

Bærekraftsrapport

2023
EIENDOM

Oslo Pensjonsforsikring



Innhold

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

Miljøhandlingsplan

Vedlegg 1



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

Denne siden: Økern Portal.
Illustrasjon: 3D Estate / Lark Landskap / DARK Arkitekter.

Oppsummering for 2023

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. Listen under er et sammendrag av arbeidet som har blitt gjort i 2023. For utfyllende informasjon om de ulike målene, henvises det til de aktuelle delene av rapporten.



Blomster på takhagen på Økern Portal.
Foto: Mattis Wennemo på vegne av OPF.

- **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) følges «Prosessindustrien i Grenland felles policy for å unngå arbeidslivskriminalitet» som ivaretar mange av de samme aspektene som Oslomodellen. Oslo Pensjonsforsikring (OPF) rapporterer også i henhold til åpenhetsloven.
- **Kjøp av eiendommer:** Det har blitt kjøpt én eiendom i 2023, denne ble kjøpt av strategiske årsaker.
- **BREEAM-sertifiseringer:** Det har blitt gjennomført to nye BREEAM In-Use-sertifiseringer samt tre resertifiseringer. 77 % 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 prosjektet i Gensen 9B.
- **Miljøavtaler:** Det har ikke blitt inngått noen nye miljøavtaler i 2023.
- **Takoverflater:** Det har blitt etablert sedumtak på én eiendom, og det jobbes med vurdering av solceller på tak på flere eiendommer.
- **Energi:** Det har blitt etablert energioppfølgings-system på et flertall av eiendommene, noe som gir sikrere data. 2023 skal derfor etableres som nytt nullpunkt for energiforbruk. Gjennomsnittlig spesifikt energiforbruk for Malling-porteføljen var 161 kWh/m² i 2023. På Herøya jobbes det for bedre oversikt over forbruket i parken. Det har blitt installert fjernvarme og reversibel varmpumpe gjennom prosjektet i Gensen 9B (eierandel 50 %). Estimert energibesparelse sammenlignet med før prosjektet er 54 %.
- **Avfall:** Gjennomsnittlig sorteringsgrad for de eiendommene hvor Malling har ansvar for avfallshåndteringen var 59,3 %. I HIP var samlet sorteringsgrad 72,3 %. Prosjektet i Gensen 9B hadde en sorteringsgrad på 97,2 % og en avfallsmengde på 9 kg/m².
- **Vannforbruk:** I 2023 har system for automatisk vannmåling og lekkasjedeteksjon blitt installert på de fleste eiendommene i Malling-porteføljen. Data herfra vil brukes som sammenligningsgrunnlag fremover. På Herøya var forbruket i 2023 omtrent likt som i 2022.
- **Materialer:** Samtlige forvaltere har stort fokus på å unngå bruk av helse- og miljøskadelige stoffer. Rehabiliteringen av Gensen 9B gjennomføres som et ombruksprosjekt i henhold til FutureBuilt sine kriterier for sirkulære bygg, og utslippsreduksjon tilknyttet materialer var estimert til 93 % ved årsskiftet.
- **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:** Arbeidet fra forrige treårsperiode har blitt videreført.
- **Leietagertilpasninger:** Det har blitt jobbet med konkretisering av mål/krav og struktur for rapportering. Det har vært et økt fokus på ombruk.
- **Utslippsfri byggeplass:** Det har ikke blitt brukt anleggsmaskiner i Gensen 9B, og oppvarming har vært elektrisk eller ved bruk av fjernvarme.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

Miljøhandlingsplan

Vedlegg 1



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

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 bærekraftsstrategi 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. Bærekraftsstrategien har senere blitt integrert inn i OPF sin investeringsstrategi.

Bærekraftsstrategien er overordnet, langsiktig og omfatter alle delene av bærekraftsbegrepet; 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 bærekraftsbegrepet, er mer konkret og gjelder for tre år av gangen. 2023 har vært første året for ny miljøhandlingsplan. 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.

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

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

Bærekraftsstrategi: 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.



Radisson Red Oslo Økern er et nytt, urbant hotell med flotte konferansefasiliteter, ulike spisesteder og moderne rom i tilknytning til Økern Portal. | Foto: Oslo Pensjonsforsikring.

OPF skal jobbe i retning av å få en eiendomsportefølje med null direkte utslipp samt reduserte indirekte utslipp.

OPF vil være rapporteringspliktig i henhold til EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) for regnskapsåret 2025. CSRD setter noen krav til hvordan mål med hensyn til utslipp skal formuleres, og dette målet må trolig omformuleres før 2025 for å tilpasses CSRD.

Se også avsnitt om klimagassregnskap under eiendomsforvaltning og prosjekter.

Direkte utslipp

Direkte utslipp er utslipp fra OPF-eide eller kontrollerte kilder, for eiendomsporteføljen er dette i hovedsak knyttet til utslipp i forbindelse med energibruk på eiendommene. For byggeprosjekter er direkte utslipp relatert til kjøretøy og maskiner, oppvarming og andre aktiviteter på byggeplassen.

ENERGIBRUK PÅ EIENDOMMENE

Det er fossil oppvarming som genererer mest utslipp. Det er ingen fossil oppvarming i porteføljen,

de fleste eiendommene varmes opp ved hjelp av varmepumper, elektrisitet og fjernvarme. Det har i 2023 blitt etablert system for energioppfølging (EOS) på resterende eiendommer, slik at grunnlaget for å følge med på og eventuelt korrigere energiforbruket på eiendommene har blitt bedre. Forbruket i 2023 skal benyttes som nullpunkt for sammenligning fremover.

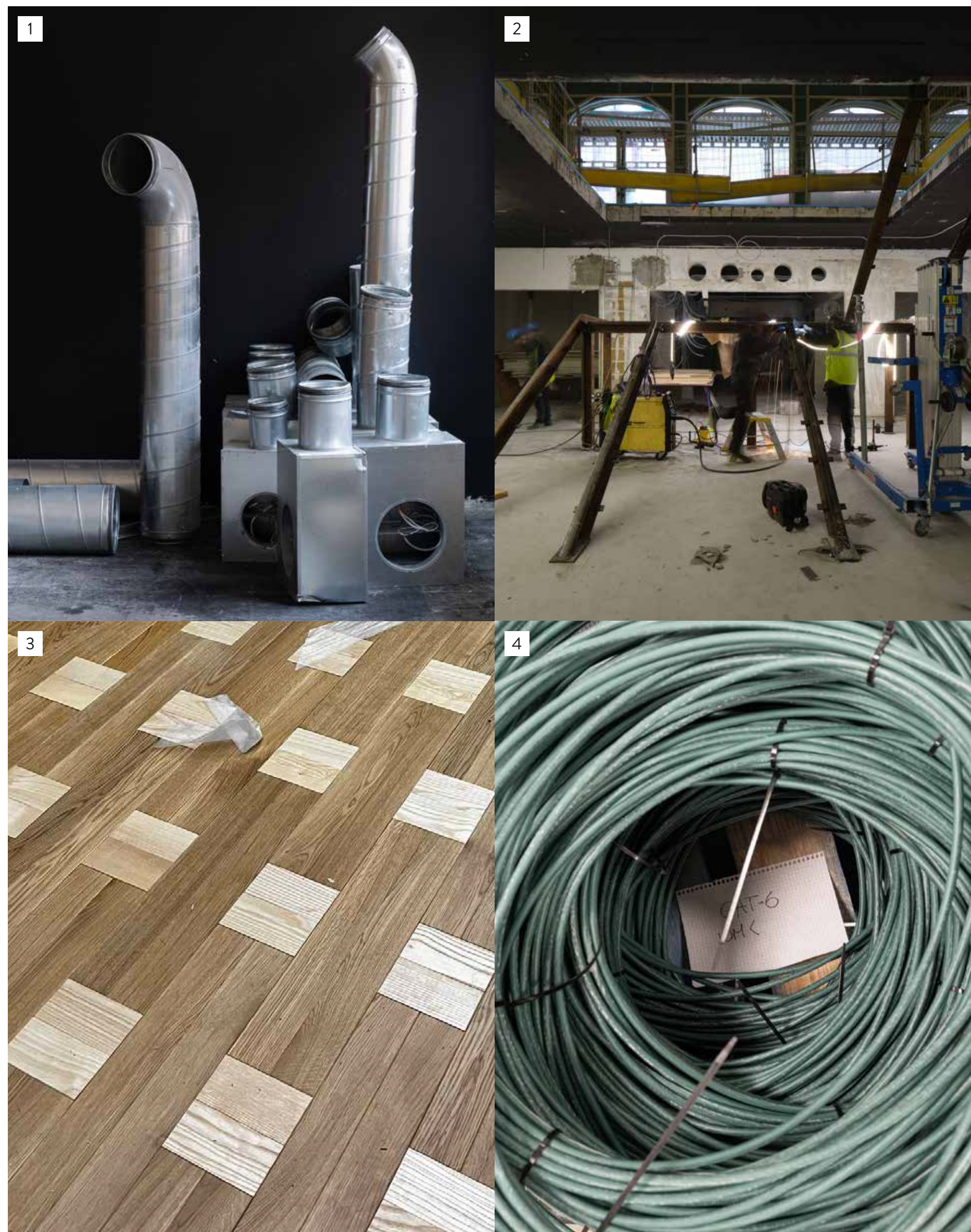
Det er også utslipp på eiendommene relatert til lekkasje fra kuldemedier. Data for dette er ikke på plass for 2023, men skal jobbes med videre.

UTSLIPP PÅ BYGGEPLASS

Direkte utslipp på byggeplass kommer fra bruk av fossile anleggsmaskiner eller fossil oppvarming. Det har ikke vært brukt anleggsmaskiner i byggeprosjektet vårt i Grensen 9B (eies sammen med Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet (PKH) med 50 % hver), og oppvarming har blitt løst ved hjelp av elektrisitet eller fjernvarme.

Indirekte utslipp

Indirekte utslipp for porteføljen er knyttet til for



Eksempler på ombruk fra Grensens 9B.

1. Ventilasjonskanaler sortert for ombruk. 2. Bæresystem i trapper laget av brukte t-baneskiner. 3. Ulike typer ombruksparkett lagt i mønster for å dekke nok areal. 4. Kabler kveilet sammen og klare til å bli brukt på nytt. | Foto: Mad arkitekter ved Kyrre Sundal og Magna Construction Management ved Torstein Blumer.

Materialbruk har mye å si for utslipp tilknyttet byggeprosjekter. Det har vært stort fokus på dette i små og store prosjekter, spesielt i ombruksprosjektet i Grensens 9B.

eksempel produksjon og transport av materialer, transport til og fra eiendommene og avfalls- håndtering. I henhold til CSRD vil energibruk vi ikke har direkte kontroll på, for eksempel der leietaker selv drifter bygget, høre til under scope 3 indirekte utslipp.

INDIREKTE UTSLIPP PÅ EIENDOMMENE

I eiendomsforvaltningen fokuseres det på sorteringsgrad for avfall og avfallsmengde. Det er også stort fokus på tilrettelegging for miljøvennlig transport til og fra eiendommene i porteføljen. Det er tilrettelagt for sykling, gange eller bruk av kollektivtransport på de fleste eiendommene, mange steder er det også installert elbilladere.

INDIREKTE UTSLIPP PÅ BYGGEPLASSER

Avfallshåndtering på byggeplass er også et viktig fokusområde, med kvantifiserte mål for både avfallsmengder og sorteringsgrad. Byggeprosjektet i Grensens 9B leverte i henhold til målene for 2023. Prosjektet har også etablert gode løsninger for avfallshåndtering i driftsfasen.

Materialbruk har mye å si for utslipp tilknyttet byggeprosjekter. Det har vært stort fokus på dette i små og store prosjekter, spesielt i ombruksprosjektet i Grensens 9B.

OPF skal ha fokus på ressurseffektivitet og lukkede materialkretsløp.

Det har vært fokus på dette både i forvaltningen og i

byggeprosjektene, inkludert leietakertilpasninger. Det har vært stort fokus på ombruk, spesielt i Grensens 9B. Det har vært logistikk- og markeds- messige utfordringer med hensyn til ombruk, men dette oppleves som mer modent nå enn for kun ett år siden.

Det har vært fokus på generalitet og fleksibilitet i prosjektene; det er valgt løsninger som vil minimere behov for fremtidige ombygginger. Det har også blitt tatt hensyn til løsnings robusthet, levetid og fremtidig behov for vedlikehold.

OPF skal unngå bruk av og spredning av miljøgifter.

Målet er innført i innkjøpssystemene til eiendomsforvalterne, og all bruk av helse- og miljøskadelige stoffer skal rapporteres. 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.

Miljøkonsekvenser vurderes ved vedlikeholds- og oppgraderingsplaner på eiendommene. Ved gjennomføring av leietakertilpasninger på Ullevaal stadion, ble også reparasjon av et tilliggende utett dekke medtatt i prosjektet. På Herøya har rehabilitering av et tak blitt gjort med materiale med lengre levetid med hensyn til overvannshåndtering.

Bærekraftsstrategi:

Mål for sosiale og forretningsetiske forhold

OPF er pålagt av eier Oslo kommune å bruke Oslomodellen² i alle relevante anskaffelser, men med noe rom for tilpasninger der dette er nødvendig på grunn av for eksempel 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.



Herøya Industripark AS, Porsgrunn. | Foto: Tom Riis/Herøya Industripark 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. Oppfølging av rammeavtalene var gjenstand for en leverandørrevisjon som ble gjennomført i 2023, og det ble ikke funnet noen avvik.

Oslo kommune lanserte en ny versjon av Oslomodellen i september 2023, som også inneholder krav til aktsomhetsvurderinger. Det jobbes med å få dette inn i rutine hos Malling.

I prosjekter som styres av Malling er det prosjektlederen som er ansvarlig for oppfølging av Oslomodellen, og det har blitt jobbet med å utarbeide et system for hvordan det skal rapporteres på modellen.

Herøya Industripark

Herøya Industripark (HIP) følger «Prosessindustrien i Grenland felles policy for å unngå arbeidslivskriminalitet», samt sine egne alminnelige innkjøpsbetingelser for kjøp av varer og tjenester. HIP har sammenlignet kravene i disse med kravene OPF stiller i sine innkjøpskrav og gjennom Oslomodellen; det ble ikke funnet noen vesentlige avvik mellom kravene i de to modellene. Henvisning til åpenhetsloven ble i 2023 inntatt i alle nye kontrakter der dette er relevant. Videre har krav med hensyn til antiterror, antikorrupsjon og hvitvasking blitt medtatt i nye kontrakter, og er nedfelt i et eget dokument som legges ved kontrakter. Det ble i 2023 publisert en redegjørelse for virksomhetens oppfølging av åpenhetsloven på HIP sine nettsider.

² Oslomodellen er standard kontraktsvilkår for Oslo kommunes anskaffelser. [Du kan lese mer om Oslomodellen her.](#)

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

Overordnede miljømål

→ Mål for sosiale og
forretningsetiske forhold

Miljøhandlingsplan

Vedlegg 1



Foto: Adobe Stock.



Oslomodellen innføres i alle byggeprosjekter i OPF-regi, og dette er blant annet en viktig del av anbudsprossessene. Hvis en tilbyder ikke vil kunne tilfredsstillere 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. Ved neste oppdatering av forvaltningsavtalen, skal det kontrolleres at alle relevante aspekter inngår i avtalen.

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 tilfredsstillere sentrale krav i modellen, blir de ikke kontrahert.

Et avvik fra modellen som går igjen i flere prosjekter er andel av arbeid utført av lærlinger. 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 så har ikke oppdraget vært relevant for lærlingenes opplæringsplan.

Miljøhandlingsplan: Miljømål for OPF



Eiendommen Kongens gate 20 er fra 1903 og Kongens gate 18 / Kirkegata 21 er fra 1924. Det ble rehabilitert for 10 år siden og er sertifisert som BREEAM In-Use Very Good, har sykkelparkering og et svært godt kollektivtilbud rett i nærheten. | Foto: Malling / OPF.

OPF skal konkretisere hvordan selskapet skal forholde seg til CSRD³ og EUs taksonomi.

Dette er noe som skal gjøres på selskapsnivå. Denne prosessen er påbegynt, men det er ikke noe konkret å rapportere ennå. Rapporteringen tilpasses CSRD for 2026 der dette er naturlig.

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. Oppfølgingsmøte med Grønn Byggallianse skal avholdes i januar 2024.

OPF skal vurdere innføring av rapporteringsstandard og programvare for bærekraft.

Flere rapporteringsstandarder har blitt gjennomgått i løpet av 2023. Disse standardene er laget med tanke på rene eiendomsselskaper og flere av indikatorene gjelder på selskapsnivå. En slik standard vil ikke passe for eiendom i OPF, da eiendom utgjør en svært liten del av selskapets virksomhet. Det er også usikkert hvor relevante slike standarder vil være etter at CSRD blir innført, ettersom et av målene med CSRD er at selskaper skal rapportere mer enhetlig.

Noen programvarer for bærekraft har blitt undersøkt, men uten at et alternativ som reduserer behov for manuelt arbeid nok er funnet.

Malling har etablert automatisk bærekraftsrapportering for eiendommene i deres portefølje, noe som har redusert behov for manuelt arbeid og sannsynlighet for menneskelige feil.

3. 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).

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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 2023; Tollbugata 12. Dette er nabo-eiendommen til Kirkegata 18, og eiendommene er delvis integrerte og har samme leietaker. OPF har frem til kjøpet leid eiendommen og fremleid den til leietaker. Dette kjøpet er et rent strategisk kjøp, for å sikre vår leietaker i Kirkegata 18 adgang til funksjoner i Tollbugata 12. Bærekraft har ikke blitt vurdert like inngående som vanlig.



Kirkegata 18, Oslo.



Tollbugata 12, Oslo. | Foto: Jan-Tore Egge.

Miljøhandlingsplan: Mål for eiendomsforvaltning

Miljøhandlingsplanen er innført for Malling og Herøya Industripark (HIP). Malling forvalter ca. 85 % av eiendomsporteføljen til OPF, hvilket inkluderer de fleste ordinære eiendommene. På Herøya eier OPF grunnen, flere bygg og mye av infrastrukturen. HIP forvalter ca. 135 000 m² 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 eiendommer⁴. OPF eier to eiendommer i Bergen sammen med Entra, med 50 % eierandel hver. Eiendommene forvaltes av Entra, og det er dermed Entras egne mål som gjelder for eiendommene. Eiendommene medtas allikevel i rapporten der informasjon er tilgjengelig. De to eiendommene i Entra OPF Utvikling er Media City Bergen (Lars Hilles gate 30) og Allehelgensgate 6⁵.

Kompetanse

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

Malling jobber metodisk med kompetanseheving av egne ansatte og har en egen bærekraftsavdeling som blant annet jobber med å heve bærekraftskompetansen i selskapet. Alle vaktmestere får også

tilbud om å gå et eksternt byggrifterkurs. En egen ressurs på bærekraft er dedikert til OPF sin portefølje og jobber med bærekraftsfaglig bistand i tillegg til kompetanseheving internt i teamet. Hvis de som jobber operativt på eiendommene savner kunnskap innenfor et relevant bærekraftsområde, skal bærekraftsavdelingen bistå med videre opplæring.

Kartlegging av kompetanse og eventuelt utarbeidelse av plan for videre opplæring av ansatte i Herøya Industripark skal gjennomføres i 2024. Det skal også jobbes med systematisering av kompetansekrav til kontraktspartnere, først skal det identifiseres hvilke områder som har størst behov, deretter skal konkrete krav vurderes.

Klimarisiko

OPF har brukt tjenesten Portfolio Climate Insights fra MSCI for å vurdere klimarisikoen i porteføljen. Rapporten fra MSCI viser at det er totalt sett er ubetydelig fysisk klimarisiko og moderat overgangsrisiko for porteføljen. Eiendommen med høyest fysisk klimarisiko er lakseanlegget på Frøya på grunn av beliggenheten ved havet. Overgangsrisikoen er knyttet til utslippsintensitet per eiendom hvor eiendommene med høyest energiforbruk skiller seg ut.

Det planlegges en screening med hensyn til klimarisiko av alle eiendommene i Malling-porteføljen i løpet av 2024.

Fysisk klimarisiko for eiendommene i Entra OPF har blitt vurdert, og det er identifisert behov for tiltak



Haraldrudveien 31, Oslo.

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

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

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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 1: KLIMAGASSREGNSKAP FOR MALLING-PORTEFØLJEN.			
	MENGDE	ENHET	UTSLIPP (tonn CO ₂ e)
Scope 1 – direkte utslipp			
Kjølemedier	Ikke målt i 2023	-	-
Sum scope 1	-	-	-
Scope 2 – indirekte utslipp			
Elektrisitet, lokasjonsbasert	21 578 825	kWh	410
Elektrisitet, markedsbasert	21 578 825	kWh	10 833
Fjernvarme	17 939 388	kWh	413
<i>Celsio</i>	6 898 350	kWh	119
<i>Eviny</i>	1 708 480	kWh	51
<i>Statkraft</i>	9 332 558	kWh	244
Biobrensel	263 095	kWh	69
<i>ECO-1</i>	263 095	kWh	69
Sum scope 2, lokasjonsbasert			892
Sum scope 2, markedsbasert			11 314
Scope 3 – indirekte utslipp			
Elektrisitet, lokasjonsbasert	25 799 428	kWh	490
Elektrisitet, markedsbasert	25 799 428	kWh	12 951
SUM scope 3 lokasjonsbasert			490
SUM scope 3 markedsbasert			12 951
TOTALSUM lokasjonsbasert			1 382
TOTALSUM markedsbasert			24 265

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 %, er 50 % av forbruket og utslippet tatt med. Kilde til utslippsfaktorer er klimadeklarasjon for fysisk levert strøm i Norge (NVE, 2022), varedeklarasjon for strømleverandører (NVE; 2022), varedeklarasjon fra fjernvarmeleverandører og utslippsfaktor for bioolje fra «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging» fra Miljødirektoratets nettsider.

som for eksempel installasjon av tilbakeslagsventil og etablering av flomvern.

Klimagassregnskap

Det er satt opp klimagassregnskap for den delen av porteføljen som er forvaltet av Malling.

Scope 1 – direkte utslipp

Direkte utslipp på eiendommene er relatert til kuldemedier. Data for dette er ikke på plass for 2023, men skal jobbes med i 2024.

Scope 2 og 3 – indirekte utslipp

CSRD har et prinsipp om reell kontroll; utslipp relatert til energi som gårdeier har direkte kontroll på skal i scope 2, mens utslipp det ikke er direkte kontroll på skal i scope 3. Det er derfor valgt å dele utslipp relatert til energi etter hvem som har det operasjonelle ansvaret; eiendommene hvor OPF har dette er i scope 2 og eiendommene som hvor dette ansvaret ligger hos leietaker er i scope 3.

Tjeneste- og varekjøp skal også medtas i scope 3. Dette omfatter svært mye, men begrenses ofte til utslipp relatert til avfall på grunn av tilgjengelighet

av data. På grunn av mangel på pålitelige og transparente utslippsfaktorer knyttet til avfall, har det blitt valgt å ikke medta avfall i klimagassregnskapet i år. Flere avfallsleverandører jobber med å etablere utslippsfaktorer, men dette er ikke på plass ennå.

Klimagassregnskap

Tabell 1 viser klimagassregnskapet for porteføljen i henhold til ovenstående rammebetingelser.

Herøya Industripark

På Herøya har et system som setter opp et klimagassregnskap basert på inngående fakturaer blitt testet som et ledd i arbeidet med å utarbeide klimagassregnskap for parken. Testen viste at systemet fortsatt er umodent, men dette eller tilsvarende vil bli vurdert på nytt når teknologien har modnet mer.

Entra OPF

Entra har satt opp klimagassregnskap for eiendommene som inkluderer energi, avfall og vann. Samlet CO₂-utslipp for eiendommene kan sees i tabell 2. Av utslippsreducerende tiltak har det blitt byttet til kjøle- og frysemaskiner med kuldemedium med lavere GWP i Allehelgensgate 6.

TABELL 2: TOTALT CO₂-UTSLIPP FOR EIENDOMMENE I ENTRA OPF.

EIENDOM	2021	2022	2023
MCB – lokasjonsbasert	556	443	330
MCB – markedsbasert	268	169	-
Allehelgensgate 6 – lokasjonsbasert	128	75	61
Allehelgensgate 6 – medkedsbasert	595	576	-

Utslippsfaktorer er fra elektrisitet nordisk mix fra IEA og fjernkontrollen.no. Alle tall er i tonn CO₂. Dette er totalt utslipp, mens OPF eier 50 % av eiendommene.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

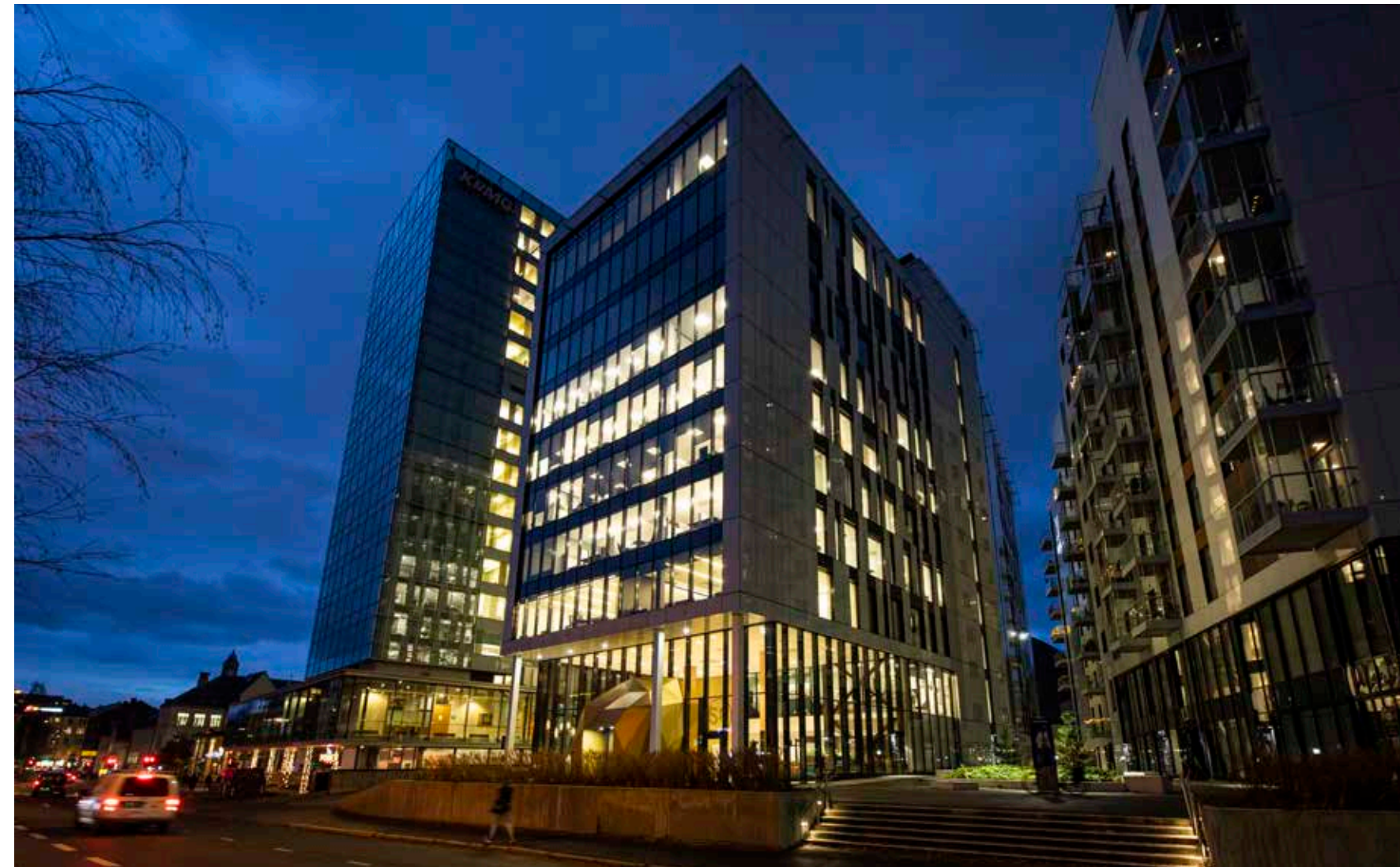
Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger

Mål for nybygg, rehabiliteringer og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1



Sørkedalsveien 8, Oslo.

BREEAM In-Use

Det har blitt gjennomført to sertifiseringer og tre resertifiseringer i 2023. Med gjennomført menes det at dokumentasjonsarbeidet ble gjennomført, og at komplett dokumentasjon er oversendt til BRE⁶. Grunnet lang behandlingstid, kan årstall for når arbeidet er gjennomført og sertifiseringsårstall avvike. Følgende eiendommer har blitt (re)sertifisert:

- Kveldroveien 47 (Nygård Handespark), Ås – sertifikat er ikke mottatt.
- Grensen 5–7, Oslo – sertifikat er ikke mottatt.
- Thon Hotell Ullevaal, Oslo – sertifikat er ikke mottatt (resertifisering).
- Øvre Slottsgate 2C, Oslo – Very Good (resertifisering fra Good).
- Sørkedalsveien 8, Oslo – Excellent (resertifisering fra Very Good).

Tabell 3 viser oversikt alle sertifiserte eiendommer i porteføljen samt planlagte sertifiseringer for 2024. Det var ved årsskiftet tolv eiendommer i porteføljen som har blitt BIU-sertifisert, i tillegg til to eiendommer hvor sertifikat ikke er mottatt. Eiendommene er sertifisert i henhold til del 1 Eiendom som vurderer byggets iboende egenskaper. Media City Bergen er i tillegg sertifisert i henhold til del 2 Forvaltning.

6. BREEAM In-Use forvaltes av BRE (Building Research Establishment) i England.

TABELL 3: OVERSIKT EKSISTERENDE OG PLANLAGTE BREEAM IN-USE-SERTIFISERINGER I EIENDOMSPORTEFØLJEN.

EIENDOM/ADRESSE	BIU-KARAKTER	SERTIFISERINGSÅR	UTLØPS-ÅR	KOMMENTAR
Sørkedalsveien 8	Excellent	2024	2027	Resertifisert fra Very Good.
Øvre Slottsgate 2C	Very Good	2023	2026	
Thon Hotell Ullevaal	Very Good	2021	2024	Resertifisert i 2023, nytt sertifikat ikke mottatt.
Ullevaal stadion, kontor og handel	–			Sertifiseres når ventilasjonsprosjekt er ferdig.
Kongensgate 18–20	Very Good	2023	2026	
Kirkegata 18	Very Good	2022	2025	
Hagaløkkveien 28	Very Good	2022	2025	Skal heves til Excellent i 2025.
Kveldroveien 45	Good	2023	2026	
Kveldroveien 47	–	2023	2026	Sertifikat er ikke mottatt.
Breivollveien 31	Very Good	2021	2024	
Søreide skole	Good	2021	2024	
Veitvet skole	Very Good	2022	2025	
Grensen 5–7	–	2023	2026	Sertifikat er ikke mottatt. OPF eier 50 %.
Grensen 9B (50 %)	–			Sertifiseres etter ferdigstilt prosjekt og prøvedrift.
Økern Portal				Sertifiseres etter 1–2 år med normal drift.
Lars Hilles gate 18 (50 %)	Good	2023	2026	
Media City Bergen (50 %)	Excellent	2021	2024	Del 1 og 2.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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

Eiendomsporteføljen består av flere spesialbygg, for eksempel gjenvinningsanlegget i Haraldrudveien og eiendommene på Gardermoen, hvor BREEAM In-Use har blitt vurdert som ikke relevant. Figur 2 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 porteføljen og for den andelen av porteføljen hvor BIU 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 har ikke vært relevant med nye miljøavtaler i 2023, men dette skal vurderes for alle eiendommer hvor det planlegges investeringer i energibesparende tiltak.

Kartlegging av takoverflater

Takene i porteføljen har blitt kartlagt tidligere. Det jobbes med utredning av solceller på flere eiendommer, både i Malling-porteføljen og på Herøya. Det ble etablert sedumtak på en eiendom i 2023.

Energiforbruk, vannforbruk og avfall

Se figur 3 for fordeling av energisertifikatene i porteføljen.

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

Det har blitt jobbet med å installere energioppfølgingssystem (EOS) for de eiendommene i Malling-porteføljen som manglet dette. Ved årsskiftet hadde 22 av 25 eiendommer EOS.

Installasjon av EOS vil gi bedre datakvalitet og hjelpe med energieffektiv drift av eiendommene. På grunn av dette, vil rapportert forbruk fra og med 2023 kun komme fra EOS, og 2023 skal derfor etableres som nytt nullpunkt for energiforbruk.

For 2023 er det rapportert for energiforbruk på 20 av 25 eiendommer; Ullevaal stadion er ikke med på grunn av en feil som gjør at fullstendig data ikke er tilgjengelig og Grensen 9B er for tiden under rehabilitering og er derfor utelatt fra rapporteringen.

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

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.

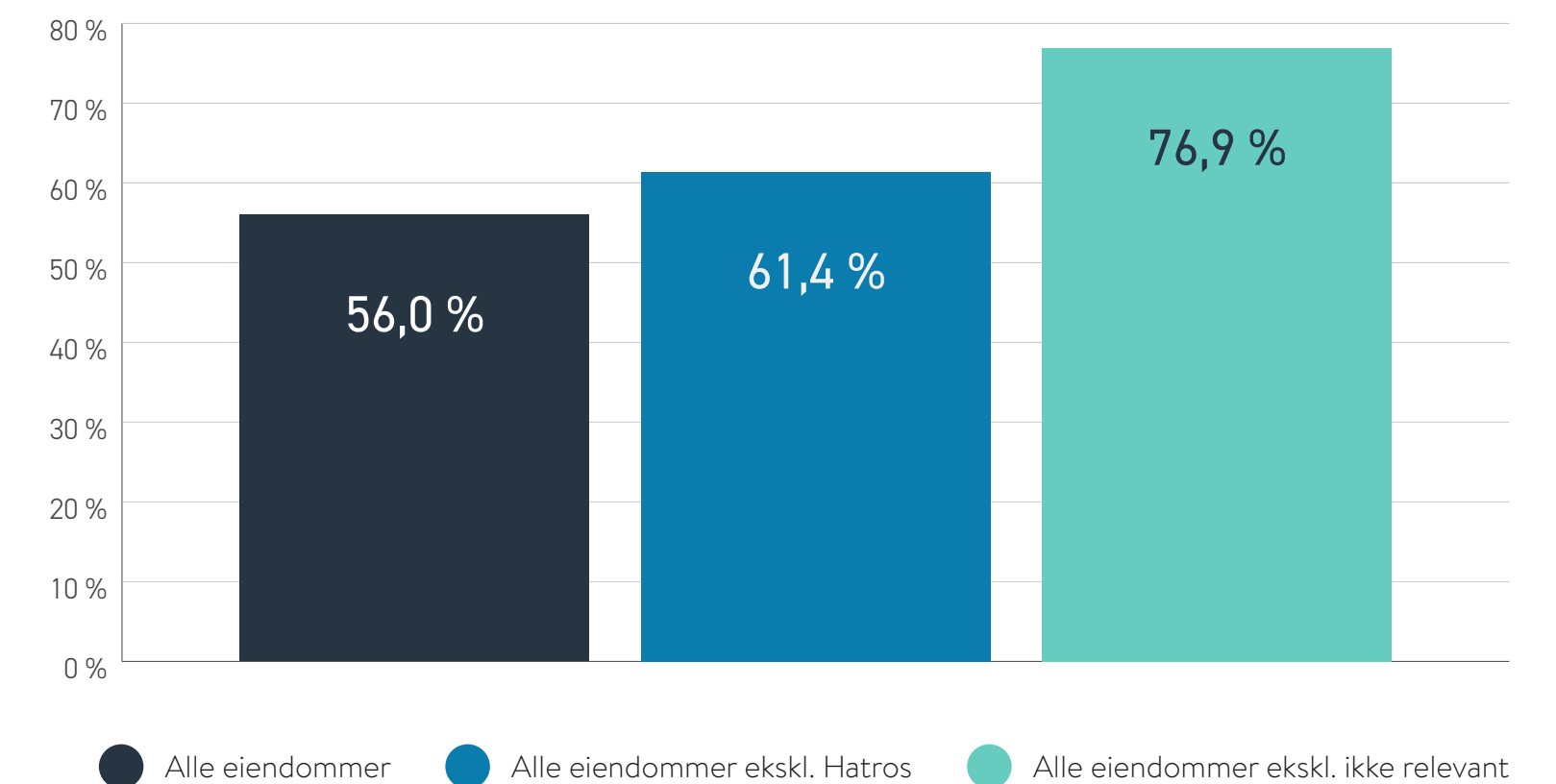
MALLING-ORTEFØLJEN

Ettersom 2023 skal benyttes som nytt nullpunkt for energiforbruk, er det ikke regnet ut noen reduksjon i år. Målet på 15 % gjelder for hele treårsperioden. 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.

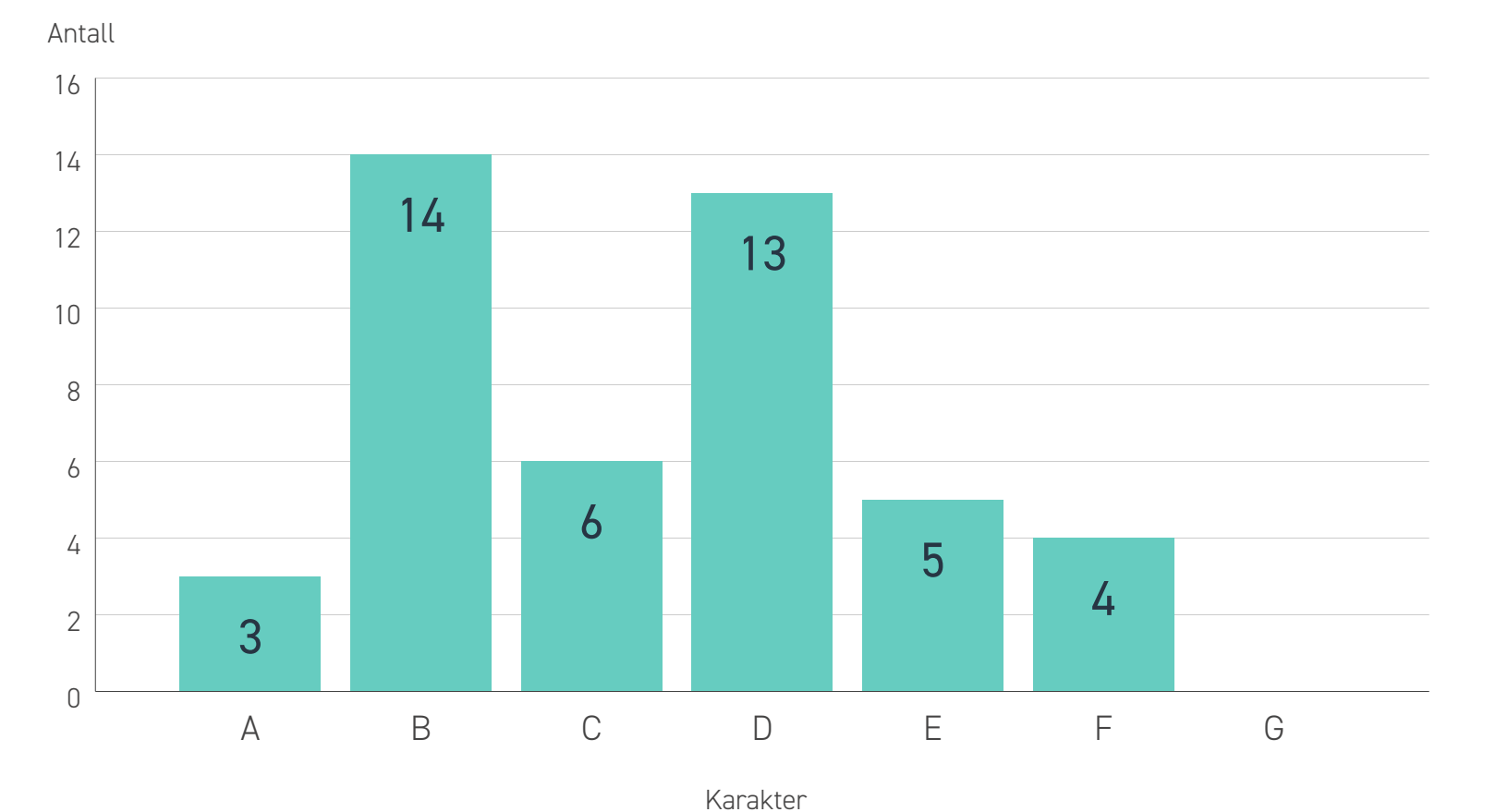
Spesifikt forbruk for porteføljen var 161 kWh/m² i 2023 (totalt forbruk/totalt areal). Dette representerer en økning på 4 kWh/m² sammenlignet med 2022. Flere av eiendommene som bidrar til det økte forbruket har til felles at større areal har blitt tatt i bruk i løpet av 2023. Vedlegg 1 (side 25) viser grafer over totalt og spesifikt forbruk for 2023 og sammenligning mot 2022 per eiendom.

Energisertifikatene for eiendommene blir stadig viktigere blant annet fordi EU sin taksonomi bruker

FIGUR 2: ANDEL AV PORTEFØLJEN (PROSENT AV MARKEDSVERDI) SOM ER BREEAM-NOR- ELLER BREEAM IN-USE-SERTIFISERT.



FIGUR 3: FORDELING AV ENERGIKARAKTERER I PORTEFØLJEN. Dette inkluderer ikke Herøya Industripark.



Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

Miljøhandlingsplan

Miljømål for OPF

Mål for kjøp av eiendom

→ Mål for eiendomsforvaltning

Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger

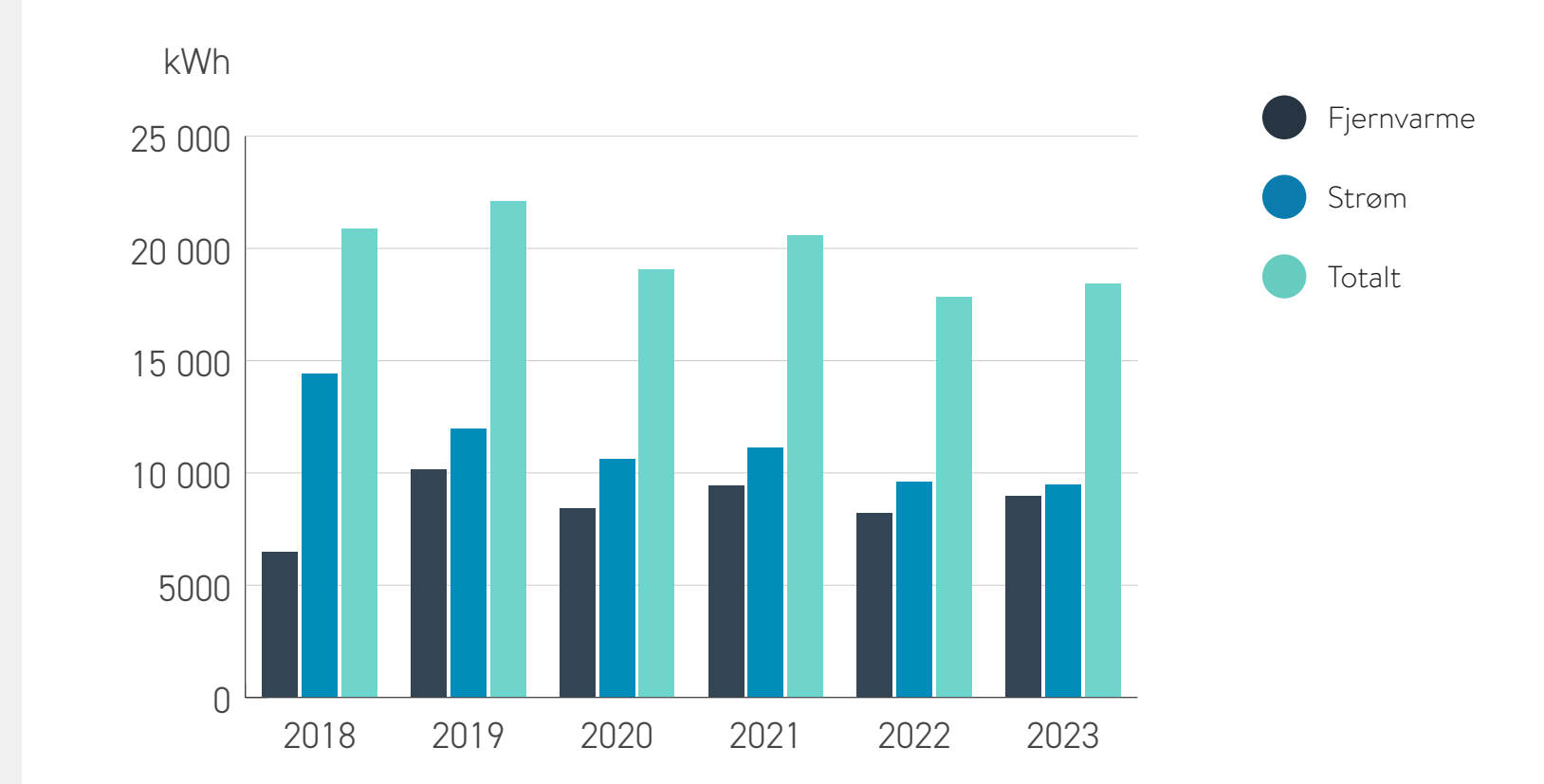
Mål for nybygg, rehabiliteringer og utviklingsprosjekter

Vedlegg 1



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

FIGUR 4: ENERGIFORBRUK FOR HERØYA INDUSTRIPARK (kWh).



data fra disse for å vurdere hvor bærekraftig et bygg er. Det har blitt gjort en gjennomgang og analyse av energisertifikatene i porteføljen. Differansen mellom målt forbruk og teoretisk forbruk fra energiattesten kan være en indikasjon på feil i attesten eller unormalt forbruk. Dette gjelder bygg med normal, ikke energi-intensiv virksomhet. Eiendommene med størst avvik skal utredes videre. Videre skal det gjennomføres energianalyser for eiendommer med energikarakter E eller dårligere, og av bygg som ligger nærme grensen til en bedre energikarakter. Eiendommer som tilfredsstillers energiklasse A, men hvor det ikke er gjennomført lekkasjemåling i henhold til krav for å få karakter A, skal også vurderes på sikt.

Andre tiltak som er gjennomført er installasjon av nye SD-anlegg og utskifting til LED-lys. På Ullevaal stadion har det pågått et ventilasjonsprosjekt som skal ferdigstilles i starten av 2024, hvor eldre aggregater byttes ut med nye som vil sikre mer energieffektiv drift.

ENTRA OPF UTVIKLING

Energiforbruket har økt noe fra 2022 for Allehelgensgate 6 og gått noe ned for Media City Bergen (dette gjelder for både forbruk inkludert og ekskludert energi til datahall). Spesifikt energibruk for eiendommene var henholdsvis 195 og 174 kWh/m² ekskludert energi til datahall. Det jobbes for å redusere totalkapasitet for kjøling i Media City Bergen.

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

Allerede i 2018 startet HIP med et viktig bærekrafts-tiltak når det gjelder overvåking/styring av pumper og motorer som benyttes til råvannsystemet. To av syv pumper fikk installert frekvensstyrte motorer, noe som bidrar til en mer energiøkonomisk kjøring. I tillegg til redusert energiforbruk, har dette også redusert serviceintervall og driftskostnader. Det er også innført et dashboard som viser spart energi,

kroner og CO₂-utslipp, noe som har gitt økt motivasjon for effektivisering og besparelse blant driftspersonell. Forventet årlig besparelse er 1 175 tonn CO₂-ekvivalenter⁷.

I 2023 har det blitt arbeidet med å få bedre oversikt over målerne og tilgjengelig data i parken, samt med å analysere dette for å kunne identifisere mangler og forbedre måletopologien. Energimålerne i parken inkluderer flere typer bygg med ulike bruksområder, og energibruken i byggene er svært varierende og lite sammenlignbar. Måletopologien er gammel og ikke tilpasset dagens bruk, noe som gjør det vanskelig å innhente detaljert data for enkelte bygg. Det er også stor usikkerhet knyttet til målingene. Flere av leietakerne eier eget målepunkt og data er derfor ikke tilgjengelig. For enkelte bygg inkluderer også målt energi produksjonen i byggene.

Et tiltak som har blitt gjennomført for å bedre data-grunnlaget er installasjon av egen strømmåler for elbilladere ved et av byggene, tidligere har dette vært tilknyttet samme målepunkt som selve bygget. Totalt energiforbruk for byggene med tilgjengelig data har blitt redusert med 11,7 % fra 2018, se figur 4. Strømforbruket har blitt redusert noe fra 2022 (1,3 %), mens fjernvarmeforbruket har økt med 9 %. Økningen er relatert til økt aktivitet i parken og kaldere temperaturer.

Analyse av spesifikt strømforbruk (kWh/m²), viser et høyt forbruk for bygg B25G, årsaken til dette skal undersøkes videre i 2024.

Av energibesparende tiltak ble det i 2023 startet opp vindusutskifting i et av byggene i forsknings-parken.

⁷ Konvertering fra kWh til CO₂-ekvivalenter gjøres i Opt-E Scape som bruker en gjennomsnittlig EU CO₂-faktor på 0,448 kg CO₂/kWh.

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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 %.

MALLING-PORTEFØLJEN

I henhold til rapporteringsstandardene under CSRD (ESRS) skal det rapporteres på det avfallet som er generert av det rapporterende selskapet. Avfall i verdikjeden kan medtas hvis det er mulighet til å påvirke dette. Det har derfor blitt valgt å fokusere på avfall for de eiendommene hvor dette håndteres av OPF/Malling, noe som omfatter fire eiendommer.

Disse eiendommene har flere fraksjoner for avfall, og alle har minimum fem. Oppnådd sorteringsgraden for 2023 var ca. 63 % for alle eiendommene utenom én, som lå på 48 %. Det er en generell trend at avfallsmengden på eiendommene har økt sammenlignet med 2022, se figur 5. Dette skyldes delvis innflytting av nye leietakere og muligheter for reduksjon av avfall skal analyseres i 2024.

HERØYA INDUSTRIPARK

Total avfallsmengde i parken har økt med ca. 2,4 tonn og sorteringsgraden er redusert med ca. 3,6 % fra 2022 til 72,3 % i 2023. Dette skyldes sannsynligvis økt aktivitet og et økt antall leietakere i industriparken. Det har også vært en del flyttevirksomhet i forbindelse med nye leietakere, og det kan ikke utelukkes at noe flytteavfall kan ha kommet med.

Det er igangsatt et arbeid i samarbeid med avfallsleverandør for å identifisere tiltak for å redusere avfallsmengden og øke sorteringsgraden. Dette inkluderer en gjennomgang av avfallsstasjoner og endring av plassering, utvalg, merking og låsing for å redusere avfallsmengde. Et annet tiltak er tilpasning av kontainerstørrelse til avfallsmengde for å optimere hentefrekvens.

ENTRA OPF UTVIKLING

Total avfallsmengde har økt noe fra 2022 for Allehelgensgate 6 og gått noe ned for Media City Bergen. Sorteringsgraden er så godt som uendret

for Allehelgensgate 6, og var 43 % i 2023.

Sorteringsgraden for Media City Bergen har sunket fra 63 % i 2022 til 56 % i 2023. Det jobbes sammen med leietakere for å få opp sorteringsgraden på eiendommene.

Det skal jobbes for å minimere avfallsmengden på eiendommene.

Se punktet over.

Spesifikt vannforbruk (m³/m² BRA) skal reduseres med 10 % sammenlignet med nullpunkt.

MALLING-PORTEFØLJEN

I 2023 har system for automatisk vannmåling og lekkasjedeteksjon blitt installert på resten av eiendommene med unntak av to steder. Det er kun data for Q3 og Q4 for hele porteføljen, men fra og med 2024 vil data være tilgjengelig for hele året og kan brukes som sammenligningsgrunnlag. For reduksjon av forbruket bør tiltak, som for eksempel installasjon av vannbesparende utstyr, gjennomføres i forbindelse med rehabilitering eller leietaker-tilpasning.

ENTRA OPF UTVIKLING

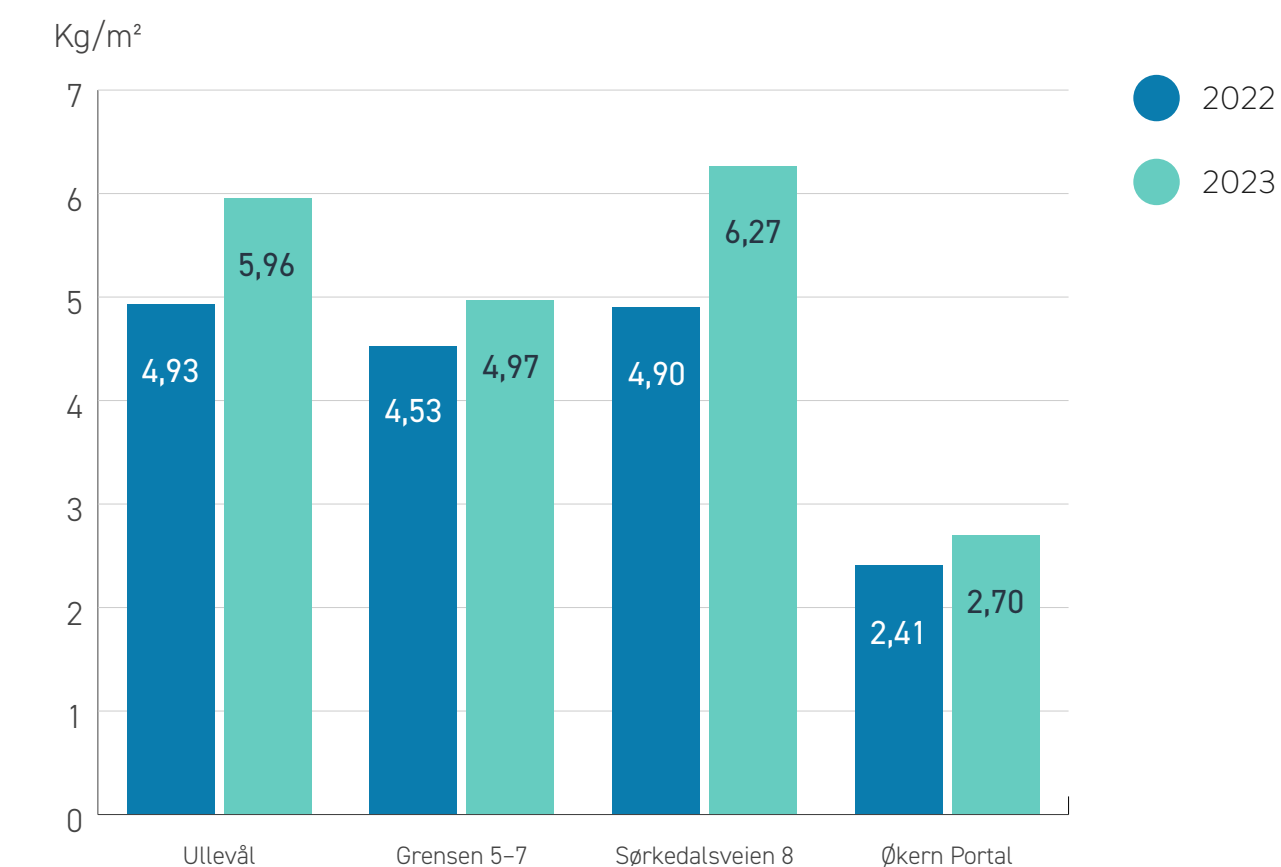
Sammenlignet med 2022 har vannforbruket økt noe for Allehelgensgate 6, mens det har blitt redusert noe for Media City Bergen.

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

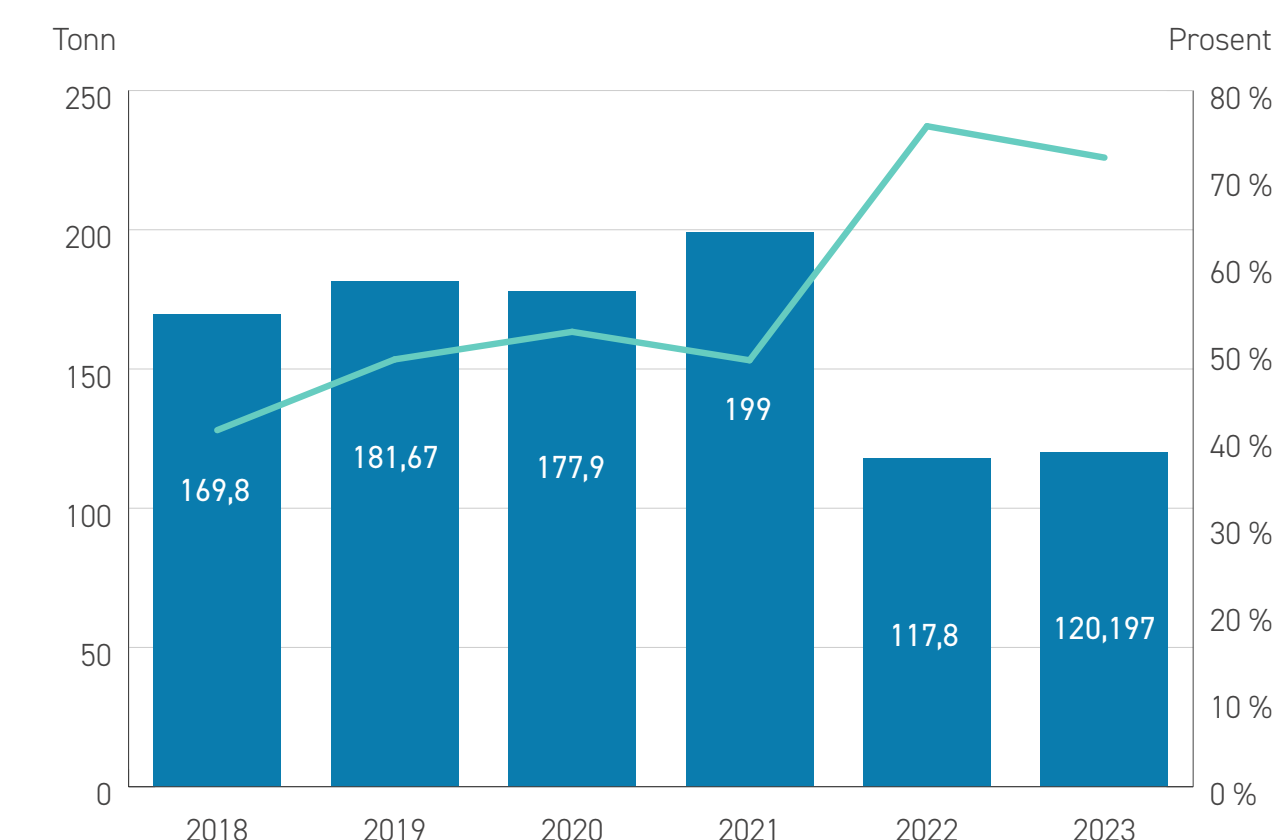
Det har blitt satt i gang et prosjekt for installasjon av tilbakestrømssikring og elektroniske vannmålere med dataoverføring. Det nye systemet vil gjøre det mulig å overvåke vannforbruket på døgnbasis og iverksette besparende tiltak ved høyt forbruk. Prosjektet skal ferdigstilles i januar 2024.

For byggene det er data for i dag, var forbruket i 2023 tilsvarende det i 2022.

FIGUR 5: AVFALLSMENGDE (kg/m²) PÅ EIENDOMMENE HVOR MALLING ER ANSVARLIG FOR AVFALLSHÅNDTERINGEN.



FIGUR 6: AVFALLSMENGDE OG SORTERINGSGRAD I NÆRINGSPARKEN. Avfallsmengde i tonn følger venstre akse, sorteringsgrad i prosent følger høyre akse.



Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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



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

Industriparken har også et høyt råvannsforbruk i forbindelse med industrivirksomheten i parken, og det har blitt satt i gang et prosjekt for å undersøke mulighet for gjenbruk av råvann. Dette skal gjennomføres i samarbeid med leietakere i parken. Prosjektet skal undersøke potensialet for gjenbruk av vannmengden i seg selv og om det kan hentes ut restenergi i form av varme. Prosjektet er i oppstartsfasen og forventes ferdigstilt i løpet av 2024. Økt bruk av sjøvann som kjølemedium tas også med i dette prosjektet.

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

Det har blitt startet opp en kartlegging av produkter og stoffer som oppbevares i HIP-bygg. Stoffene kartlegges i parkens FDV-system. Renholdsleverandøren ble pålagt å kontrollere renholdsproduktene i parken opp mot den norske prioritets-

listen. Hittil er det ikke funnet noen stoffer som må byttes ut. Rutiner for hvordan krav til helse- og miljøskadelige stoffer settes skal gjennomgås i 2024.

På Herøya er det i tillegg svært aktuelt med forvaltning av masser fra gravearbeid. Området har vært brukt til industri siden 1928, hvilket fører meg seg problemstillinger knyttet til forurenset grunn. HIP styrer all aktivitet i forbindelse med grunnarbeider og sørger for at prøvetaking, sortering, lagring og gjenbruk av masser skjer etter vedtatte prosedyrer og krav i driftstillatelse fra Miljødirektoratet.

ENTRA OPF

Entra stiller strenge krav til kontraktspartnere, leverandører og underleverandører når det kommer til blant annet produkter og materialer. De har i 2023 utarbeidet nye krav for rammeavtaler som gjelder for drift og forvaltning. Det skal for eksempel fremskaffes miljødokumentasjon for alle produkter som kjøpes inn.

Transport

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

Det har blitt installert noen flere elbilladere på eiendommene i Malling-porteføljen og på begge eiendommene i Entra OPF.

På Herøya stilles gratis areal til rådighet for parkering av elektriske bysykler, og det har blitt satt i gang arbeid med å forbedre lademulighetene for elbiler. Det har også blitt startet opp en gjennomgang og oppdatering av kjøretillatelser for å begrense unødvendig trafikk i parken.

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 2023.

I Herøya Industripark har vedlikeholdsprosjektet med takbytte på et av byggene i parken valgt en løsning med Derbigum for lenger levetid med

hensyn til blant annet klimatilpasning og takvannshåndtering.

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

Målet er innført i Malling-porteføljen, og det skal jobbes videre med dette i resten av treårsperioden. Økning av biologisk mangfold i parken er satt opp som en KPI for arbeidet i HIP for 2024, og vil bli jobbet videre med. Se også punktet under.

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

I Malling-porteføljen er det etablert sedumtak på en eiendom i tillegg til et innendørs dyrkningsrom på Økern Portal.

På Herøya har arbeidet som er rapportert inn tidligere blitt videreført i 2023, dette inkluderer for eksempel store grøntområder som kun klippes to ganger i året. Som et tiltak i arbeidet med å øke det biologiske mangfoldet er det innarbeidet krav til tiltak i ny avtale med anleggsgartner.

Miljøhandlingsplan: Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger

Hagaløkkveien 28

Hagaløkkveien er et kontorbygg på ca. 30 000 m² 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. Ombyggingsprosjektet er under planlegging, hvor miljøhandlingsplanen er en integrert del, og oppstart byggearbeider er januar 2024. Prosjektet har som ambisjon å gjenbruke materialer der det er mulig. Ettersom byggestart ikke har vært, medtas ikke prosjektet videre i rapporteringen.

Ullevaal stadion

Det er gjennomført et større leietakertilpasningsprosjekt på Ullevaal stadion. Dette inkluderer flere ombygginger av butikklokaler, etablering av utvendig terrassert torg i handlegaten og reetablering av utett dekke. Punktene under er svart ut for dette prosjektet.

Herøya Industripark

Prosjekter i industriparken defineres som ombygginger/leietakertilpasninger når prosjekt-kostnaden er under 5 MNOK.

I oppussing- og rehabiliteringsprosjekter i parken etterstrebes det å benytte like materialer og ta designvalg i stil med resterende etasjer i bygget. Valg i prosjekter der det bygges eller rehabiliteres i samarbeid med leietaker skal tas med tanke på hele avtaleperioden, som ofte er på ti år eller mer.

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.

Kompetanse

Malling har utarbeidet et eget dokument for bærekraftsrapportering for leietakertilpasninger/ ombygginger; «innkjøpskrav og rapporteringskrav for leietagertilpasninger og ombygginger i OPF-porteføljen» hvor blant annet krav til kompetanse er spesifisert.

På Herøya skal det jobbes med systematisering av kompetansekrav til kontraktspartnere i resten av perioden.



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

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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

Bærekraft og miljømål

En viktig problemstilling innenfor denne delen av eiendomsdriften er at mange ombygninger gjøres i regi av leietager. Dette 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, etter innføring av den nye miljøhandlingsplanen, sett et behov for å konkretisere kravene for denne type prosjekter, slik at det skal bli lettere å dokumentere oppfølgingen. De har derfor 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 prosjektet på Ullevaal stadion.

I HIP skal det jobbes mer med hvordan bærekraft og miljøkonsekvenser skal vurderes ved ombygginger og rehabiliteringsprosjekter fremover. Det er et ønske å utforme egne rutiner for hvordan dette skal gjøres for å sikre at det blir ivare tatt på en hensiktsmessig måte. Det er innført krav til at bærekraft og miljø skal vurderes ved beslutningspunkter i prosjekter.

Energiforbruk, avfall og vannforbruk

Energiforbruk

I prosjektet på Ullevaal stadion har det blitt etablert en ny glassfasade. Det er valgt en løsning med høyisolerende trelagsglass som vil bidra til mindre energitap. Prosjektet har også byttet ut eldre belysning til LED-belysning. All ny belysning er også LED.

I forbindelse med reetablering av utett dekke har areal med snøsmelteanlegg blitt betydelig redusert med ca. 1 100 m² etter en vurdering av hva reelt behov var.

Avfall

Malling har jobbet med å samle inn avfallsdata for prosjekter i deres regi da dette er et område hvor OPF som gårdeier har vesentlig påvirkning. Dette er et krevende arbeid, og metodikk for innsamling av data skal gjennomgås og forbedres i 2024.

På Ullevaal ble det oppnådd en samlet sorteringsgrad på 96,1 %. Tiltak som har blitt innført for å oppnå dette er:

- God tilgjengelighet og merking.
- Riktig frekvens på tømming, dette for å unngå for at avfall blir lagt feil på grunn av fulle containere.
- Eget selskap som har jobbet med rydding og riving, som har god kompetanse med hensyn til avfallshåndtering.
- Arbeid med holdninger, både internt hos totalentreprenøren og hos alle underentreprenører.
- Regelmessig gjennomføring av stikkprøver og kontroller.

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

Vannforbruk

Tiltak i forbindelse med vannforbruk har ikke vært relevant for prosjektet på Ullevaal.

Materialer og sirkulærøkonomi

Malling har i løpet av 2023 konkretisert kravene til materialvalg for at det skal være lettere å dokumentere oppfølgingen. Dette er inkludert i malen for miljøoppfølging for prosjekter.

Ombruk

Rapporteringsmalen redegjør for hvilke materialer som ofte egner seg for ombruk, og prosjektene skal redegjøre for hvilke vurderinger som er gjort for intern og ekstern ombruk.

I prosjektet på Ullevaal stadion har det blitt etablert en ny glassfasade. Det er valgt en løsning med høyisolerende trelagsglass som vil bidra til mindre energitap.



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

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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 på Ullevaal har hatt fokus på ombruk der det har vært mulig, det har blant annet blitt ombrukt glassrekkverk inkludert stålvingler, sanitærporselen, ulike type dører, kjøleabfler, varmluftsporner, en lekeplass, himlingsplater, butikkinnredning og granittrenner. Det har i tillegg blitt donert himlingsplater og treverk til OPF og PKH sitt prosjekt i Grensen 9B. Det store omfanget av ombruk har blitt muligjort på grunn av god dialog mellom totalentreprenør, OPF sin prosjektleder, driftspersonell og leietaker. Det har vært mulig å lagre mye materialer på eiendommen i tillegg til at forvalter hadde god kunnskap om hva som fantes på eiendommen fra før. Det har blitt etablert gode rutiner rundt å sjekke hva som er tilgjengelig før nye produkter ble bestilt.

Fleksible og generelle løsninger

Da det ombygde arealet på Ullevaal er handelsareal, er det vanskeligere å etablere generelle løsninger enn i for eksempel kontorarealer. Det ble gjort noen tilpasninger for det elektriske anlegget og branncelleinnndeling som vil være mer hensiktsmessig også for fremtidige leietakere.

Helse- og miljøskadelige stoffer

Rapporteringsmalen stiller krav til hvordan dette skal følges opp samt til redegjørelse av rutiner og verktøy. Prosjektet på Ullevaal har brukt Cobuilder som digital plattform for håndtering av helse- og miljøskadelige stoffer. Eventuelle produkter som ikke godkjennes blir flagget og må erstattes med et godkjent produkt.

Materialvalg

Det har vært fokus på å velge slitesterke materialer med lang levetid. Det har vært god dialog med leietakere rundt hva de ulike rommene skulle brukes til, slik at de riktige materialvalgene kunne tas. Det har også vært fokus på løsninger som legger til rette for et enkelt og godt vedlikehold. Eksempler på dette er glassrekkverk, fliser og Kebony terrassebord.

Alt stålet som er benyttet i bærekonstruksjonene består av minimum 50 % resirkulert stål.

Transport

Tiltak i forbindelse med grønn transport har ikke vært aktuelt for prosjektet på Ullevaal.

Klimatilpasning og biologisk mangfold

I forbindelse med reparasjon av utett dekke har det blitt etablert en løsning for håndtering av overvann hvor vannet samles i en tank i P-huset. Vannet skal benyttes til en utekran, vanning av planter og renhold av parkeringshus og utearealer.

Det er etablert til sammen 16 plantekasser i det terrasserte torget, dette vil bidra til mer grønt på eiendommen.

Thon Hotell Ullevaal, Oslo.



Gardermoen Technical 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.

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 %. Bygget er fra 1982 og stod tomt, og måtte oppgraderes for å kunne leies ut i dagens marked.

Prosjektet er et ombruksprosjekt, hvor hele bygget er under rehabilitering med økt fokus på ombruk. Ambisjonene for prosjektet er å bygge i henhold til FutureBuilt[®] sine kriterier for sirkulære bygg, oppnå BREEAM-NOR Very Good (v6.0) samt å redusere byggets energiforbruk. Grensen 9B har også søkt og fått innvilget Enova-støtte til utredning av ombruk samt prosjektering for ombruk. Prosjektet skal være mekanisk ferdigstilt i løpet av februar 2024, og leietaker skal overta 1. mai.

Nygård Handelspark

OPF eier nabotomten til eksisterende handelspark. Opprinnelig plan var å etablere et nytt næringsbygg for handel på ca. 25 000 m². På grunn av utfordringer med reguleringen på tomten, har det ikke skjedd noe i prosjektet siden rapportering for 2020, og det

er usikkert hva slags bygg det eventuelt blir. Prosjektet tas dermed ikke med videre i rapporten.

Herøya Industripark

Det har blitt gjennomført et nybyggprosjekt og et rehabiliteringsprosjekt i parken i 2023; prosjekt logistikkterminal og rehabilitering av deler av bygg 25. Det har også blitt jobbet med hvordan krav skal stilles i prosjekter. Det skal vurderes om en egen prosedyre for dette skal utarbeides. OPF sine miljøkrav, samt noen supplerende krav, skal innarbeides i prosjektene i parken. Det er for eksempel vedtatt at etter gjennomført ombrukskartlegging skal minimum to av punktene fra kartleggingen etterfølges. Målet er å øke antall punkter etter hvert som det oppnås økt erfaring med ombruk. Det er definert egne mål for avfallshåndtering, som et steg på veien til å nærme seg OPF sine mål.

Prosjekt logistikkterminal gikk ut på etablering av en 8 500 m² stor, ny containerplass med permeabelt dekke som skal sørge for god overvannshåndtering. Prosjektet er ikke medtatt videre i rapporteringen. Rehabiliteringsprosjektet er gjort for en leietaker, og skal sertifiseres til BREEAM NOR-Bespoke Good.



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

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

Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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

Det er tre nybyggprosjekter som er på planleggingsstadiet:

- Nytt verkstedbygg for Equinor: Planlagt oppstart Q1 2024, skal sertifiseres til BREEAM-NOR Good og planlegges med solceller og energiklasse A.
- «Bilfinger Ildfast»: Planlegges med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent.
- «Seidr sidebygg»: Planlegges med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent.

Prosjektene medtas i rapporteringen når de har kommet til oppstart byggefase.

Det er også igangsatt og gjennomført flere innovasjonsprosjekter i parken. Blant disse er gjennomføring av prosjekt for uttesting av autonom følgebil og oppstart av prosjekt for ny energiproduksjon.

Kompetanse

I Grensen 9B er krav til miljøkompetanse løst ved at alle prosjekterende og entreprenører skal ha en egen miljøansvarlig i prosjektorganisasjonen. Det ble krevd at miljøansvarlig skal ha god kjennskap til BREEAM og at de skulle sette seg inn i ombruk. Disse skal påse at mål og krav fra prosjektets miljøoppfølgingsplan blir fulgt opp, og rapportere kontinuerlig til miljørådgiver eller miljøansvarlig entreprenør.

Bærekraftsambisjoner

Ambisjonene for prosjektet i Grensen 9B er at OPF sine miljømål skal gjelde, i tillegg til mål om å bygge i henhold til Futurebuilt sine kriterier for sirkulære bygg. Målene er medtatt i prosjektets styringsdokument, og har vært en premiss gjennom alle prosjektfasene. Miljømålene har blitt kommunisert tydelig til alle prosjektdeltagere, både prosjekterende og utførende, slik at en god forankring av disse er oppnådd.

BREEAM-NOR-sertifiseringer

Endelig sertifikat for kontordelen av Økern Portal ble mottatt i 2023; målet om BREEAM Excellent ble nådd.

Rehabiliteringsprosjektet i Grensen ligger godt an til å nå målet om Very Good, og ligger ved årsskiftet an til å få en score på 67,7 %.

Andre bygg i porteføljen som er BREEAM-NOR-sertifiserte er:

- Sørkedalsveien 8, Oslo: Very Good (nybygg).
- Media City Bergen (OPF eier 50 %): Very Good (rehabilitering og nybygg).
- Veivet skole, Oslo: Very Good (nybygg).
- Søreide skole, Bergen: Very Good (nybygg).
- Kirkegata 18, Oslo: Good (rehabilitering).
- Hagaløkkveien 28, Asker: Very Good (nybygg, BREEAM International)

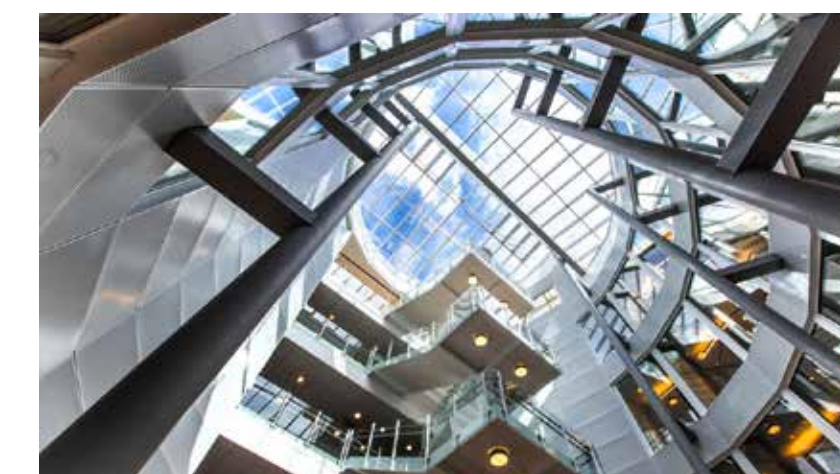
Klimagassregnskap

For prosjektet i Grensen er det utarbeidet et klimagassregnskap for materialer i forprosjektet som har blitt bearbeidet videre gjennom detaljprosjektet og byggefase. Klimagassregnskapet har blitt brukt til å utrede grad av ombruk samt som støtte til materialvalg. Når prosjektet er ferdig, vil regnskapet oppdateres til et as-built-regnskap. Det er også utført klimagassberegninger for transport og energi i drift.

Klimagassregnskapet dokumenteres gjennom BREEAM-NOR, og klimagass fra hele livsløpet med som-bygget-informasjon vil dokumenteres ved ferdigstillelse.



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



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



Bærekraftsrapport Eiendom – 2023

Oppsummering 2023

Innledning

Bærekraftsstrategi

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

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 skal det lages utemøbler av betongkjerne og bygges trapper av brukte t-baneskinner. I tillegg er følgende ny teknologi prøvd ut:

- Tvinnsolutions (BIMifisering av ombruksmaterialer).
- GS1 (QR-kodemerking av brukte materialer).
- Rehub (digital markedsplattform for ombruksmaterialer).

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 kun varmet opp med elektriske panelovner, gjennom prosjektet har eiendommen blitt tilknyttet fjernvarme samt fått installert reversibel kjølemaskin/ varmpumpe. Dette gjør at bygget har fått en vannbåren og mer fleksibel energiløsning.

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

Tiltakene som er beskrevet i avsnittet over gjør at bygget ligger an til en energireduksjon på ca. 54 %. Etter fullført prosjekt vil byggets energikarakter være 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.

Energieffektivitet på byggeplass har vært tema i møter. 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. Strømforbruket har vært 20 kWh/m². Fjernvarme ble koblet på i desember, og det har blitt benyttet 9,5 kWh/m². Forbruket i november og desember har vært noe høyt på grunn av lave utetemperaturer.

Byggeprosjektene skal tilrettelegge for god energifølgning i driftsfasen.

Prosjektet har satt opp et energibudsjett for reelt forbruk, noe som skal gjøre det lettere å kontrollere det faktiske forbruket i driftsfasen.

Det er planlagt å bruke et SD-anlegg med innebygd EOS.

Måletopologien for Grensen 9B er planlagt i samarbeid mellom rådgivere og forvalter, slik at endelig løsning vil fungere godt i driftsfasen. Det er for eksempel planlagt 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 % og en avfallsmengde på maksimalt 25 kg/m².

Det har vært stort fokus på avfallshåndtering, og prosjektet hadde ved årsskiftet en sorteringsgrad på 97,2 % og en avfallsmengde på 9 kg/m² for byggavfall.

Ombyggingen på Herøya ble det oppnådd en sorteringsgrad på 86 % for riveprosjektet, og 93 % for oppbyggingsprosjektet. Avfallsmengdene var henholdsvis 60 og 27 kg/m². Avfallshåndteringen i prosjektet skal vurderes med hensikt om å lage en rutine for avfallshåndtering for leietagertilpasninger.

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

Avfallsrommet i Grensen 9B skal deles med nabo-eiendommene, adkomst og rommets størrelse er

planlagt med hensyn til dette. Det er også planlagt med utgangspunkt i 6–7 fraksjoner.

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

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

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

Prosjektet i Grensen skal ta flere BREEAM-NOR-poeng som går på vannbesparende tiltak, dette inkluderer automatisk vannmåler og vannbesparende sanitærutstyr.

Materialer og sirkulærøkonomi

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

Prosjektet i Grensen har etterspurt materialer med lavest mulig klimagassavtrykk samt dokumentasjon i form av EPDer. Dette er fulgt opp gjennom prosjektets klimagassregnskap.

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

Ved utleie av Grensen 9B, før oppstart byggefasen, har det blitt 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.



I Grensen 9B er det tatt vare på alt som kan brukes på nytt. Foto: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter / Kyrre Sundal.

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.

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

Prosjektet i Grensen 9B har brukt Cobuilder til å følge opp dette. Alle materialer blir dokumentert i tillegg til at eventuelle materialer som inneholder stoffer som skal unngås vil flagges med beskjed om utskifting.

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

Prosjektet i Grensen følger FutureBuilt sine kriterier for sirkulære bygg, og det har hele tiden blitt holdt en oversikt over oppnådd ombruk gjennom et avfall- og ombruksregnskap. Status per årsskiftet vises i figur 8.

Endelig resultat er enda ikke klart da det er noen søk etter materialer som fortsatt pågår. Å oppnå dette har krevd 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. Bildene til høyre viser eksempler på ombruk i bygget, se også bilder på side 6.

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

BREEAM-sertifiseringen har satt krav til valg av robuste materialer, både med hensyn til levetid og fuktsikring. Driftsansvarlig har vært 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.

Det ble 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).

Grensen 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 garderobe-anlegg. Prosjektet har også etablert 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 Grensen har blitt oppgradert slik at det skal kunne tåle fremtidige nedbørmengder.

Biologisk mangfold på tomten skal kartlegges før igangsettelse av prosjektet.

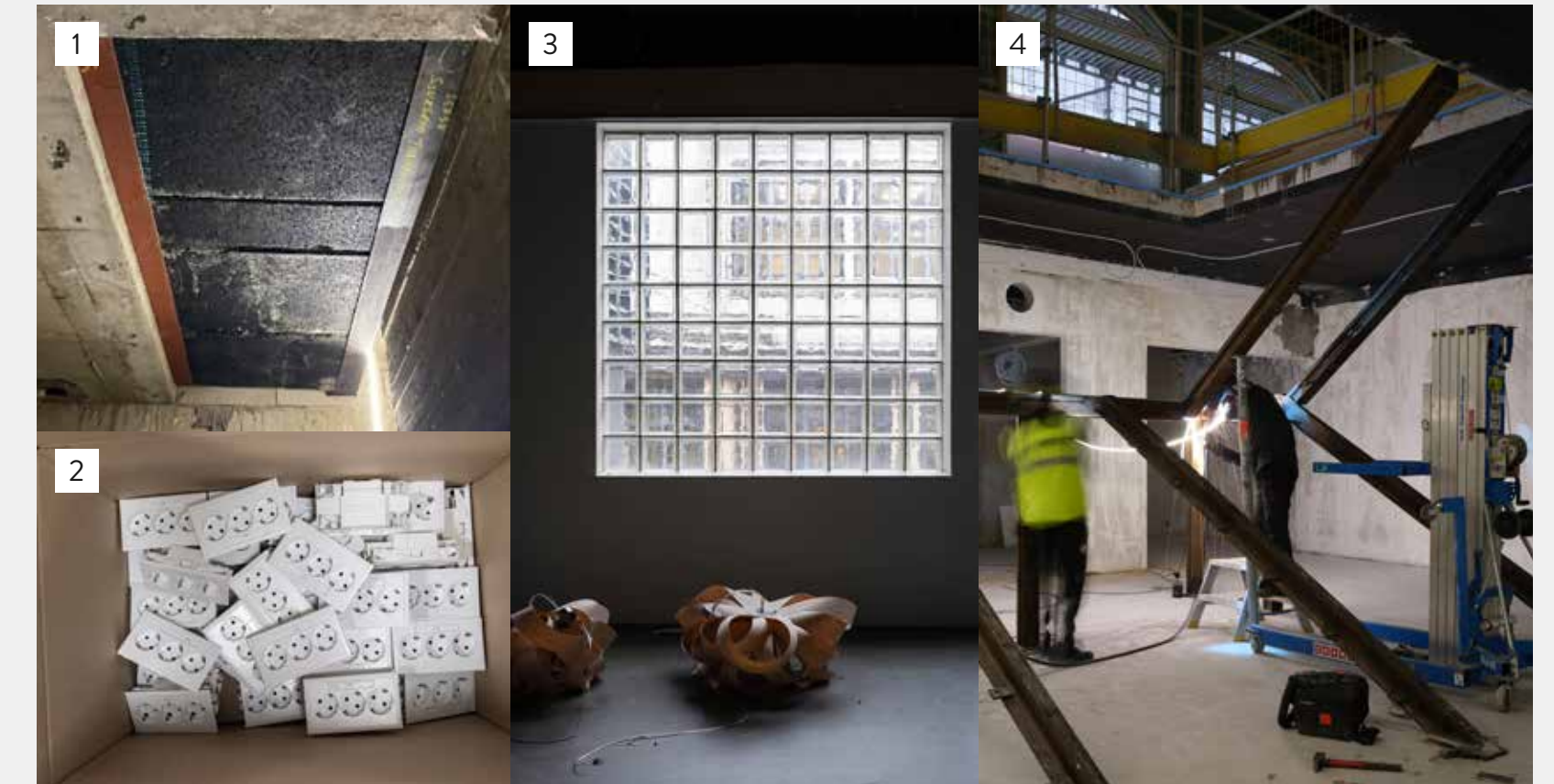
Se punktet under.

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

Eiendommen i Grensen 9B hadde ingen grønne arealer før prosjektoppstart. Bygget ligger i et gårdsrom og har ikke noe uteareal som egner seg for beplantning. Målene for biologisk mangfold har derfor ikke vært relevante.

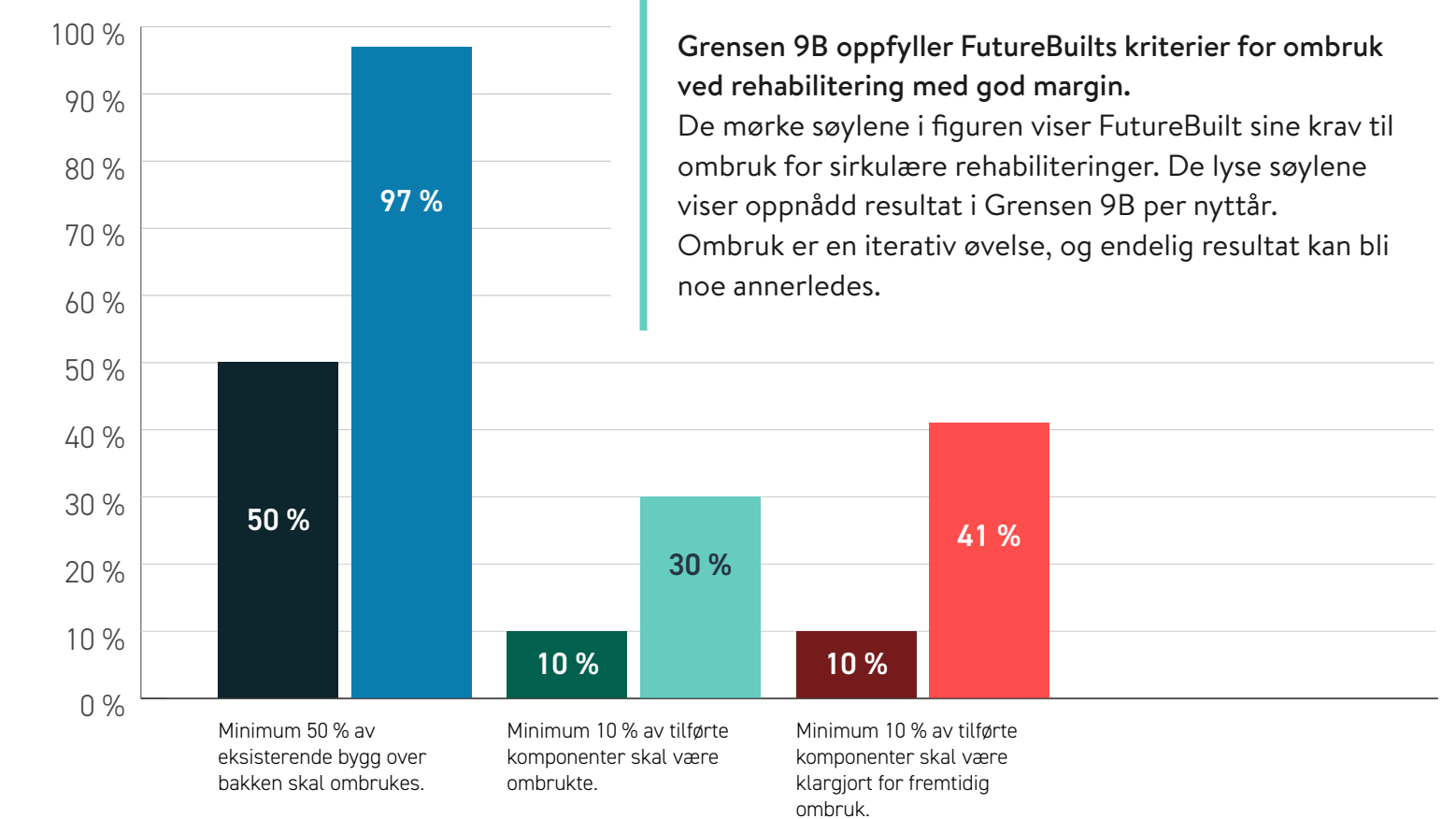
Prosjektene skal vurdere potensiale for å utnytte takflater til overvannshåndtering, rekreasjon og/eller lokal energiproduksjon.

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



Eksempler på ombruk i Grensen 9B. 1. Eksisterende sjakt ble tettet med lecaplank fra ny utspåring. 2. Stikkontakter som skal få et nytt liv i prosjektet. 3. Glassbyggerstein. 4. Bæresystem i nye trapper av brukte t-baneskiner. Foto: Mad arkitekter ved Kyrre Sundal.

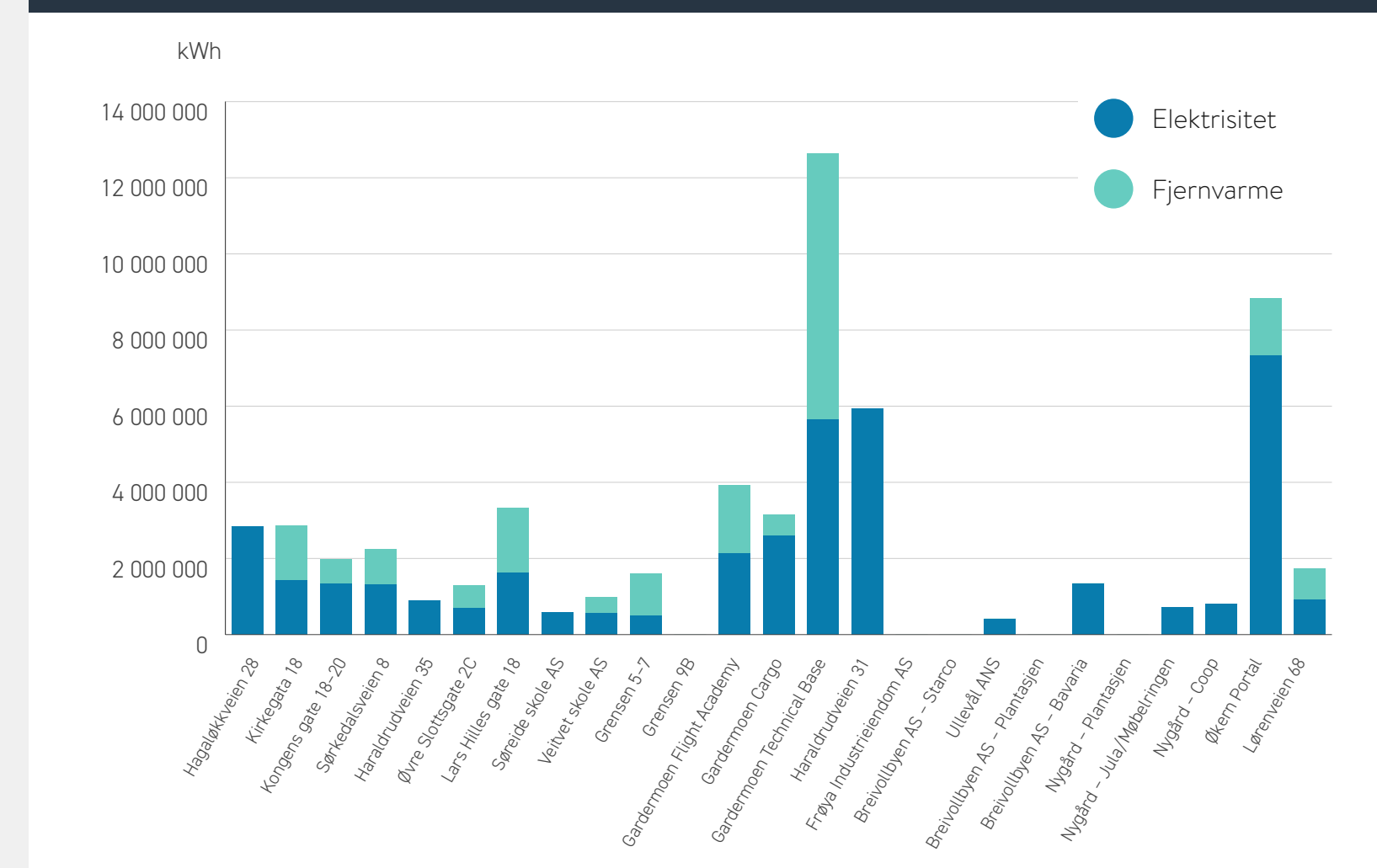
FIGUR 8: HØYT NIVÅ PÅ OMBRUK I GRENSEN 9B PER ÅRSSKIFTET 23/24



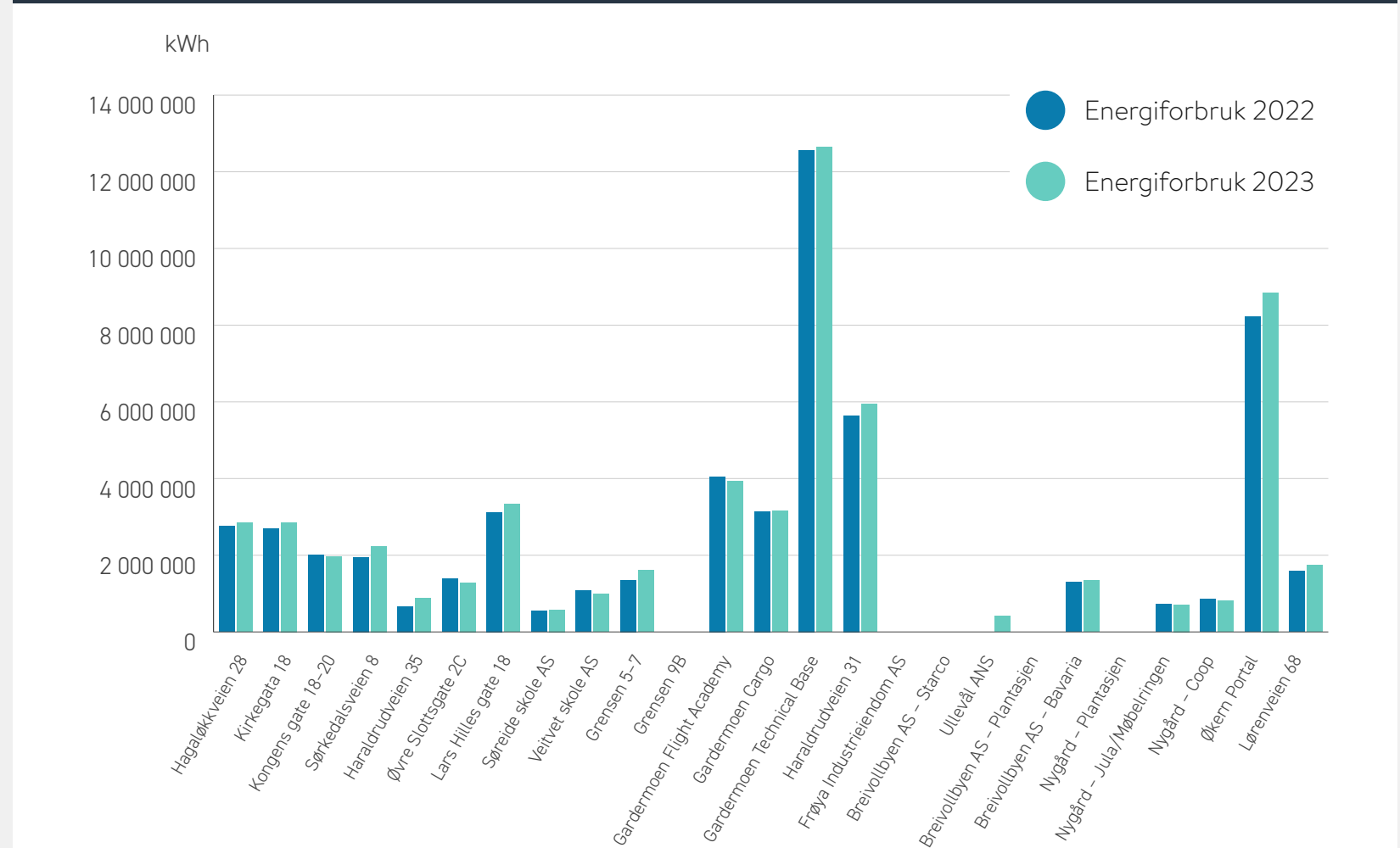
Vedlegg 1: Energiforbruk i Malling-porteføljen

Figur A viser energiforbruket i Malling-porteføljen for 2023. Figurene B og C viser forbruket sammenlignet med 2022.

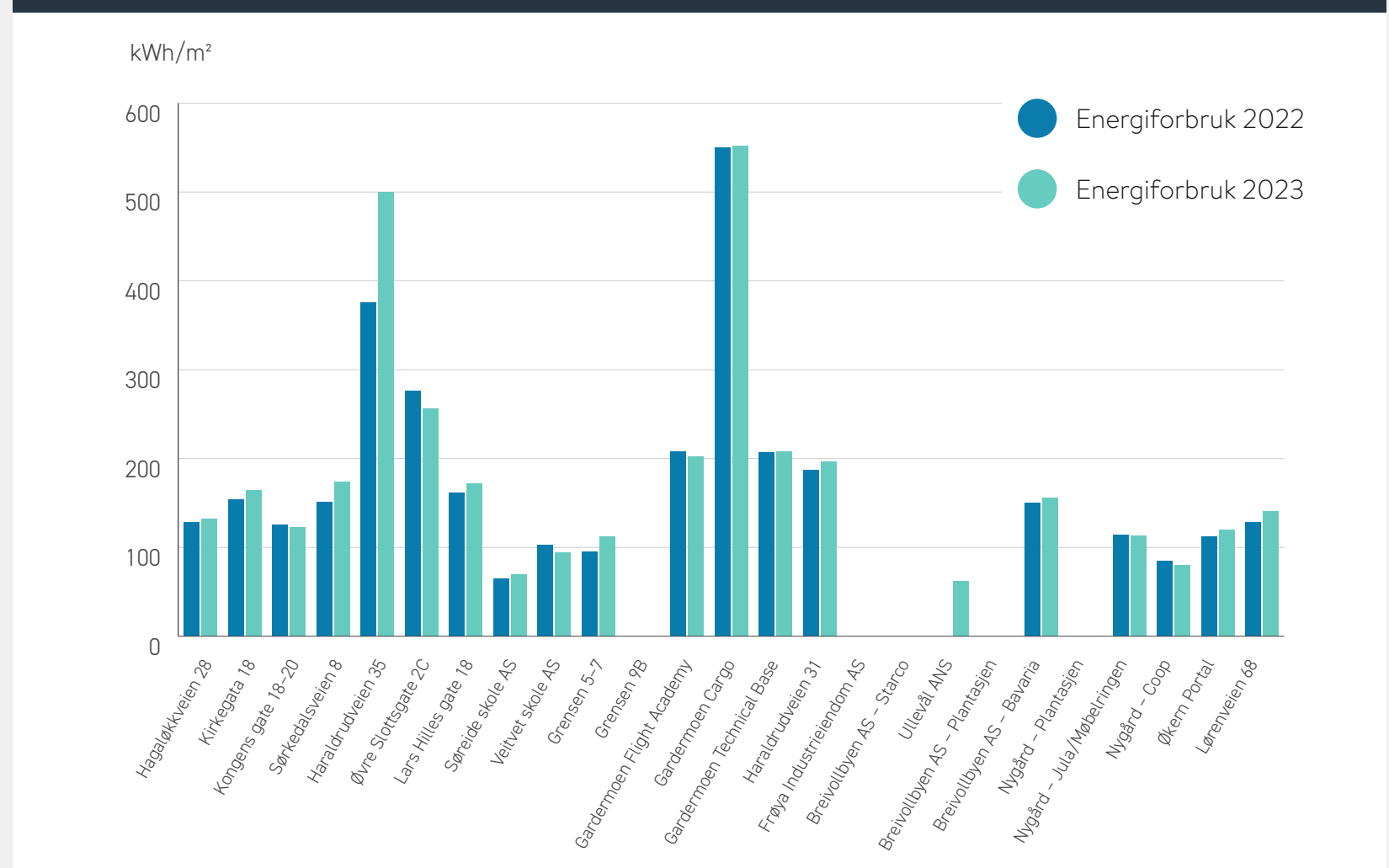
FIGUR A: TOTALT ENERGIFORBRUK 2023 PER EIENDOM



FIGUR B: ENERGIFORBRUK 2023 SAMMENLIGNET MED 2022



FIGUR C: SPESIFIKT ENERGIFORBRUK 2023 SAMMENLIGNET MED 2022





OSLO PENSJONSFORSIKRING

St. Olavs plass 5, 0165 Oslo

opf.no