

Bærekraftsrapport

2024 EIENDOM

Oslo Pensjonsforsikring



Innhold

Oppsummering 2024

Innledning

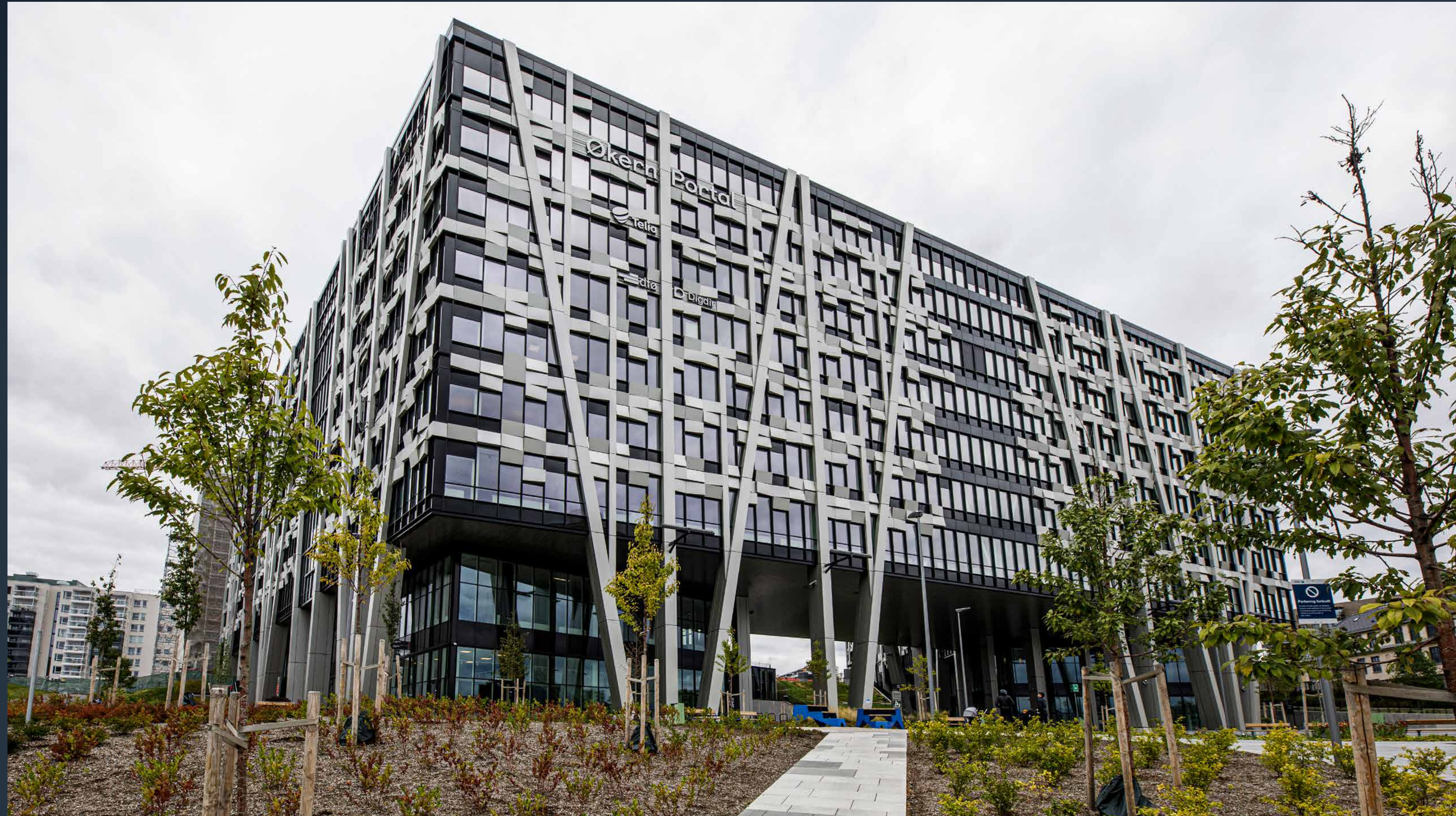
Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Vedlegg 1

Forside: Grensen 9B.
Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

Denne siden: Økern Portal.
Foto: Thomas Bjørnflaten / Nyebilder AS.



Oppsummering for 2024

Gjeldene miljøhandlingsplan for eiendomsporteføljen gjelder for 2023–2025, og det skal jobbes kontinuerlig med målene slik at disse skal være oppnådd ved utgangen av 2025. Under følger et sammendrag av arbeidet som har blitt gjort i 2024. For utfyllende informasjon om de ulike temaene, henvises det til hovedrapporten.



Solsikker på takhagen på Økern Portal.
Foto: Thomas Bjørnflaten / Nyebilder AS.

- **Sosiale- og forretningsetiske forhold:** Oslo-modellen og rutiner for å sikre at lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) overholdes er innført for heleid eiendom og prosjekter. I Herøya Industripark (HIP) er krav fra «Prosessindustrien i Grenland felles policy for å unngå arbeidslivskriminalitet» innarbeidet i innkjøpskravene, dette ivaretar mange av de samme aspektene som Oslomodellen. OPF og HIP rapporterer i henhold til åpenhetsloven.
- **Kjøp av eiendommer:** Det har blitt kjøpt én eiendom i 2024. Denne har energikarakter B og er BREEAM In-Use-sertifisert med karakter Very Good.
- **BREEAM-sertifiseringer:** Det har blitt gjennomført én ny BREEAM In-Use-sertifisering og to resertifiseringer. 85 prosent av de relevante eiendommene er BREEAM In-Use og/eller BREEAM-NOR-sertifiserte (målt i verdi).
- **Klimagassregnskap:** Det er satt opp klimagassregnskap for energibruk på eiendommene. Klimagassregnskap har blitt satt opp og brukt aktivt i prosjektene i Gensen 9B og Hagaløkkveien 28.
- **Miljøavtaler:** Det har ikke blitt inngått miljøavtaler i 2024.
- **Takoverflater:** Det har blitt etablert sedumtak på én eiendom.
- **Energi:** Spesifikt energiforbruk for Malling-porteføljen var 153 kWh/m² i 2024, dette tilsvarer en reduksjon på 4,8 prosent sammenlignet med 2023. På Herøya har jobben med å få bedre oversikt over forbruket i parken kommet langt, og bedre kontroll er oppnådd. Prosjektet i Gensen 9B (eierandel 50 prosent) har oppnådd en energibesparelse på 54 prosent og energimerke B.
- **Avfall:** Gjennomsnittlig sorteringsgrad for de eiendommene hvor Malling har ansvar for avfallshåndteringen var 53,3 prosent. I HIP var samlet sorteringsgrad 66,7 prosent. Prosjektet i Gensen 9B hadde en sorteringsgrad på 93,6 prosent og en avfallsmengde på 22,2 kg/m².
- **Vannforbruk:** Det er installert Smartvatten på de fleste eiendommene.
- **Materialer:** Det stilles krav til at helse- og miljøskadelige stoffer ikke skal benyttes i forvaltningen eller i prosjekter. Ombygginger og prosjekter har stort fokus på ombruk, rehabilitering av Gensen 9B ble gjennomført som et ombruksprosjekt i henhold til FutureBuilt sine kriterier for sirkulære bygg, og oppnådde en utslippsreduksjon tilknyttet materialer på 93 prosent.
- **Transport:** De fleste eiendommene OPF eier ligger sentralt plassert med god tilgang til kollektivtransport. Det er tilrettelagt for gange, sykling eller elbil på de fleste eiendommene.
- **Klimatilpasning og biologisk mangfold:** Det har blitt gjennomført en analyse av klimarisiko for alle eiendommene i Malling-porteføljen.
- **Utslippsfri byggeplass:** Det har ikke blitt brukt anleggsmaskiner i Gensen 9B, og oppvarming har vært elektrisk eller ved bruk av fjernvarme. Leietakertilpasningsprosjektet i Hagaløkkveien har hatt noe graving ifm. beplantning hvor det har blitt brukt biodrivstoff.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

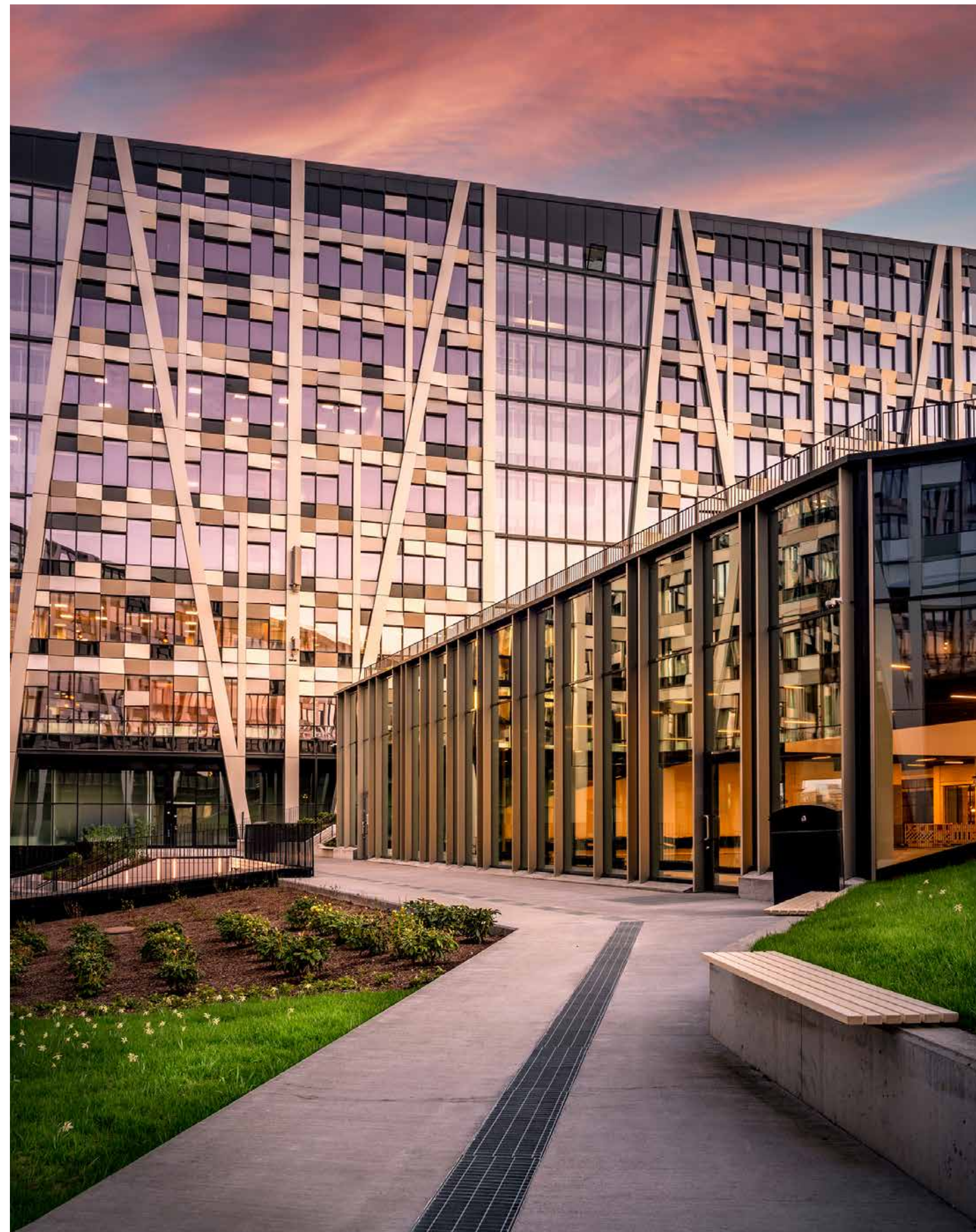
Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Vedlegg 1



Økern Portal. | Foto: Roger Hølmen / DARK Arkitekter.

Innledning

OPF som konsern har lenge lagt stor vekt på bærekraft, noe som gjenspeiler seg i eiendoms-satsingen. Det har i en årrekke vært fokus på blant annet energieffektivitet, ressursbruk og sosiale og forretningsetiske aspekter, men arbeidet har ikke vært satt i system overordnet for hele porteføljen. Det ble derfor innført en bærekraftstrategi med tilhørende miljøhandlingsplan i 2020. I tillegg til å systematisere arbeidet med bærekraft, bidrar dette til å møte stadig skjerpede krav fra det offentlige, leietagere og andre aktører, samt med å kommunisere bedre rundt arbeidet som blir gjort, både til samarbeidspartnere og utad generelt. Bærekraftstrategien er en del av OPF sin investeringsstrategi.

Bærekraftstrategien er overordnet, langsiktig og omfatter alle delene av bærekraftbegrepet; miljø og klima, sosiale forhold og forretningsetiske/økonomiske forhold. Det er satt opp overordnede, langsiktige mål med utgangspunkt i OPF sin visjon for eiendomsporteføljen:

OPF skal eie, forvalte og utvikle bærekraftige og kostnadseffektive næringsbygg.

Miljøhandlingsplanen, som kun omhandler miljø og klimadelen av bærekraftbegrepet, er mer konkret og gjelder for tre år av gangen. Nåværende treårs-

periode er 2023–2025. Planen inneholder miljømål for alle virksomhetsområder innenfor eiendomsporteføljen.

Det er i tillegg til strategien og handlingsplanen utarbeidet flere støttedokumenter; innkjøpskrav, et dokument med krav til arbeid med sertifiseringsordningen og forvaltningsverktøyet BREEAM In-Use og rutine for rapportering. Det er prosjektledere og forvaltere som har ansvaret for å rapportere årlig¹ for henholdsvis prosjekter og porteføljer. Miljøansvarlig i OPF setter dette sammen og rapporterer for de overordnede målene.

Bærekraftstrategien og miljøhandlingsplanen gjelder for heleide eiendommer inkludert prosjekter i regi av OPF eller eiendomsforvalter. For deleide eiendommer (hvor OPF eier under 50 prosent) og eiendomsselskaper skal OPF jobbe aktivt for at det skal fokuseres på bærekraft, og at arbeidet med dette er i tråd med OPF sin bærekraftstrategi.

For neste treårsperiode skal miljøhandlingsplanen og eventuelt strategien tilpasses krav i EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og den tilhørende taksonomien.

1. Det skal i tillegg redegjøres for status i kvartalsrapporter og månedsrapporter.

Bærekraftstrategi: Overordnede miljømål

De overordnede målene er mål OPF skal jobbe med over lengre tid. Målene som er satt opp i den tilhørende, tidsbegrensede miljøhandlingsplanen skal hjelpe til med å nå disse målene.



Grensen 9B. | Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

OPF skal jobbe i retning av å få en eiendoms- portefølje med null direkte utslipp, samt reduerte indirekte utslipp.

Det skal rapporteres på de utslippene som er under selskapets «operative kontroll», i henhold til CSRD sin metodikk. Klimagassutslippene deles opp i tre grupper; scope 1, scope 2 og scope 3. Scope 1 omfatter utslipp fra selskapets egne aktiviteter, det vil si utslipp fra egne kjøretøy, bygg og anlegg. Scope 2 omfatter utslipp fra kjøpt energi og scope 3 omfatter utslipp fra salg og kjøp av varer og tjenester.

Se også avsnitt om klimagassregnskap under eiendomsforvaltning og prosjekter.

Scope 1

Relevante utslipp under scope 1 er utslipp i forbindelse med lekkasje av kuldemedier. Det har ikke blitt etterfylt kuldemedier på eiendommene i 2024, og det var derfor ingen direkte utslipp.

Scope 2

Scope 2 omfatter utslipp fra kjøpt energi, og skal

regnes ut med to ulike metoder; lokasjonsbasert metode som baserer seg på den geografiske energimiksen og markedsbasert metode som tar hensyn til opprinnelsesgarantier². Utslipp under scope 2 har blitt redusert etter lokasjonsbasert metode, men økt etter markedsbasert metode da utslippsfaktoren er økt betraktelig for strøm uten opprinnelsesgaranti.

Scope 3

Scope 3 deles videre opp i kategorier for ulike typer varer og tjenester. Relevante utslipp er utslipp i forbindelse med materialer til oppføring av bygg og utslipp i forbindelse med avfallshåndtering. Data for utslipp i forbindelse med materialer fra oppføring av bygg har kun vært tilgjengelig for Grensen 9B. Utslipp fra avfall er ikke medtatt i regnskapet for 2024 da det foreløpig ikke finnes offentlige tilgjengelige utslippsfaktorer.

Selv om det kun foreligger data for oppføring av ett bygg med 50 prosent eierandel, utgjør utslippene

². Opprinnelsesgarantier er et fiansielt verktøy. [Les mer om opprinnelsesgarantier.](#)

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

→ Overordnede miljømål

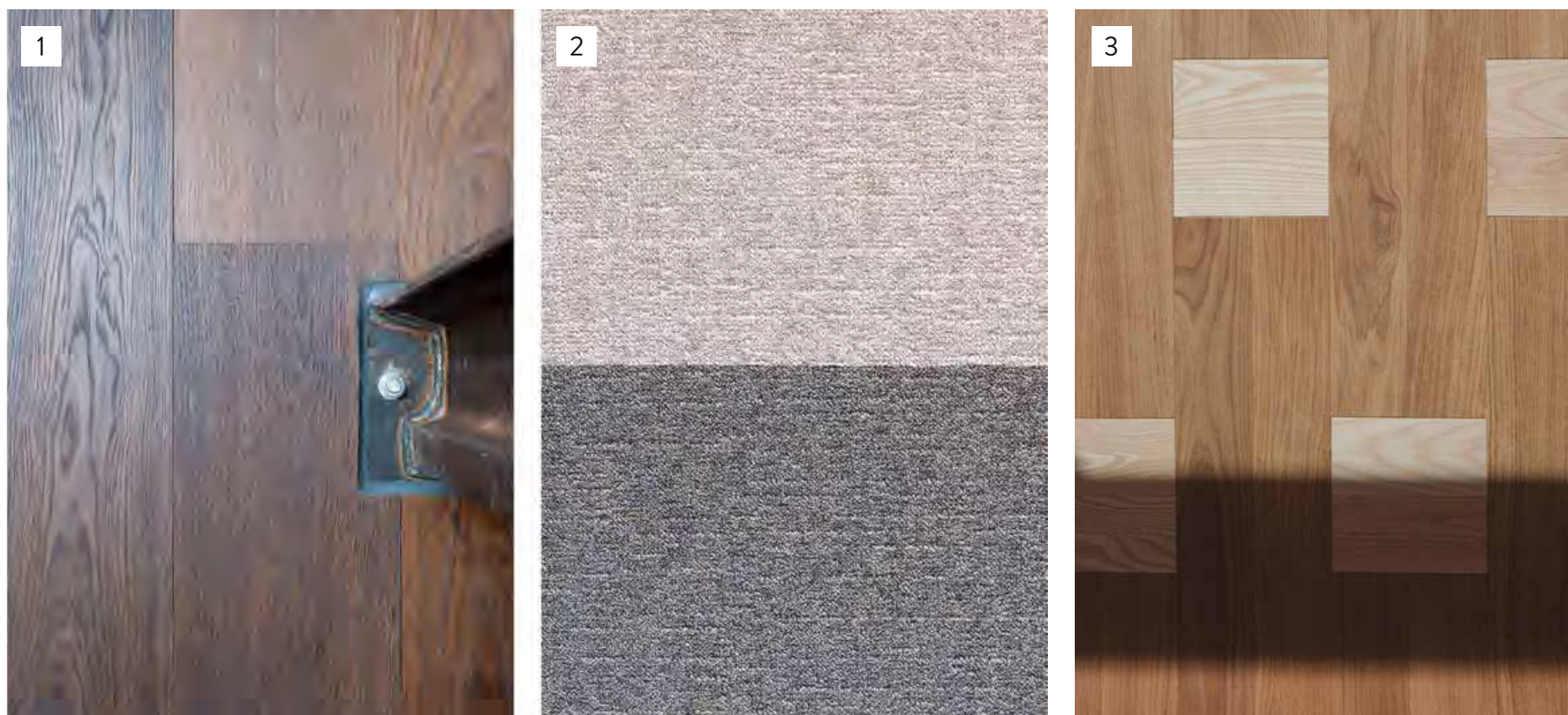
Mål for sosiale og
forretningsetiske forhold

Miljøhandlingsplan

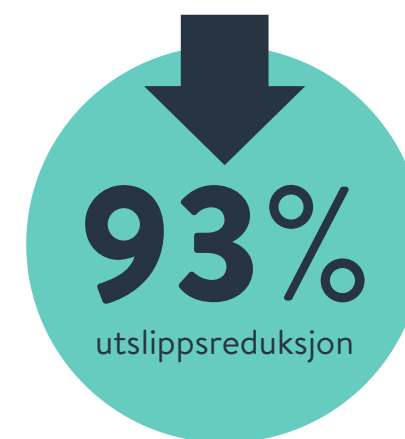
Vedlegg 1



Bevaring fremfor riving. En lilla metalltrapp, som tidligere var gjemt bak en teglvegg, har fått et malingsstrøk og belegg på trinnene – og fremstår nå som en naturlig del av bygget. | Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.



1. Mørkt tregulv er røkt eikeparkett fra Økern Portal. 2. Teppegulv i kontoretasjene og møteromssenteret er rester og feilbestillinger fra andre prosjekter. 3. Mønstergulv med 5 000 biter er overskuddsmaterialer fra andre prosjekter. Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.



Ombruksprosjektet i Grensen 9B oppnådde en utslippsreduksjon relatert til materialer på 93 prosent.

tilknyttet dette 94 prosent og 43 prosent av de totale utslippene for eiendomsporteføljen for henholdsvis lokasjonsbasert og markedsbasert metode.

OPF skal ha fokus på ressurseffektivitet og lukkede materialkretsløp.

Det har vært fokus på ombruk i både eiendomsforvaltningen og i små og store prosjekter. Forvalter og prosjektledere har kontinuerlige dialoger med leietaker underveis i aktuelle prosesser, hvilket har ført til økt grad av ombruk. Ombruk er også innlemmet i leieavtalene der det er aktuelt, slik at det er rom i prosjektet til å foreslå ombruk underveis. Ombruksprosjektet i Grensen 9B oppnådde en utslippsreduksjon relatert til materialer på 93 prosent.

Det har vært fokus på generalitet og fleksibilitet i prosjektene; det er valgt løsninger som vil minimere behov for fremtidige ombygginger. Prosjektene har valgt robuste løsninger med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov.

OPF skal unngå bruk av og spredning av miljøgifter.

Krav til at helse- og miljøskadelige stoffer skal unngås er innført i innkjøpssystemene til eiendomsforvalterne. Prosjektene har gode automatiske systemer for dette, mens materialbruk fortsatt kontrolleres manuelt for deler av eiendomsforvaltningen.

OPF skal ha fokus på klimatilpasning og ivaretagelse av biologisk mangfold.

Det har blitt gjennomført en analyse av fysisk klimarisiko for alle eiendommene i Malling-porteføljen. Analysen viste at følgende risikoer er relevante for porteføljen: havnivåstigning og stormflo, ekstrem nedbør og overvann, flom og jorderosjon og kvikkleireskred. Analysen gir grunnlag for videre arbeid med klimatilpasningstiltak.

Forvaltningen av eiendommene skal ta hensyn til klima og biologisk mangfold i den daglige driften, i tillegg til at det er egne retningslinjer for dette i prosjekter der det er aktuelt.

Bærekraftstrategi: Mål for sosiale og forretningsetiske forhold

OPF er pålagt av eier Oslo kommune å bruke Oslomodellen³ i alle relevante anskaffelser, men med noe rom for tilpasninger der dette er nødvendig for eksempel på grunn av markedsforhold. OPF har også interne rutiner og sjekklister for å sikre at lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) overholdes i tillegg til å rapportere i henhold til åpenhetsloven.



Økern Portal er et av Norges største og mest miljøvennlige kontorbygg, med egen takpark på 7 000 kvadratmeter.
Foto: Thomas Bjørnflaten / Nyebilder AS.

OPF skal oppfylle krav i Oslomodellen så langt det lar seg gjøre i alle våre relevante kontrakter.

Malling-porteføljen

Kravene fra Oslomodellen er innarbeidet i Malling sine rammeavtaler som brukes i forvaltningen og i prosjekter i deres regi. Oppfølging av rammeavtalene var gjenstand for en leverandørrevisjon som ble gjennomført i 2023, og det ble ikke funnet noen avvik.

Det ble lansert en ny versjon av Oslomodellen i 2023 hvor krav til aktsomhetsvurderinger var inntatt. Malling holder på med en analyse av verdikjeden i henhold til disse kravene.

Herøya Industripark

Herøya Industripark har benyttet «Prosessindustrien i Grenland felles policy for å unngå arbeidslivs-kriminalitet» og sine egne alminnelige innkjøpsbetingelser for kjøp av varer og tjenester. Innkjøpsbetingelsene ble revidert i 2024, og krav til blant

annet oppfølging av verdikjede, arbeidsforhold og korrupsjon har blitt utvidet. Innkjøpsbetingelser fra fem dokumenter har blitt samlet til ett felles dokument.

HIP har anskaffet et digitalt verktøy for screening av virksomheter, personer og kjøretøy. Verktøyet, World-Check One, screener leverandører, mulige leietakere og interessenter med tilknytning til Herøya Industripark med hensyn til lovbrudd, sanksjoner, politisk eksponerte personer (PEP) og tilknytning til utsatte geografiske områder. Systemet overvåker HIP sine 50 største leverandører kontinuerlig.

Det ble i 2024 utsendt spørreundersøkelse til HIP sine 50 største leverandører i forbindelse med oppfølging av leverandører i henhold til åpenhetsloven. Redegjørelse for HIPs oppfølging av åpenhetsloven kan finnes på deres nettsider.

3. Oslomodellen er standard kontraktsvilkår for Oslo kommunes anskaffelser. [Les mer om Oslomodellen.](#)

Bærekraftsrapport
Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Overordnede miljømål

→ Mål for sosiale og
forretningsetiske forhold

Miljøhandlingsplan

Vedlegg 1



Foto: stock.adobe.com.

Oslomodellen innføres i alle byggeprosjekter i OPF-regi, og dette er blant annet en viktig del av anbudsprossessene. Hvis en tilbyder ikke vil kunne tilfredsstille sentrale krav i modellen, blir de ikke kontrahert.

Entra OPF

Oslomodellen er ikke innført for deleide eiendommer. Det er allikevel fokus på områdene modellen dekker.

Byggeprosjekter

Oslomodellen innføres i alle byggeprosjekter i OPF-regi, og dette er blant annet en viktig del av anbudsprossessene. Hvis en tilbyder ikke vil kunne tilfredsstille sentrale krav i modellen, blir de ikke kontrahert.

Prosjektene rapporterer på Oslomodellen som en integrert del av månedsrapporteringen. Dette omfatter blant annet HMS, avvik, hva som er utført av stikkprøver etc. og antall timer utført av lærlinger

og faglærte. Tabell 1 viser akkumulerte resultater for bruk av lærlinger og faglærte for prosjektene i Hagaløkkveien 28 og i Grensen 9B.

Prosjektet i Grensen har etterspurt fagarbeidere og lærlinger, men det har ikke vært nok ressurser tilgjengelig. Det har også blitt benyttet lærlinger på Ullevaal Stadion, men her har ikke målet i modellen blitt oppnådd. Lærlinger har blitt etterspurt i alle relevante anskaffelser, men flere bedrifter har ikke fått tak i nok lærlinger til at de kan jobbe på alle prosjekter som ønsker det, lærlingene har vært tilknyttet andre prosjekter eller vært sykemeldt, eller så har ikke oppdraget vært relevant for lærlingenes opplæringsplan.

TABELL 1: ARBEIDSTIMER UTFØRT AV FAGLÆRTE OG LÆRLINGER.

	OSLOMODELLEN	HAGALØKKVEIEN 28	GRENSEN 9B
Arbeidede timer utført av faglærte	50 %	64 %	48 %
Arbeidede timer utført av lærlinger	10 %	16 %	5 %

Miljøhandlingsplan: Miljømål for OPF

OPF skal konkretisere hvordan selskapet skal forholde seg til CSRD⁴ og EUs taksonomi.

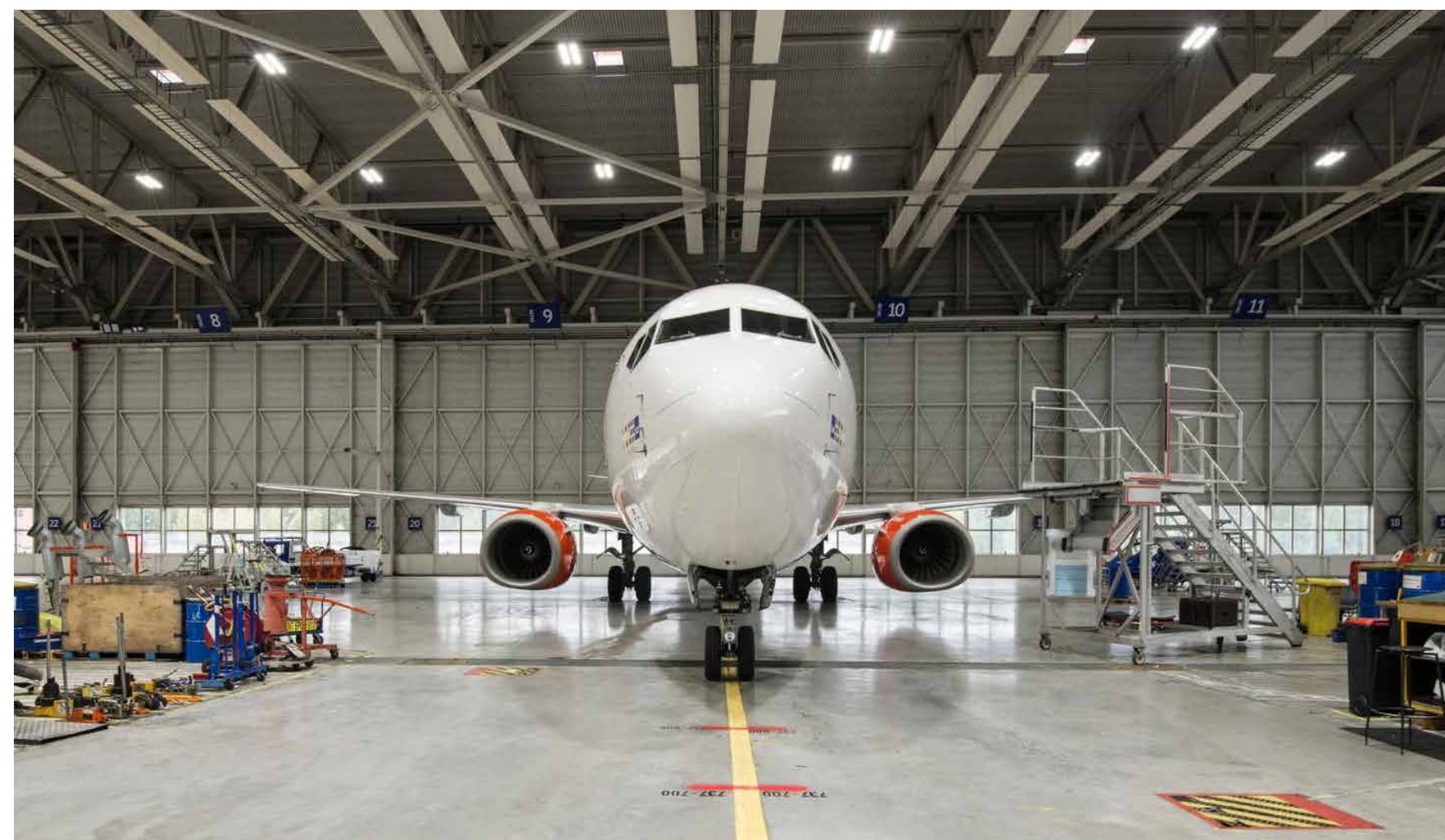
OPF har en pågående prosess for å være klar for rapportering i henhold til CSRD inkludert taksonomien i 2026 (for regnskapsåret 2025). Det har blitt gjennomført en dobbelt vesentlighetsanalyse, hvor det ble identifisert hva som er vesentlig å rapportere på for OPF som selskap og konsern. Per februar 2025 pågår en prosess med kartlegging av datapunkter det skal rapporteres på og tilgjengeligheten av disse. Ved utløp av inneværende treårsperiode skal miljøhandlingsplanen og eventuelt strategien oppdateres og tilpasses krav i CSRD⁵.

OPF skal tilslutte seg tiltak 11–20 fra Eiendomssektorens veikart mot 2050.

OPF tilsluttet seg strakstiltak 11–20 for byggeiere fra Eiendomssektorens veikart mot 2050 i januar 2023. OPF sin implementering av disse ble godkjent av Grønn Byggallianse i mars 2024.

OPF skal vurdere innføring av rapporteringsstandard og programvare for bærekraft.

Både rapporteringsstandarder og programvare for bærekraft ble gjennomgått og vurdert i 2023, det har ikke blitt gjort noe mer arbeid med dette i 2024. Malling har videreutviklet den automatiske bærekraftsrapporteringen for eiendommene i deres portefølje, noe som har redusert behov for manuelt arbeid og sannsynlighet for menneskelige feil.



Gardermoen Teknisk base er et kombinasjonsbygg med beliggenhet i sørøstre del av lufthavnsområdet med direkte adgang til rullebanene. Eiendommen består av en flyhangar, en kontordel, en servicedel samt en kantine som betjener hele bygget. I tillegg er det et større lagerbygg i tilknytning til eiendommen.



4. Corporate Sustainability Reporting Directive er EU sitt nye bærekraftsdirektiv. OPF vil være pålagt rapportering i henhold til CSRD fra og med 2026 (for regnskapsåret 2025).

5. Rapporten er skrevet før Omnibuspakken fra EU med forslag til forenklinger av CSRD ble lansert.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

→ Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

Miljøhandlingsplan: Mål for kjøp av eiendom

Det har kun blitt kjøpt én eiendom i 2024; Akersgata 35–39. Eiendommen ble totalrenovert i perioden 2013–2019 hvor alle tekniske anlegg ble skiftet ut. Dette har redusert eiendommens energibehov og det har oppnådd energikarakter grønn B. Eiendommen er også BREEAM In-Use-sertifisert med karakter Very Good. Eiendommen er ikke kjøpt for å utvikles, det planlegges kun mindre oppdateringer i forbindelse med utleie.



Akersgata 35–39, Oslo. | Foto: Malling.

Miljøhandlingsplan: Mål for eiendomsforvaltning

Miljøhandlingsplanen er innført for Mallings og Herøya Industripark. Mallings forvalter ca. 85 prosent av de direkteide eiendommene. På Herøya eier OPF grunnen, flere bygg og deler av infrastrukturen. HIP forvalter ca. 135 000 kvadratmeter av byggene i parken. Eiendomsmassen består av en rekke ulike industri- og produksjonsbygg, hvilket gjør at parken skiller seg ut fra en ordinær eiendom. Det er derfor gitt rom for eventuelle tilpasninger i tillegg til at det er etablert noen egne mål for industriparken der dette har vært ansett som nødvendig.

Strategien og handlingsplanen er ikke innført for forvaltere av deleide eller indirekte eide eiendommer⁶. OPF eier to eiendommer i Bergen sammen med Entra, med 50 prosent eierandel hver. Eiendommene forvaltes av Entra, og det er dermed Entras egne mål som gjelder for eiendommene. Eiendommene medtass allikevel i rapporten der informasjon er tilgjengelig. De to eiendommene i Entra OPF Utvikling er Media City Bergen (Lars Hilles gate 30) og Allehelgens gate 6⁷.

Kompetanse

Maling stiller innkjøpskrav til alle rammeleverandører i porteføljen, som også inkluderer kompetanse innenfor relevante miljøtemaer.

I 2024 har det blitt jobbet med utvikling og optimalisering av organisasjonen på Herøya; behov for kompetanse og systemer samt rutiner har blitt gjennomgått og analysert. Dette har ført til utvidelse av organisasjonen og anskaffelse av nye systemer,

det har blant annet blitt ansatt en rådgiver innen bærekraft og innført nye systemer for å optimalisere drift og effektivisere administrativt arbeid.

HIP jobber også med kompetanseheving utenfor egen organisasjon, og det har blitt opprettet et bærekraftsforum for virksomhetene i parken. Hensikten er å legge til rette for samarbeid, diskusjon av bærekraftsrelaterte tema og erfaringsdeling samt å danne grunnlag for potensielle samarbeidsprosjekter.

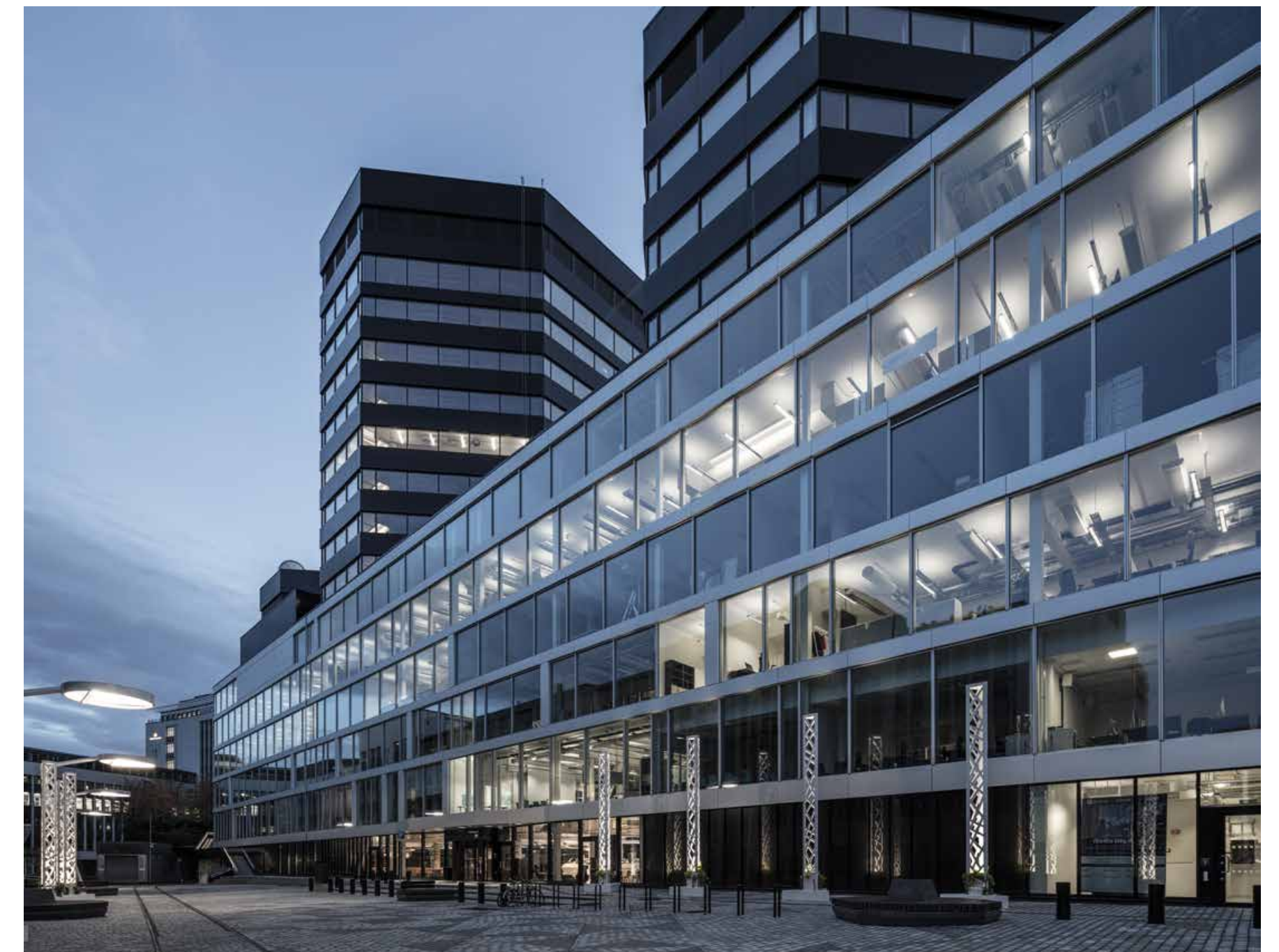
Klimarisiko

Det har blitt gjennomført en analyse av klimarelaterte farer for alle eiendommene i Mallings porteføljen. Dette har blitt gjort i tråd med kravene som stilles i EU sin taksonomi. Analysen viste at fire av eiendommene har null fysisk klimarisiko, og at de dermed tilfredsstiller kravene som settes til å ikke skade klimaet (DNSH-krav).

Følgende risikoer ble identifisert som relevante for porteføljen:

- Havnivåstigning og stormflo (8 prosent av eiendommene)
- Ekstrem nedbør og overvann (40 prosent av eiendommene)
- Flom og jorderosjon (40 prosent av eiendommene)
- Kvikkleireskred (60 prosent av eiendommene)

Det skal jobbes videre med innhenting av dokumentasjon og mer detaljerte vurderinger ved behov.



Media City Bergen. | Foto: Rasmus Hjortshøj / COAST Studio.

6. Grensen 5–7 og 9B eies sammen med Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet (PKH), med en andel på 50 prosent hver. Disse forvaltes av Mallings, og er dermed inkludert i rapporteringen.

7. [Her kan du lese mer om bærekraft hos Entra.](#)

Bærekraftsrapport

Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

TABELL 2: UTSLIPP SCOPE 1.					
	MENGDE 2023	MENGDE 2024	UTSLIPP 2023 [TCO ₂ E]	UTSLIPP 2024 [TCO ₂ E]	ENDRING [%]
Scope 1 – direkte utslipp					
Kjølemedier	Ikke målt	0	-	0	-
Sum scope 1	-	0	-	0	-

TABELL 3: UTSLIPP SCOPE 2.					
	MENGDE 2023	MENGDE 2024	UTSLIPP 2023 [TCO ₂ E]	UTSLIPP 2024 [TCO ₂ E]	ENDRING [%]
Scope 2 – indirekte utslipp fra kjøpt energi					
Elektrisitet, lokasjonsbasert	48 461 625	45 742 910	921	778	-16 %
Elektrisitet, markedsbasert	48 461 625	45 742 910	24 328	27 400	13 %
Fjernvarme	18 949 601	17 812 609	443	375	-15 %
<i>Celsio</i>	6 439 221	7 088 274	111	122	10 %
<i>Eviny</i>	1 708 480	1 132 316	51	3	-95 %
<i>Statkraft</i>	10 801 900	9 592 019	282	250	-11 %
Biobrensel	263 095	791 226	69	207	201 %
<i>ECO-1</i>	263 095	791 226	69	207	201 %
SUM scope 2 lokasjonsbasert	67 674 321	64 346 745	1 433	1 359	-5 %
Sum scope 2, markedsbasert	67 674 321	64 346 745	24 840	27 982	13 %

Kilde til utslippsfaktorer er klimadeklarasjon for fysisk levert strøm (NVE), varedeklarasjon for strømleverandør (NVE), varedeklarasjoner fra fjernvarmeleverandører, fjernkontrollen.no og statlige planretningslinjer for klima- og energi-planlegging (Miljødirektoratet).

TABELL 4: UTSLIPP SCOPE 3.					
	MENGDE 2023	MENGDE 2024	UTSLIPP 2023 [TCO ₂ E]	UTSLIPP 2024 [TCO ₂ E]	ENDRING [%]
Scope 3 – indirekte utslipp fra kjøp og salg av varer og tjenester					
Innkjøp av varer og tjenester					
Materialer fra oppføring av bygg	Ikke målt	-	-	20 925	-
Avfallshåndtering					
Avfall fra prosjekt	Ikke målt	72,3	-	-	-
SUM scope 3				20 925	

Utslippene for materialer i Grensen 9B er 50 prosent av totale utslipp da OPF eier 50 prosent av eiendommen.

I Herøya Industripark planlegges en gjennomgang av klimarisiko i 2025.

Fysisk klimarisiko for eiendommene i Entra OPF har blitt vurdert tidligere, og det er identifisert behov for tiltak som for eksempel installasjon av tilbakeslags-ventil og etablering av flomvern.

Klimagassregnskap

Det er satt opp klimagassregnskap for den delen av porteføljen som er forvaltet av Mallings. I Herøya Industripark planlegges det å sette opp parkens første klimagassregnskap i 2025.

Scope 1 – direkte utslipp

Direkte utslipp på eiendommene er relatert til lekkasje av kuldemedier. Det har ikke vært behov for etterfylling av kuldemedier i 2024, og det er derfor ingen utslipp tilknyttet dette, se tabell 2.

Scope 2 – indirekte utslipp fra kjøpt energi

Utslipp fra kjøpt energi skal regnes ut med to ulike metoder; lokasjonsbasert metode som baserer seg på den geografiske energimiksen og markedsbasert metode som tar hensyn til opprinnelsesgarantier⁸. Tabell 3 viser at de samlede utslippene i scope 2 har blitt redusert med 5 prosent for lokasjonsbasert metode samtidig som de har økt med 13 prosent for markedsbasert metode. Økningen kommer som følge av at utslippsfaktoren for strøm uten opprinnelses-garanti har økt mye sammenlignet med faktoren for 2023.

For de eiendommene data ikke har vært tilgjengelig gjennom EOS, har det blitt benyttet estimert utslipp basert på energiattestene. For eiendommene med

eierandel på 50 prosent, er 50 prosent av forbruket og utslippet medtatt. Scandic Ørnen gikk ut av porteføljen i oktober 2024, og utslippene er justert i henhold til dette.

Scope 3 – indirekte utslipp fra kjøp og salg av varer og tjenester

Scope 3 deles videre opp i kategorier for ulike typer varer og tjenester. Relevante utslipp er utslipp i forbindelse med materialer til oppføring av bygg og i forbindelse med avfallshåndtering i prosjekter. Utslipp i forbindelse med leietaker sine aktiviteter er utenfor OPF sin operative kontroll, og skal derfor ikke medtas i klimagassregnskapet. Utslipp i forbindelse med materialer fra oppføring av bygg er kun medtatt for Grensen 9B, da det kun er data tilgjengelig for denne eiendommen. Utslipp fra avfall er ikke medtatt i regnskapet for 2024 da det foreløpig ikke finnes offentlige tilgjengelige utslipps-faktorer. Se tabell 4.

Selv om det er manglende datagrunnlag for utslipp under scope 3, jobbes det kontinuerlig med å redusere disse utslippene; det fokuseres på å redusere avfallsmengder, øke sorteringsgrader og å redusere utslipp tilknyttet materialbruk.

Totale utslipp

Tabell 5 viser de samlede klimagassutslippene for porteføljen. Utslipp i forbindelse med oppføring av bygg utgjør 94 prosent og 43 prosent for henholds-vis lokasjonsbaserte og markedsbaserte utslipp.

8. Opprinnelsesgarantier er et fiansielt verktøy. [Les mer om opprinnelsesgarantier.](#)

TABELL 5: TOTALT CO ₂ -UTSLIPP FOR EIENDOMMENE I ENTRA OPF.			
	UTSLIPP 2023 [TCO ₂ E]	UTSLIPP 2024 [TCO ₂ E]	ENDRING [%]
Totale utslipp lokasjonsbasert	1 433	22 284	1 455 %
Totale utslipp markedsbasert	24 840	48 907	97 %

Bærekraftsrapport
Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

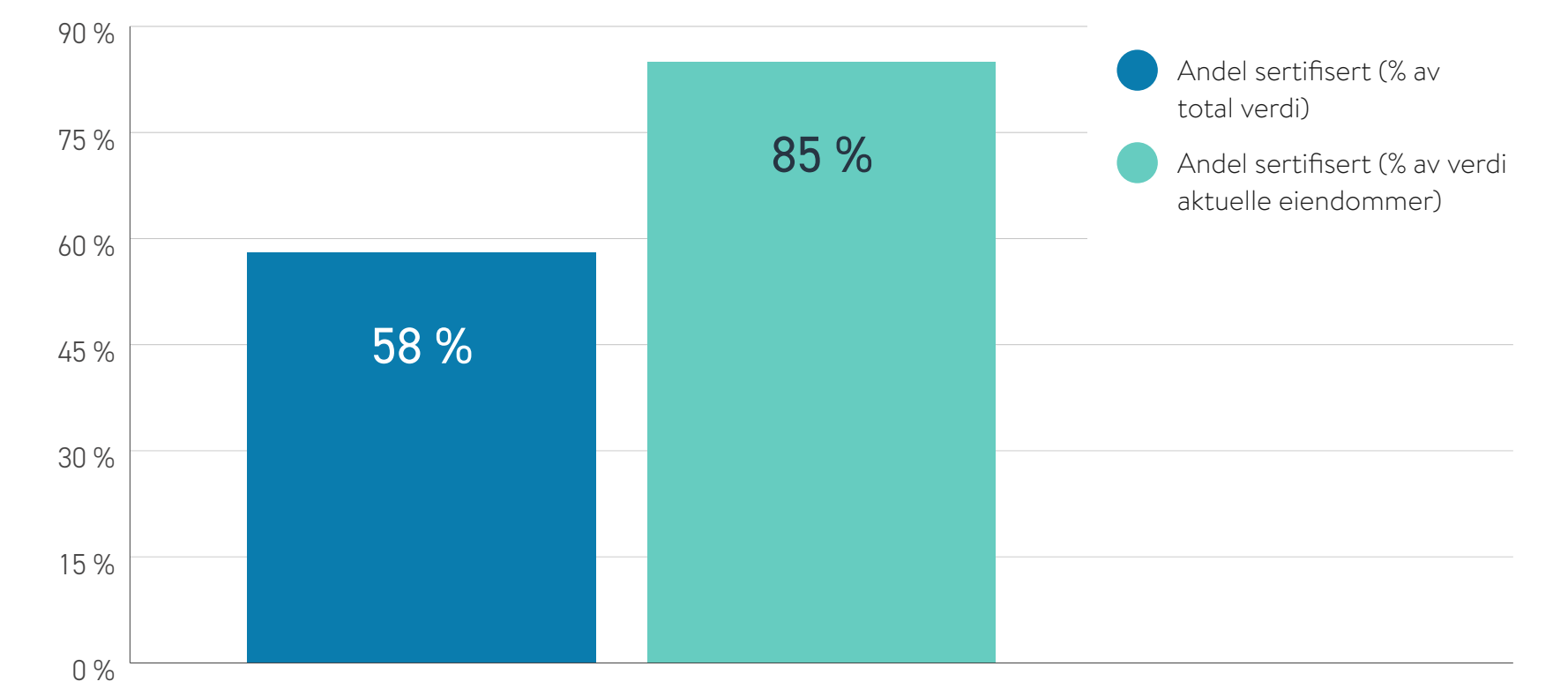
Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

TABELL 6: KLIMAGASSUTSLIPP FOR EIENDOMMENE I ENTRA OPF.		
	ALLEHELGENS GATE 6	MEDIA CITY BERGEN
Scope 1 [tCO ₂ e]	0	79
Scope 2 lokasjonsbasert [tCO ₂ e]	37	293
Scope 2 markedsbasert [tCO ₂ e]	661	4 435
Scope 3 [tCO ₂ e]	30	61
Totale utslipp lokasjonsbasert [tCO₂e]	66	434
Totale utslipp markedsbasert [tCO₂e]	691	4 575

TABELL 7: OVERSIKT EKSISTERENDE BREEAM IN-USE-SERTIFISERINGER I EIENDOMSPORTEFØLJEN.				
EIENDOM/ADRESSE	BIU-KARAKTER	SERTIFISER-INGSÅR	UTLØPS-ÅR	KOMMENTAR
Akersgata 35–39	Very Good	2022	2025	
Breivollveien 31	Very Good	2021	2024	Solgt i 2024
Grensen 5–7 (50 %)	Good	2024	2027	OPF eier 50 prosent
Hagaløkkveien 28	Very Good	2022	2025	Mål om å heve til Excellent i 2025
Kirkegata 18	Very Good	2022	2025	
Kongensgate 18-20	Very Good	2023	2026	
Kveldroveien 45	Good	2023	2026	
Kveldroveien 47	Good	2024	2027	
Lars Hilles gate 18	Good	2023	2026	Solgt i 2024
Media City Bergen (50 %)	Excellent	2021	2024	Resertifisert februar 2025, Excellent
Søreide Skole	Very Good	2025	2028	Resertifisert
Sørkedalsveien 8	Excellent	2024	2027	
Ullevaal Stadion – Thon hotell	Very Good	2024	2027	Resertifisert
Veitvet Skole	Very Good	2022	2025	
Øvre Slottsgate 2C	Very Good	2023	2026	

FIGUR 1: ANDEL AV PORTEFØLJEN SOM ER BREEAM-NOR- OG/ELLER BREEAM IN-USE-SERTIFISERT.



Entra OPF
Det er satt opp klimagassregnskap på samme måte som for Mallings-porteføljen. Tabell 6 viser utslipp per scope og totalen for de to eiendommene.

BREEAM In-Use
Det har blitt gjennomført én ny sertifisering og to resertifiseringer i 2024, se tabell 7. Grunnet lang behandlingstid, kan årstall for når arbeidet er gjennomført og sertifiseringsårstall avvike.

Det var ved årsskiftet 13 eiendommer i porteføljen som er BREEAM In-Use-sertifiserte, hvorav to er eid med 50 prosent andel. To sertifiserte eiendommer ble solgt i 2024, disse er også medtatt i tabellen.

Eiendomsporteføljen består av flere industri- og spesialbygg, hvor BREEAM In-Use har blitt vurdert som ikke relevant. Figur 1 viser hvor stor andel av eiendomsporteføljen, basert på verdi, som er

BREEAM In-Use- og/eller BREEAM-NOR-sertifisert. De ulike søylene viser andel for hele den direkteide porteføljen og for den andelen av porteføljen hvor BREEAM In-Use anses som relevant.

Etter at eiendommer har blitt sertifisert, skal forvalter gjennomføre en analyse av hvordan eiendommens miljøstandard kan heves. Analysene skal vise hvilke tiltak som kan gjennomføres og hva tilhørende kostnad skal være.

Miljøavtaler (grønne leieavtaler)
Miljøavtaler er relevante for eiendommer hvor det planlegges større investeringer med formål om å få ned energiforbruket. Leietager vil da være med på å betale en del av kostnaden for tiltaket, men vil over tid tjene på dette gjennom redusert energikostnad. Det er satt i gang et energiprojekt på Flight Academy, her er det økonomiske aspektet løst på en annen måte enn ved inngåelse av miljøavtale.

Bærekraftsrapport
Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1



Herøya Industripark AS, Porsgrunn. | Foto: Tom Riis/Herøya Industripark AS.

Kartlegging av takoverflater

Takene i porteføljen har blitt kartlagt tidligere. Det ble etablert sedumtak på én eiendom i 2024. Sol-celler er under vurdering i Herøya Industripark.

Energiforbruk, vannforbruk og avfall

Energisertifikatene for eiendommene blir stadig viktigere da for eksempel EU sin taksonomi bruker disse for å vurdere hvor bærekraftig et bygg er. Det ble i 2023 gjort en gjennomgang og analyse av energisertifikatene i porteføljen. Arbeidet med dette fortsatte i 2024, og flere energiattester har blitt oppdatert. Tiltak som vurderes er tetthetsmålinger og gjennomgang av inndata. Se figur 2 for fordeling av energisertifikatene i porteføljen.

Det skal jobbes for å få forbruksdata for alle eiendommer i porteføljen.

Det er installert energioppfølgingssystem (EOS) på alle eiendommene i Malling-porteføljen, med unntak av tre bygg hvor leietaker selv drifter eiendommen og ikke har ønsket dette (én av disse eiendommene

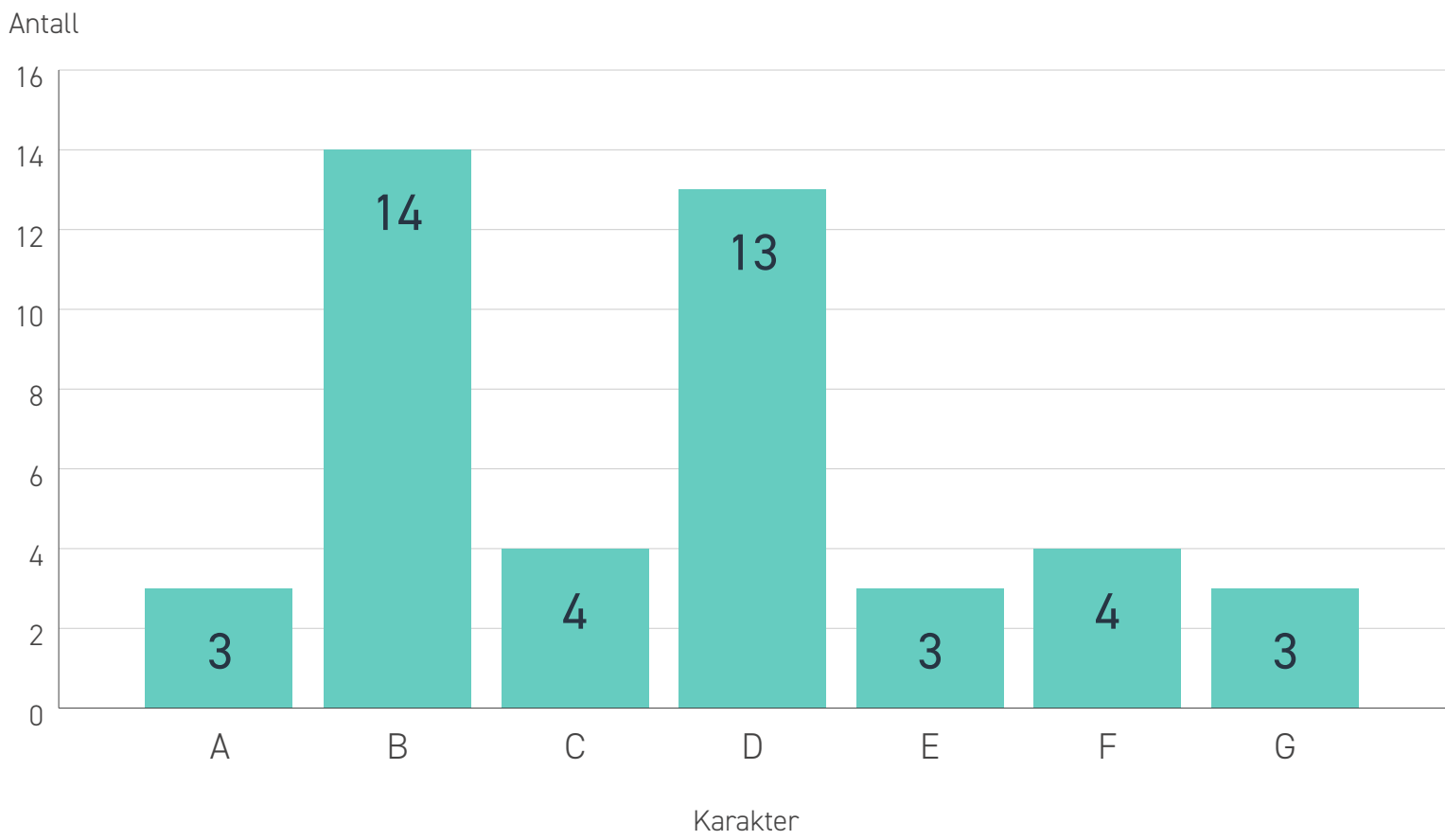
ble solgt i 2024). Energidata er hentet fra EOS og automatisert gjennom datavarehus og Power BI.

Arealvektet gjennomsnittlig spesifikt energiforbruk (kWh/m² år) skal reduseres med 15 prosent prosent sammenlignet med nullpunkt.

Metodikk for måling av energiforbruk er endret for å samsvare bedre med krav i CSRD. I stedet for å bruke arealvektet forbruk, skal det totale forbruket og endringen av denne rapporteres.

Ved vurdering av resultater og spesifikke verdier, er det viktig å huske at eiendomsporteføljen til OPF er bredt sammensatt av ulike type bygg av ulik alder, inkludert flere spesialbygg/industribygg. Dette påvirker hvor godt resultat vil komme ut av en eventuell sammenligning med andre porteføljer. Tilgjengelig data og mulighet til å påvirke forbruket avhenger av hvem som har ansvaret for den tekniske driften i bygget og om det er installert EOS. Der leietager er ansvarlig for driften, jobbes det med bevisstgjøring rundt forbruket.

FIGUR 2: FORDELING AV ENERGIKARAKTERER I PORTEFØLJEN. Dette inkluderer ikke Herøya Industripark.



Bærekraftsrapport
Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

TABELL 8: OVERSIKT ENERGIBRUK I PORTEFØLJEN FOR 2024.					
EIENDOM	2023		2024		ENDRING
	FORBRUK [kWh]	FORBRUK [kWh/m²]	FORBRUK [kWh]	FORBRUK [kWh/m²]	
Breivollbyen (2 av 3 bygg)	1 764 432,3	114,5	1 778 517,0	115,5	0,8 %
Frøya	-	-	-	-	-
Gardermoen Cargo	3 943 069,4	202,5	3 822 660,4	196,4	-3,1 %
Gardermoen Flight Academy	3 163 909,7	553,5	3 056 555,4	534,7	-3,4 %
Gardermoen Technical Base	14 091 056,8	232,3	12 373 398,8	204,0	-12,2 %
Grensen 5–7	1 601 549,5	112,3	1 799 441,4	126,2	12,4 %
Grensen 9 B	-	-	343 265,8	101,8	-
Hagaløkkveien 28	2 842 791,6	131,9	2 406 434,7	111,7	-15,3 %
Haraldrudveien 31	5 939 895,0	196,7	6 040 303,6	200,0	1,7 %
Haraldrudveien 35	887 453,9	499,7	888 137,6	500,1	0,1 %
Kirkegata 18/Tollbugata 12	2 860 037,8	137,5	2 806 005,4	134,9	-1,9 %
Kongens gate 18–20	1 969 126,8	123,4	1 924 944,9	120,6	-2,2 %
Lars Hilles gate 18 (Scandic Ørnen)	3 327 452,6	172,2	3 016 483,7	156,1	-9,3 %
Lørenveien 68	1 741 740,4	140,9	1 929 020,8	156,1	10,8 %
Nygård handelspark (2 av 3 bygg)	1 522 190,3	92,9	1 375 004,8	83,9	-9,7 %
Søreide skole	580 165,1	69,8	553 325,2	66,5	-4,6 %
Sørkedalsveien 8	2 220 554,8	172,5	2 128 865,4	165,3	-4,1 %
Ullevaal Stadion	7 389 007,6	176,6	6 954 878,2	166,2	-5,9 %
Veitvet skole	992 270,6	94,4	961 721,6	91,5	-3,1 %
Økern Portal	7 762 725,2	105,3	7 422 645,7	100,7	-4,4 %
Øvre Slottsgate 2C	1 286 292,2	256,1	1 140 218,6	227,0	-11,4 %
Totalt	65 885 721,5	160,9	62 721 829,1	153,2	-4,8 %

MALLING-PORTEFØLJEN

Totalt forbruk for porteføljen samt forbruk på eien-
domsnivå er vist i tabell 8. Spesifikt forbruk for
porteføljen var 153 kWh/m² i 2024 (totalt forbruk/
totalt areal). Dette representerer en nedgang på 4,8
prosent sammenlignet med 2023. Vedlegg 1 viser
grafer over forbruket for 2024 samt sammenligning
mot 2023 per eiendom.

Kommentarer til forbruket:

- **Breivollbyen:** Eiendommen gikk ut av porteføljen 11.12.24, men forbruket for hele året er medtatt.
- **Grensen 5–7:** Deler av eiendommen har stått umålt, Elvia har etablert ni nye målere i 2024.
- **Grensen 9B:** Bygget har vært under rehabilitering, ny leietaker flyttet inn i mai 2024.
- **Hagaløkkveien 28:** Bygget er under opp-
gradering, og deler av bygget har vært ubrukt.
Det har også blitt byttet automatikk for bedre
styring av energiforbruket.
- **Haraldrudveien 35:** Dette er et kontorbygg som
også har areal for håndtering av spesialavfall.
Bygget bør ikke ha et så høyt forbruk, og måler-
strukturen skal undersøkes.
- **Lars Hilles gate 18/Ørnen Bergen:** Eiendommen
gikk ut av porteføljen 29.10.24, men forbruket for
hele året er medtatt.
- **Lørenveien 68:** Energiforbruket har økt som en
følge av at større deler av bygget er tatt i bruk og
at driftstidene er utvidet.
- **Nygård Handelspark:** Energiforbruket har blitt
reduisert som et resultat av driftsoptimalisering
og utskifting til LED-belysning.
- **Ullevaal Stadion:** Eldre ventilasjonsaggregater har
blitt byttet ut og det har blitt skiftet til LED-
belysning.
- **Økern Portal:** Driften har blitt optimalisert ytter-
ligere i løpet av året, og forbruket i 2024 er noe
lavere enn i 2023 til tross for at en større andel
av bygget er tatt i bruk.

Det er estimert at man kan redusere energi-
forbruket for eiendommer med 5–10 prosent ved å
optimalisere driften. Det har blitt jobbet med dette
i porteføljen i flere år, er store deler av gevinsten er
allerede hentet ut. Det har derfor blitt fokusert mer
på større tiltak i denne perioden. Større energi-
besparende tiltak krever planlegging og investering
og tar lengre tid å gjennomføre. Slikt utføres derfor
som regel som en del av større ombygginger eller
oppgraderinger på eiendommene. For at tiltakene
skal være økonomisk bærekraftige, må det fås til
avtaler med leietakere om fordeling av kostnader og
besparelser, noe som kan gjøre at prosessene drar
ytterlige ut i tid.

To prosjekter for energibesparende tiltak fikk
Enova-støtte i 2024. På Flight Academy skal det
installeres varmepumper i Q1 2025, noe som vil
bidra til å redusere bruken av fjernvarme betydelig.
Et prosjekt i Kirkegata 18 har også fått støtte, men
har ikke kommet i gang ennå.



Haraldrudveien 31, Oslo.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

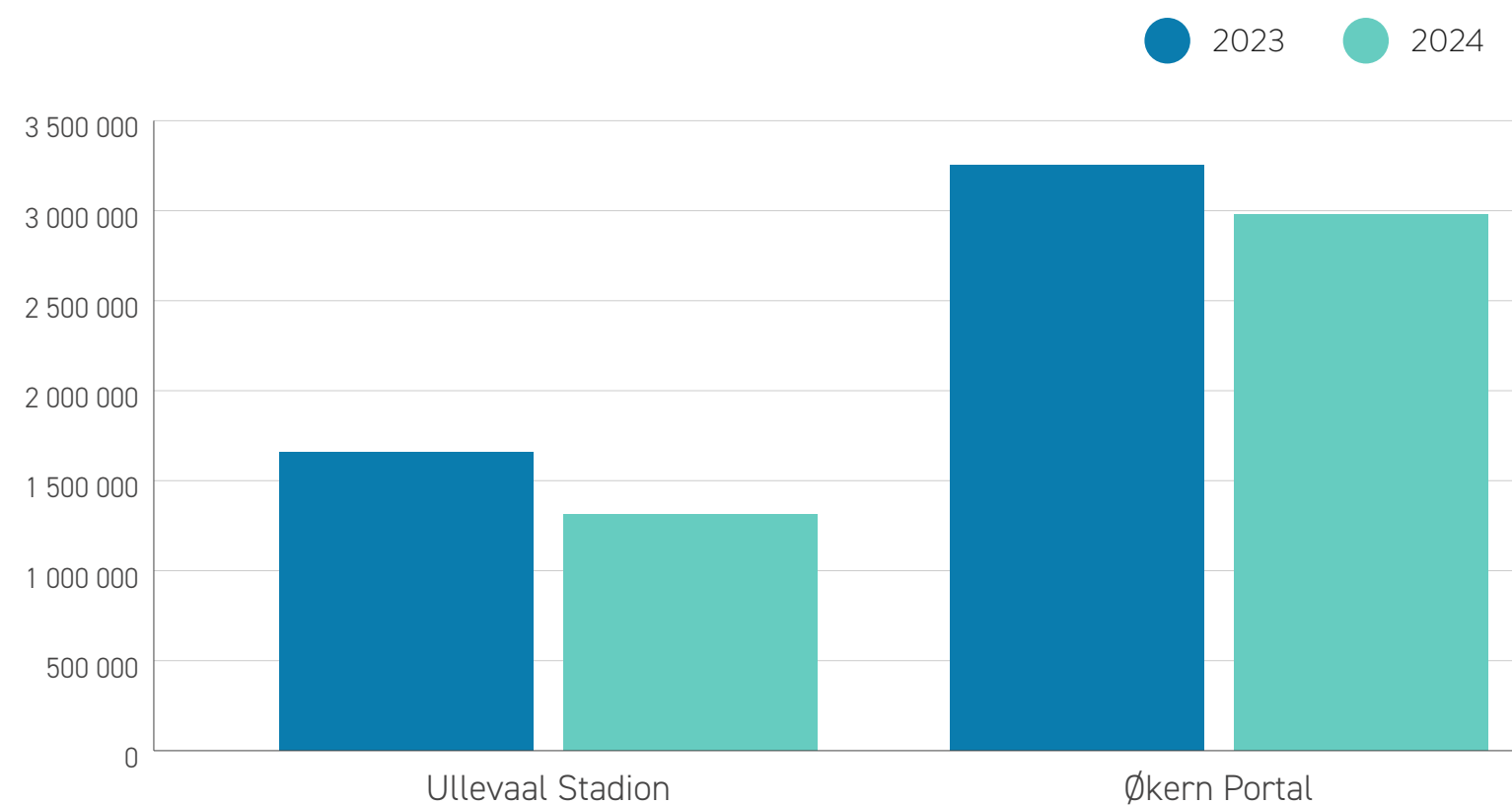
→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

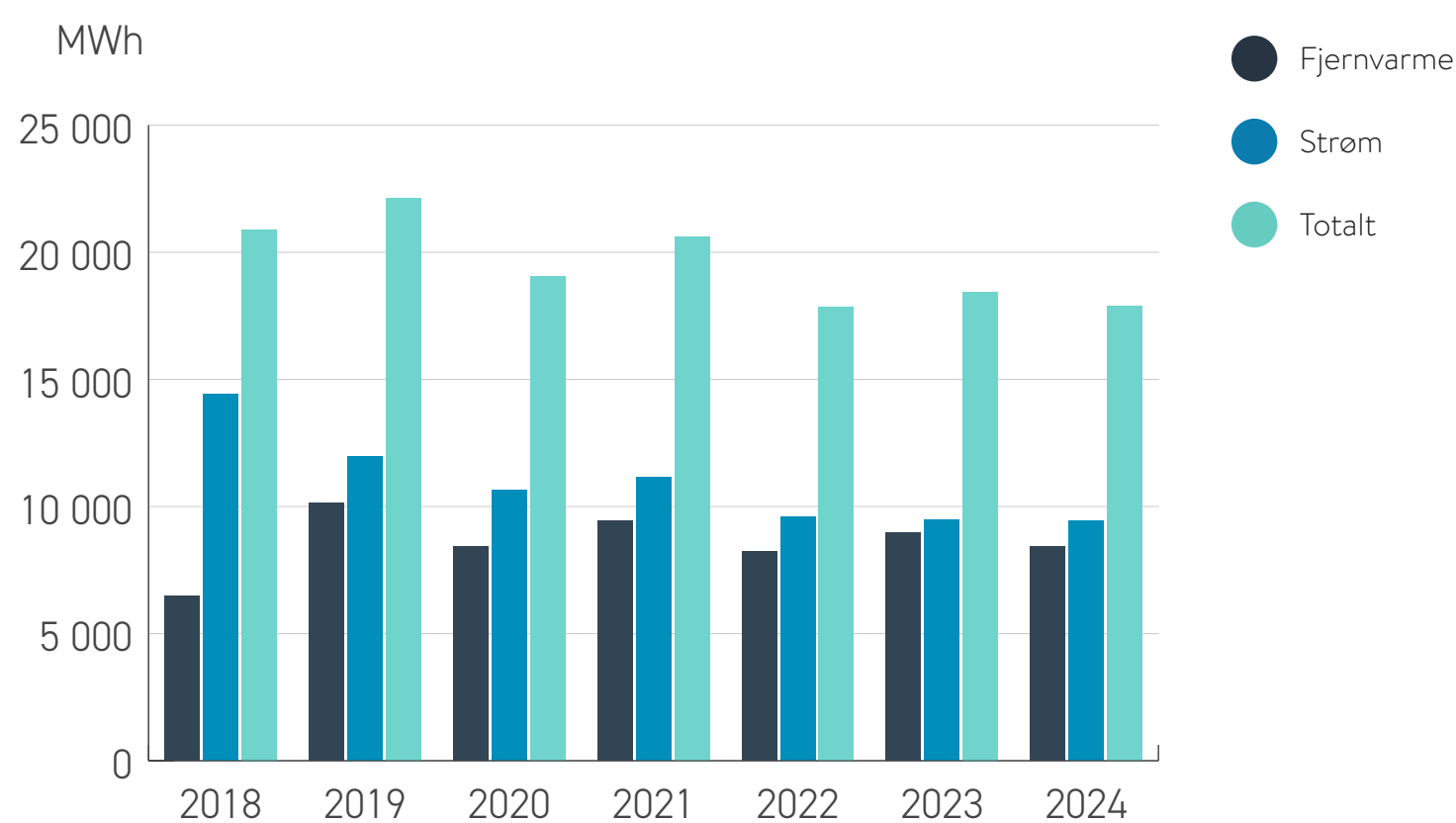
Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

FIGUR 3: ENERGIPRODUKSJON (kWh) PÅ ULLEVAAL STADION OG ØKERN PORTAL
I 2023 OG 2024.



FIGUR 4: ENERGIFORBRUK FOR HERØYA INDUSTRIPARK (MWh).



Malling har gjort en gjennomgang av energibærere og energiproduksjonen i porteføljen i henhold til CSRD. Gjennomgangen har vist at det er 3 prosent ikke-fornybar energibruk i porteføljen, dette som en følge av kjøpt elektrisitet. Resterende 97 prosent av energibruken kommer fra fornybare kilder. Det er to eiendommer i porteføljen som har brønnparker hvor produksjonsdata er tilgjengelig, figur 3 viser energiproduksjonen på disse eiendommene.

ENTRA OPF UTVIKLING

Energiforbruket for Allehelgens gate 6 og Media City Bergen (eksklusiv datahall) har blitt redusert med henholdsvis 4,7 prosent og 3,8 prosent sammenlignet med 2023. Spesifikt energibruk for eiendommene var henholdsvis 186 og 168 kWh/m².

I 2024 måtte nødstrømsaggregatet (diesel) tas i bruk i Media City Bergen. Aggregatet brukte 29 800 liter med diesel i perioden det ble benyttet.

I Herøya Industripark skal energiforbruket i HIP-eide bygg kartlegges, besparende tiltak skal identifiseres og måletopologien skal forbedres.

Arbeidet med å få bedre oversikt over energimålerne og tilgjengelig data i parken, samt med å analysere dette har fortsatt i 2024. Det har vært fokus på energiforsyning og eksisterende data. Kartlegging hittil viser at HIP har tilgjengelig energidata for ca. 80 prosent av byggene, hvorav HIP eier målepunktet på 65 prosent av disse. Anlegg og bygg tilknyttet anleggsvirksomhet er utelatt fra oversikten, da disse vurderes som mindre relevant i denne sammenheng. Det jobbes for å innhente måledata for alle HIP-bygg. Hovedårsakene til manglende data er usikkerhet knyttet til forsyning eller felles måling med andre bygg.

Det er oppnådd bedre oversikt over tilgjengelig data og datakvalitet for strøm, og arbeid med å endre oppsett av strømmålere til et mer detaljert nivå er igangsatt. Dette vil gi bedre oversikt over forbruk

per bygg samt effektivisere administrative prosesser knyttet til fakturering av strøm.

Det har blitt opprettet en plattform for synliggjøring og analyse av energidata, som brukes til energi-analyse og identifikasjon av mangler.

Det er fremdeles utfordringer knyttet til å skille forbruk til bygningsdrift fra forbruk til produksjonsformål og industrielle prosesser og med at leietaker flere steder eier eget målepunkt. Det skal jobbes videre med dette i 2025.

Totalt energiforbruk for byggene med tilgjengelig data har blitt redusert med 3 prosent sammenlignet med 2023 og 14,4 prosent sammenlignet med 2018 som er første år med data. Figur 4 viser energiforbruket i parken siden 2018, kommentarer til forbruket:

- Økning i fjernvarme fra 2018–2019: Parken ble tilkoblet fjernvarme i 2018, og økninger skyldes fullårseffekt av innfasing av fjernvarme.
- Forbruket er svært avhengig av aktivitetsnivået i parken.

Tiltak som er gjort i parken i 2024 inkluderer:

- Bedre styring av ventilasjonsanlegg.
- Utskifting av glassfasader.
- Overgang fra elektrisk takvarme til vannbårne kalorifer.
- Kartlegging av bygg med høyt energiforbruk og planlegging av tiltak i 2025 som omfatter utskifting av pumper, regulering av varmekabler og bedre styring av kjøleanlegg.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

Alle eiendommene skal ha minst fem fraksjoner for avfallssortering. Gjennomsnittlig sorteringsgrad på eiendommene skal være minst 65 prosent.

MALLING-PORTEFØLJEN

Malling har ansvaret for avfallshåndtering på seks eiendommer. Alle eiendommene, med unntak av Lørenveien 68, har flere enn fem fraksjoner. Avfallsdata er hentet fra avfallsleverandør.

Samlet sorteringsgrad for porteføljen (total mengde sortert avfall/total mengde avfall) var 60,2 prosent. Gjennomsnittlig sorteringsgrad var 53,3 prosent. Dette er lavere enn sorteringsgraden i fjor, men dette skyldes i stor grad nye eiendommer med data som trekker snittet ned. Dette er eiendommer hvor leietaker har flyttet inn i perioden, noe som genererer mye avfall i tillegg til at det kan ta tid å få gode rutiner på plass. Se også tabell 9 og figur 5.

HERØYA INDUSTRIPARK

Total avfallsmengde har økt med 3,2 prosent sammenlignet med 2023, men er redusert med 27 prosent sammenlignet med 2018. Sorteringsgraden i parken var 66,7 prosent i 2024, noe som tilsvarer en reduksjon på 7,8 prosent sammenlignet med 2023, men en økning på 62,7 prosent sammenlignet med 2018. Økningene fra 2023 er i hovedsak

tilknyttet én avfallsstasjon og skyldes trolig innflytting av leietakere i nye lokaler samt mye møtevirksomhet med eksterne deltagere. Rutiner for avfallshåndtering skal gjennomgås med leietakere i det aktuelle bygget i tillegg til at merking av fraksjoner skal tydeliggjøres. Figur 6 viser avfallsdata for parken siden 2018.

ENTRA OPF UTVIKLING

Avfallsmengdene har økt for begge eiendommene. Sorteringsgraden har økt fra 43 prosent i 2023 til 48 prosent i 2024 for Allehelgens gate 6, og fra 56 prosent til 68 prosent for Media City Bergen. Det jobbes sammen med leietakere for å få opp sorteringsgraden på eiendommene. Entra har inngått en rammeavtale med Carrot, et selskap som jobber med å salme inn avfallsdata på leietakernivå.

Det skal jobbes for å minimere avfallsmengden på eiendommene.

Se punktet over.

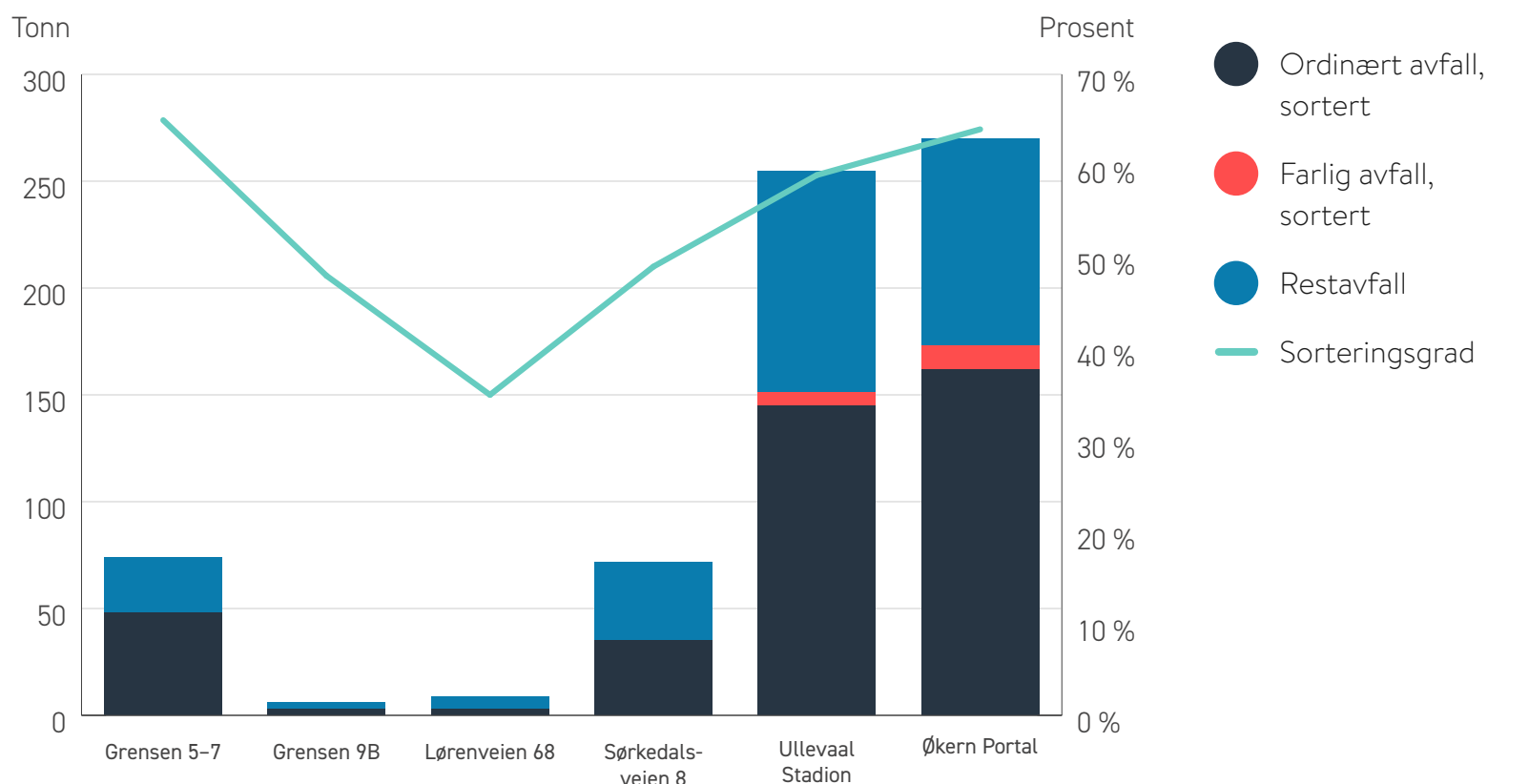
Spesifikt vannforbruk [m³/m² BRA] skal reduseres med 10 prosent sammenlignet med nullpunkt.

MALLING-PORTEFØLJEN

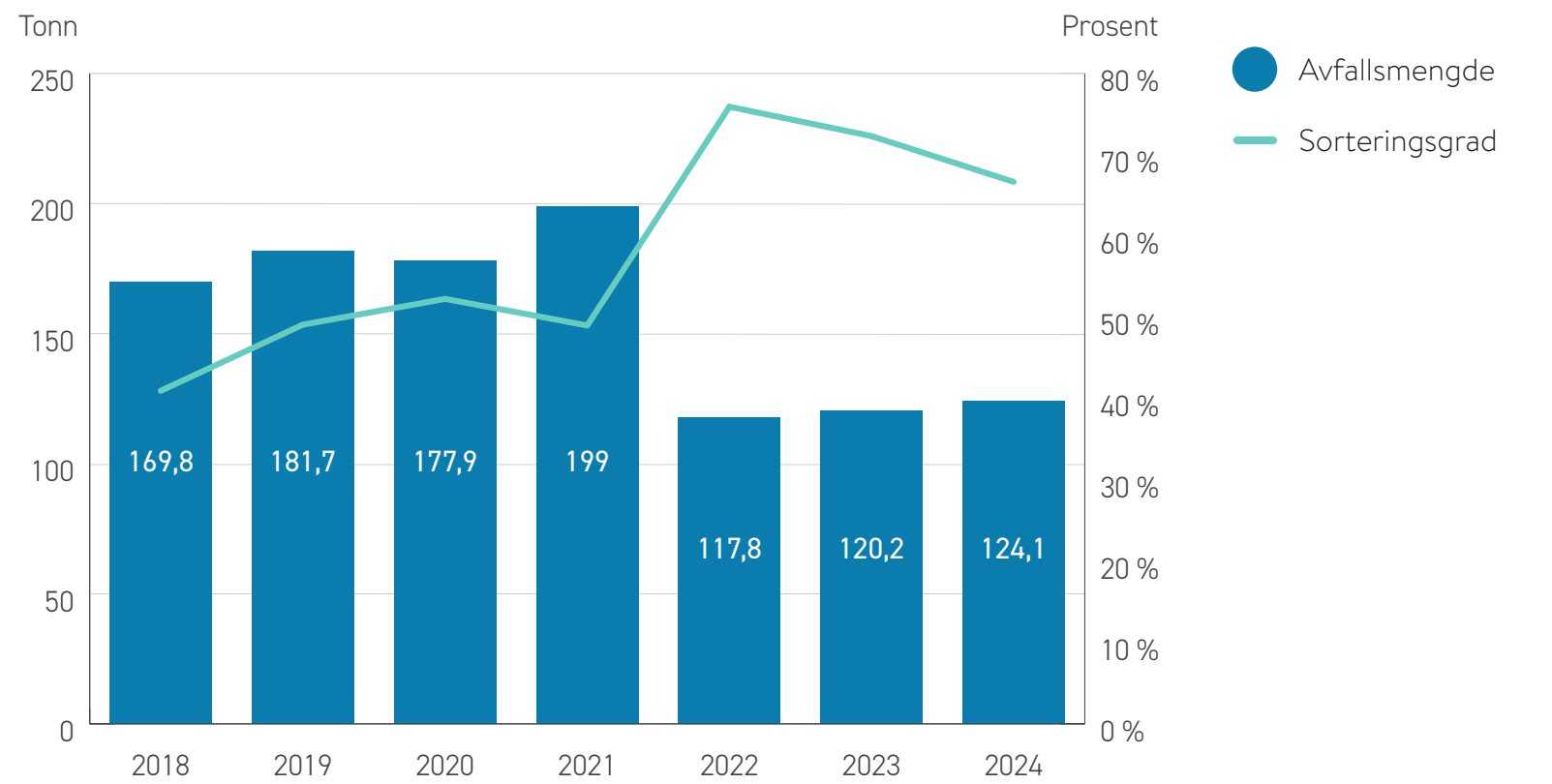
System for automatisk vannmåling og lekkasje-

TABELL 9: AVFALLSDATA FOR DE EIENDOMMENE MALLING HAR ANSVARET. Alle mengder er i tonn. Tallet i parentes er antall fraksjoner.						
	GRENSEN 5-7 (13)	GRENSEN 9B (6)	LØRENVEIEN 68 (3)	SØRKEDALS- VEIEN 8 (11)	ULLEVÅL STADION (29)	ØKERN PORTAL (27)
Ordinært avfall, sortert	47,91	2,62	3,04	35,32	144,75	162,00
Farlig avfall, sortert	0,00	0,00	0,00	0,00	6,13	11,01
Restavfall	25,74	2,86	5,66	37,29	103,68	97,20
Totalt	73,65	5,48	8,69	72,61	254,56	270,21
Sorteringsgrad	65,1 %	47,8 %	34,9 %	48,7 %	59,3 %	64 %

FIGUR 5: AVFALLSMENGDER OG SORTERINGSGRAD FOR EIENDOMMEN HVOR MALLING HAR ANSVAR FOR AVFALLSHÅNTERINGEN.



FIGUR 6: AVFALLSMENGDE OG SORTERINGSGRAD I HERØYA INDUSTRIPARK.



Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

deteksjon (Smartvatten) ble installert på alle eiendommene i porteføljen med unntak av tre bygg i 2023 (hvorav ett ble solgt i 2024). 2024 er derfor første år med data for hele året. Da det kun var data tilgjengelig for Q3 og Q4 for 2023, har det blitt ekstrapolert for å estimere verdier for Q1 og Q2. Basert på denne metoden har vannforbruket i 2024 blitt redusert med 14,5 prosent sammenlignet med 2023, se figur 7. Ettersom det er usikkerhet knyttet til denne verdien, er det vanskelig å si noe om årsak, men installasjonen av Smartvatten har gitt bedre oversikt over forbruket og endringer og lekkasjer kan oppdages tidligere.

For videre reduksjon av forbruket bør tiltak, som for eksempel installasjon av vannbesparende utstyr, gjennomføres i forbindelse med rehabilitering eller leietakertilpasning.

Det er generelt høyest forbruk på eiendommer med hotell. Det er også et for høyt forbruk i Sørkedalsveien 8, da målerstrukturen gjør at deler av nabo-byggets forbruk også medtas.

ENTRA OPF UTVIKLING

Sammenlignet med 2023 har vannforbruket blitt redusert med 10 prosent for Allehelgens gate 6 og økt med 4 prosent for Media City Bergen.

I Herøya Industripark skal vannforbruket i HIP-eide bygg kartlegges, besparende tiltak skal identifiseres og måletopologien skal forbedres. Prosjekt for installasjon av elektroniske vannmålere i parken ble ferdigstilt i 2024. Dette vil bidra til bedre datakvalitet og muligheter for overvåking av forbruket. Det ble installert tilbakeslagsventiler i HIP-eide bygg samt hovedinntak fra øst og reduksjonsventiler i byggene. Reduksjonsventilene senker trykket på drikkevann fra åtte til fem bar, hensikten er å redusere slitasje og vedlikeholdsbehov på sanitæranlegget. Redusert trykk fører også til redusert forbruk.

Totalt vannforbruk har gått ned med 3,7 prosent sammenlignet med 2023. Selv om det totale forbruket har blitt redusert, har forbruket økt i noen bygg. Dette skyldes hovedsakelig bruk av vann til forsøksaktiviteter.

HIP har også et høyt forbruk av prosessvann som benyttes til industrielle prosesser og kjøling. Det ble i 2024 satt i gang en kartlegging av prosessvannet i parken. Hensikten med arbeidet er å avdekke overforbruk eller muligheter for gjenbruk av vann ved lavere temperaturer, både internt og mellom virksomheter.

Materialer og sirkulærøkonomi

Produkter som benyttes på OPF sine eiendommer skal ikke inneholde helse- og miljøskadelige stoffer. Malling har innført dette som krav i alle sine rammeavtaler. OPF gjennomførte i 2023 en leverandørrevisjon av Malling, hvor dette var et av punktene som ble gjennomgått uten at det ble funnet avvik.

HERØYA INDUSTRIPARK

Krav til miljø vurderes i den enkelte anskaffelse, og krav med hensyn til helse- og miljøskadelige stoffer medtas der det er relevant.

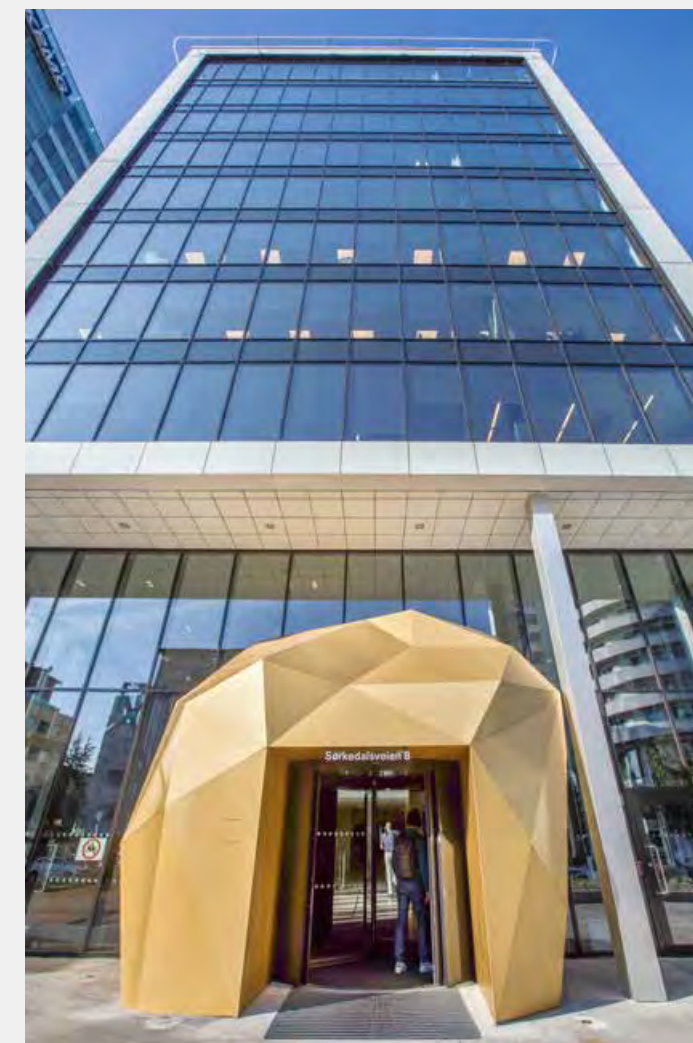
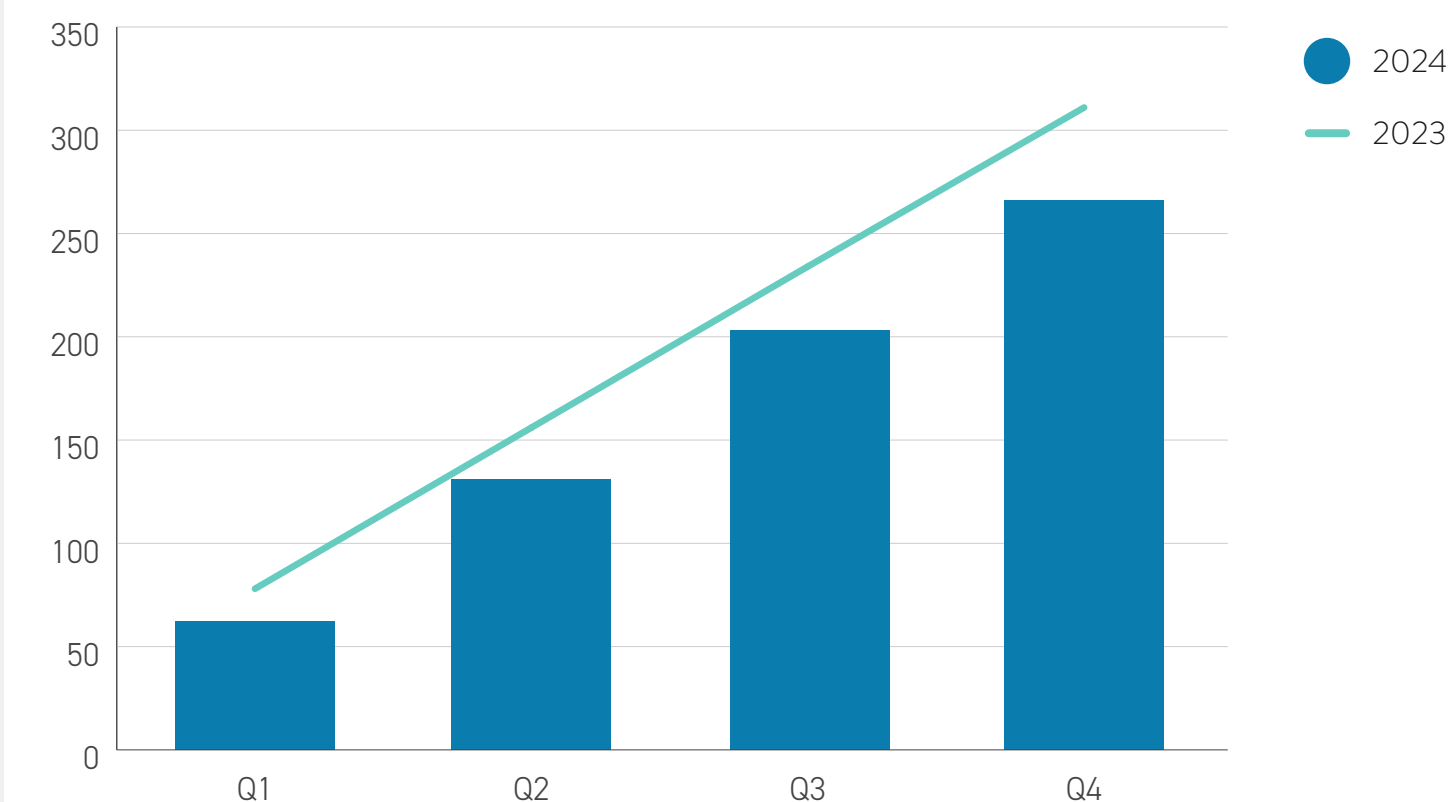
Stoffer i forvaltningen og tilknyttet renhold har blitt gjennomgått og kontrollert opp mot prioritetslisten i 2023 og 2024.

Muligheter for sirkulære prosjekter i parken har blitt undersøkt, dette krever oversikt over materialstrømmer og ressurser i parken. Dette skal være tema i bærekraftsforumet i løpet av 2025.

ENTRA OPF

Entra stiller strenge krav til kontraktspartnere, leverandører og underleverandører når det kommer til blant annet produkter og materialer. Dette er innarbeidet i rammeavtaler for drift og forvaltning, og det skal for eksempel fremskaffes miljødokumentasjon for alle produkter som kjøpes inn.

FIGUR 7: AKKUMULERT VANNFORBRUK FOR PORTEFØLJEN FOR 2023 OG 2024. Vannforbruk for Q1 og Q2 2023 er basert på ekstrapolerte verdier.



Sørkedalsveien 8 på Majorstua i Oslo, 13 000 kvadratmeter med flotte og moderne kontor- og næringslokaler.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1



Transport

Det skal tilrettelegges for miljøvennlig transport (gange, sykkel og elbiler foran fossile biler) på OPF sine eiendommer.

På Herøya jobbes det med oppgradering av ladestasjoner for elbil, noe som skal ferdigstilles i løpet av 2025. Det er også igangsatt arbeid knyttet til reisevaner og transportmønster for ansatte på Herøya.

Klimatilpasning og biologisk mangfold

Miljøkonsekvenser og eventuelle behov for klimatilpasning skal vurderes i forbindelse med vedlikeholds- og oppgraderingsplaner.

Målet er innført i Malling-porteføljen, men det har ikke vært noen aktuelle tiltak i den ordinære driften i 2024. Dette har vært aktuelt for prosjektet i Hagaløkkveien 28, se mer under avsnitt om ombyggingsprosjekter.

Eiendomsdriftens direkte eller indirekte påvirkning på biologisk mangfold skal vurderes og eventuelle tiltak skal identifiseres.

Dette er vurdert på eiendommene i Malling-porteføljen, men det har ikke blitt gjennomført noen tiltak.

HIP har utarbeidet en strategi for biologisk mangfold som består av tre delmål med tilhørende



Hagaløkkveien 28, Asker. Eiendommen har egne energi-brønner og er miljøsertifisert med karakteren «Breeam Very Good».



retningslinjer innen områdene forvaltning av grønt-områder, arealer og grøntområder i prosjekter, og informasjon, samarbeid og synlighet. I forbindelse med dette undersøkes muligheter for å gjennomføre kartlegging av arter.

Forvaltningen av uteområdene på OPF sine eiendommer skal ivareta eller øke det biologiske mangfoldet.

Alle grøntarealer på eiendommene i Malling-porteføljen ivaretas av profesjonelle gartnere. Det ble etablert sedumtak på én eiendom.

På Herøya har det blitt innarbeidet krav til tiltak for økning av biologisk mangfold i ny avtale med anleggsgartner, og biologisk mangfold er innført som vurderingskriterium i nye anskaffelser. Det er gjennomført befarings med anleggsgartner for å identifisere mulige tiltak for ivaretagelse og økning av biologisk mangfold i industriparken.

Andre tiltak relatert til biologisk mangfold i 2024 er bestilling av informasjonsskilt til blomsterbed og beslutning om å slutte å benytte kjemisk sprøyting på viltvoksende grøntområder. Hensikten med tiltakene er synlighet, ivaretagelse av insekter og arter, samt kostnadsreduksjon.

Bærekraftsrapport
Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

→ Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

Miljøhandlingsplan: Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger

Hagaløkkveien 28

Hagaløkkveien er et kontorbygg på ca. 30 000 kvadratmeter i Asker kommune, som har vært leid ut til Aibel siden bygget var nytt. I forbindelse med reforhandling med Aibel, har det blitt inngått avtale om oppgraderinger av store deler av bygget. Dette omfatter hovedsakelig endret planløsning, oppgradering av teknikk og etablering av møteroms-senter. Prosjektet gjennomføres med bygg i drift, og var omtrent halvveis i gjennomføringsfasen ved årsskiftet.

Sørkedalsveien 8

Sørkedalsveien 8 er et næringsbygg på Majorstua i Oslo. I tillegg til 10 etasjer med kontorer er det også noe handelsareal. I kjelleren er det parkering, sykkelparkering og garderobefasiliteter. Bygget henger delvis sammen med nabobygget som er et leilighetsbygg. Byggene ble totalrehabilitert i 2017 og kontordelen skal nå pusses opp i forbindelse med en reforhandling. Prosjektet skal gjennomføres med bygg i drift og de første to etasjene er fraflyttet og riving er ferdig. Prosjektering pågår fortsatt.

Ullevaal Stadion

Det er gjennomført fire mindre leietakertilpasninger på Ullevaal Stadion. Prosjekt nr. 1 er ombygging av

ca. 2 000 kvadratmeter over to etasjer, arealene omfatter kontorlokaler og laboratorielokaler med strenge krav til overflater. Prosjekt nr. 2 er ombygging av 185 kvadratmeter til nye kontorer for leietaker. Prosjekt nr. 3 er ombygging av 587 kvadratmeter kontorlokaler. Det siste prosjektet er tilpasning av senterkontoret med etablering av cellekontorer og oppfrisking av deler av arealet.

Herøya Industripark

Det har blitt gjennomført to ombyggingsprosjekter i parken samt startet opp et prosjekt som skal ferdigstilles i 2025. Et prosjekt har vært ombygging fra laboratorier til kontorer. Det andre prosjektet var en videreføring av tidligere prosjekter i etasjene under, og det ble valgt å benytte samme entreprenør og de samme kravene som for disse prosjektene. Disse hadde hatt krav til TEK17 uten ytterligere miljøkrav.

Entra OPF

Entra har inngått et samarbeid med Loopfront for å øke satsningen på ombruk på sine eiendommer. Media City Bergen er en stor eiendom med et stort antall leietakere, Entra har formidlet kontakt mellom leietakere som har flyttet og hatt behov for møbler og teknikk. Dette har ført til mindre avfall og redusert behov for transport.



Herøya Industripark AS, Porsgrunn. | Foto: Tom Riis/Herøya Industripark AS.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

→ Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

Kompetanse

Malling setter krav til at alle prosjekterende og utførende skal ha en miljøansvarlig der dette er hensiktsmessig.

I Hagaløkkveien 28 følger Malling opp de temaene hvor de sitter på viktig kompetanse. Entreprenør/leverandør skal, før kontraktsinngåelse, dokumentere kompetanse innenfor miljø, for eksempel ved å dokumentere erfaringer fra tidligere prosjekter. Prosjektdeltagene skal ha en positiv holdning til innovasjon og bidra til uttesting av ny teknologi.

Prosjekteringsteamet i Sørkedalsveien 8 er håndplukket av prosjektleder for å underbygge prosjektets høye krav til miljøambisjoner. I tillegg til miljørådgiver er det engasjert en egen ombruksrådgiver som også skal fungere som ombruksmegler. Nøkkelpersoner for utførelsesfasen har erfaring fra ambisiøse ombruksprosjekter.

Det har også blitt jobbet med kompetanse på Herøya, se under del om forvaltning.

Bærekraft og miljømål

Mange ombygninger gjøres i regi av leietager, noe som begrenser kontrollen og påvirkningskraften forvalter og eier har på gjennomføringen. Det jobbes derfor med å gjøre leietakere mer bevisste på bærekraft i forbindelse med tilpasninger og ombygginger.

Malling har utarbeidet en egen mal, «konkretisering av miljøkrav i prosjekt», som definerer hva prosjektene skal dokumentere for å innfri OPF sine mål. Malen har blitt brukt på prosjektene på Ullevaal Stadion.

I Hagaløkkveien 28 har miljø, med fokus på ombruk og energi vært et tema gjennom hele prosessen, dette er forankret i både leieavtalen og prosjektets styringsdokument. Dette for å sikre bred forankring i prosjektorganisasjonen og hos leietaker samt et



Økern Portal. | Foto: Thomas Bjørnflaten / Nyebilder AS.

handlingsrom når det kommer til ombruk. Bygget er BREEAM International-sertifisert til Very Good og prosjektet har som mål å heve BREEAM In-Use-sertifiseringen fra Very Good til Excellent.

Sørkedalsveien 8 er allerede BREEAM-NOR og BREEAM In-Use-sertifisert med karakter Excellent, noe som skal opprettholdes. Videre er det mål om å taksonomiverifisere prosjektet opp mot kriteri settet for sirkulærøkonomi. Dette er helt nytt, og prosjektet skal sammen med Malling & Co og DNV utarbeide sjekklister for godkjent dokumentasjon.

Prosjektet er i dialog med FutureBuilt, men ambisjonsnivået i forbindelse med dette er ikke landet ennå. Videre skal prosjektet forbedre styringen av de tekniske anleggene, målet er å forbedre energikarakteren fra C til B.

På Herøya vurderes krav til miljø i den enkelte anskaffelse, og tilpassede miljømål innarbeides i oppdragsbeskrivelse for prosjektene. I 2024 er det arbeidet videre med tiltak knyttet til miljøkrav i tilbudsforespørsler. Det er prioritert innføring av miljøkrav i prosjekter som ikke BREEAM-sertifiseres. Dette er



satt i system ved å introdusere miljømål for innleide prosjektledere og innlemme spesifikke miljøkrav i mal for oppdragsbeskrivelse i prosjekter. I tillegg til mål fra miljøhandlingsplanen til OPF er det satt krav til lavkarbon betong klasse B.

Energiforbruk, avfall og vannforbruk Energiforbruk

Prosjektet i Hagaløkkveien 28 skal installere ca. 1 800 kvadratmeter med solceller på taket. Prosjektet skal forbedre måling og styring av tekniske anlegg og bytte til LED-belysning inne og ute.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

→ Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

I Sørkedalsveien planlegges feilretting og oppgradering av tekniske anlegg inkludert forbedring av styring. Prosjektet har satt opp et energibudsjett for reelt forbruk, noe som gjør det lettere å kontrollere det faktiske forbruket i driftsfasen.

På Ullevaal Stadion har følgende tiltak blitt gjennomført:

- **Prosjekt nr. 1:**
 - Installasjon av vannbåren varme i arealer som før hadde elektrisk oppvarming.
 - Bedre målerstruktur og styring av ventilasjon og varme.
 - Bytte til LED-belysning og installasjon av romsensor for belysning.
- **Prosjekt nr. 2 :** Bytte til LED-belysning og installasjon av romsensor for belysning.
- **Prosjekt nr. 3:**
 - Bytte fra halogen til LED-belysning.
 - Eldre panelovner er byttet ut med nye moderne ovner med bedre effektivitet.
 - Det har blitt installert kombibafler som får isvann og luft fra byggets infrastruktur.
 - Bedre styring av varme, kjøling og ventilasjon.

Mindre energireduserende tiltak på Herøya er medtatt under del om forvaltning.

Avfall

Prosjektet i Hagaløkkveien hadde en sorteringsgrad på 96,4 prosent og en avfallsmengde på 6,4 kg/m² ved årsskiftet. Det er lagt opp til fraksjoner for vanlig kontordrift i etasjene med papp/papir, plast, matavfall og restavfall. Avfallsrommet er lagt opp med kompressor for papp, kjølerom til matavfall fra kantina, restavfallskontainer og fraksjoner for småelektronikk.

Prosjektet i Sørkedalsveien hadde kun mottatt én avfallsrapport før årsskiftet, for ombyggingen i garderobene i kjelleren. Denne hadde en sorteringsgrad på 97,4 prosent. Avfallshåndtering for drifts-

fasen skal planlegges i henhold til BREEAM In-Use-krav med typiske fraksjoner for kontorvirksomhet.

Malling har innhentet avfallsdata for ombyggingsprosjektene på Ullevaal Stadion, se tabell 10. For å redusere avfallsmengdene har det vært stor grad av ombruk i prosjektene, se avsnitt om materialer. Tiltak som har vært innført for prosjektene er:

- God tilgjengelighet og merking, både inne på områdene som bygges om og ute.
- Flere hentinger av avfall, slik at containere ikke er fulle og avfall kastes feil.
- Rivearbeidet ble utført av en erfaren rive-entreprenør med svært gode rutiner for håndtering av avfall. Bruk av samme avfallsmottak for bedre kontroll på leverte mengder.
- Arbeid med holdninger hos hovedentreprenør og hos underentreprenører.
- Avfallshåndtering har vært tema på oppstartsmøter, fremdriftsmøter og i kontraheringsprosesser.
- Gjennomføring av stikkprøver og kontroller gjennom hele prosjektperioden.

Det har også blitt jobbet med å redusere avfallsmengden; materialer har blitt ombrukt der dette har vært mulig, se mer under materialer og sirkulærøkonomi.

Hos HIP ble krav til avfallsmengde og sorteringsgrad innfaset med lavere mål i 2023, men disse har blitt satt opp til minimum 85 prosent sorteringsgrad med mål om 95 prosent, og maks. 25 kg/m². Det ene prosjektet oppnådde en sorteringsgrad på 90,5 prosent og en avfallsmengde på kun 7,4 kg/m². Total sorteringsgrad for prosjektet (inkl. riving og tømming av laboratoriemøbler) var 96 prosent. Det andre prosjektet i industriparken med kun TEK17 som krav, oppnådde en sorteringsgrad på 71,5 prosent og avfallsmengde 0,04 kg/m².

TABELL 10: AVFALLSDATA FOR LEIETAKERTILPASNINGENE PÅ ULLEVAAL STADION.				
	PROSJEKT NR. 1	PROSJEKT NR. 2	PROSJEKT NR. 3	TILPASNING SENTERKONTOR
Areal [m²]	2 075	185	587	200
Ordinært avfall, sortert [kg]	106 230	1 980	38 471	10 499
Farlig avfall, sortert [kg]	4 334	-	2 585	250
Farlig avfall, usortert [kg]	-	-	-	-
Restavfall [kg]	11 915	70	2 487	650
Totalt [kg]	122 479	2 050	43 543	11 399
Avfall per areal [kg/m²]	59	11	75	57
Sorteringsgrad	90 %	97 %	94 %	94 %



Sørkedalsveien 8, Oslo.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

→ Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1



Veitvet skole, Oslo. | Foto: LINK arkitektur AS.

Vannforbruk

Vannbesparende tiltak for driftsfasen er fortsatt under prosjektering for prosjektet i Sørkedalsveien. Det skal installeres vannmålere i hver etasje.

I Hagaløkkveien skal vannbesparende tiltak i henhold til BREEAM som vannbesparende armaturer og lekkasjedeteksjon og automatisk avstengning på toaletter videreføres.

I de nye laboratoriearealene og i prosjekt nr. 3 på Ullevaal har det blitt installert vannbesparende blandebatterier med sensor. Et annet energi- og vannbesparende tiltak er etablering av sirkulasjon på varmtvann, noe som gjør at man unngår å la det renne lenge før vannet blir varmt nok.

Materialer og sirkulærøkonomi

Krav til materialbruk og ombruk er inkludert i Malling sin mal for miljøoppfølging av prosjekter.

I Hagaløkkveien 28 er det satt opp et klimagassbudsjett for materialer. Estimerte utslipp fra prosjektet tilsvarer 30 kg CO₂e per kvadratmeter BTA og 0,6 CO₂e per kvadratmeter BTA per år over en beregningsperiode på 50 år. Klimagassregnskapet har blitt brukt til å bestemme hvilke materialgrupper som bør ha ekstra oppmerksomhet under prosjekteringen, samt til å anbefale tiltak.

Prosjektet i Sørkedalsveien skal i stor grad prioritere ombruk og materialer med høy resirkuleringsgrad

og lavt klimagassutslipp. Prosjektet skal, som ett av de første i Norge, verifiseres etter EU-taksonomiens «Transition to a circular economy». Løsningene er ikke ferdig prosjektert ennå.

HIP har i 2024 innført krav mot helse- og miljøskadelige stoffer i anskaffelser av varer der dette er relevant. Det er inngått rammeavtale med Kinnarps for leveranse av møbler, blant annet grunnet god sporbarhet av giftstoffer i verdikjeden.

Ombruk

Det har blitt gjennomført en ombruks- og miljøkartlegging i Hagaløkkveien, denne har blitt brukt som en del av tilbudsunderlaget ved kontrahering av entreprenør. Prosjektet skal gjøre en grundig vurdering av ombrukbarheten til materialer, og sekundært om de kan demonteres og sorteres for materialgjenvinning.

Gulvbelegg, og da særlig teppegulv, er blant de materialene i prosjektet som bidrar med mest utslipp. Det er derfor valgt å gjenbruke dette så langt det er mulig. Teppene, som er 12 år gamle, har blitt dekket til og bevart der de er, deretter har de blitt renset og impregnert. Prosjektet skal også bevare linoleumsbeleggene, som også er 12 år gamle. De skal rubbes ned maskinelt og dermed bones på nytt. Garderobeskap og fliser skal også beholdes, og gjenbruk av kjøkken vurderes. Systemvegger i glass gir også et stort bidrag til utslippene, men eksisterende vegger var av såpass dårlig kvalitet og hadde ikke god nok lydisolasjon til at de kunne beholdes.

Prosjektet i Sørkedalsveien er i dialog med Future-Built for å se om det er hensiktsmessig å følge deres kriterier for sirkulære bygg. Prosjektet har som målsetning å oppnå 80 prosent sirkularitet i henhold til FutureBUILTs beregningsverktøy for sirkularitet. Det skal lages en oversikt over oppnådd ombruk gjennom et avfalls- og ombruksregnskap. Løsninger for ombruk er under prosjektering. Det ble gjennomført en ombrukskartlegging i tidligfase. Prosjektet skal

stille krav til utførende entreprenører, både for riving og for gjenoppbygging.

Følgende har blitt gjort på Ullevaal Stadion:

- **Prosjekt nr. 1:** I kontorarealet var det et mål å beholde mest mulig av eksisterende lokaler. Det har vært ombruk av blant annet himlingsplater, dører, glassvegger, deler av kjøkken og ventilasjonskanaler. Eksisterende overflater har blitt renset og malt. I laboratoriearealene var det ikke mulig å gjenbruke eksisterende produkter/materialer på grunn av strenge hygienekrav.
- **Prosjekt nr. 2:** Kjølebafler og dører har blitt gjenbrukt.
- **Prosjekt nr. 3:**
 - Ombruk ble tatt opp med leietaker tidlig i prosessen, noe som ble godt mottatt og det ble i fellesskap satt opp en liste med materialer/produkter som skulle ombrukes.
 - Det har vært dialog med Malling med hensyn til ombruk andre steder på eiendommen. Belysning, en aluminiumsdør og dørhåndtak er satt på lager for senere ombruk.
 - Det har vært ombruk av for eksempel toalettgarnityr, oppvaskmaskin, foldevegg, kabelbruer, solskjerming, ventilasjonskanaler, himlingsplater og brannskap.
- Tilpasning senterkontor: Nye skillevegger er satt opp, gulv og himling er videreført.

På Herøya ble det gjennomført en ombrukskartlegging for prosjektet som ble startet opp i 2024. Det ble valgt å beholde eksisterende materialer og vegger i to etasjer samt å beholde ventilasjonsanlegget. Basert på kartleggingen, ble det videre bestemt å gjennomføre oppussing av én av etasjene som et gjenbruksprosjekt med mål om å gjenbruke flest mulig elementer.

Fleksible og generelle løsninger

Valg med hensyn til fleksibilitet og generalitet er ennå ikke gjort i Sørkedalsveien 8. Det må i noen

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

→ Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1



Ullevaal Stadion er en stor og kompleks eiendom som er i kontinuerlig utvikling for å gi merverdi til leietakere og kunder.
Foto: ALTI Ullevaal.

Prosjektene på Ullevaal Stadion har brukt Cobuilder som digitalt stoffkartotek. Alle produkter som skal brukes, også fra underentreprenører, må legges inn. Hvis et produkt ikke blir godkjent, skal dette erstattes av annet godkjent produkt.

tilfeller gjøres et valg mellom fleksibilitet og ombruk. Der planløsningen er endret på Ullevaal, har dette blitt gjort på en måte som trolig kan gjenbrukes av nye leietakere i fremtiden. I prosjekt nr. tre er tekniske løsninger bygget slik at det er mest mulig forberedt for en eventuell oppdeling av lokalene.

Helse- og miljøskadelige stoffer

Malling har etablert en rutine for oppfølging av og rapportering på miljøgifter i prosjekter. Rutinen oppfordrer til bruk av etablerte oppfølgingsverktøy som Cobuilder og/eller bruk av forhåndsvurderte produkter fra anerkjente merkeordninger som Svanemerket, EU-blomsten eller ECOproduct. Hvis et produkt ikke er forhåndsvurdert, må informasjon om stoffinnhold innhentes manuelt. Oppfølging av at rutinen sjekkes er integrert i den generelle prosjektoppfølgingen.

I Hagaløkkveien er det i tillegg stilt samme krav til emisjoner som for et BREEAM-prosjekt, dette skal også gjøres i Sørkedalsveien.

Prosjektene på Ullevaal Stadion har brukt Cobuilder som digitalt stoffkartotek. Alle produkter som skal brukes, også fra underentreprenører, må legges inn. Hvis et produkt ikke blir godkjent, skal dette erstattes av annet godkjent produkt.

Materialvalg

I Hagaløkkveien tilstrebes det løsninger som gir lang levetid og som er enkle å vedlikeholde, eksempler er

hjørnebeslag på utvendige hjørner og parkett som kan slippes ned mange ganger ved slitasje.

I Sørkedalsveien 8 skal prinsippene for sirkulære løsninger i henhold til EU-taksonomien følges, dette innebærer robuste og fleksible løsninger.

Der det ikke har vært mulig med ombruk på Ullevaal Stadion, spesielt i laboratorieområdene i prosjekt nr. 1, har det blitt stilt krav til tidløse og slitesterke materialer med lang levetid som er enkle å både vedlikeholde og rengjøre.

Transport

I Hagaløkkveien har det blitt etablert innvendig sykkelparkering med 125 plasser. Det er også forberedt for installasjon av smarte elbilladere som leietaker selv skal montere. I Sørkedalsveien har garderobert blitt oppgradert i tillegg til at det har blitt etablert innendørs sykkelparkering.

Klimatilpasning og biologisk mangfold

Prosjektet i Hagaløkkveien har etablert sedumtak og en mosehage for å bidra til overvannshåndtering. Grøntarealene bidrar også som habitat og næring for lokale insekter og fugler. Deler av utearealet har svært lite sollys, og mose ble derfor valgt som den primære vegetasjonen, det ble også etablert et furu-tre og to japanske lønnetrær omkranset av hasselurt og strutseving.

Miljøhandlingsplan: Mål for nybygg, rehabiliteringer og utviklingsprosjekter

Grensen 9B

Grensen 9B er et kontorbygg i Oslo sentrum som OPF eier sammen med Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet (PKH) med en andel på 50 prosent. Bygget fra 1978 stod tomt, og måtte oppgraderes for å kunne leies ut i dagens marked.

Prosjektet var et ombruksprosjekt med ambisjon om å tilfredsstille FutureBuilt⁹ sine kriterier for sirkulære bygg, oppnå BREEAM-NOR Very Good (v6.0) samt å redusere byggets energiforbruk. Grensen 9B fikk Enova-støtte til utredning av ombruk og prosjektering for ombruk. Prosjektet ble ferdigstilt våren 2024 og leietaker overtok 1. mai.

Nygård Handelspark

OPF eier nabotomten til eksisterende handelspark. Det har vært planlagt å etablere et næringsbygg for handel på ca. 25 000 kvadratmeter. På grunn av utfordringer med reguleringen på tomten, har det ikke skjedd noe i prosjektet siden rapportering for 2020, og prosjektet medtas dermed ikke videre i rapporten.

Herøya Industripark

I 2024 ble det gjennomført ett riveprosjekt i regi av HIP. Byggene var i så dårlig stand at riving var eneste alternativ. Etter prøvetaking ble det funnet forurensede masser i grunn, disse ble fjernet og kjørt til deponi. I tillegg til rene masser fra riving ble det fylt igjen med ca. 2 000 kvadratmeter gjenbrukte masser fra et annet HIP-prosjekt. Lokalt gjenbruk av masser fra gravearbeider har både miljømessig og økonomisk gevinst. Gjenbruk minimerer behovet for transport av masser, reduserer behov for nye masser og tar opp mindre plass på deponier. Det medfører også kostnadsbesparelser knyttet til innkjøp av nye masser og deponikostnader.

Kompetanse

I Grensen 9B ble krav til miljøkompetanse løst ved at både prosjekterende og entreprenører skulle ha en egen miljøansvarlig i prosjektorganisasjonen. Miljøansvarlig skulle ha god kjennskap til BREEAM-NOR og sette seg inn i ombruk. Disse hadde ansvaret for at mål og krav fra prosjektets miljøoppfølgingsplan ble fulgt opp, og rapporterte kontinuerlig til miljørådgiver eller miljøansvarlig entreprenør.



Grensen 9B. Rehabiliterert kontorbygg i Grensen med fokus på ombruk og varige materialer.
Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

9. [Her kan du lese mer om Futurebuilt og kriteriene.](#)

Bærekraftsrapport

Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger

→ Mål for nybygg, rehabiliteringer og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

Bærekraftsambisjoner

I tillegg til å oppnå målene i miljøhandlingsplanen, som inkluderer BREEAM-NOR-sertifisering, hadde prosjektet i Grensen 9B mål om å bygge i henhold til FutureBuilt sine kriterier for sirkulære bygg. Målene var innarbeidet i prosjektets styringsdokument, og har vært en premiss gjennom alle prosjektfasene. Miljømålene ble kommunisert tydelig til alle prosjekt-deltagere, både prosjekterende og utførende, slik at en god forankring av disse ble oppnådd.

BREEAM-NOR-sertifiseringer

Endelig sertifikat for hotelldelen av Økern Portal ble mottatt i 2024 og målet om BREEAM-NOR Excellent ble nådd.

Rehabiliteringsprosjektet i Grensen 9B har ikke fått endelig sertifikat ennå, men ligger an til å nå målet om Very Good.

HIP har mottatt ferdigsertifikat på BREEAM-NOR-sertifisering av et rehabiliteringsprosjekt som ble ferdigstilt Q4 2023, prosjektet er sertifisert etter BREEAM Bespoke med karakter Good. Dette er første BREEAM-sertifiserte prosjekt i regi av HIP.

Klimagassregnskap

For prosjektet i Grensen ble det utarbeidet et klimagassregnskap for materialer i forprosjektet som ble bearbeidet videre gjennom detaljprosjektet. Klimagassregnskapet har blitt brukt til å utrede grad av ombruk samt som støtte til materialvalg. Etter ferdigstillelse ble regnskapet oppdatert med as-built-verdier. Det ble oppnådd en utslipps-reduksjon på 93 prosent sammenlignet med BREEAM-NOR sitt referansebygg.

Prosjektene skal ha en positiv holdning til innovasjon og bidra til uttesting av ny teknologi.

I Grensen har det blitt gjort mye nytt i forbindelse med ombruk, og prosjektet har fått støtte fra Enova i forbindelse med mulighetsstudie og prosjektering

for ombruk. Materialer har blitt gjenbrukt på innovative måter, for eksempel har det blitt laget utemøbler av betongkjerner og bygget trapper av brukte T-baneskinner. I tillegg ble følgende ny teknologi prøvd ut:

- Tvinn solutions (BIMifisering av ombruks-materialer).
- GS1 (QR-kodemerking av brukte materialer).
- Rehub (digital markedsplattform for ombruks-materialer).

Energiforbruk, avfall og vannforbruk

Byggeprosjektene skal fremme lokal og fornybar energiproduksjon på eiendommen eller i området sammen med andre aktører.

Før prosjektet var eiendommen i Grensen 9B varmet opp med elektriske panelovner, gjennom prosjektet har eiendommen blitt tilknyttet fjern-varme samt fått installert reversibel kjølemaskin/ varmepumpe. Dette gjør at bygget har fått en vann-båren og mer fleksibel energiløsning.

Alle nybygg skal ha mål om energikarakter A eller B. Totalrehabiliteringer skal ha mål om minimum 30 prosent redusert energiforbruk.

Prosjektet i Grensen oppnådde en energireduksjon på 54 prosent, og energikarakteren ble hevet til en grønn B.

Byggeplassene i OPF sine prosjekter skal driftes med mål om å være mest mulig energieffektive, og prosjektene skal rapportere om total mengde levert energi under byggeperioden.

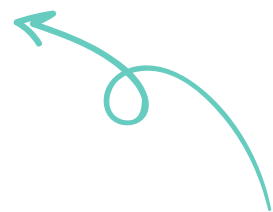
Det har blitt brukt elektrisk energi og fjernvarme i byggefasen i Grensen, forbruket har blitt lest av regelmessig, slik at det har vært mulig å følge opp nivået. Energieffektivitet på byggeplass har vært tema i møter gjennom hele prosjektet. Strøm-forbruket har vært 28,8 kWh/m² totalt for hele byggeperioden. Fjernvarme ble koblet på i desember 2023 og den har stått for 29,9 kWh/m². Totalt energi-bruk for hele byggeperioden er 58,73 kWh/m².



I Grensen har det blitt gjort mye nytt i forbindelse med ombruk, og prosjektet har fått støtte fra Enova i forbindelse med mulighetsstudie og prosjektering for ombruk.



Ulike typer ombruksparkett lagt i mønster for å dekke nok areal. | Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.



I Grensen 9B ble det tatt vare på alt som kunne brukes på nytt. Blant annet er det blitt laget utemøbler av betongkjerner. Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

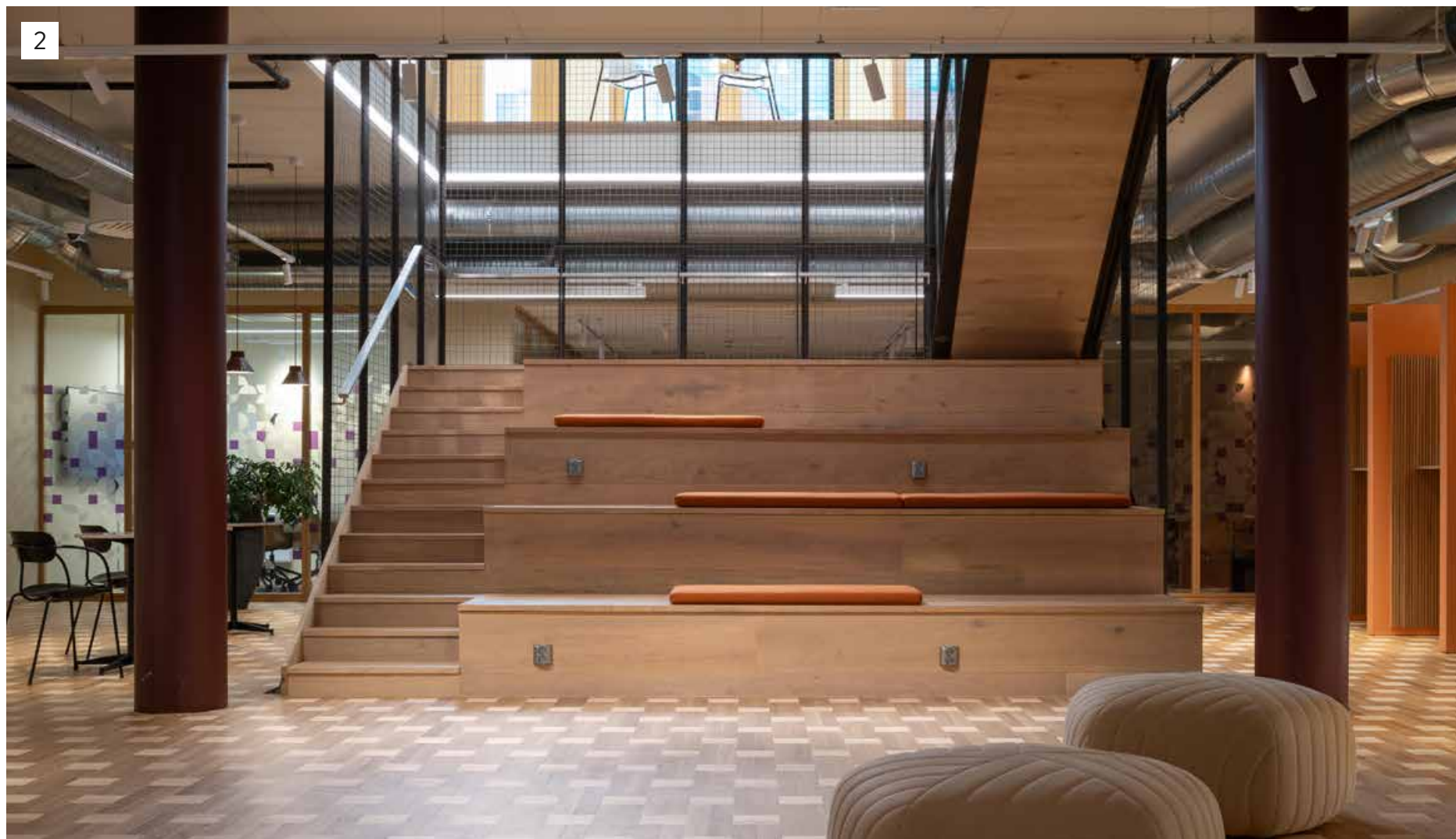
Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

→ Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

Prosjektet i Gensen 9B har oppnådd en sorteringsgrad på 93,6 prosent og en avfallsmengde på 22,2 kg/m² for byggavfall.



Gensen 9B. 1. Glassbyggerstein er en av kvalitetene som går igjen i bygget og som er typisk for byggets tid. 2. Bæresystem i trapper er laget av brukte T-baneskiner. | Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

Byggeprosjektene skal tilrettelegge for god energifølgning i driftsfase.

Prosjektet i Gensen 9B har satt opp et energibudsjett for reelt forbruk, noe som skal gjøre det lettere å kontrollere det faktiske forbruket i driftsfasen. Bygget er fortsatt i prøvedrift, og det er for tidlig å si noe om dette ennå.

Det har blitt installert et SD-anlegg med innebygd EOS. Måletopologien har blitt planlagt i samarbeid av rådgivere og forvalter, for å få en løsning som fungerer godt i driftsfasen. Det er for eksempel installert etasjevise energimålere for de systemene det er hensiktsmessig.

Det skal legges til rette for god avfallssortering på byggeplass, med mål om en sorteringsgrad på minimum 95 prosent og en avfallsmengde på maksimalt 25 kg/m².

Prosjektet i Gensen 9B har oppnådd en sorteringsgrad på 93,6 prosent og en avfallsmengde på 22,2 kg/m² for byggavfall.

Alle nybygg skal ha gode løsninger for avfallssortering slik at mål om sorteringsgrad for eiendomsforvaltningen kan nås.

Avfallsrommet i Gensen 9B deles med nabo-eiendommene, adkomst og rommets størrelse er planlagt med hensyn til dette. Avfallsrommet har seks ulike fraksjoner.

Det skal jobbes mot utslippsfrie byggeplasser, og brukes utslippsfrie anleggsmaskiner og byggvarme/-tørk så langt dette er mulig.

Det har ikke vært noe grunnarbeid eller tilsvarende i prosjektet i Gensen, og det har derfor ikke vært behov for anleggsmaskiner. Alle behov for oppvarming ble løst med elektrisk varme eller fjernvarme.

Leietagertilpasningen i Hagaløkkveien har hatt en gravemaskin med biodrivstoff en halv dag i forbindelse med beplantning.

Det skal planlegges for løsninger som begrenser vannforbruket på byggeplass og i byggets driftsfase.

Det ble installert vannbesparende armaturer i Gensen 9B, disse skal gi minimum 40 prosent reduksjon i vannforbruket i henhold til BREEAM-NOR. I tillegg er det montert lekkasje-deteksjonssystem og alle toalett-kjerner har vannmengderegulator.

Materialer og sirkulærøkonomi

Prosjektene skal benytte materialer med høyest mulig resirkuleringsgrad og lavest mulig klimagassfotavtrykk så langt det lar seg gjennomføre.

Prosjektet i Gensen har etterspurt materialer med lavest mulig klimagassavtrykk samt dokumentasjon i form av EPD-er. Dette er fulgt opp gjennom prosjektets klimagassregnskap, se eget avsnitt.

Prosjektene skal planlegge for fleksible og generelle løsninger slik at man minimerer behovet for fremtidige ombygginger.

Ved utleie av Gensen 9B, før oppstart byggefase, ble det presentert et fastlagt konsept. Dette omfattet mulige planløsninger for de ulike etasjene samt materialer, og har gitt leietakere mindre frihet til spesialtilpasning enn hva som er normen i bransjen. Dette har sikret generalitet og fleksibilitet, og vil minimere behovet for ombygginger ved skifte av leietakere i fremtiden.

Alle byggeprosjekter skal bruke lavemitterende materialer uten innhold av helse- og miljøskadelige stoffer.

Prosjektet i Gensen 9B brukte Cobuilder til å følge opp dette. Cobuilder flagger eventuelle materialer som må erstattes.

Prosjektene skal etterspørre og prioritere brukte (ombruk), ombrukbare, resirkulerte og resirkulerbare materialer.

Prosjektet i Gensen fulgte FutureBuilt sine kriterier for sirkulære bygg, dette innebærer at minst

Bærekraftsrapport Eiendom – 2024

Oppsummering 2024

Innledning

Bærekraftstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter
og leietagertilpasninger

→ Mål for nybygg, rehabiliteringer
og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1

50 prosent av eksisterende bygg skulle beholdes, minst 10 prosent av tilførte materialer skulle være ombrukte og at minst 10 prosent av tilførte materialer skulle være ombruktbare. Prosentsatsene måles i vekt. Det ble holdt kontinuerlig oversikt over oppnådd ombruk gjennom et avfall- og ombruks-regnskap. Prosjektet klarte å overoppfylle målene til FutureBuilt, se figur 8.

Å oppnå dette krevde mye planlegging, kreativitet og innovativ tankegang, undersøkelser rundt hva som er tilgjengelig i markedet, dialog med potensielle donorprosjekter og evne til å omstille seg. Det har også stilt krav til utførende entreprenører, både for riving og gjenoppbygging.

Prosjektene skal prioritere robuste materialer og tilrettelegge for enkelt og godt vedlikehold.

BREEAM-sertifiseringen har satt krav til valg av robuste materialer i Gensen, både med hensyn til levetid og fuktsikring. Driftsansvarlig var involvert i materialvalg, dette for å sikre gode løsninger med hensyn til drift og vedlikehold.

Ved rehabiliterings- og riveprosjekter skal det gjennomføres en gjenbrukskartlegging i tidligfase samt settes mål om ombrukt andel.

For prosjektet i Gensen 9B ble det gjennomført en ombrukskartlegging i tidligfase. Mål for ombruk ble satt i henhold til FutureBuilt sine krav til sirkulære bygg.

Transport

Prosjektene skal tilrettelegge for miljøvennlig transport (gange, sykkel og elbiler foran fossile biler).

Gensen 9B ligger midt i Oslo sentrum med umiddelbar nærhet til buss, trikk og T-bane. Prosjektet har tilrettelagt for sykling til jobb ved å etablere sikker sykkelparkering under tak ute samt innvendig sykkelparkering med tilgang til sykkelvask og garderobeanlegg. Prosjektet etablerte også enkel

adkomst fra gårdsrommet til sykkelparkeringen med en tilpasset heis og bred korridor.

Klimatilpasning og biologisk mangfold

Byggeprosjektene skal dokumentere at de er tilpasset fremtidige klimaendringer.

Taket i Gensen 9B ble oppgradert slik at det skal kunne tåle fremtidige nedbørsmengder.

Biologisk mangfold på tomten skal kartlegges før igangsettelse av prosjektet.

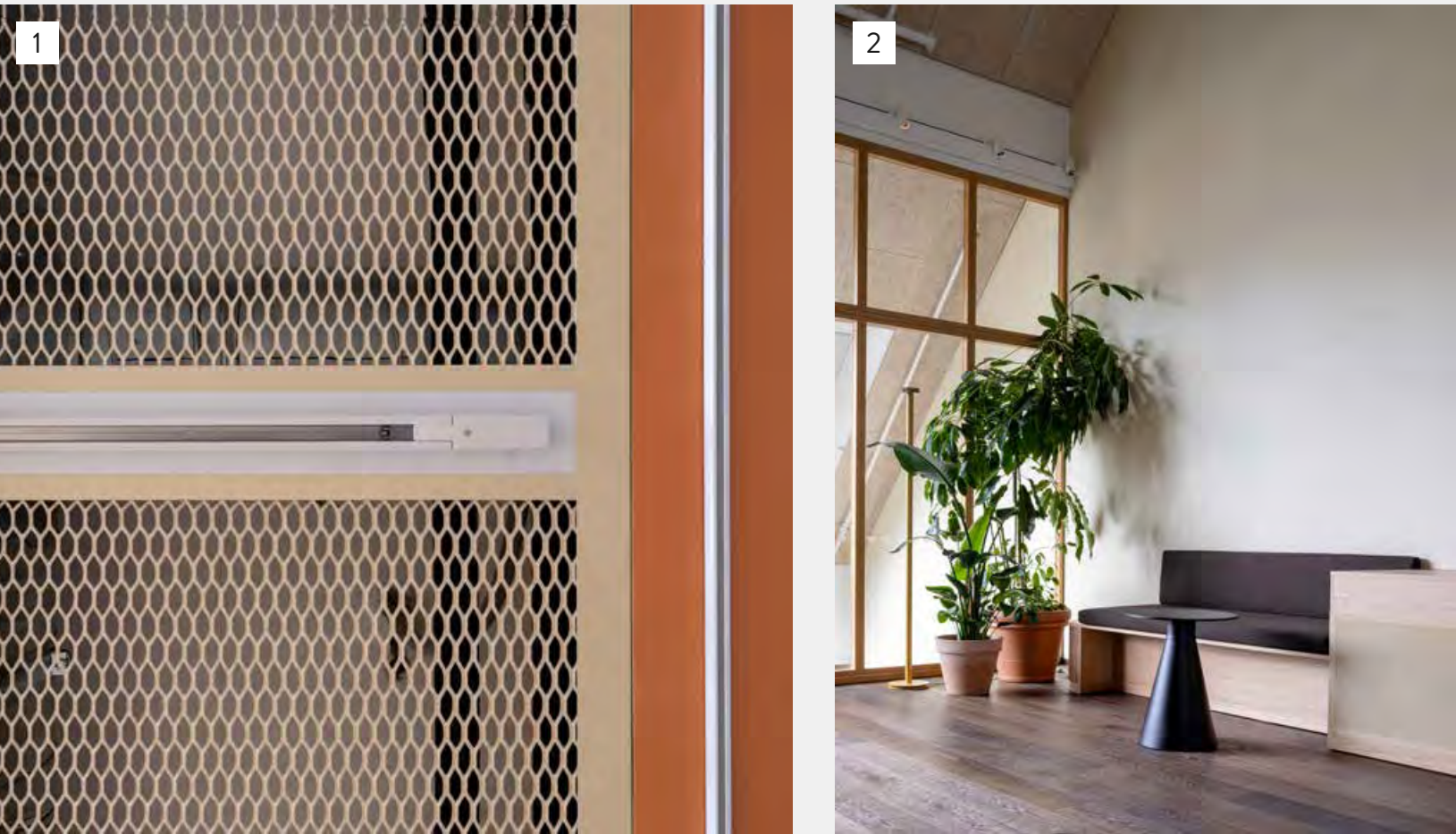
Se punktet under.

Alle prosjekter skal etablere uteområder som ivaretar eller øker det biologiske mangfoldet.

Eiendommen i Gensen 9B hadde ingen grønne arealer før prosjektoppstart. Bygget ligger i et gårdsrom og har ikke noe uteareal som egner seg for beplantning. Det har blitt etablert noen potteplanter og et tre utenfor bygget. Målene for biologisk mangfold har derfor ikke vært relevante.

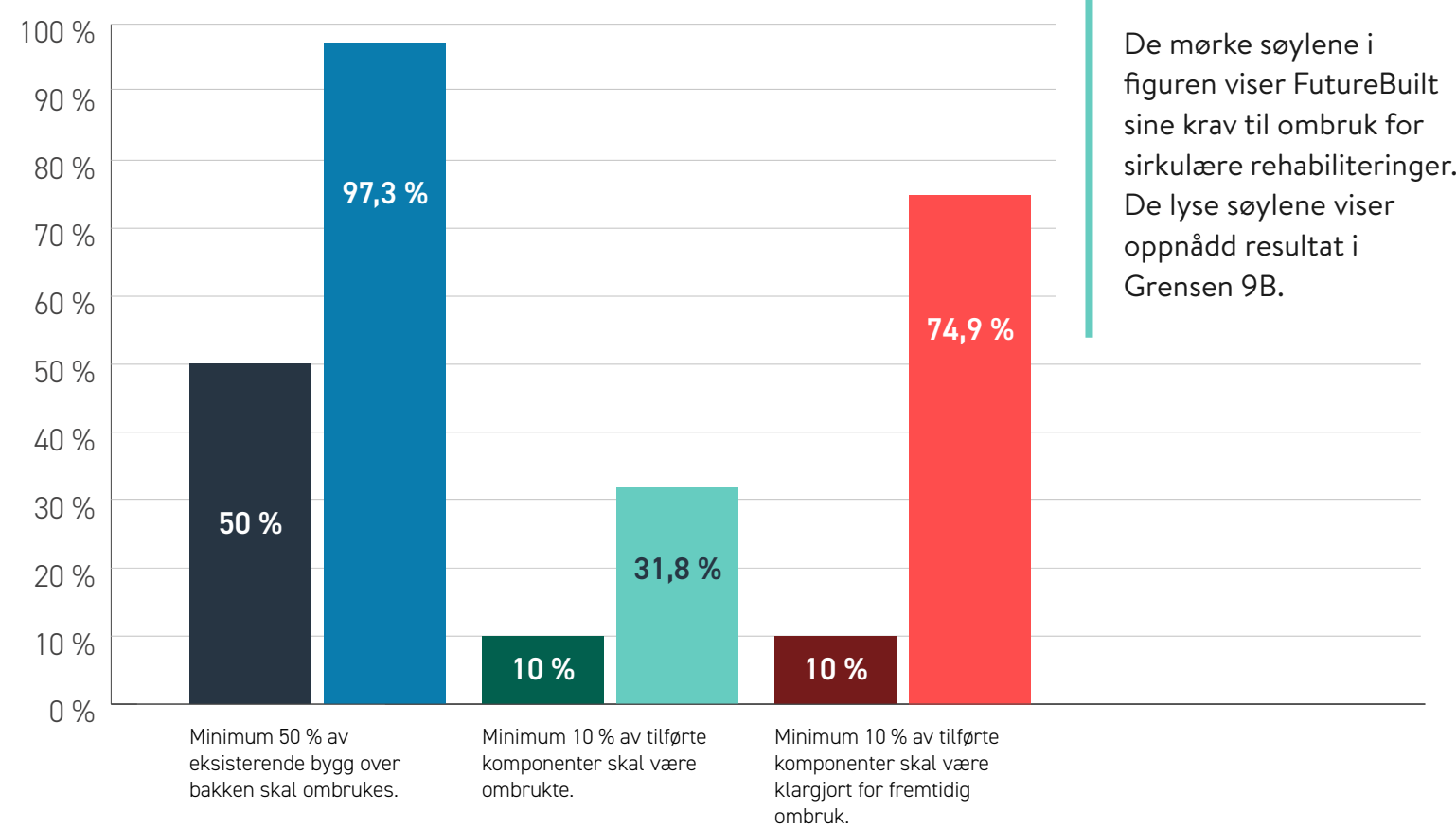
Prosjektene skal vurdere potensiale for å utnytte takflater til overvannshåndtering, rekreasjon og/eller lokal energiproduksjon.

Installasjon av solceller ble vurdert i Gensen, men valgt bort av brannhensyn da bygget ligger innerst i et lang og smalt gårdsrom uten mulighet for adkomst med brannbil.



Gensen 9B. 1. Garderobeskap av gamle himlingsplater. 2. Det er tilført naturmaterialer og en fargepalett som bidrar til trivsel for leietakerne. | Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

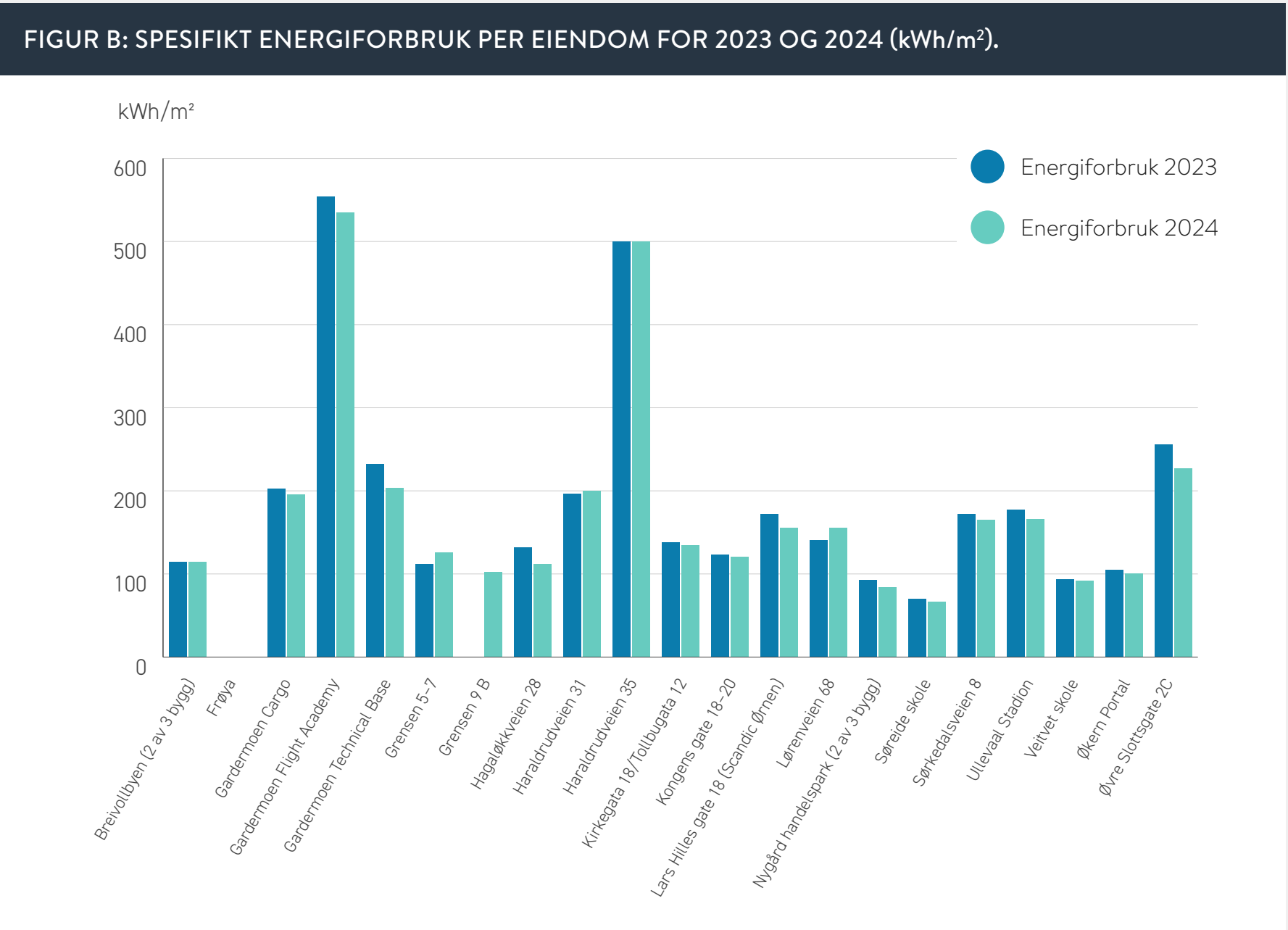
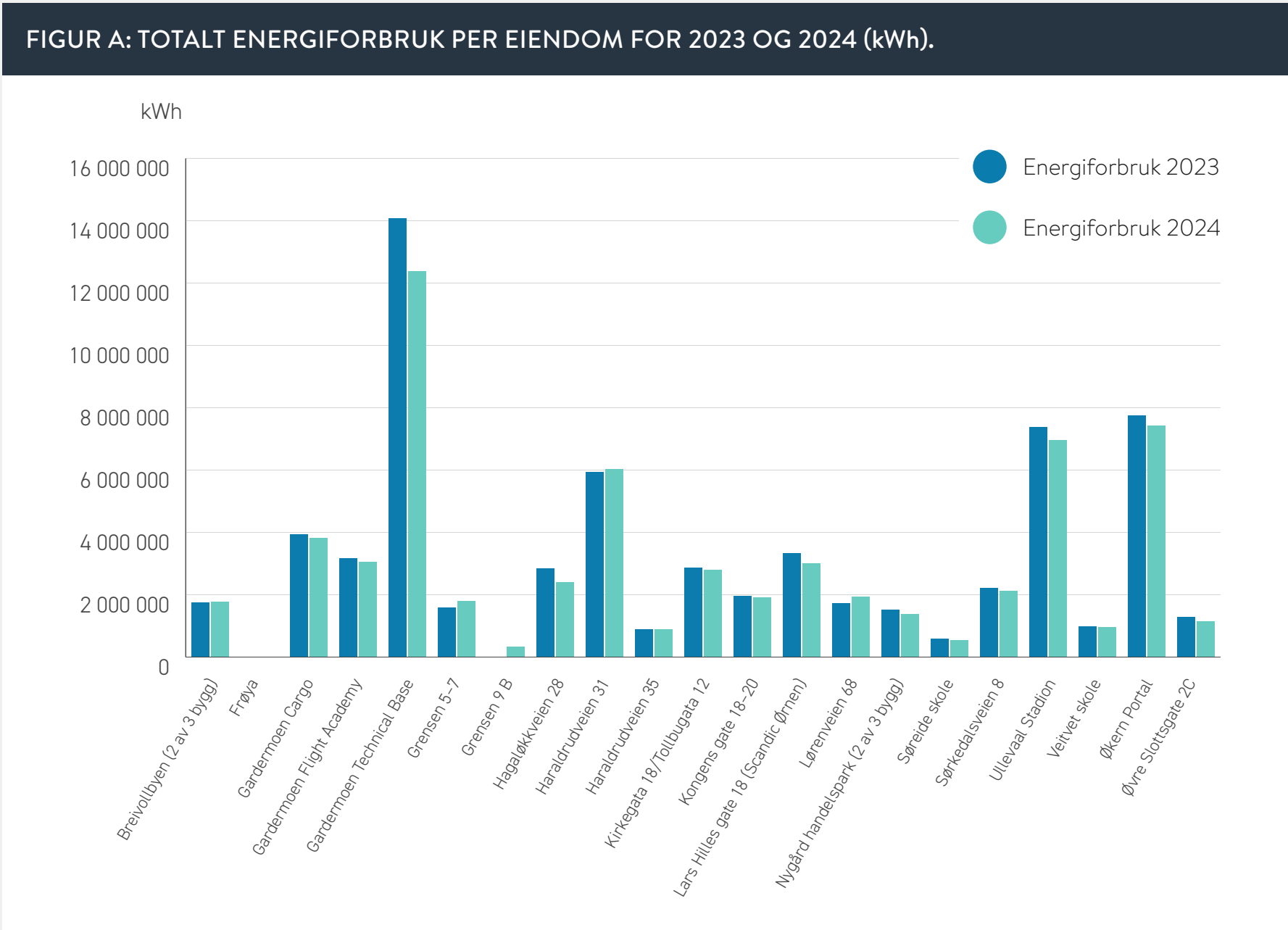
FIGUR 8: MÅLOPPNÅELSE FOR FUTUREBUILT SINE KRITERIER FOR SIRKULÆRE BYGG FOR GENSEN 9B.



Vedlegg 1:

Energiforbruk i Mallingsporteføljen

Figur A viser totalt energiforbruk per eiendom i Mallingsporteføljen for 2023 og 2024.
Figur B viser spesifikt energiforbruk per eiendom i Mallingsporteføljen for 2023 og 2024.





OSLO PENSJONSFORSIKRING

St. Olavs plass 5, 0165 Oslo

opf.no