



OSLO PENSJONSFORSIKRING

BÆREKRAFTRAPPORT

2022

EIENDOM

Perioden 2020–2022



Oppsummering for 2022

Innhold

Oppsummering for 2022	3
Innledning	5
Bærekraftstrategi: Overordnede miljømål 2020–2022	6
Bærekraftstrategi: Mål for sosiale og forretningssetiske forhold 2020–2022	9
Miljøhandlingsplan: Mål for kjøp og salg av eiendom 2020–2022	11
Miljøhandlingsplan: Mål for eiendomsforvaltning 2020–2022	12
Miljøhandlingsplan: Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger 2020–2022	27
Miljøhandlingsplan: Mål for nybygg og utviklingsprosjekter 2020–2022	29
Miljøhandlingsplan: Bruk av finansielle virkemidler 2020–2022	33

Bærekraftstrategi og miljøhandlingsplan for eiendom i OPF ble innført i 2020. Bærekraftstrategien er overordnet, og inneholder langsiktige mål for miljø, og sosiale og forretningssetiske forhold. Miljøhandlingsplanen er mer konkret og gjelder for en treårsperiode av gangen, første periode er 2020–2022. De konkrete målene i miljøhandlingsplanen er utledet fra de langsiktige målene i bærekraftstrategien, og måloppnåelsen kan benyttes som en indikator for om arbeidet går i riktig retning for fremtidig oppfyllelse av de langsiktige målene.

Listen under er et sammendrag av måloppnåelsen for 2022, for utfyllende informasjon om de ulike målene, henvises det til aktuell del av rapporten.

- **Oslomodellen:** 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 følges «Prosessindustrien i Grenland felles policy for å unngå arbeidslivskriminalitet» som ivaretar mange av de samme aspektene som Oslo modellen.
- **Kjøp av eiendommer:** Det har ikke blitt kjøpt noen eiendommer i 2022.
- **BREEAM-sertifiseringer:** Det har blitt gjennomført to nye BREEAM In-Use-sertifiseringer samt fire resertifiseringer. 58 % av eiendommene er BREEAM In-Use eller BREEAM-NOR-sertifiserte (målt i verdi).
- **Klimagassregnskap:** Det avsluttede prosjektet Økern Portal hadde klimagassregnskap som ble aktivt brukt i forbindelse med materialvalg. Rehabiliteringsprosjektet i Grensen 9B som er under planlegging skal også ha klimagassregnskap for materialer og energi.
- **Miljøavtaler:** Det har ikke blitt inngått noen nye miljøavtaler i 2022.
- **Takoverflater:** Takoverflatene i Malling-porteføljen ble kartlagt i 2021, og videre utredning av tiltak har pågått i 2022. Det er bestilt etablering av sedumtak på én eiendom. Takoverflatene i Herøya Industripark har blitt kartlagt, og etablering av solceller skal utredes videre. Takene i Entra OPF Utvikling har også blitt kartlagt med hensyn til solceller.
- **Energiforbruk:** Arealvektet gjennomsnittlig energiforbruk på eiendommene var 169 kWh/m², og medianen var 166 kWh/m². Dette tilsvarer en reduksjon på henholdsvis 23 og 15 %. Strømforbruket har blitt redusert med 32 % for de byggene på Herøya hvor data er tilgjengelig.
- **Energiløsninger for byggeprosjektene:** På Økern Portal er det etablert en innovativ åpen brønnpark og kjøletanker, noe som gir et fleksibelt energisystem med høy virkningsgrad.
- **Sorteringsgrad:** Arealvektet gjennomsnittlig sorteringsgrad for var 60 %, og medianen var 59 %. Dette tilsvarer en økning på henholdsvis 11 og 9 %. Det er rapportert om en sorteringsgrad på 76 % på Herøya, noe som tilsvarer en økning på 23 %. Prosjektet på Økern Portal hadde en sorteringsgrad på 99,9 %.
- **Avfallsmengde for byggeprosjektene:** Økern Portal klarte ikke kravet til avfallsmengde på byggeplassen. Det er tilrettelagt for god avfallshåndtering i driftsfasen.
- **Vannforbruk:** Gjennomsnittlig vannforbruk for Malling-porteføljen og Entra OPF har økt med 7 %, mens medianen har sunket tilsvarende. På Økern Portal er nytt sanitærutstyr levert i henhold til BREEAM-krav. Det er også etablert et vannbesparende vanningsanlegg for takhagen.
- **Materialer:** Målene for materialer er innført i innkjøpsprosessene hos både Malling og HIP. Samtlige forvaltere har stort fokus på å unngå bruk av helse- og miljøskadelige stoffer, men det varierer hvor godt dette dokumenteres. I prosjektene har det vært fokus på bruk av materialer med lave utslipp og lang varighet. Rehabiliteringen av Grensen 9B planlegges som et ombruksprosjekt, og utslipp tilknyttet materialer kan bli redusert med oppmot 90 %.
- **Transport:** De fleste eiendommene OPF eier ligger sentralt plassert med god tilgang til kollektivtransport.

Det er også tilrettelagt for gange, sykling eller elbil på de fleste eiendommene.

- **Klimatilpasning og biologisk mangfold:** På Herøya har det blitt lagt ny taktekkning på to bygg og materialer har blitt valgt med tanke på et tøffere klima fremover. Det har også blitt oppgradert eller etablert nye grøntarealer på Ullevaal Stadion og på Herøya. På Økern Portal har det blitt etablert grøntarealer på både bakke- og takplan; dette inkluderer Nord-Europas største takhage. Grøntarealene bidrar til økt biologisk mangfold og fordøyning av takvann.
- **Leietagertilpasninger:** Det har blitt jobbet med bevisstgjøring av leietagere, spesielt med hensyn til ombruk av materialer. Dette oppleves generelt som vanskelig å få til, og handelslokaler er det mest krevende.
- **Fossilfri byggeplass:** Det ble benyttet fossilfri oppvarming på Økern Portal og under lettriving i Grensen 9B.

2022 har vært uten koronarestriksjoner, og har vært det første normale året i treårsperioden. Det er fortsatt utstrakt bruk av hjemmekontor, og det er usikkert om året er representativt for normal drift av eiendommene i porteføljen. Bruken av byggene har vært mye høyere enn under pandemien, men uten at energiforbruket har økt tilsvarende. Dette tyder på at innførte tiltak har hatt en effekt.

Rapporteringen er fortsatt nokså ny for eiendomsforvalterne, og det er fortsatt gode muligheter for mer læring og videre forbedringer. Bærekraftstrategien og miljøhandlingsplanen har ennå ikke vært innført for et prosjekt i byggefase, allikevel er gjennomførte prosjekter i stor grad i tråd med handlingsplanen.



Økern Portal med Nord-Europas største takhage. Foto: Jan Thomas Espedal, Aftenposten / NTB

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 ny bærekraftstrategi med tilhørende miljøhandlingsplan i 2020. I tillegg til å systematisere arbeidet med bærekraft, bidrar denne 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 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. Planen inneholder miljømål for alle virksomhetsområder innenfor eiendomsporteføljen.

Første treårsperiode var 2020–2022, og dette er dermed siste rapportering for perioden. Da flere av målene sammenlignes mot et nullpunkt vil utviklingen for 2022 og for hele treårsperioden være den samme. Det rapporteres derfor samlet for 2022 og treårsperioden for disse målene og andre mål der dette er mest hensiktsmessig. Der oppsummeringen for treårsperioden krever supplerende informasjon fremkommer denne i en egen tekstboks.

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

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 og eiendoms-selskap skal OPF jobbe aktivt for at det skal fokuseres på bærekraft, og at arbeidet med dette er i tråd med OPF sin bærekraftstrategi.



Veitvet skole, Oslo. Foto: LINK arkitektur AS

Økern Portal er OPFs største eiendomsutviklingsprosjekt noen gang. Økern Portal er en toppmoderne og egenutviklet eiendom som hadde sin offisielle åpning høsten 2021. Bygningen som ligger på Økern, i sentrum av Hovinbyen, skal bidra til et bærekraftig fellesskap med stort fokus på miljø.
Foto: Mattis Wennemo på vegne av Oslo Pensjonsforsikring AS



Illustrasjon: 3D Estate / Lark Landskap / Dark Arkitekter

Bærekraftstrategi: Overordnede miljømål 2020–2022

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.

Treårsperioden som avsluttes med 2022 har blitt sterkt påvirket av koronapandemien med tilhørende restriksjoner. I 2020 og 21 var bruken av byggene svært redusert, mens 2022 har vært mer normal. Endret bruk av eiendommene påvirker blant annet energiforbruk, avfall og vannforbruk, som igjen påvirker måloppnåelsen. Perioden er derfor ikke representativt som vanlige driftsår, noe som gjør det vanskelig å konkludere rundt måloppnåelse på flere områder.

EIENDOMSSEKTORENS VEIKART MOT 2050

OPF tilsluttet seg strakstiltak 1–10 i eiendomssektorens veikart høsten 2020. Implementeringen av strakstiltakene ble godkjent av Grønn Byggallianse i desember 2022, og OPF har som mål å tilslutte seg tiltak 11–20 i starten av 2023.

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

Det er en bred bruk av BREEAM-sertifiseringer i porteføljen, og 58 % av eiendommene (målt i verdi) har blitt sertifisert. Sertifiseringene er med på å kartlegge faktorer som påvirker utslipp samt skape bevissthet rundt dette. For utviklingsprosjekt Økern Portal er det benyttet et klimagassregnskap aktivt i prosjektet, dette er også planlagt for et rehabiliteringsprosjekt i Grensen 9B.

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.

Energiforbruket i eiendomsporteføljen har blitt redusert gjennom treårsperioden, dette er også tilfelle for 2022 hvor byggene har vært i mer normal bruk. Det konkluderes derfor med at gjennomførte tiltak har hatt effekt på energiforbruket i porteføljen.

Utslipp på byggeplass

Det har pågått to byggeprosjekter i perioden; Økern Portal og Per Krohgs vei 1. Disse prosjektene ble startet opp før 2020, og handlingsplanen har dermed ikke vært innført i prosjektene. Det har fortsatt vært fokus på bærekraft i prosjektene, og flere utslippsreducerende tiltak er gjennomført:

- Det har blitt forespurt fossilfrie anleggsmaskiner i begge prosjektene.
- Det har blitt benyttet utslippsfri oppvarming/byggtørk på byggeplassene.

Prosjektet i Grensen 9B og et utviklingsprosjekt på Ullevaal Stadion er i planleggingsfasen, og har ikke hatt bruk av anleggsmaskiner i perioden. Grensen 9B varmes opp med eksisterende varmeanlegg, som er elektrisk.

Indirekte utslipp

Indirekte utslipp for porteføljen er knyttet til for eksempel produksjon og transport av materialer, transport til og fra eiendommene og avfallshåndtering.

Indirekte utslipp på eiendommene

I eiendomsforvaltningen fokuseres det på sorteringsgrad for avfall og avfallsmengde. Arealvektet gjennomsnittlig sorteringsgrad har økt ved avslutning av treårsperioden, og målet på 60 % er nådd. Sorteringsgradene har variert stort gjennom treårsperioden, for eksempel har flere kantiner vært stengt som følge av koronarestriksjoner, noe som har påvirket sorteringsgraden negativt, men har vært positivt for avfallsmengden.

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.



Grensen 9B. Bygget ligger rolig og flott til innerst i bakgården, tilbaketrukket fra Grensen, Oslo. Stor bakgård som kan benyttes til arrangementer og avslapping.

Illustrasjon: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter

Indirekte utslipp på byggeplasser

Avfallshåndtering på byggeplass er også et viktig fokusområde, med kvantifiserte mål for både avfallsmengder og sorteringsgrad. Mål for sorteringsgrad ble oppnådd på begge de ferdigstilte prosjektene, mens mål for avfallsmengde ikke ble nådd. Prosjektene etablerte også gode løsninger for avfallshåndtering i driftsfasen.

Materialbruk har mye å si for utslipp tilknyttet byggeprosjekter. Det har vært stort fokus på dette i de avsluttede prosjektene og i rehabiliteringsprosjektet i Grensen 9B som er under planlegging.

Videre arbeid

I neste treårsperiode må det jobbes videre med utslippsreducerende tiltak. Områder som krever spesiell oppmerksomhet fremover er reduksjon av energiforbruk og avfallshåndtering på eiendommene samt materialbruk i prosjekter. Det er også potensiale for mer bruk av fossilfrie anleggsmaskiner.

OPF skal ha fokus på ressurseffektivitet og lukkede materialkretsløp.

Det har blitt gjennomført noen prosjekter i regi av forvaltere i perioden. Prosjektene har utfordret leietagere i forbindelse med omfang av tiltak og med hensyn til ombruk. Dette har ført til noe økt ombruk i kontorarealer, mens det har vært vanskeligere å få til dette i handelslokaler.

På Økern Portal har det blitt lagt vekt på bruk av materialer med høyest mulig resirkuleringsgrad og lavest mulig klimagassfotavtrykk. For prosjektet i Per Krohgs vei 1 ble det blant annet gjenbrukt store mengder betong, hvilket ga betydelig reduserte utslipp. I Grensen 9B planlegges det også med stor grad av ombruk, det har blant annet blitt gjennomført en ombrukskartlegging og det er estimert at gjenbruk av for eksempel himlingsplater, lekadekker, vinduer, teppefliser og tekniske installasjoner vil kunne gi en samlet reduksjon av utslipp på nesten 90 %.

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 og fremtidig behov for vedlikehold.

Det er fortsatt rom for forbedring med hensyn til ressurs-effektivitet, og det er langt igjen til målet er oppnådd. Et umodent marked spiller en viktig rolle; det har for eksempel manglet arena for salg av brukte materialer. Dette markedet er nå under rask utvikling med nyetablerte digitale og fysiske arenaer.

Manglende vilje hos leietagere er også en utfordring. Materialbruk og sirkularitet er et område det er viktig å jobbe mye med fremover i både eiendomsdriften og fremtidige prosjekter.

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 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. På deler av Ullevaal stadion ble det i 2021 installert blått tak for at eiendom skal kunne takle styrtregn bedre.

Byggeprosjektene har fokus på overvannshåndtering og på å beholde så mye som mulig av eksisterende grøntareal, samt tilførsel av nye grøntarealer der det lar seg gjøre. På Økern Portal er det etablert park både på bakke- og taknivå. I Per Krohgs vei 1 ble det tilført grøntareal og økt biologisk mangfold i form av regnbed og sedumtak.

Utnyttelse av takoverflater skal vurderes for hele porteføljen, og potensialet på flere av eiendommene ble kartlagt i 2021 og 2022. Utnyttelse av tak vurderes også i alle prosjekter.



Thon Hotell Ullevaal, Oslo.

Bærekraftstrategi: Mål for sosiale og forretningsetiske forhold 2020–2022

OPF er pålagt av eier Oslo kommune å bruke Osломodellen² 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.

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

Malling-porteføljen

Malling skal følge Osломodellen for alle relevante innkjøp, og det ble gjennomført en revisjon av Malling i 2021 hvor etterlevelse av Osломodellen var et av temaene. Revideringen påpekte følgende rom for forbedring:

- Krav fra Osломodellen inkluderes i liten grad i rammeavtaler.
- Rapporteringen er i stor grad basert på tillit.
- Kravene er mindre tydelige i innkjøp med flere ledd.

Kravene til Osломodellen har i stor grad blitt implementert i rammeavtalene. Det skal også sendes en sluttrapport med hensyn til Osломodellen i Malling-styrte prosjekter, men dette blir ikke alltid gjort – noe som skal følges opp bedre fremover. Terskelverdien for modellen er 500 000 kr, og det er derfor få enkeltinnkjøp i eiendomsforvaltningen som er relevante, kravene er derfor inkludert i rammeavtalene. Det er også etablert en liste over godkjente leverandører som overholder kravene i modellen. For å kvalifiseres til denne listen, må leverandørene fylle ut og sende inn en egenerklæring. Denne, i kombinasjon med Mallings etiske retningslinjer for leverandører og alminnelige vilkår for kjøp av varer og tjenester, følger opp alle punktene i Osломodellen. Det skal kun brukes leverandører som er på listen eller har blitt godkjent i forbindelse med etablering av rammeavtaler.

² Osломodellen er standard kontraktsvilkår for Oslo kommunes anskaffelser. [Les mer om Osломodellen her](#)

For det nylig igangsatte ventilasjonsprosjektet ved Ullevaal Stadion er det avtalefestet at «totalentreprenøren er pålagt å gjennomføre prosjektet i henhold til Osломodellen».

Herøya Industripark

Herøya Industripark 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 Osломodellen; det ble ikke funnet noen vesentlige avvik mellom kravene i de to modellene.

Entra OPF

Osломodellen 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

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



Kongensgate 18–20, Oslo.

Miljøhandlingsplan: Mål for kjøp og salg av eiendom 2020–2022

RAPPORTERING FOR 2022

Enkelteiendommer i eiendomsporteføljen vurderes jevnlig opp mot kriteriene i investeringsstrategien for eiendom. Eiendommene skal vurderes med hensyn til miljømål og investeringsstrategien før et ev. kjøp. Eiendommer som ikke er i henhold til kriteriene vurderes solgt. Om og når et eventuelt salg gjennomføres er avhengig av at det oppnår tilfredsstillende kommersielle betingelser.

Det har ikke blitt kjøpt noen eiendommer i 2022. Det ble solgt to eiendommer; Dyrskuvegen 13 på Kløfta og Herbarium i Stavanger. Logistikkbygget på Kløfta ble solgt fordi det ikke passet inn i strategien med hensyn til segment. Herbarium ble solgt i forbindelse med opprettelse av selskapet SVG Property hvor Herbarium inngår i porteføljen og OPF eier 22,5 %.

Det har blitt utarbeidet en mal for miljømessig due diligence. Kriteriene i malen er delt inn i screening- og due diligence-kriterier, hvor screeningskriteriene skal vurderes før eventuelle bud gis. Resten av kriteriene skal gjennomgås som en del av den tvverrfaglige due diligencen. Da det ikke har blitt kjøpt noen eiendommer i 2022, er kun screeningskriteriene testet.



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.

OPPSUMMERING 2020–2022

I treårsperioden har det blitt solgt seks eiendommer som på ulikt vis ikke passet inn i strategien, for eksempel med hensyn til beliggenhet, størrelse eller segment. To av eiendommene var BREEAM In-Use-sertifisert og to av eiendommene var BREEAM-NOR-sertifisert.

Det har blitt kjøpt tre eiendommer i perioden hvorav Herbarium utmerket seg med hensyn til bærekraftstatus med BREEAM-NOR Excellent. De andre eiendommene er en nyere industrieiendom og en eiendom som består av to eldre kontorbygg, hvorav et nylig er oppgradert og det andre skal rehabiliteres.

Miljøaspekter har blitt vurdert ved alle kjøpene, selv om ikke alle eiendommene utmerker seg innenfor temaet er de vurdert til å være gode nok, eller til å ha gode muligheter for oppgraderinger som vil heve byggenes miljøstatus.



Miljøhandlingsplan: Mål for eiendomsforvaltning 2020–2022

Miljøhandlingsplanen ble innført hos eiendomsforvalterne Malling og Herøya Industripark i 2020, og for Newsec i 2021. Malling tok høsten 2022 over forvaltningen av Økern Portal og tar over forvaltningen for Lørenfare 68 fra og med 2023, og forvalter dermed ca. 85 % av eiendomsporteføljen til OPF. På Herøya eier OPF grunnen, noen 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 og at alle målene i miljøhandlingsplanen ikke er direkte relevante. Det er derfor gitt rom for eventuelle tilpasninger.

Strategien og handlingsplanen er ikke innført for forvaltere av deleide eller indirekte eide eiendommer³. OPF eier to eiendommer i Bergen sammen med Entra, med 50 % eierandel hver. Eiendommene forvaltes av Entra. Bærekraftstrategien og miljøhandlingsplanen er ikke innført for eiendommene, men eiendommene medtas i rapporten der informasjon er tilgjengelig. De to eiendommene i Entra OPF Utvikling er Media City Bergen (Lars Hilles gate 30) og Allehelgensgate 64.

BREEAM IN-USE

Følgende sertifiseringer ble gjennomført i 2022:

- **Hagaløkkveien 28** (resertifisering): Karakter Very Good.
- **Kirkegata 18** (resertifisering): Karakter Very Good.
- **Sørkedalsveien 8** (resertifisering): Karakter Very Good.
- **Kongens gate 18–10** (resertifisering): Karakter Very Good.
- **Nygård Handelpark, Kveldroveien 45**: Sertifikat er ikke mottatt.
- **Lars Hilles gate 18, Scandic Ørnen**: Sertifikat er ikke mottatt.

Tabell 1 viser oversikt alle sertifiserte eiendommer i porteføljen samt planlagte sertifiseringer for 2023. Det var ved årsskiftet tolv eiendommer i porteføljen som har blitt BIU-sertifisert, hvorav én eiendom har utløpt sertifikat og skal resertifiseres i 2023. Én eiendom med gyldig BIU-sertifisering ble solgt i 2022; Dyrskuvegen 13 på Kløfta. 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. Figur 1 viser hvor stor andel av eiendomsporteføljen, basert på verdi, som er BREEAM In-Use eller BREEAM-NOR-sertifisert.

Mye av prosessen rundt sertifiseringer og re-sertifiseringer handler om dokumentasjon, noe som i flere tilfeller ikke er å oppdrive. Basert på erfaringer har Malling innført et avklaringsmøte tidlig i sertifiseringsprosessen der det belyses hva slags dokumentasjon forvalter og driftspersonell må fremskaffe. Dette er en viktig forutsetning for en god og effektiv prosess.

Etter gjennomført sertifisering identifiseres tiltak, som så planlegges og budsjetteres med, slik at eiendommens bærekraftstatus kan forbedres før neste resertifisering. Eksempler på tiltak som er identifisert og innført i 2022 er montering av lekkasjedetektor for kuldemedium, gjennomføring av lysmålinger og oppgradering i forbindelse med avfallshåndtering.

På Herøya ble det gjennomført en preanalyse for BREEAM In-Use-sertifisering av ett bygg. Denne viste at det er manglende dokumentasjon i forbindelse med flere områder, og at en sertifisering vil bli veldig dyr og at det vil trenge store investeringer for å oppnå bedre karakter enn Pass. Det aktuelle bygget er leid ut på en lang kontrakt, og det er ikke planlagt noen oppgraderinger. Med bakgrunn i dette, ble det besluttet å ikke gjennomføre sertifiseringen. Sertifisering av nyere bygg med mer dokumentasjon tilgjengelig kan vurderes i neste periode.

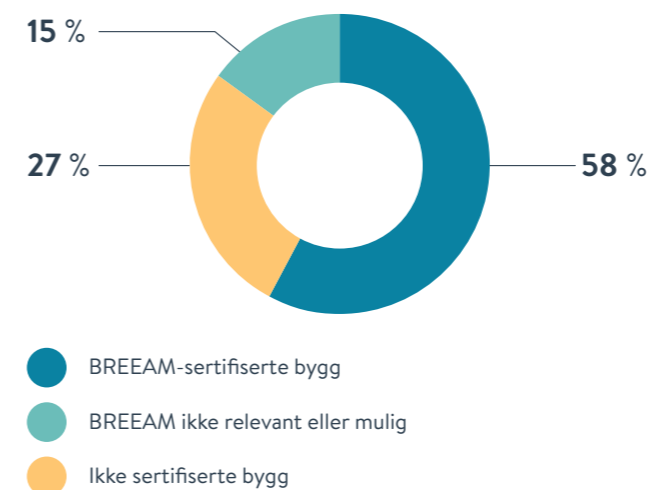
³ Grensen 5–7 og 9B eies sammen med PKH, med en andel på 50 % hver. Disse forvaltes av Malling, og er dermed inkludert i rapporteringen. ⁴ [Se mer om bærekraft hos Entra her](#)

TABELL 1: Oversikt eksisterende og planlagte BREEAM In-Use-sertifiseringer i eiendomsporteføljen.

EIENDOM/ADRESSE	BIUKARAKTER	SERTIFISERINGSÅR	UTLØPSÅR	KOMMENTAR
Sørkedalsveien 8	Very Good	2022	2025	
Øvre Slottsgate 2C	Good	2019	2022	Resertifiseres i 2023.
Thon Hotell Ullevaal	Very Good	2020	2023	Resertifiseres i 2023.
Ullevaal Stadion, kontor og handel	–			Var planlagt i 2021, utsatt på grunn av pågående ventilasjonsprosjekt.
Kongensgate 18–20	Very Good	2022	2025	
Kirkegata 18	Very Good	2022	2025	
Hagaløkkveien 28	Very Good	2022	2025	
Kveldroveien 45		2022	2025	Sertifikat er ikke mottatt.
Kveldroveien 47	–			Planlagt sertifisering i 2023.
Kveldroveien 49	–			Planlagt sertifisering i 2023.
Breivollveien 31	Very Good	2021	2024	
Søreide Skole	Good	2021	2024	
Veitvet Skole	Very Good	2021	2024	
Grensen 5–7	–			Planlagt sertifisering i 2023.
Lars Hilles gate 18		2022	2025	Sertifikat er ikke mottatt.
Media City Bergen	Excellent	2021	2024	OPF eier 50 %. Del 1 og 2.

BREEAM-sertifisering i prosent av verdi

FIGUR 1: Andel av porteføljen, målt i verdi, som er BREEAM-sertifisert. BREEAM er vurdert som ikke relevant eller mulig for Hatros (trafostasjoner) og Herøya Industripark (bygg, infrastruktur og tomter).



OPPSUMMERING 2020–2022

Målene for BREEAM In-Use har vært at det skal sertifiseres minimum to nye bygg i året, og at sertifiseringene skal brukes aktivt i forvaltningen.

Det har blitt sertifisert til sammen ni nye bygg i perioden i tillegg til at fire bygg har blitt resertifisert. Funnene i sertifiseringsprosessen har blitt brukt til å identifisere tiltak. Det er gjennomført noen tiltak, men de fleste vil kreve større inngrep og investeringer og må gjennomføres i forbindelse med andre større oppgraderinger av eiendommene.

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 ikke signert noen grønne leieavtaler i Malling-porteføljen i 2022, men det er pågående dialog med to leietagere. Dette dreier seg om gjennomføring av energi-besparende tiltak og installasjon av solceller.

Det har ikke blitt inngått nye miljøavtaler på Herøya eller for Entra OPF i 2022. Det planlegges tilbud om flere miljøavtaler på Herøya i 2023 i forbindelse med etablering av nye varme-gjenvinnere.

OPPSUMMERING 2020–2022

Målet er at alle leietagere skal få tilbud om miljøavtale der dette er relevant. Dette har ikke vært relevant utenom på Herøya hvor 19 leietagere inngikk miljøavtaler i 2021.



Allehelgensgate 6, Bergen. Foto: Entra

⁵ [Elhub er et sentralt IT-system](#) som understøtter og effektiviserer kraftmarkedsprosesser som strømsalg, inn- og utflytting og opphør samt distribusjon og aggregering av måleverdier for all forbruk og produksjon i Norge.

KARTLEGGING AV TAKOVERFLATER

Eiendommene i Malling-porteføljen ble kartlagt i 2021. Det ble basert på dette planlagt etablering av sedumtak i Sørkedalsveien 8 i 2022. Dette er bestilt, og vil bli etablert i 2023. Det er også gjort vurderinger i forbindelse med etablering av sedumtak i Hagaløkkveien 18, men dette er utsatt i påvente av et større prosjekt.

Takoverflatene på Herøya har blitt kartlagt gjort i samarbeid med flere av leietagerne i parken, og det ble identifisert 50 000 m² som egner seg for solceller. Det er leid inn rådgivere for videre evaluering av disse arealene, noe som er forventet ferdigstilt i løpet av våren 2023. Parken har mottatt tilskudd til kartleggingen fra fylkeskommunen på 541 000 kr.

Takoverflatene i Entra OPF ble vurdert for installasjon av solceller i 2022. Allehelgensgate 6 har nok areal og brukbar solinnstråling, men byggets alder og tekniske tilstand tilsier at det er fornuftig å vente med installasjon til andre oppdateringer skal gjennomføres. Media City Bergen har lite tilgjengelig areal og mye skygge på grunn av installasjoner på taket, og egner seg derfor ikke til installasjon av solceller.

ENERGIBRUK, VANNFORBRUK OG AVFALL

Denne delen av rapporteringen er den mest utfordrende, da det er store utfordringer knyttet til datainnsamling. Flere av eiendommene i OPF sin portefølje har barehousekontrakter, det vil si at det er leietager som drifter de tekniske anleggene. Forvalter har dermed begrenset påvirkning på driften av eiendommen og er avhengig av at leietager tilgjengeliggjør forbruksdata.

Strømmålere er i stor grad eid av leietagere, og det kreves fullmakt for at gårdeier kan få tilgang til forbruksdata. Fullmakt må i utgangspunktet gis av daglig leder hos leietager, som i noen tilfeller sitter i utlandet og ikke har noe forhold til hva elhub⁵ er. Denne utfordringen er spesielt tydelig på eiendommer med flere leietagere, som for eksempel kjøpesentre.

Det er leietager som har ansvaret for avfallshåndteringen på de fleste eiendommene. Dette gjør at forvalter er avhengig av å få data fra leietager.

Et resultat av dette er at det mangler data for flere av eiendommene. Dette er noe det jobbes kontinuerlig med, og tabell 2 viser andelen av eiendommer/bygg vi har data på for 2021 og 2022. Det har vært en liten nedgang i andelen for energi, mens det er oppnådd betraktelige forbedringer for vannforbruk og sorteringsgrad.

	ANDEL EIENDOMMER/BYGG MED DATA FOR 2021	ANDEL EIENDOMMER/BYGG MED DATA FOR 2022
Energiforbruk	71 %	65 %
Vannforbruk	50 %	81 %
Sorteringsgrad	39 %	58 %

TABELL 2: Oversikt over andel av eiendommene det foreligger data for.



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

Avvik fra rapporteringen for 2021

Det har blitt oppdaget noen feil i rapporteringen for 2021, som har blitt rettet opp i denne rapporten. Dette medfører at relevante tall fra rapporten for 2021 og 2022 ikke er helt like. Tabell 3 viser omfanget.

TABELL 3: Oversikt over mangler som er avdekket etter årsrapporteringen for 2021.

EIENDOM	AVVIK	KOMMENTAR
Hagaløkkveien 28	Energiforbruk 2020	Feil verdi var lagt inn.
Haraldrudveien 31	Energiforbruk 2020	Det har blitt etablert EOS på eiendommen, og verdier fra EOS avviker noe med det som har blitt rapportert tidligere.
Haraldrudveien 35	Energiforbruk 2020 og 2021	Det har blitt etablert EOS på eiendommen, og verdier fra EOS avviker noe med det som har blitt rapportert tidligere.
Lars Hilles gate 30 (Media City Bergen)	Energiforbruk ekskl. datahall	Det ble oppdaget at flere energiposter enn de relatert til datahallen var trukket fra forbruket. Rapporterte verdier i år er derfor justert fra og med 2019.
Økern Portal	Generelt	Malling har tatt over forvaltningen av Økern Portal, og mindre avvik kan fremkomme av endret adgang til data. Hotellet på eiendommen åpnet i 2022, og det rapporteres derfor på et større areal i år.

	HELE PORTEFØLJEN		LIKE FOR LIKE	
	Forbruk [kWh/m ²]	Endring fra nullpunkt [%]	Forbruk [kWh/m ²]	Endring fra nullpunkt [%]
Gjennomsnitt 2022	200	-3	198	-7
Arealvektet snitt 2022	169	-23	188	-11
Median data 2022	166	-15	147	-17

TABELL 4: Energiforbruk og utvikling fra nullpunkt for 2022. «Hele porteføljen» viser data for alle eiendommer hvor data er tilgjengelig. «Like for like» gjelder for eiendommer som har vært i porteføljen i hele perioden og hvor data foreligger for hele perioden.

	HELE PORTEFØLJEN		LIKE FOR LIKE	
	Forbruk [kWh/m ²]	Endring fra nullpunkt [%]	Forbruk [kWh/m ²]	Endring fra nullpunkt [%]
Gjennomsnitt 2022	201	-2	199	-7
Arealvektet snitt 2022	162	-25	184	-10
Median data 2022	147	-17	139	-17

TABELL 5: Energiforbruk og utvikling for Malling-porteføljen. «Hele porteføljen» viser data for alle eiendommer hvor data er tilgjengelig. «Like for like» gjelder for eiendommer som har vært i porteføljen i hele perioden og hvor data foreligger for hele perioden.

OPF har som mål at spesifikk energibruk [kWh/m² år] skal reduseres med 15 % sammenlignet med utregnet 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. Dette påvirker hvor godt resultat vil komme ut av en ev. sammenligning med andre porteføljer.

Energiforbruket på eiendommene sammenlignes med et nullpunkt, år for nullpunkt varierer noe mellom eiendommene på grunn av ulik tilgjengelighet av data, se vedlegg 1. Det er valgt å fokusere på reelt energiforbruk, og verdiene er derfor ikke graddagskorrigert. For Lars Hilles gate 30 (Media City Bergen) er energi til datahallen trukket fra for å gjøre denne mer sammenlignbar med de andre eiendommene. Vedlegg 3 viser også forbruket inkludert datahallen.

Det er flere parametere som kan brukes for å regne ut spesifikt energiforbruk og utvikling fra nullpunkt for en portefølje, se tabell 4. Gjennomsnittet tar ikke hensyn til størrelsen på de ulike eiendommene, slik at en endring i forbruk på en



Haraldrudveien 31, Oslo.

liten eiendom slår like mye ut på resultatet som en endring på en stor eiendom. Det er derfor utregnet et arealvektet snitt. Det er store variasjoner for forbruket innad i porteføljen, og eiendommer med unormalt høyt eller lavt forbruk vil fortsatt påvirke det arealvektede snittet betydelig. Dette gjør at for eksempel forbruket på store barehouseeiendommer får veldig mye å si for porteføljen som helhet. Det er derfor regnet ut en median, som gir en indikasjon på hva gjennomsnittet hadde vært hvis eiendommer med unormalt høyt/lavt forbruk ikke var medtatt. Etersom OPF sin eiendomsportefølje består av flere utradisjonelle bygg, kan medianen gi et riktigere bilde på forbruket og utviklingen.

Tilsvarende er regnet ut for «like for like». Dette inkluderer eiendommene som har vært i porteføljen i hele perioden og hvor det foreligger data for hele perioden.

Tabell 4 viser at energiforbruket i porteføljen er redusert sammenlignet med nullpunkt, men reduksjonen varierer stort mellom de ulike parametere. Da det sammenlignes med nullpunkt, er dette også resultatene for hele treårsperioden. Gjennomsnittet for hele porteføljen har sunket med 3 %, mens det arealvektede snittet har sunket med 23 %, dette viser at det er oppnådd størst reduksjoner på større eiendommer. Medianen har sunket med 15 %, hvilket forteller at de fleste eiendommene har hatt en reduksjon i energiforbruket som er høyere enn gjennomsnittet på 3 %. Gjennomsnittet og medianen for «like for like» er høyere enn for hele porteføljen, mens det arealvektede snittet er lavere. Dette viser at den gjennomsnittlige reduksjonen per eiendom er større for disse eiendommene.

Målet for energireduksjon er ikke formulert presist nok med hensyn til hvilken parameter som skal brukes, men da arealvektet snitt og median er det som gjenspeiler helheten i porteføljen best.

Da bruken av eiendommene har vært redusert i 2020 og 2021 som en følge av koronapandemien har det vært vanskelig å vite hvor stor effekt energibesparende tiltak på eiendommene har hatt. Dersom reduksjonene kun var et resultat av koronaretraksjonene, ville forbruket for 2022 vært på ca. samme nivå som i 2019. Dette har ikke vært tilfellet, og det kan konkluderes med at tiltakene har hatt effekt. Energikrisen bør også nevnes som en mulig faktor som har bidratt til å redusere forbruket i 2022.

Se vedlegg 1 for fullstendige tabeller med energiforbruk på eiendomsnivå.

Malling-porteføljen

Denne delen av porteføljen tilsvarer eiendommene det er rapportert for over, med unntak av de to eiendommene i Entra OPF Utvikling. 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 energioppfølgings-system (EOS), se tabell i vedlegg 1. Der leietager er ansvarlig for driften, jobbes det aktivt med bevisstgjøring rundt energiforbruket.

Tabell 5 viser at energiforbruket i Malling-porteføljen følger samme utvikling som for hele porteføljen. Dette er derfor ikke kommentert ytterligere.

For oversikt over energiforbruk på eiendomsnivå for eiendommene der Malling forvalter de tekniske anleggene, samt oversikt over gjennomførte og planlagte tiltak, henvises det til vedlegg 2. Vedlegget viser også oversikt over energi-produksjonen i energisentralen på Ullevaal stadion.

Det har blitt jobbet mye med optimalisering av driftstider og temperaturer ved eiendommene. Etter at strømkrisen inntraff har det kommet initiativ til strømbesparende tiltak fra flere leietakere, noe som har medført betydelige besparelser gjennom sommeren og utover høsten 2022.

Det har blitt etablert EOS på flere eiendommer, også på eiendommer med barehouseavtaler. 14 av 24 eiendommer i Malling-porteføljen har operative EOS, mens det planlegges installasjon av EOS på de resterende eiendommene. Det har for eksempel blitt installert EOS for energisentralen på Ullevaal Stadion i 2022, noe som er et veldig godt verktøy for å kunne følge bedre med på energiforbruket.

Eksempler på gjennomførte energibesparende tiltak er:

- Utskifting til LED-lys og justerte tider på lyssensorer.
- Justering av driftstider og temperaturer for ventilasjon.
- Justering av fyringskurver (i samarbeid med leietagere)
- Kjemisk rens av varmekrets for å forbedre virkningsgrad.

Det er en generell usikkerhet tilknyttet areal for flere av byggene. Spesifikt energiforbruk regnes ut for «oppvarmet areal» som defineres som brutto areal minus yttervegger og arealer som ikke blir tilført energi. Det er til tross for en enkel definisjon ikke alltid like enkelt å vite hva som er riktig areal å regne med:

- For produksjonsbygg eller sammensatte bygg som Haraldrudveien 31 og 35 (avfallsgjenvinning), Gardermoen teknisk base (verksteder og hangar) og Gardermoen Cargo, da kun kontorene regnes som oppvarmet, men det brukes energi i hele byggene. Kontraksarealet (BTA) er derfor benyttet.
- Noen eldre bygg har usikkerhet rundt hva som er det faktiske arealet, og arealoppmåling må vurderes.
- Arealet til garasjer trekkes normalt fra, men for Sørkedalsveien 8 er dette vurdert som oppvarmet da garasjen forsynes av et eget aggregat som er tilknyttet fjernvarme.
- På Gardermoen Flight Academy har eiendommen blitt utvidet, men leietager eier det nye arealet. OPF sitter derfor ikke med informasjon om alt areal, men har data for energiforbruket for hele eiendommen. Kontraksarealet (BTA) er derfor benyttet, hvilket trolig er mindre enn total oppvarmet areal.

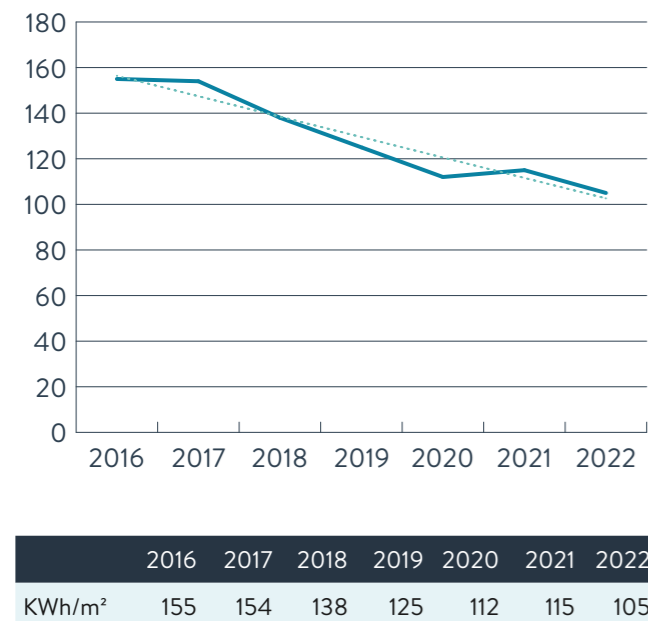
Herøya Industripark

De fleste byggene på Herøya er produksjonsbygg, energi-bruken i disse byggene er derfor hovedsakelig relatert til produksjon. Måletopologien i parken er gammel, og ikke tilpasset dagens bruk. Det er også flere av leietagerne som eier eget målepunkt, og data er derfor ikke tilgjengelig. Selv om datagrunnlaget er begrenset, har det vært fokus på reduksjon av energiforbruk i flere bygg over mange år.

Det kan med utgangspunkt i det ovennevnte kun rapporteres for strømforbruk på de to OPF-eide kontorbyggene B25 Administrasjonsbygget og B92 Forskningsparken (kontor og laboratorier). De to byggene har hatt en gjennomsnittlig reduksjon av strømforbruket på ca. 32 % i perioden 2016–2022, se figur 2. Økningen i strømforbruk i 2021 skyldes et ombyggingsprosjekt i administrasjonsbygget.

Det er seks⁶ bygg i industriparken som har installert fjernvarme. Figur 3 viser fjernvarmeforbruket fra 2018 til 2022. Reduksjonen i 2022 henger sammen med ombygging i et bygg som har ført til at radiatorer har vært frakoblet (se verdier for bygg 25B og C i figur 4), men også installasjon av varme-gjenvinning (se verdier for bygg 92 i figur 4).

FIGUR 2: Energiforbruk i bygg B25 Administrasjonsbygget og B92 Forskningsparken for perioden 2016–2022 [kWh/m²] (Herøya Industripark).

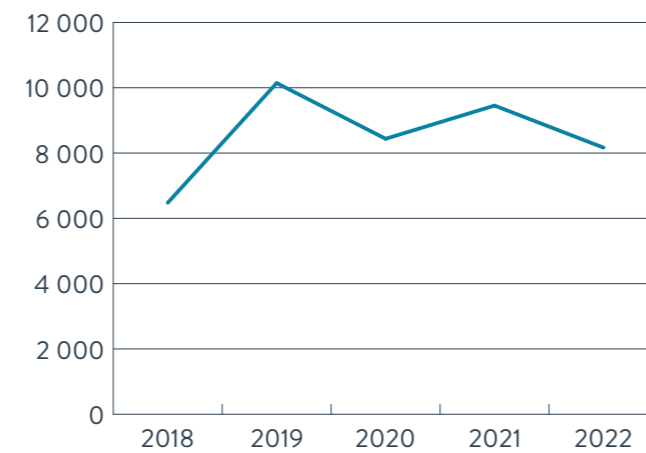


Energibesparende tiltak som er gjennomført av HIP:

- Bytting til LED-belysning i flere bygg.
- Bytte av vinduer i bygg B92. til gatelyst med LED.

Det planlegges et prosjekt som omfatter kartlegging av målerne i parken og installasjon av nye målere i ny, mer hensiktsmessig måletopologi.

FIGUR 3: Fjernvarmeforbruk i Herøya Industripark 2018–2022.



	2018	2019	2020	2021	2022
MWh	6 477	10 144	8 437	9 454	8 166

FIGUR 4: Utvikling fjernvarmeforbruk bygg 25B og C og bygg 92 (Herøya Industripark).

SUMMER AV FORBRUK (MWh)			
BYGG	2021	2022	Var %
Bygg 25B	1 142	660	-42 %
Bygg 25C	969	706	-27 %
Bygg 92 F1-1	1 320	1 047	-21 %
Bygg 92 F1-2	1 253	603	-52 %



Media City Bergen. Foto: Rasmus Hjortshøj/ COAST Studio

Entra OPF Utvikling

Begge eiendommene er tilknyttet fjernvarme, Media City Bergen er også tilknyttet fjernkjøling. Energiforbruket i MCB har sunket med 15 % når datahallen trekkes ut, forbruket inkludert datahallen har økt med 21 %. Dette viser at datahallen har brukt mer energi enn tidligere, mens energiforbruket i resten av bygget har blitt redusert. Energiforbruket i Allehelgensgate 6 har sunket med 7 %. Se vedlegg 3 for mer informasjon.

MCB bruker mer energi enn et standard kontorbygg på grunn av blant annet døgndrift, medieskjerm på utsiden av bygget

og studioer og mye teknisk utstyr som krever mye energi og kjøling. Bygget har også en stor datahall som alene bruker like mye energi og kjøling som resten av bygget. Det har gjennom 2022 blitt jobbet med leverandør av fjernkjøling for å redusere behovet for kjøling (totalkapasiteten) i bygget.

Allehelgensgate 6 har også døgndrift og dermed et større energiforbruk enn et standard kontorbygg.

Forvalter har kontinuerlig oppfølging av energiforbruket på eiendommene med ukentlige møter samt oppfølging mot leietagere to ganger i året.

	HELE PORTEFØLJEN		LIKE FOR LIKE	
	Sorteringsgrad [%]	Endring fra nullpunkt [%]	Sorteringsgrad [%]	Endring fra nullpunkt [%]
Gjennomsnitt 2022	56	3	55	3
Arealvektet gjennomsnitt 2022	60	11	57	10
Median data 2022	59	9	55	10

TABELL 6: Sorteringsgrad og utvikling fra nullpunkt for 2022. «Hele porteføljen» gjelder for den delen av eiendomsporteføljen som har nullpunkt (Malling-porteføljen og Entra OPF). «Like for like» gjelder for eiendommer som har vært i porteføljen i 2020–2022 og har nullpunkt og data for hele perioden.

	HELE PORTEFØLJEN		LIKE FOR LIKE	
	Sorteringsgrad [%]	Endring fra nullpunkt [%]	Sorteringsgrad [%]	Endring fra nullpunkt [%]
Gjennomsnitt 2022	56	5	55	5
Arealvektet gjennomsnitt 2022	60	10	56	10
Median data 2022	59	17	55	12

TABELL 7: Sorteringsgrad og utvikling fra nullpunkt for Malling-porteføljen. «Like for like» gjelder for eiendommer som har vært i porteføljen i 2020–2022 og har nullpunkt og data for hele perioden.

Siste oljekjel skal omlegges til bioolje slik at OPF sin eiendomsportefølje blir 100 % fri for fossile brensler. Det skal fremlegges opprinnelsesgaranti for all bioolje som brukes på våre eiendommer.

Målet om fossilfri oppvarming i hele porteføljen ble oppnådd i 2020. Det hentes inn opprinnelsesgarantier for bioolje der dette er aktuelt.

OPF skal tilrettelegge for at leietagere skal kunne minimere avfallsmengden og tilby gode sorteringsmuligheter med mål om en gjennomsnittlig sorteringsgrad på 60 %.

Samlet sorteringsgrad med utvikling er regnet ut på samme måte som for energiforbruk. Tabell 6 viser de ulike parameterne for porteføljen. Herøya er holdt utenfor da nullpunkt og areal sorteringsgraden gjelder for mangler, se egen del om industriparken.

Tabellen viser at sorteringsgraden i porteføljen har økt sammenlignet med nullpunkt for alle indikatorene. Dette til tross for at to eiendommer som ikke har rapportert inn sorteringsgrad tidligere, har rapportert inn verdier på 22 og 20 % for 2022. Sorteringsgraden for like for like er noe lavere enn den for hele porteføljen. Da det sammenlignes med nullpunkt, er dette også resultatene for hele treårsperioden.

Målet for sorteringsgrad gjelder for gjennomsnittlig verdi, det blir mest riktig å vekte dette etter areal og ikke etter antall

eiendommer. Det arealvektede snittet for porteføljen har økt med 11 %, og målet på 60 % er nådd for hele porteføljen, like for like ligger litt lavere.

Det er også en del av målet at det skal tilrettelegges for at leietagere skal kunne minimere avfallsmengden. Her har det ikke blitt innført tiltak da fokuset har vært på sorteringsgraden.

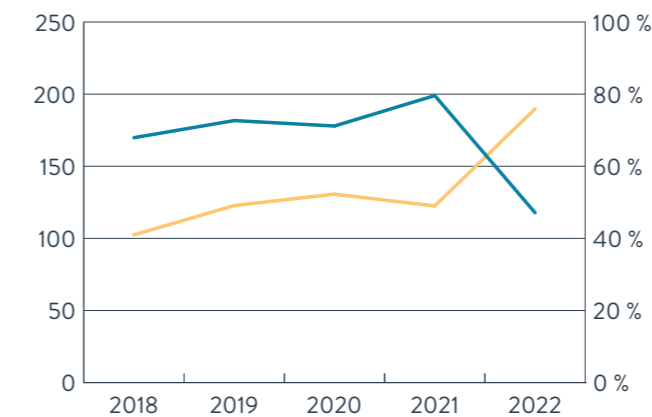
Se vedlegg 1 for fullstendige tabeller med sorteringsgrad på eiendomsnivå.

Malling-porteføljen

For Malling-porteføljen må det skilles mellom eiendommene hvor Malling har ansvaret for avfallshåndteringen og der leietager selv er ansvarlig for dette, da dette påvirker hvor stor påvirkningskraft Malling har. Antall eiendommer som har rapportert sorteringsgrad har økt, men det mangler fortsatt data for flere av eiendommene hvor leietager har ansvaret.

Det systematiske arbeidet med tiltak for å forbedre sorteringsgraden på eiendommene har fortsatt i 2022. Tiltak er tilpasset hva som er forutsetningene i leieavtalene. Det er opprettet flere fraksjoner etter innspill fra leietakere, og leietakerne har ved flere anledninger blitt oppfordret til å lære opp sine renholdere med hensyn til opprettholdelse av kildesorteringen helt til dette er levert ved felles avfallsrom. Der leietakere ikke klarer å kildesortere tilstrekkelig, eller ved rot og forsøpling i avfallsrommet, har vaktmesterne begynt å inndra tilgang til rommet til opplæring er gjennomført.

FIGUR 5: Avfallsmengde og sorteringsgrad for Herøya Industripark 2018–2022.



	2018	2019	2020	2021	2022
Tonn	169,8	181,67	177,9	199	117,8
%	40,97	49,1	52,27	49	75,9

Tabell 7 viser oversikt over sorteringsgrad for eiendommene i Malling-porteføljen. Sorteringsgraden har økt for alle indikatorene, og utviklingen har gått i ønsket retning. For arealvektet snitt er målet på 60 % nådd. Det var usikkert hvor mye koronapandemien påvirket sorteringsgraden, men det er et godt tegn at sorteringsgraden har økt når restriksjoner har blitt løftet og byggene har gått tilbake til mer normal bruk.

Se vedlegg 2 for oversikt over sorteringsgrad på eiendommene Malling forvalter.

Herøya Industripark

På Herøya er store deler av arealet festetomter hvor leietakerne eier byggene selv. For disse eiendommene er det byggeierne som har ansvaret for avfallshåndteringen. HIP kun har ansvaret for avfallshåndtering i byggene OPF eier. Det er én avfallsleverandør, hvilket gjør at det foreligger data for hele parken. Det er igangsatt arbeid i samarbeid med avfallsleverandør for å identifisere tiltak for å redusere avfallsmengden og øke sorteringsgraden.

Figur 5 viser samlet avfallsmengde og sorteringsgrad for 2018–2022. Sorteringsgraden var på 76 % i 2022, og har økt med 85 % siden 2018. Sorteringsgraden har økt kraftig fra i fjor, samtidig som avfallsmengden har sunket betraktelig. Da endringene er såpass store, har verdiene blitt kvalitetssikret med avfallsleverandør. Den største endringen er for restavfall, som er redusert med 62 tonn.

	HELE PORTEFØLJEN		LIKE FOR LIKE	
	Vann- forbruk [m³]	Endring fra nullpunkt [%]	Vann- forbruk [m³]	Endring fra nullpunkt [%]
Gjennomsnitt 2022	5 119	7	4 273	-14
Median data 2022	2 985	-7	3 222	-0

TABELL 8: Vannforbruk og utvikling fra nullpunkt. «Hele porteføljen» gjelder for den delen av eiendomsporteføljen som har nullpunkt (Malling-porteføljen og Entra OPF). «Like for like» gjelder for eiendommer som har vært i porteføljen i 2020–2022 og har nullpunkt og data for hele perioden.

	HELE PORTEFØLJEN		LIKE FOR LIKE	
	Vann- forbruk [m³]	Endring fra nullpunkt [%]	Vann- forbruk [m³]	Endring fra nullpunkt [%]
Gjennomsnitt 2022	4 974	10	3 910	-17
Median data 2022	2 168	-13	2 634	-7

TABELL 9: Vannforbruk og utvikling fra nullpunkt. «Like for like» gjelder for eiendommer som har vært i porteføljen i 2020–2022 og har nullpunkt og data for hele perioden.

Entra OPF Utvikling

Leietagere har ansvaret for avfallshåndteringen i egne lokaler, forvalter har ansvaret ellers i byggene. For MCB har sorteringsgraden økt med 23 %, og mengden restavfall har blitt redusert med 11 %. For Allehelgensgate 6 har sorteringsgraden sunket med 26,8 % og mengden restavfall har sunket med 33 %. Entra trekker frem at det jobbes mye med avfallshåndteringen i Allehelgensgate 6, men at det er en utfordrende jobb. Se vedlegg 3 for mer informasjon.

OPF skal tilrettelegge for redusert vannforbruk.

Vannforbruket i porteføljen er regnet ut på samme måte som for energiforbruk og sorteringsgrad, men arealvektet snitt er ikke medtatt da det ikke rapporteres på spesifikt forbruk. Det mangler fortsatt data for noen eiendommer, men det er rapportert for betydelig flere eiendommer enn tidligere år.

Tabell 8 viser vannforbruket for porteføljen for 2022. Da det sammenlignes med nullpunkt, er dette også resultatene for hele treårsperioden. Vannforbruket har vært redusert under pandemien, men har økt i 2022. Reduksjonen hang sammen med koronarestriksjoner og redusert bruk av byggene. Gjennomsnittlig vannforbruk i porteføljen har økt med nesten 7 %, mens medianen har sunket tilsvarende. Vannforbruket for like for like har sunket for begge indikatorene, men betydelig mer for gjennomsnittet. De store forskjellene mellom median og gjennomsnitt viser at enkelte eiendommer har påvirket snittet stort.

Det har ikke blitt gjennomført konkrete vannbesparende tiltak i porteføljen, og dette er noe det må fokuseres mer på fremover.

Se vedlegg 1 for fullstendige tabeller med vannforbruk på eiendomsnivå.

Malling-porteføljen

Tabell 9 viser vannforbruket i Malling-porteføljen. Tabellen viser samme utviklingen som for hele porteføljen, men med noe større endringer.

Se vedlegg 2 for vannforbruk på eiendommene Malling forvalter.

Det er i løpet av treårsperioden 2020–2022 ikke gjennomført konkrete vannbesparende tiltak i porteføljen. Installasjonen av Smartvatten-kameraer på eksisterende vannmålere vil gi økt kunnskap om vannforbruket, og vil avdekke utilsiktet forbruk som for eksempel rennende toalettsisterner. Erfaringene etter treårsperioden er at det er vanskelig å få til vannbesparelser i den daglige driften. Det kreves gjerne investeringer i vannbesparende utstyr (armaturer/oppvaskmaskiner etc.) og det er naturlig at dette er tiltak som i større grad bør gjennomføres i forbindelse med prosjekter og leietakertilpasninger.

Herøya Industripark

Det foreligger data for drikkevannsforbruket i åtte bygg⁷, dette er de største kontorbyggene i parken. Øvrige bygg har lite eller ikke noe forbruk av drikkevann. Figur 6 viser at vannforbruket økte i perioden 2020–21, hovedsakelig på grunn av etablering av ny aktivitet i to av byggene (NEL Hydrogen). Økning i 2022 skyldes en økning i aktivitet i forskningsparken der drikkevann benyttes til lab-kjøling.

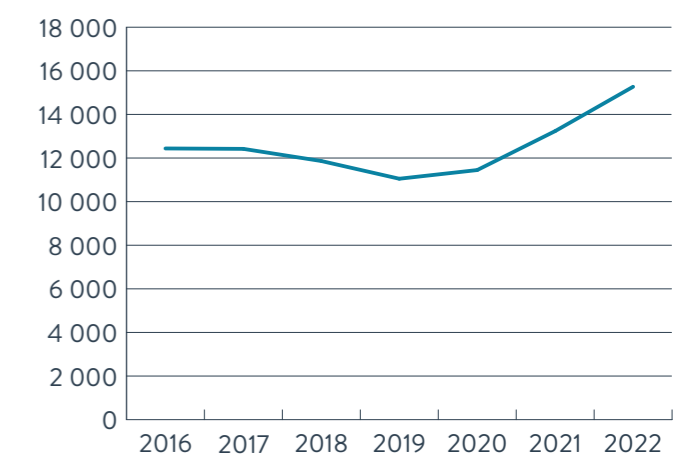
Det planlegges en kartlegging av vannforbruket i industriparken. Etter kartleggingen skal muligheter for reduksjon vurderes, det skal også vurderes installasjon av nye vannmålere og systemer for innhenting og overvåking av data.

Entra OPF Utvikling

Vannforbruket i MCB har økt med 9 %, i Allehelgensgate 6 har det sunket med 17 %. Se vedlegg 3 for mer informasjon.

⁷ Bygg og bygningstype: B25 Administrasjonsbygget, B26 sentral-kantine/kontor, B92 Forskningsparken, B127 forskingssenter/kontor, B307 kontor, B309 kontor/verksted/garasje, B621 REC 1 produksjon/kontor/garderobe og B622 REC 2 produksjon/kontor/garderobe.

FIGUR 6: Drikkevannsforbruket i åtte av byggene på Herøya 2016–2022.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Forbruk	12 439	12 420	11 863	11 050	11 448	13 235	15 269

MATERIALER

1. OPF skal stille funksjonskrav og dokumentasjonskrav av miljøegenskaper for alle innkjøp med krav til at produkter ikke inneholder miljøgifter.
2. Anskaffelser på eiendommene skal ikke inneholde helse- og miljøskadelige stoffer.

Arbeid med disse målene går inn i hverandre, og det rapporteres derfor felles for målene.

Malling benytter seg, så langt det er mulig, kun av etablerte rammeleverandører eller godkjente leverandører ved innkjøp og bestillinger. Ved inngåelse av rammeavtaler og ved innkjøp/bestillinger generelt legges etiske retningslinjer og alminnelige vilkår for kjøp av varer og tjenester ved som en del av avtalen. Disse dokumentene formidler Malling sine krav og forventninger til leverandørene med hensyn til samfunnsansvar, bærekraft og miljø.

Eksempel på dette er:

- Nasjonal og internasjonal miljølovgivning, -standarder og -reguleringer skal overholdes og relevante utslipps-tillatelser skal innhentes.
- Leverandøren skal følge føre var-prinsippet knyttet til forurensning, miljørisiko og andre miljø- og klima-utfordringer. Lokalmiljøet på produksjonsstedet skal ikke bli drevet rovdraft på eller skadet av forurensning.
- Leverandøren skal levere varer som er miljømerket og sosial/etisk/økologisk merket der dette finnes.
- Leverandøren skal levere trevirke til bruk i bygg og/eller som benyttes på byggeplass som tilfredsstillende kravene i henhold til BREEAM for at det er lovlig hogget og forhandlet.

Malling har erfart at leverandører generelt har litt å gå på når det gjelder kunnskap om og rapporteringskrav for materialer. Dette er derfor et tema det vil fokuseres på også i kommende treårsperiode.



Kirkegata 18, Oslo.

Malling kartla høsten 2022 alt av kjølemedier som benyttes på eiendommene. Det ble ikke identifisert ulovlige kjølemedier.

Innkjøpskravene til OPF, inkludert krav til materialer, er implementert i HIPs styringssystem og følges opp i innkjøpsprosesser. Det er etablert krav til at leverandører skal ha tilfredsstillende systemer og prosesser med hensyn til beskyttelse av helse, miljø og sikkerhet.

Entra har i 2022 revidert sin miljøstrategi og krav til samfunnsansvarlige kjøp. De reviderte versjonene av dokumentene har tydeligere fokus på ansvarlig ressursforbruk. Dette innebærer blant annet minimering av avfallsmengder og mer ombruk ved leietakertilpasninger samt arbeid og møblering i fellesområder. Det stilles også strenge miljøkrav for produkter og materialer, som gjelder for alle kontraktpartnere, leverandører og underleverandører.

For å bidra til at mindre møbler og andre ting kastes og økt ombruk, har Entra etablert kontakt mellom ulike leietagere som har flyttet. Dette har ført til at færre møbler, møteromsbokser og mindre teknikk kastes. Det har også redusert behovet for transport av møbler.



I Sørkedalsveien 8, Oslo, har det blitt montert to nye elbilladere, og det er bestilt ny eltavle som vil muliggjøre installasjon av flere ladere.

OPPSUMMERING 2020–2022

Det har blitt innført andre tiltak på eiendommene i 2020 og 2021, disse gjentas ikke i denne rapporten.

TRANSPORT

1. OPF skal bidra til reduserte utslipp ved å tilrettelegge for miljøvennlig transport (gange, sykkel og elbiler foran fossile biler).
2. Ladestasjoner for elbiler og sykler er et prioritert tiltak.

Disse to målene omfatter mye av det samme, og besvares derfor samlet.

De fleste av eiendommene i Malling-porteføljen har sentrale beliggenheter med god tilgang på kollektivtransport. Det er også gode muligheter for adkomst for gående eller syklende. Se vedlegg 2 for oversikt over status for alle eiendommene Malling forvalter.

For Malling-porteføljen er det gjort følgende relevante tiltak i 2022:

- Det er pågående prosesser rundt elbilladere på tre eiendommer:
 - **Hagaløkkveien 28:** Det planlegges etablering av elbilladere som en del av et kommende større prosjekt.
 - **Sørkedalsveien 8:** Det har blitt montert to nye ladere, og det er bestilt ny eltavle som vil muliggjøre installasjon av flere ladere.
 - **Nygård Handelspark:** Det pågår dialog med en leverandør som ønsker å etablere seg på eiendommen.
- I desember 2022 åpnet Oslo North Supercharger (Tesla-hurtigladere) i parkeringshuset på Ullevaal Stadion. Dette er en del av Aimo Park sitt konsept Aimo Hub.
- Ordningen med låsbare sykkelstativ (Bikely) på Ullevaal Stadion ble utvidet med ti nye parkeringsplasser. Det er i tillegg anskaffet flere vanlige sykkelstativ for å tilrettelegge for bedre orden i handlegaten.
- I Grensen 5–7 ble det etablert tak over sykkelparkeringen samt montert dørpumper for bedre sikkerhet.

I Herøya Industripark har flere fossile gressklippere blitt erstattet av robotklippere. HIP har inngått en avtale med Porsgrunn kommune om å være pilot for elektriske bysykler. Det er pågående dialog med leverandør i forbindelse med lading av nyttekjøretøy.

For Entra OPF ble det montert seks nye elbilladere i Media City Bergen og to nye ladere i Allehelgensgate 6. Det er planer om installering av ytterligere ladere i Allehelgensgate 6 neste år.

KLIMATILPASNING OG IVARETAGELSE AV BIOLOGISK MANGFOLD

OPF skal vurdere miljøkonsekvenser og behov for klimatilpasning i forbindelse med vedlikeholds- og oppgraderingsplaner.

Det er kun gjennomført nødvendig vedlikehold og oppgraderinger i Malling-portefølje og hos Entra OPF i perioden, konsekvenser har derfor ikke blitt vurdert.

På Herøya er det lagt ny takteking på to bygg, hvor det ble valgt materialer med høyere slitteevne og kvalitet enn normalt for å sikre lengre levetid i et tøffere klima.

OPPSUMMERING 2020–2022

I tillegg til det som fremkommer over, ble det etablert blått tak på deler av Ullevaal Stadion i 2021. Det blå taket bidrar til å fordrøye regnvannet slik at presset på det offentlige ledningsnett blir mindre.

OPF skal gjennomføre en forvaltning av uteområder som ivaretar eller øker det biologiske mangfoldet, for eksempel ved å tilføre grøntareal.

Eiendommer Malling forvalter som har grøntanlegg har egne avtaler for vedlikehold av dette.

Ved Ullevål Stadion ble det i 2022 kjøpt inn elektrisk traktor-gressklipper samt gjennomført diverse istandsetting (utskifting og nyplanting) av grøntanlegget.

Som nevnt under avsnitt om takoverflater har det blitt bestilt sedumtak i Sørkedalsveien 8.

På Herøya har det blitt opparbeidet nye grøntarealer med spesialjord for norske sommerblomster. Større grøntarealer har ikke blitt klippet, men skal kun slås ned to ganger per år, noe som bidrar til økt biologisk mangfold. Det er fjernet parkslirekne som vokste på området og Rosa Rugosa langs Gunneklevfjorden, begge disse artene står på fremmedsart-lista (tidligere svarteliste) og medfører svært høy risiko for norsk natur. Ved Gunneklevfjorden vokser det nå heller villblomster. Det er etablert en femårig oppfølgingsplan for fjerning av uønskede arter, og arbeidet med å øke det biologiske mangfoldet i parken vil fortsette i årene fremover. Gjennom Entra sin revidering av miljøstrategi og krav til samfunnsansvarlige kjøp er det satt tydeligere fokus på økt naturmangfold i forvaltning av porteføljen. Det har blitt etablert bikuber på taket til Media City Bergen, honningen har blitt solgt til inntekt for flyktningene i Ukraina gjennom donasjoner via Vipps.

OPPSUMMERING 2020–2022

Det har blitt innført andre tiltak på eiendommene i 2020 og 2021, disse gjentas ikke i denne rapporten.

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



Ullevaal Stadion, Oslo.

Miljøhandlingsplan: Mål for ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger 2020–2022

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 har blitt gjennomført to leietagertilpasninger i Sørkedalsveien 8, hvor leietagere ble gjort kjent med OPF sine bærekraftfokus og miljøperspektiv. Det har også blitt gjennomført tre leietagertilpasninger i handlegata på Ullevaal Stadion. Handelsarealer er enda mer utfordrende enn kontorarealer, da butikkene skal ha et spesielt utseende i henhold til kjedens policy. Arealene har blitt bygd om på white box-nivå av OPF, og ferdigstilt videre av leietagerne.

Det er ikke rapport om noen relevante ombygninger på Herøya eller hos Entra OPF.

ENERGIFORBRUK OG AVFALLSHÅNDTERING

For å forbedre energioppfølgingen på eiendommene ble det som en del av flere av ombyggingene installert nye strømmålere. De ombygde arealene på Ullevaal Stadion hadde åtte 300 liters varmtvannsbereidere, disse ble erstattet av egne, tilpassede bereidere i hvert butikklokale, slik at det vil brukes mindre energi på tappevannsoppvarming. Prosjektene i OPF-regi på Ullevaal Stadion har blitt gjennomført med sorteringsgrader på 75, 86 og 92 %. Det har vært samarbeid med en avfallsleverandør som henter avfall med elbil.

MATERIALER

Det har ikke blitt registrert noen helse- og miljøskadelige stoffer i prosjektene. På Ullevaal Stadion har CoBuilder blitt brukt, og prosjektene ble automatisk varslet med beskjed om å velge et annet produkt dersom avvik ble oppdaget.

Ombruk ble vurdert på begge eiendommer, men ble ikke funnet hensiktsmessig for prosjektene på Ullevaal Stadion. I Sørkedalsveien 8 ble følgende ombrukt eller beholdt:

- Alle glassfronter (komplettert med ytterligere innkjøp – 8. etasje).
- Utskifting av skadede teppefliser med teppe som ble demontert (8. etasje).
- Belysning (8. etasje)
- Dører (begge etasjer)
- Himlinger (begge etasjer)
- Krat- og teletekniske installasjoner (begge etasjer).
- Teppe (1. etasje)
- Glassvegger (1. etasje)

Ombyggingen i 8. etasje i Sørkedalsveien inkluderte etablering av kjøkken og datarom, dette har økt etasjens fleksibilitet.

TRANSPORT

Tiltak tilknyttet grønn transport har ikke vært relevant for prosjektene.

KLIMATILPASNING OG BIOLOGISK MANGFOLD

Prosjektene har ikke endret omfanget av grøntarealer eller behov for klimatilpasning på eiendommene.



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

OPPSUMMERING 2020–2022

Det har blitt gjennomført flere ombygginger/leiertagertilpasninger enn de som fremkommer over. Leietagere har i flere tilfeller blitt utfordret på hva det reelle behovet er, men det oppleves som til tider svært vanskelig å få leietagere til å endre kravene sine.

Malling etablerte i 2021 et eget skjema som skal fylles ut i forbindelse med slike prosjekter. Det oppleves som en stor utfordring å få leietagere til å gå bort fra sine opprinnelige planer og heller tenke gjenbruk/ombruk. Noen leietagere er igjen positive da gjenbruk er med på å kutte kostnader. Prosjektleder og arkitekt forsøker å ivareta gårdeiers ambisjoner i den grad det går, og det har vært noe ombruk i prosjekter i 2021 også.

Malling har gjennom treårsperioden erfart at det tidvis er utfordrende å følge opp miljømål relatert til ombyggingsprosjekter og leietagertilpasninger på en tilfredsstillende måte. Dette gjelder spesielt på prosjekter med eksterne prosjektledere, eller der prosessene er meglerstyrte. Det er viktig at forvalter og drifter kommer med i prosessen på et så tidlig tidspunkt at de kan sørge for at de nødvendige vurderingene blir gjort. Det er helt klart et forbedringspotensiale for neste treårsperiode.

HIP har gjennomført et ombyggingsprosjekt i perioden, hvor det var fokus på bærekraftige løsninger og ombruk. Det ble satt krav til lang levetid til alle tilførte materialer i tillegg til ombruk av for eksempel ventilasjonskanaler og ventiler.

Miljøhandlingsplan: Mål for nybygg og utviklingsprosjekter 2020–2022

Økern Portal

Økern Portal er OPFs hittil største prosjekt innen eiendomsutvikling. Prosjektet består av to bygg på Økern i Oslo med ca. 82 800 m² fordelt på kontorarealer (ca. 48 300 m²), arealer for utadrettet virksomhet (ca. 6 300 m²) og et hotell (ca. 13 700 m²). Prosjektet har blitt ferdigstilt i etapper, og ved årsavslutning var det kun noen innvendige leietagertilpasninger som gjenstod.

Prosjektet ble startet opp før miljøhandlingsplanen var etablert, men bærekraft har allikevel vært en sentral forutsetning for prosjektet, som har en visjon om å være et bærekraftig fellesskap mellom næring og nærmiljø. Dette gjenspeiles i store deler av prosjektet da bærekraft har styrt mye av planleggingen og lagt rammene for mange av de valgte løsningene.

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 medtas dermed ikke videre i rapporten.

Grensen 9B

Grensen 9B er et kontorbygg i Oslo sentrum som OPF eier sammen med Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet med en andel på 50 %. Bygget er fra 1982 og står tomt, det må oppgraderes for å kunne leies ut i dagens marked. Prosjektet skal rehabilitere hele bygget, fra plan U2 til plan 6, med fokus på ombruk. Ambisjonene for prosjektet er å bygge i henhold til Futurebuilt[®] sine kriterier for sirkulære bygg, oppnå BREEAM-NOR Very Good samt redusere byggets energiforbruk. Grensen 9B har også søkt og fått innvilget Enova-støtte til utredning av ombruk samt prosjektering for ombruk. Prosjektet er fortsatt i planleggingsfasen, og detaljprosjektet starter opp 1. februar 2023. Lettriving som ikke er søknadspliktig har startet opp.

[®] [Les mer om Futurebuilt og kriteriene her](#)



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

Ullevaal 2025

Ullevaal 2025 er et prosjekt på Ullevaal Stadion om inkluderer flere ombygginger av butikklokaler og etablering av utvendig terrassert torg i handlegaten. Prosjektet er i planleggingsfasen, og miljøhandlingsplanen til OPF gjelder for prosjektet. Da prosjektet hovedsakelig omhandler ombygginger, skal ikke prosjektet BREEAM-NOR-sertifiseres. Da prosjektet ikke har kommet lengre, er det ikke medtatt videre i rapportering.

KLIMAGASSREGNSKAP

Økern Portal hadde et klimagassregnskap som ble aktivt brukt i prosjekteringen. Prosjektet i Grensen 9B har et klimagassregnskap i henhold til BREEAM-NOR v.6.0. For å sikre helhetlig fokus på klimagassutslipp, settes det opp et samlet klimagassbudsjett som beregner utslipp knyttet til materialer (inkludert produksjon, transport og fremtidige utskiftninger), energibruk for både bygge- og driftsfasen, transport i driftsfasen og livsløpets sluttstadium.



Veitvet skole, Oslo. Foto: LINK arkitektur AS

BREEAM-NOR-SERTIFISERINGER

Kontorbygget på Økern Portal fikk BREEAM-NOR-sertifikat for prosjekteringsfasen med karakter Excellent i 2020. Det mangler ennå noe dokumentasjon for å få sertifikatet for ferdig bygg, men det har blitt godkjent nok poeng til at karakter Excellent er sikret. Arealer som ikke er leid ut og ferdigstilt er trukket ut av sertifiseringen. Sertifiseringen av hotellet ligger noe bak kontorbygget.

Grensen 9B (G9B) skal sertifiseres etter ny BREEAM-manual, BREEAM-NOR v.6.0, med mål om karakter Very Good. BREEAM-kravene er godt integrerte i prosjekteringsfasen og legger føringer for mange av løsningene som planlegges.

Andre bygg i porteføljen som er BREEAM-NOR-sertifisert 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).
- **Herbarium**, Stavanger: Excellent (for både kontor og handel).
- **Hagaløkkveien 28**, Asker: Very Good (nybygg, BREEAM International).

ENERGIBRUK, AVFALL OG VANNFORBRUK

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

- **Økern Portal:** Det er etablert en åpen brønnpark samt kjøletanker i tilknytning til denne, hvilket er med på å gi fleksible energisystemer. Bygget er også tilknyttet fjernvarme.
- **G9B:** Bygget er i dag varmet opp med elektrisitet. Det planlegges installasjon av varmepumpe og tilknytning til fjernvarme. Det er estimert en reduksjon av energi-behovet på 55 %.

OPF skal legge til rette for god avfallssortering på byggeplass, og har mål om en avfallsmengde på maksimalt 25 kg/m² og en sorteringsgrad på minimum 95 %.

- **Økern Portal:** Prosjektet nådde ikke målet for avfallsmengde per kvadratmeter, men klarte en sorteringsgrad på 99,9 %.
- **G9B:** Prosjektet planlegges med hensyn til målet over for avfallsmengde, men har satt et eget prosjektspesifikt mål for sorteringsgrad på 99 %. Prosjektet følger også nasjonale krav om 70 % klargjøring for ombruk eller materialgjenvinning. Graden av ombruk i prosjektet vil også være med på å redusere avfallsmengdene.

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

- **Økern Portal:** Avfallsleverandør har vært involvert i forbindelse med planlegging av avfallsrommene og sorteringsmuligheter i kontoretasjene. Det er valgt løsninger med kjølte avfallsrom og mange fraksjoner som vil bidra til å nå en høy sorteringsgrad.
- **G9B:** Nåværende avfallssortering for bygget og nabo-bygg er løst med avfallsskur i gårdsrommet foran Grensen 9B. Dette skal endres til en løsning med avfallsrom i plan U2.

Det skal jobbes mot fossilfrie byggeplasser, og brukes ikke-fossile anleggsmaskiner og byggvarme/byggtørk så langt dette er mulig. Det skal leveres opprinnelsesgaranti for all bioolje som blir brukt på byggeplassene.

- **Økern Portal:** Det ble forespurt fossilfrie anleggsmaskiner, og det ble benyttet fossilfrioppvarming på byggeplassen.
- **G9B:** Prosjektet skal ha fossilfri byggeplass. Det har gjennom vinteren vært oppvarmet ved bruk av eget ventilasjonsaggregat med 70 % gjenvinning. Alle maskiner er elektriske.

Det skal planlegges for løsninger som begrenser vannforbruket.

- **Økern Portal:** Sanitærutstyr for kontor- og handelsdelen er i henhold til krav under WAT-ernene i BREEAM-NOR. På taket er det installert et dryppvanningsystem som måler jordfuktighet og vanner etter behov. For hotellet er det gjort en grundig gjennomgang av muligheter for vannbesparelser. Det ble besluttet å installere vannbesparende dusjer (maks 9 liter/minutt).
- **G9B:** Sanitærutstyr skal prosjekteres og leveres i henhold til WAT-ernene i BREEAM-NOR, noe som vil gi ca. 40 % reduksjon i vanngjennomstrømningen.

MATERIALER

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

- **Økern Portal:** Det har vært fokus på å redusere klimagassutslipp, også gjennom materialvalg gjennom hele prosjektet. Det er for eksempel valgt fasadeplater av

aluminium med en resirkuleringsgrad på minimum 75 % og tepper laget av resirkulert fiskegarn.

- **G9B:** Materialvalg i bygget planlegges med hensyn til klimagassfotavtrykk, og det skal blant annet settes opp et klimagassregnskap for materialer i henhold til BREEAM-NOR.

OPF skal jobbe for fleksible og generelle løsninger slik at man minimerer behovet for fremtidige ombygginger.

- **Økern Portal:** I kontordelen ble det valgt løsninger som teknisk grid og datagulv for å minimere behov for fremtidige ombygginger av tekniske installasjoner.
- **G9B:** Bygget består av flere etasjer, planløsningene lages slik at bygget kan være et enbrugerbygg eller ha flere leietagere som for eksempel leier kun én etasje.

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

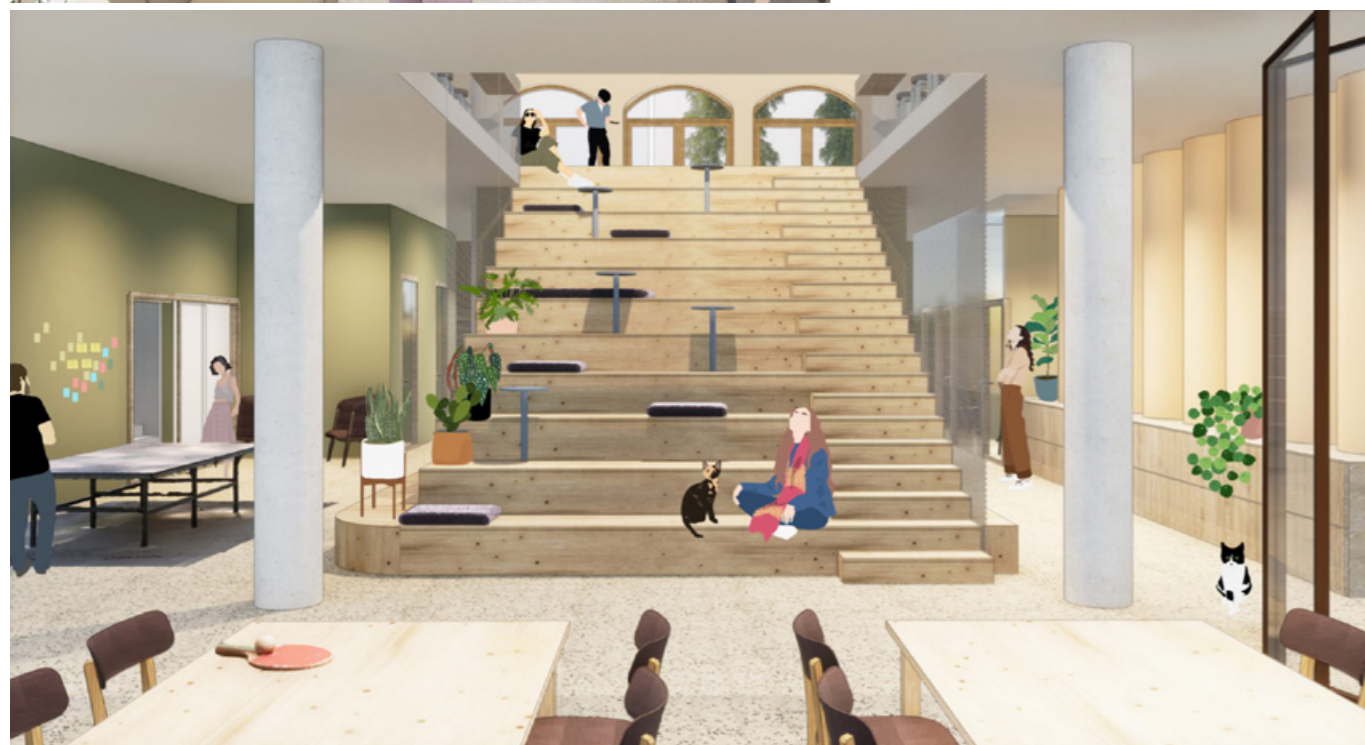
- **Økern Portal:** Dette har vært et viktig premiss for alle materialvalg som er gjort, samt et av minstekravene i BREEAM. Cobuilder ble brukt til å dokumentere materialbruk.
- **G9B:** Materialvalg gjøres i henhold til dette målet og etter krav i BREEAM-NOR.

Prosjektene skal prioritere robuste, bærekraftige materialer som er gjenbrukte eller gjenbrukbare eller resirkulerbare, og som det ikke er knapphet på, der det finnes gode alternativer.

- **Økern Portal:** Dette har vært et viktig premiss for alle materialvalg som er gjort. Eiendomsforvalter har vært involvert i prosjekteringsfasen og bidratt til at drift og vedlikehold er hensyntatt gjennom prosjekteringen.
- **G9B:** Foreløpige ombruksambisjoner for prosjektet involverer intern gjenbruk av himlingsplater, lekadekker, dører, gipsplater fra systemvegger, trestendere, mineralull-isolasjon, vinduer, teppefliser, metallspilehimling, akustikkplater som ombrukes som isolasjon i innervegger, ventilasjonskanaler og kompletterende elementer til ventilasjonsanlegget, ventilasjonsaggregat, glassbriks, elkabler, datakabler, nødutgangsskilt, stikkontakter, kabelkanaler, kabelbroer, kabelstiger. For å oppfylle Futurebuilt-kravet om at 10 % av tilførte bygningsmaterialer skal være ombrukte skal det også hentes inn



Grensen 9B. Rehabiliteret kontorbygg i Grensen med fokus på ombruk og varige materialer. Illustrasjoner: Mad arkitekter / Sane interiørarkitekter



flere materialer fra andre donorbbygg. Maks potensiell ombruk tilsvarer en CO₂-reduksjon på nær 90 % for hele bygget. Det er også laget en strategi for å oppnå målet om at 10 % av tilførte materialer skal være ombrukbare i fremtiden. Det vil si at materialene velges med ombruksvennlige egenskaper som for eksempel robusthet, konformitet og demonterbarhet.

Ved riving skal det kartlegges med hensyn til ombruk før bygningsmassen rives.

- **Økern Portal:** Før oppstart av prosjektet ble eksisterende bebyggelse revet. Dette var før miljøhandlingsplanen ble etablert og målet var ikke innført.
- **G9B:** Det har blitt gjennomført en miljø- og ombrukskartlegging før prosjektering og lettriving ble startet opp.

TRANSPORT

OPF skal bidra til reduserte utslipp ved å tilrettelegge for miljøvennlig transport (gange, sykkel, elbiler foran fossile biler). Ladestasjoner for elbiler og sykler er et prioritert tiltak.

- **Økern Portal:** Det er tilrettelagt med elbilladere og gode fasiliteter for syklende. Bygget ligger også nært kollektivtrafikk.
- **G9B:** Bygget er lokalisert midt i Oslo sentrum og har buss, trikk og t-bane et par minutters gange unna. Det skal etableres sykkelparkering i plan U2, denne skal også være tilgjengelig for brukere av nabobygget. Det skal ikke etableres parkeringsplasser på eiendommen.

OPPSUMMERING 2020–2022

I tillegg til ovennevnte prosjekter har det blitt ferdigstilt et prosjekt i Per Krohgs vei 1, eiendommen ble solgt etter fullført prosjekt. Dette var en rehabilitering av et kombinert lager- og kontorbygg. Prosjektet ble BREEAM-NOR Bespoke-sertifisert, og fikk karakter Pass. Det ble etablert en kombinert varmepumpe og kjølemaskin, og det ble oppnådd en sorteringsgrad på 98 %. Det var stor grad av gjenbruk i prosjektet, hvor blant annet utslippsintensive deler som dekker, søyler og vegger ble gjenbrukt. Det ble etablert låsbar sykkelparkering og tilført grøntarealer i form av regnbed og sedumtak.

KLIMATILPASNING OG IVARETAGELSE AV BIOLOGISK MANGFOLD

Byggeprosjektene skal dokumentere at de er tilpasset fremtidige klimaendringer. Dette kan være tilpassing til styrtregn og tilhørende overvannshåndtering.

- **Økern Portal:** Prosjektet inneholder store grøntarealer på både bakkeplan og på tak, som vil bidra til en god takvann- og overvannshåndtering. Valgte løsninger er i henhold til kommunens retningslinjer og er dokumentert gjennom et eget notat.
- **G9B:** Det ble gjennomført en egen risikovurdering med hensyn til klimapåvirkning og robust konstruksjon som en del av forprosjekt.

OPF sine prosjekter skal etablere uteområder som ivaretar eller øker det biologiske mangfoldet. Dette betyr at grøntareal på tomten ikke skal reduseres som følge av prosjektet.

- **Økern Portal:** Det er etablert en park på bakkenivå samt en takhage, noe som har økt tomtens blågrønne faktor.
- **G9B:** Det er ikke noe grøntareal på eiendommen i dag. Det planlegges å etablere noe beplantning i gårdsrommet foran bygget.

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

- **Økern Portal:** Taket på Økern Portal utgjør ca. syv mål, hvorav mesteparten er tilgjengelig for allmennheten, mens én takterrasse er forbeholdt byggets leietakere. Det dyrkes og plantes ca. 4 500 vekster på 5 000 m² av taket, som gjør taket til Nord-Europas største takhage. Profesjonelle bybønder i Ureist har vært med på etableringen av takhagen, og har sørget for at alle vekstene som dyrkes har en bruksfunksjon. De fleste vekstene er spiselige; urter og blomstrende stauder, bærbusker og frukttrær samt ettårige grønnsaker. Les mer om dette i rapporten for 2021.
- **G9B:** Etablering av solceller på taket er vurdert, men byggets plassering og manglende tilkomst for utrykningskjøretøy har medført at risiko for brann i solcelleanlegg ble vurdert til høyere enn gevinsten av relativt få paneler på taket.

Sørkedalsveien 8 er et nyrenovert bygg på Majorstua i Oslo. OPF eier rundt 13 000 kvadratmeter med flotte og moderne kontor- og næringslokaler.



Miljøhandlingsplan: Bruk av finansielle virkemidler 2020–2022

Med finansielle virkemidler menes i denne sammenhengen finansielle instrumenter som skal bidra til å redusere utslipp, som for eksempel opprinnelsesgarantier for bærekraftig produsert strøm og CO₂-kvoter.

Malling kjøper inn strøm med opprinnelsesgaranti, eiendommer i porteføljen hvor det kjøpes inn strøm gjennom Malling er:

- Sørkedalsveien 8
- Økern Portal (Newsec kjøpte også inn strøm med opprinnelsesgaranti for eiendommen)
- Deler av Kveldroveien 47
- Deler av Ullevaal Stadion
- Grensen 5–7 og 9B

Det har ikke blitt brukt noen slike virkemidler i tilknytning til Herøya Industripark i 2022.

Entra, som forvalter eiendommene i Entra OPF, har som policy at de kjøper opprinnelsesgarantier tilsvarende alt energiforbruk på sine bygninger. Dette gjøres for å få redusere Entras operasjonelle karbonavtrykk.



Dronefoto av Økern Portal. Foto: Stema Rådgivning



OSLO PENSJONSFORSIKRING

St. Olavs plass 5
0129 Oslo