun og tilføjer: “Der er sikkert nogle, som vil spørge: Hvorfor ikke renovere 100 pct. cirkulært? Jamen, der er også nogle steder, hvor det ikke er økonomisk forsvarligt, og vi skal jo også respektere, at vi skal skabe et afkast til vores pensionskunder,” siger hun.