



ÅTERBRUK c/o Faberge

ÅTERBRUK c/o Fabege

- Tillsatt styrgrupp för återbruk
- Återbruksstrategi – gemensamt arbetssätt
- Cirkularitetshierarki
- Mål kopplade till återbruk
 - Halverat CO2-avtryck till 2030
 - minst 20 % av materialen som används i våra projekt ska vara cirkulära
- Förändrat arbetssätt
- Återbruksinventering
- Återbrukssamordnare
- Vad ska återbrukas
 - Prioriterade material och installationer
- Demontering/Paketering
- Återbrukshubben
- Återbruksparken

”Mer än 90% av Fabeges koldioxidutsläpp kommer från våra byggprojekt, och av dessa koldioxidutsläpp kommer mer än 80% från tillverkningen av material.”



ÅTERBRUKSHUBB c/o Fabege

- Mellanlager behövs då det är svårt att matcha utbud i ett projekt med efterfrågan i ett annat projekt
- Solna Business Park, Yrket 3
- Ca 2000 kvm
- Inredning av lager hösten 2022
- Omstart och utrensning våren 2023
- Marknadsplats och försäljning via Palats
- Återbruksmaterial säljs idag för 20 % av nypris



Återbruksparken c/o Fabege



En tidigare grusyta har omvandlats till en park som ska fungera som lagerhållning för växter och utomhusmaterial med återbrukspotential

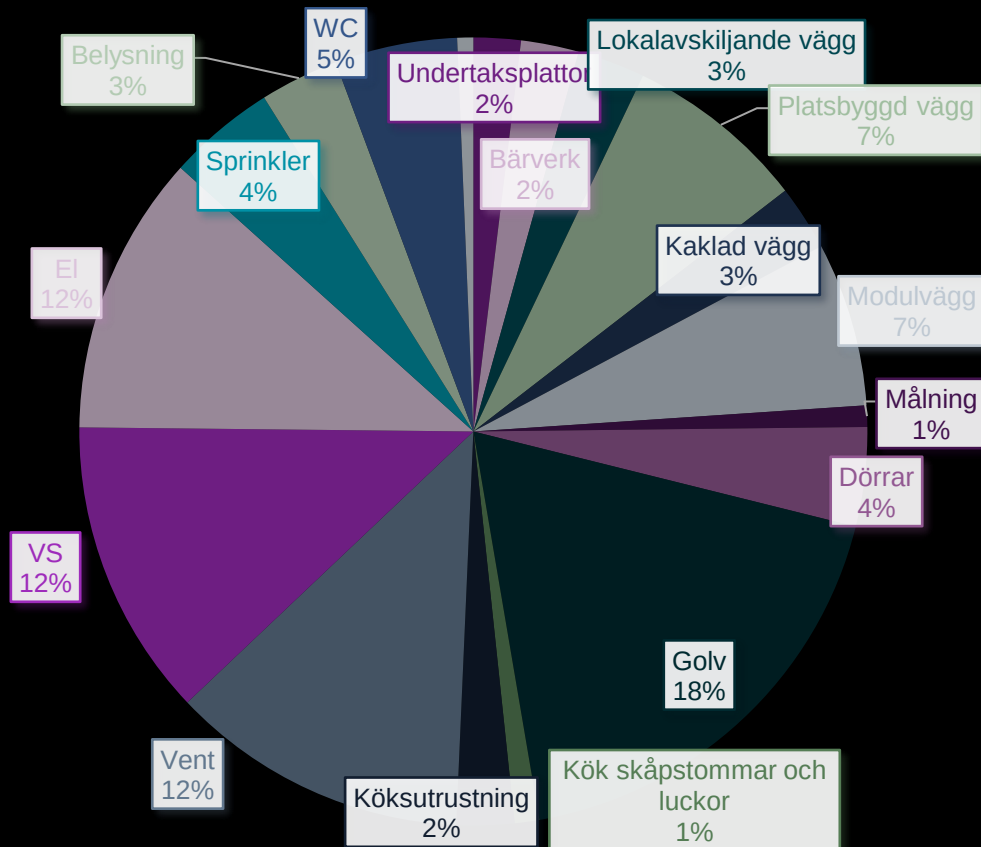


Fabeges återbrukssamordnare

- Återbrukssamordnaren ser till att återbruksstrategin efterlevs
- Deltar från tidigt skede av en hyresgäst Anpassning och gör en första återbruksbedömning av lokalen
- Stöttar projektdeltagare i beslut om vad som kan återbrukas inom projektet och vad som ska transporteras till återbrukshubben
- Hjälper till att matcha utbud och efterfrågan av återbruksmaterial
- Ansvarar för verksamheten i Fabeges återbrukshubb



CO2 – fördelning HGA (allt nytt)



Prioriterat återbruk via återbrukshubb

- Textilplattor
- Glaspartier
- Dörrar, dörrportaler
- Köksstommar
- Undertak
- Sanitetsporslin

+ inom projektet/fastigheten

- Innerväggar
- Installationer

Genom bevarande och återbruk i högre utsträckning har vi minskat våra CO2-utsläpp i våra hyresgäst Anpassningar med ca 45 % jmf med 2022



Kostnadsanalys återbruk vs nytt

Analys utfördes av YH-student
(strategiskt inköp och upphandling)
under LIA våren 2024 på uppdrag av
Fabeges inköpsavdelning

YH-studentens uppgift var att analysera
entreprenadkostnad för återbrukat
material vs nytt material med fokus på
våra prioriterade återbruksmaterial
samt svara på frågan om det är dyrare
med återbruk



Metod

- Fabeges ramavtalade entreprenörer lämnade pris på ett och samma projekt, 500 kvm standardkontor
- Entreprenörerna skulle uppskatta priser för varje prioriterad materialtyp utifrån kostnadsposter i 3 scenarion

Scenario 1 – återbruk inom projektet

- Inventering
- demontering
- Enklare paketering
- administrativt arbete
- Flytt inom projektet för tillfällig lagring
- Rengöring
- montering

Scenario 3 – Nytt material

- Inköp av nytt material
- Transport
- Lagerhantering
- Montering
- Administrativt arbete

Scenario 2 – återbruk via hubb

- Inventering
- demontering
- paketering
- administrativt arbete
- Transport av material till hubb
- Inköp av material från hubb
- Transport till projekt
- Montering

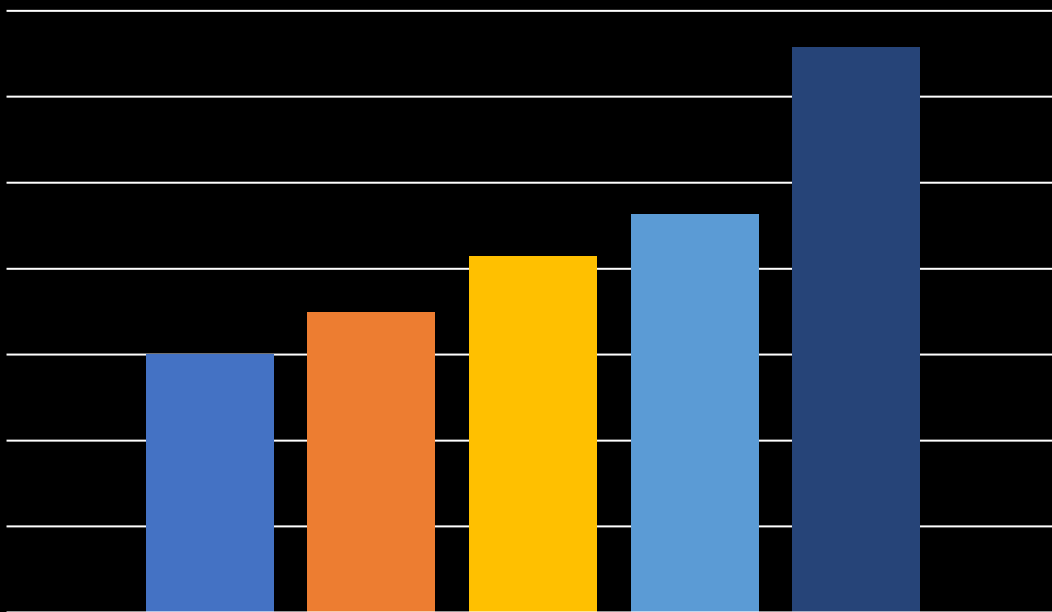
Resultat

Återbruket av de prioriterade materialen blev ca 30 – 50 % billigare jämfört med att köpa nytt material, besparingar på ca 200 000 kr -350 000 kr för ett projekt motsvarade 500 kvm

Besparing i form av minskade avfallskostnader ingår ej i analysen, inte heller arkitektens merkostnad för att möjliggöra återbruk i tidigt skede

Om vi höjer kostnaden för återbrukat material i vår återbrukshubb från 20 % av nypris till 40 % av nypris skulle återbruket via hubben ändå bli 15 – 20 % billigare jämfört med att köpa nytt material

Maximalt skulle vi kunna sälja återbrukat material från vår återbrukshubb för 70 % av nypris utan att projekten blir dyrare



1

- Standardkontor återbruk inom projekt utan rekond
- Standardkontor återbruk inom projekt med rekond
- Standardkontor återbruk via hub utan rekond
- Standardkontor återbruk via hub med rekond
- Standardkontor nytt material

Fabeges återbrukshubb och lönsamhet

- Återbrukshubben har kapacitet att lagra/cirkulera ca 280 ton återbruksmaterial per år
- Minst 150 ton återbruksmaterial behöver cirkulera/säljas årligen för att återbrukshubben ska gå runt alternativt behöver vi höja priset ut till projekten
- 150 ton återbruksmaterial motsvarar ca 10 % av totalt tillfört material i våra HGA:er årligen (Fabeges mål ligger på 20 %)
- Det finns möjlighet att öka priset till projekt med upp till 70 % av nypris
- Vi har under åren vi haft hubben i drift effektiviserat arbetet i hubben för att minska kostnaderna och öka försäljningen
- Vi behöver cirkulera mer material via hubben
 - Demontera mer i projekten, inte bara det vi återbrukar inom projektet
 - Övertyga fler hyresgäster

Återbruket kan skapa värden utanför projektet

Fabege tar återbruket i egna händer med egen hub

Fördelarna med återbrukat byggmaterial är många, såväl för plånboken som för miljön. Den begränsade tillgången fick fastighetsbolaget Fabege att satsa på en egen återbrukshub, en satsning som väckt stort intresse i branschen.

Uppdaterad: 20 september 2024, 09:28
Publicerad: 18 september 2024, 08:39

 **Jill Bederoff**
Text



Fabege går mot hållbarhet 2.0 genom att bygga hus av hus

2022-11-03



Emilie Larsson, projektchef Projekt och Förädling, på Fabege.

Hållbarhetshuset, den första pilotbyggnaden inom "Återhus – att bygga hus av hus", består av cirka 70 % återbrukat material. Fabege har fått lärdomar i att skala upp återbruk och kan bidra med ny kunskap inom fastighetsbranschen.

Hållbarhetshuset har uppförts i de nya stadskvarteren Haga Norra i Arenastaden på initiativ av Fabege i samarbete med entreprenören Zengun.

Projektet är en del av det Vinnova finansierade forskningsprojektet Återhus – att bygga hus av hus där 14 samverkansparter utvecklar metoder, processer och verktyg för att möjliggöra återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong.

Här plockas 70-talsfasader ned för att få nytt liv



Fasadplattorna har plockats ned på kontorshus längs Dalvägen. 80 procent av materialet i byggnaden återbrukas. Foto: Anna Wachenfeldt



Fabege och Vasakronan vann i Årets Fasad

Pristagarna av Årets Fasad 2024 har korats av branschföreningen Mur & Putsföretagen. Vinnare i år i kategorin renovering är Vasakronans Sperlingens Backe 45 vid Stureplan i Stockholm och i kategorin nyproduktion Fabeges Kvarter 1 i Solna.

Tips för en lönsam återbruksprocess

- Bilda en intern STYRGRUPP
- Sätt upp MÅL och FÖLJ UPP löpande – förankring på ledningsnivå
- Skapa INTERNA RUTINER/ARBETSSÄTT för hur ni ska arbeta med återbruk, identifiera NYCKELPERSONER/nyckelaktörer och fördela ANSVAR
- PRIORITERA MATERIAL som är relativt enkla/kostnadseffektiva att demontera
- UTBILDA UTBILDA UTBILDA
- Utse interna ÅTERBRUKSSAMORDNARE
- Bra DIGITALT SYSTEM för inventering/marknadsplats/försäljning
- MELLANLAGER för återbruk samt utse ansvariga för lagren
- SAMARBETEN med andra fastighetsägare, entreprenörer, materialtillverkare, återbruksaktörer etc.
- TIDIG ÅTERBRUKSINVENTERING tillsammans med FC/Uthyrare/PL/Arkitekt
- Våga prata hållbarhet/återbruk med HYRESGÄSTEN tidigt
- Ställ tydliga krav i UPPHANDLING av entreprenörer
- KVALITETSSÄKRA återbruksmaterialet i flera steg

