

Nordea

Nordea LIV Eiendom

Årsrapport Bærekraft 2022



Nordea Liv Eiendom

Forord



Nils Arne Gundersen, Head of Real Estate

Den største endringen i eiendomsbransjen på mange tiår skjer nå, og den skjer innen bærekraft. Fra å være noe som er mykt og fint å snakke om, er bærekraft og ESG nå blitt harde forretningsmessige kriterier og mål som må oppfylles. EUs Green Deal og krav til rapportering av bærekraft etter taksonomien er inntatt i Norsk lovverk. Dette medfører at alle eiendomsinvestorer nå må få kontroll på ESG profilen i porteføljen sin. Nordea Liv startet tidlig med dette arbeidet og ligger godt an til å rapportere ihht. EU's taksonomi. Vi leverer nå den tredje årlige bærekraftsrapporten på eiendomsporteføljen vår.

Nordea Liv Eiendom har en tydelig strategi om å investere i de største byene i Norge som Oslo, Bergen og Stavanger. Eiendommene vi investerer i skal ha et utviklingspotensial, og vi må se at det finnes muligheter for å bringe eiendommen opp på et fornuftig bærekraftsnivå. Som en del av Nordea-konsernet prioriterer vi bærekraft høyt og søker hele tiden å heve standarden i alle våre investeringer¹. Dette er viktig for vår troverdighet og helt nødvendig for å kunne overleve i et tøft eiendomsmarked. Sørger man ikke for å heve standarden på utleieeiendommer de nærmeste årene vil det gå utover avkastningen. Eiendommer som ikke har en tilfredsstillende bærekraftsprofil vil være mindre attraktive i investormarkedet og få en lavere verdi.

Nordea Liv er en av initiativtakerne til den FN tilknyttede organisasjonen Net Zero Owners Alliance og vi har forpliktet oss til å redusere utslipp i våre investeringsporteføljer i tråd med Parisavtalens 1,5 graders mål. Dette innebærer en langsiktig målsetning om netto nullutslipp innen 2050. I perioden 2020-2024 skal vi redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen med 10 % og karbonavtrykket med 20 %. I 2025 skal vi kun benytte grønne energikilder. Vi jobber også med å redusere vannforbruket og øke sorteringsgraden på avfallet.

Nordea Liv Eiendom er medlem av foreningen Grønn Byggallianse som har som formål å være den viktigste norske katalysatoren for en bærekraftig bygg- og eiendomssektor. Vi har forpliktet oss til Eiendomssektorens veikart mot 2050, og tilsluttet oss strakstiltakene versjon 1.0 og 2.0. Vi implementerer alle veikartets strakstiltak i vår løpende utvikling av porteføljen. Som en følge av innførte tiltak er Nordea Livs hovedkontor sertifisert som Miljøfyrtårn.

Vi er godt i gang med å klassifisere eiendommene våre i BREEAM systemet, som er en internasjonal anerkjent miljøsertifisering, og har målsetning om at alle eiendommer skal være klassifisert innen utgangen av 2024. Eiendomsporteføljen blir evaluert og benchmarkes årlig i GRESB-systemet.

Vi vil takke våre gode samarbeidspartnere i Malling & Co Energi og Miljø som har lagt grunnlaget for bærekraftsoppfølgingen og utarbeidet denne omfattende rapporten for oss. De hjelper oss også med utviklingen og den kontinuerlige forbedringen som gjøres på eiendommene. Skal man lykkes med dette viktige arbeidet må man knytte til seg den beste ekspertisen og ressursene som er tilgjengelig. Det føler vi at vi har hos Malling & Co.

¹ Nordea Annual Report 2022 <https://www.nordea.com/en/doc/annual-report-nordea-bank-abp-2022.pdf>
Nordea Liv Årsrapport 2022 <https://www.nordea.com/no/doc/nordea-liv-arsrapport-2022.pdf>

Nordea Liv Eiendom

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Endringer i porteføljen

I 2022 ble ytterligere to eiendommer inkludert i porteføljen, Pilestredet 12 i Oslo og Allehelgens gate 4 i Bergen. Pilestredet 12 et er kontorbygg med utadrettet virksomhet i 1 etasje. Bygget er nylig totalrehabilitert og ble i 2022 sertifisert som BREEAM In-Use «Very Good». Allehelgens gate 4 ligger sentralt i Bergen og er i likhet med Pilestredet 12 et kontorbygg med utadrettet virksomhet i 1. etasje.

Kjøp av bygg

Parallelt med tradisjonell due diligence; juridisk, økonomisk og teknisk, ble det utført en egen bærekrafts due diligence (Bærekrafts-DD) ved oppkjøp av nye eiendommer. I bærekrafts-DD gjennomført i 2022 ble mulighetene for driftsoptimalisering av tekniske systemer og SD-anlegg gjennomgått. Videre ble mulige energibesparende tiltak av både mindre og større karakter kartlagt og vurdert. Byggets nullpunkt når det kommer til energiforbruk ble også definert. Det gjennomføres i tillegg en klimarisikovurdering for å kartlegge og vurdere nåværende og fremtidige klimarisikoer for eiendommen. Ved fremtidige oppkjøp vil bærekrafts-DD i tillegg inkludere en grundig vurdering av eksisterende energimerke og en BREEAM In-Use pre-analyse. Med innføringen av taksonomien og økt fokus på potensielt «stranded-assets» på bakgrunn av energimerke er det viktig å vurdere; hvor reell dagens energimerke er, hvilken karakter bygget ville fått ved en resertifisering i dag, og muligheten for å løfte bygget til en høyere karakter.



Pilestredet 12 Foto: Opsahl Eiendom

Eksisterende bygg

Nordea arbeider kontinuerlig med å redusere energibruken, få ned vannforbruket, og å øke sorteringsgraden på avfallet. Arbeid med å optimalisere eksisterende utstyr og driftsrutiner gjøres kontinuerlig, og flere bygg har i 2022 fått deler eller hele SD-anlegget oppgradert. Nordea har engasjert energirådgivere for samtlige bygg i porteføljen, for å aktivt følge med på energiforbruket slik at uregelmessigheter skal fanges opp og utbedres og for å lage spesifikke tiltaksplaner. Leietakerne våre mottar månedlig energirapport for eiendommen de er leietaker i. Mot slutten av 2022 begynte arbeidet med å etablere Smartvatten på samtlige eiendommer. Dette systemet overvåker vannforbruket kontinuerlig, og driftspersonell får varsel om det er en lekkasje.

Det er påbegynt en kartlegging av avfallsrommene i eiendommene, med påfølgende vurdering av behovet til hver enkelt leietaker. Kartleggingen vil vise hvilke fraksjoner som eventuelt måtte mangle slik at dette kan etableres og dermed enklere tilrettelegge for økt sortering av avfallet.

Det jobbes aktivt med sosial bærekraft i forvaltningen, med en rekke tiltak ute på eiendommene. Herunder gjenbruksmarkeder for både klær og møbler, innsamling av panteflasker til veldedige formål, tilrettelegging for å benytte sykkel til arbeidsplassen. Det er installert hjertestartere i alle våre bygg., og disse er registrert i 113.no registeret. Alle våre leietakere er også oppfordret til å registrere sine egne hjertestartere der.

Nordea Liv Eiendom

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Rehabiliteringer

Olav Kyrres gate 22 har blitt totalrehabilitert med et sterkt miljøfokus. Vi gjennomfører alltid en ombrukskartlegging i våre prosjekter. Innvendige elementer som systemvegger, parkett og himlinger har blitt ombrukt. Videre har det blitt etablert klimavennlig kjølesystem med propan, samt innovative løsninger som elektrokromatiske glass der solavskjerming ikke har vært mulig, og et sorptivt ventilasjonsaggregat. Et sorptivt anlegg benytter fjernvarme til å kjøle luften før den distribueres til de aktuelle rommene. I tillegg har alle ventilasjonsaggregatene blitt byttet ut, og det har blitt etablert et moderne SD-anlegg. Bygget oppnådde BREEAM-NOR «Very Good» i designfasen, og vil oppnå samme karakter når endelig sertifikat foreligger i 2023. Bygget oppnådde også BREEAM In-Use «Excellent» i starten av 2023. De gjennomførte tiltakene har løftet bygget fra energikarakter E til C, og har resultert i en reduksjon av energiforbruket på 30%.

I 2022 startet Nordea med rehabilitering av Munchs gate 5b, og dette vil ferdigstilles mot slutten av 2023. Bygget stripes ned til betongen og vil bli re-etablert med et moderne uttrykk. Det skal etableres desentraliserte ventilasjonsaggregater med behovsstyring, en kjølemaskin med klimavennlig kuldemedium (propan), og nytt moderne SD-anlegg. Også i dette prosjektet er det et sterkt fokus på ombruk, og flere elementer vil brukes på nytt, blant annet sanitærutstyr, dører og glassdetaljer.

Et anstendig arbeidsliv er et essensielt element i ethvert eiendomsutviklingsprosjekt. I utviklingsprosjekter gjennomgås alle samarbeidspartnerne for å sikre ansvarlige leverandørkjeder og anstendig lønn. Nordea Liv har en egen prosedyre som forklarer i større detalj hvordan leverandører screenes og tiltak for å sikre sikkerheten på utviklingsprosjektene i porteføljen.

Vi kunne selvfølgelig investert kun i helt nye, fantastiske eiendommer som allerede er sertifisert. Men vi er mer opptatt av å utvikle og forbedre andre typer eiendommer som har potensial, og som kan heve verdien for investorer.

Administrerende direktør i Nordea Liv, Hans-Erik Lind



Nordea Liv Eiendom

Bærekraftig arbeid i porteføljen

2022 blir det første året Nordea Liv Eiendom offentliggjør sine resultater fra organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). GRESB er en investorledet organisasjon som leverer standardiserte og validerte ESG data til kapitalmarkedene. GRESB ble etablert i 2009 og har blitt den ledende ESG-referansen for eiendoms- og infrastrukturinvesteringer over hele verden. Formålet med å delta på dette er å fremme rapportering om eiendommers bærekraftsprofil, og gi en bedre mulighet til å sammenligne fonds bærekraftige eiendomspraksis.

Nordea Liv Eiendom rapporterer årlig til CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) som hjelper med å kartlegge hvilke bygg i en portefølje som trenger å redusere energiforbruket for at porteføljen som helhet skal klare kravene gitt i Parisavtalen. Videre kartlegger den om enkelte eiendommer står i fare for å bli såkalte «Strandet Assets», som innebærer risiko for verditap som følge av endrede bærekraftskrav.

I tråd med miljøhandlingsplanen skal alle større rehabiliteringer på eiendommer vurderes om det kvalifiserer til BREEAM-NOR sertifisering, eventuelt BREEAM-NOR Bespoke. Videre skal alle eiendommer på sikt BREEAM In-Use sertifiseres med mål om komplett sertifisert portefølje innen utgangen av 2024. Status ved utgangen av Q1 2023: 64% av porteføljens samlede verdi er enten sertifisert eller avventer sertifikat fra BRE.

I 2022 har porteføljen forberedt seg for rapportering i henhold til EUs taksonomi ved blant annet å gjennomføre en screening av de viktigste klimarisikoene (klimatilpasning) knyttet til den enkelte eiendom.

For å sikre kvaliteten på data i våre rapporter skal dataene for energi-, vann- og avfallsforbruk samt CO₂-utslippet for rapporteringsåret verifiseres av ekstern tredjepart i henhold til den internasjonale standarden for klimaregnskap; ISO 14064-3:2019.

Utvalgte bærekraftsmål for porteføljen



11 – «Bærekraftige byer og lokalsamfunn»

med delmålet «Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi»



12 – «Ansvarlig forbruk og produksjon»

med delmålene «Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk» og «Stimulere selskaper, særlig store og flernasjonale selskaper, til å ta i bruk bærekraftige metoder og integrere informasjon om egen bærekraft i sine rapporteringsrutiner»



17 – «Samarbeid for å nå målene»

med delmålet «Styrke det globale partnerskapet for bærekraftig utvikling og understøtte det med partnerskap mellom flere interessenter som kan mobilisere og dele kunnskap, ekspertise, teknologi og finansielle ressurser, for å bidra til at alle land, særlig utviklingslandene, oppnår bærekraftsmålene.»

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 - Årsrapportering

STATUS ÅRSRAPPORTERING 2022

Nordea gjennomfører årlig rapportering for energi, vann og avfall, samt rapportering av klimagassutslipp for all næringsseiendom i porteføljens.



For femårsperioden 2020 – 2024 er det utarbeidet en miljøhandlingsplan som inneholder konkrete mål om reduksjon i energi- og vannforbruk, CO₂-avtrykk og å øke avfallssorteringen. Ved årsrapportering for 2022 er 60% av rapporteringsperioden gjennomført. I tabellen under er måloppnåelsen i 2022 presentert og sammenliknet mot mål som er satt for rapporteringsperioden ved utgangen av 2024, samt delmål for 2022.

MÅLOPPNÅELSE 2022

	Oppnåelse 2022	Delmål 2022	Mål 2024
Reduksjon spesifikt energiforbruk	- 18 %	- 6 %	- 10 %
Reduksjon spesifikt CO ₂ -utslipp	- 23 %	- 12 %	- 20 %
Reduksjon spesifikt vannforbruk	- 13 %	- 3 %	- 5 %
Sorteringsgrad avfall	56 %		> 60 %

Oppnåelse er resultat for 2022 sammenliknet med porteføljens utgangspunkt for energi, CO₂, avfall og vann

Resultatene viser at man stort sett ligger over målene satt for rapporteringsperioden, men at arbeidet bør videreføres for å sikre oppnåelse ved endt periode. Videre må det gjennomføres ytterlige tiltak på sorteringsgrad for å nå målet. Hvert av resultatene kommenteres videre i denne rapporten.

Porteføljens utgangspunkt ble revidert i år 2022, med endret nullpunktperiode fra 2016-2018 til 2017-2019. Porteføljens utgangspunkt er beregnet basert på måledata for de byggene som var inkludert i porteføljens ved inngang av rapporteringsperioden. Sammenlikning mot porteføljens utgangspunkt viser utviklingen til porteføljens fra start av rapporteringsperioden (2020).

Bygg kjøpt i løpet av rapporteringsåret, samt bygg under renovering, er ikke inkludert i regnskapet for energi, vann og avfall

ENDRINGER I PORTEFØLJEN

Kjøpt: Allehelgensgate 4, Pilestredet 12

Under renovering: Munchs gate 5B, Kokstadflaten 4, Rådhuspassasjen

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 - Nøkkeltall

	Enhet	Porteføljens utgangspunkt ¹	2020	2021	2022	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	15	17	20	22	7	2
Antall aktive bygg ²	Stk	15	12	15	17	2	2
Oppvarmet areal	m ²	166 573	182 969	201 551	212 935	46 362	11 384
Oppvarmet areal aktive bygg ²	m ²	166 573	140 632	151 820	182 301	15 728	30 481
Miljøsertifisering							
Miljøsertifiserte eiendommer BREEAM In-Use del 1	Stk	3	5	7	8	5	1
Miljøsertifiserte eiendommer BREEAM In-Use del 2	Stk	0	0	1	2	2	1
Miljøsertifiserte eiendommer BREEAM-NOR	Stk	0	0	1	2	2	1
Antall bygg med energikarakter \geq C	Stk	4	5	8	11	7	3
Andel miljøsertifisert eiendom	% av AuM	N/A	46	49	49	N/A	N/A
PAI 18 – Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom, \leq C	% av AuM	N/A	90	78	76	N/A	N/A
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp, NO	tCO ₂ e/år	568	542	562	531	- 7 %	- 6 %
Spesifikt utslipp, NO ²	kgCO ₂ e/m ² /år	3,41	3,4	3,3	2,6	- 23 %	- 19 %
Totalt klimagassutslipp, EU28+NO	tCO ₂ e/år	3 461	3 232	3 362	3 274	- 5 %	- 3 %
Spesifikt utslipp, EU28+NO ²	kgCO ₂ e/m ² /år	22,2	19,8	19,0	16,2	- 22 %	- 15 %
Energi - Aktive bygg²							
Energiforbruk	MWh/år	28 989	20 598	24 461	25 977	- 10 %	+ 6 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	174	159	161	142	- 18 %	- 12 %
Strømforbruk	MWh/år	25 281	17 451	19 174	20 134	- 20 %	+ 5 %
Fjernvarmeforbruk	MWh/år	5 404	2 675	4 729	5 323	- 1 %	+ 13 %
Fjernkøleforbruk	MWh/år	108	103	96	217	+ 102 %	+ 127 %
Fossilt forbruk, gass	MWh/år	557	369	463	302	- 46 %	- 35 %
Produsert energi, solceller	MWh/år	0	0	23	154	-	+ 574 %
Antall graddager	h	3 417	3 048	3 514	3 202	- 6 %	- 9 %
PAI 17 – Eksponering mot fossil energi	% av AuM	0	0	0	0	-	-
Vann - Aktive bygg²							
Vannforbruk	m ³ /år	56 242	35 028	35 927	53 850	- 4 %	+ 50 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,34	0,27	0,24	0,30	- 13 %	+ 25 %
Avfall - Aktive bygg²							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	- ³	52 %	58 %	56 %		- 3 %
Avfallsmengde	kg/år	- ³	310 854	611 704	873 603		+ 43 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ² /år	- ³	2,4	4,0	4,8		+ 19 %

¹ Porteføljens Utgangspunkt (PU) – Nullpunktsberegning for eiendommene som var inkludert i porteføljen ved inngang av år 2020

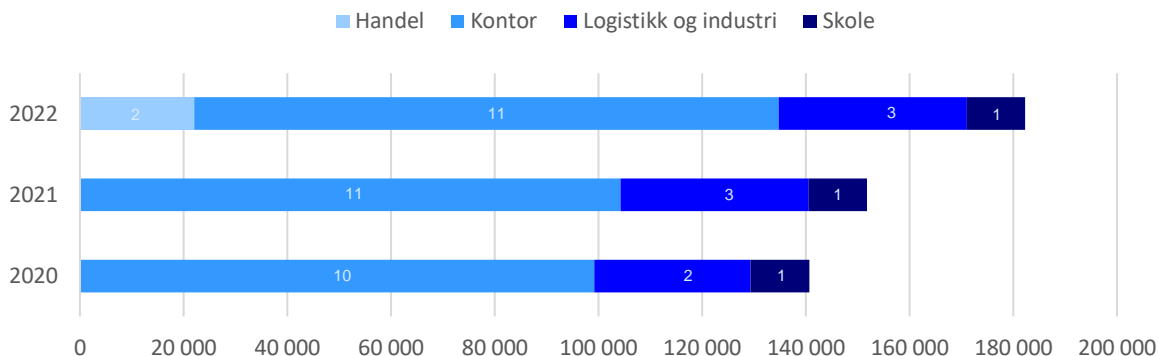
² Aktive bygg - bygg med normal drift hele året og som ikke er kjøpt eller solgt inneværende år.

³ Ikke tilstrekkelig datagrunnlag

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 – Data pr. bygningskategori

Porteføljens areal [m²] og antall bygg pr bygningskategori [stk]



	Enhet	2020	2021	2022	Endring vs. fjorår
Spesifikt energiforbruk					
Portefølje	kWh/m ²	159	161	142	- 12 %
Kontor	kWh/m ²	150	157	147	- 6 %
Skole	kWh/m ²	0	157	148	- 6 %
Handel	kWh/m ²	0	0	102	
Logistikk og industri	kWh/m ²	189	175	151	- 14 %
Spesifikt vannforbruk					
Portefølje	m ³ /m ²	0,27	0,24	0,30	+ 25 %
Kontor	m ³ /m ²	0,30	0,28	0,38	+ 25 %
Skole	m ³ /m ²	0	0,11	0,16	+ 51 %
Handel	m ³ /m ²	0	0	0,15	
Logistikk og industri	m ³ /m ²	0,19	0,14	0,17	+ 18 %
Spesifikt avfallsmengde					
Portefølje	kg/m ²	2,36	4,00	4,79	+ 19 %
Kontor	kg/m ²	1,73	3,41	4,27	+ 25 %
Skole	kg/m ²	0	1,95	2,33	+ 19 %
Handel	kg/m ²	0	0	4,33	
Logistikk og industri	kg/m ²	4,62	6,45	7,46	+ 16 %

UTSLIPP RAPPORTERINGSÅR

Beregningene inkluderer aktive bygg med normal drift gjennom rapporteringsåret.

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 – Klimaregnskap

Rapporteringsår:

531 tonn CO₂e

Endring mot porteføljens
utgangspunkt:

- 7 %

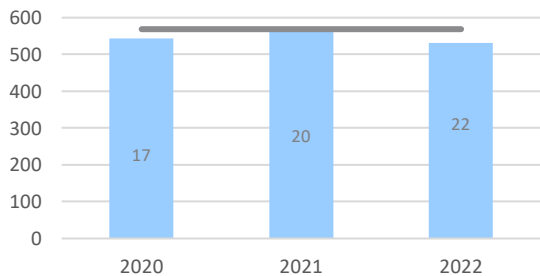
Rapporteringsår:

2,64 kg CO₂e pr m²

Endring mot porteføljens
utgangspunkt:

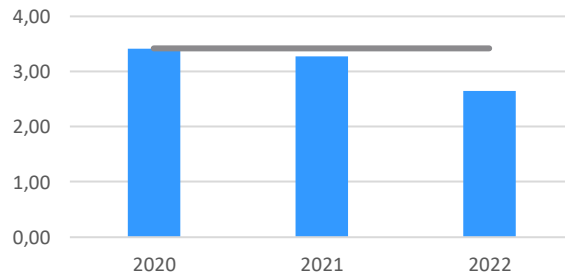
- 23 %

Totalt klimaavtrykk [tCO₂e]



Antall bygg i portefølje — Porteføljens utgangspunkt

Spesifikt klimaavtrykk [kgCO₂e/m²]



— Porteføljens utgangspunkt

UTSLIPP RAPPORTERINGSÅR

Totalt klimaavtrykk er beregnet med utgangspunkt i energiforbruket for alle byggene i porteføljen i rapporteringsåret. Her ser man den løpende utviklingen i porteføljen. Klimaavtrykket i Porteføljens utgangspunkt er beregnet for en porteføljestørrelse på 15 bygg.

Spesifikt klimaavtrykk baserer seg kun på aktive bygg og er vektet mot det totale arealet til porteføljen.

Endring i totalt klimagassutslipp skyldes i hovedsak enten ved kjøp og salg av eiendom, endring i energiforbruk, eller ved bytte av energitype. Eksempelvis ser man at utslippet er redusert i 2022, til tross for økt porteføljestørrelse. Dette er blant annet grunnet reduksjon av fossilt forbruk for Folke Bernadottes vei 38.

Det benyttes i denne beregningen utslippstall for Norsk miks (NO). Utslippstallene for beregning av klimaavtrykk har økt noe fra beregningsgrunnlaget for 2021, hovedsakelig for fjernvarme i Oslo.

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 – Lokasjonsbasert & Markedsbasert utslipp

Eiendommer	Oppvarmet areal [m ²]	Lokasjonsbasert utslipp EU+NO [tCO ₂ e]	Lokasjonsbasert utslipp NO [tCO ₂ e]	Markedsbasert utslipp [tCO ₂ e]
Allehelgensgate 4	7 558	73	9,8	2,2
Chr.Krogsgt. 32	11 300	151	23,3	9,7
Dronning Maudsgate 15	8 699	166	24,2	8,3
Fabrikkveien 36-38	17 962	162	21,9	5,0
Fabrikkveien 41	4 022	50	6,7	1,5
Folke Bernadottesvei 38	26 094	475	133,8	91,6
Fr. Nansens plass 7	6 835	128	20,0	8,9
Eikenga 31-33	10 851	275	36,3	6,9
Havnespeilet (Rådhusgata 3)	6 370	68	9,4	2,9
Henrik Ibsensgt. 40-42	1 782	22	3,5	1,5
Henrik Ibsensgt. 53 / Inkognitogt 34-36	4 860	115	15,2	2,9
Kokstadflaten 4	4 397	27	3,6	0,7
Kokstadvegen 23B	17 000	197	26,6	6,0
Ingeniørenes hus (Kronprinsensgt. 17)	5 096	67	10,1	4,1
Munchsgt. 5B	4 728	49	7,5	3
Nykirkebakken 2/Verksgata 1	19 580	483	63,9	12
Olav Kyrresgt. 22	8 965	79	10,7	3
Pilestredet 12	3 826	59	9,0	4
Rådhuspassasjen	10 125	119	18,9	9
Sommerrogata 13-15	7 468	73	11,6	5
Valhallavegen 6	6 092	40	11,7	8
Økernveien 119-121	19 325	399	52,8	10
Totalt	212 935	3 274	531	206

UTSLIPP RAPPORTERINGSÅR

Klimagassutslippet er redusert fra nullpunktperioden i hovedsak grunnet følgende punkter:

- Kjøp av opprinnelsesgaranti (marked based)
- Energieffektiviserende tiltak
- Redusert forbruk av fossil oppvarming

I rapporten er både EU+NO og NO-miks presentert for lokasjonsbasert utslipp. Med dette menes utslippstallet for strøm og hva man definerer som opprinnelsen for strømproduksjonen. Uklarheten skyldes at man ikke kan definere hvor strømmen har sin faktiske opprinnelse og vi har derfor fulgt metodikken anbefalt i NS3720.

Markedsbasert utslipp beregnes iht. GHG protokollen. Her er samlet utslipp for byggene svært lavt ettersom det kjøpes strøm med opprinnelsesgaranti, og dermed kan utslippsfaktoren for strøm settes til 3,4 gCO₂e/kWh. Dette iht. rapport fra Norsus (AR.01.19).

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 - Energi

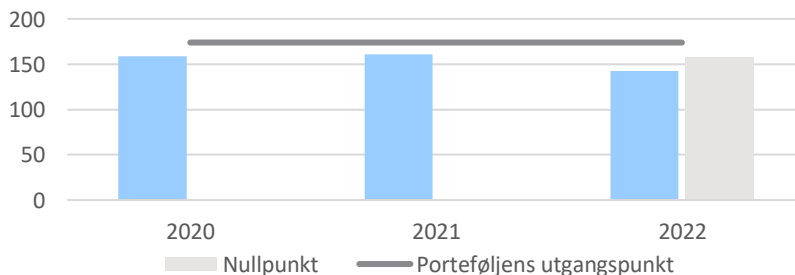
Eiendommer	Enhet	Nullpunkt	2022	Endring vs. nullpunkt	Endring vs. 2021
Chr. Kroghsgt. 32	kWh/m ²	175	148	-16 %	- 6 %
Dronning Maudsgate 15	kWh/m ²	177	186	5 %	8 %
Eikenga 31-33	kWh/m ²	195	186	-5 %	- 7 %
Fabrikkveien 36-38	kWh/m ²	91	96	5 %	- 6 %
Fabrikkveien 41	kWh/m ²	90	126	40 %	- 9 %
Folke Bernadottes vei 38	kWh/m ²	156	122	-22 %	- 7 %
Fr.Nansensplass 7	kWh/m ²	229	216	-6 %	- 2 %
Havnespeilet (Rådhusgata 3)	kWh/m ²	134	161	19 %	37 %
Henrik Ibsensgt. 40-42	kWh/m ²	135	143	6 %	6 %
Henrik Ibsensgt. 53 / Inkognitogt 34-36	kWh/m ²	231	173	-25 %	- 3 %
Ingeniørenes hus	kWh/m ²	162	140	-13 %	16 %
Kokstadvegen 23B	kWh/m ²	130	122	-6 %	3 %
Nykirkebakken 2/ Verksgata 1	kWh/m ²	167	181	9 %	1 %
Olav Kyrresgt. 22	kWh/m ²	159	111	-30 %	
Sommerrogata 13-15	kWh/m ²	141	118	-17 %	-18 %
Valhallavegen 6	kWh/m ²	84	84	0 %	-9 %
Økernveien 119-121	kWh/m ²	201	152	-24 %	-18 %
Totalt spesifikt energibruk	kWh/m²	157	142	- 9,4 %	- 11,6 %

Porteføljens
utgangspunkt:

174 kWh/m²

Endring 2022 vs. PU:
-18 %

Spesifikt energiforbruk [kWh/m²]



FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

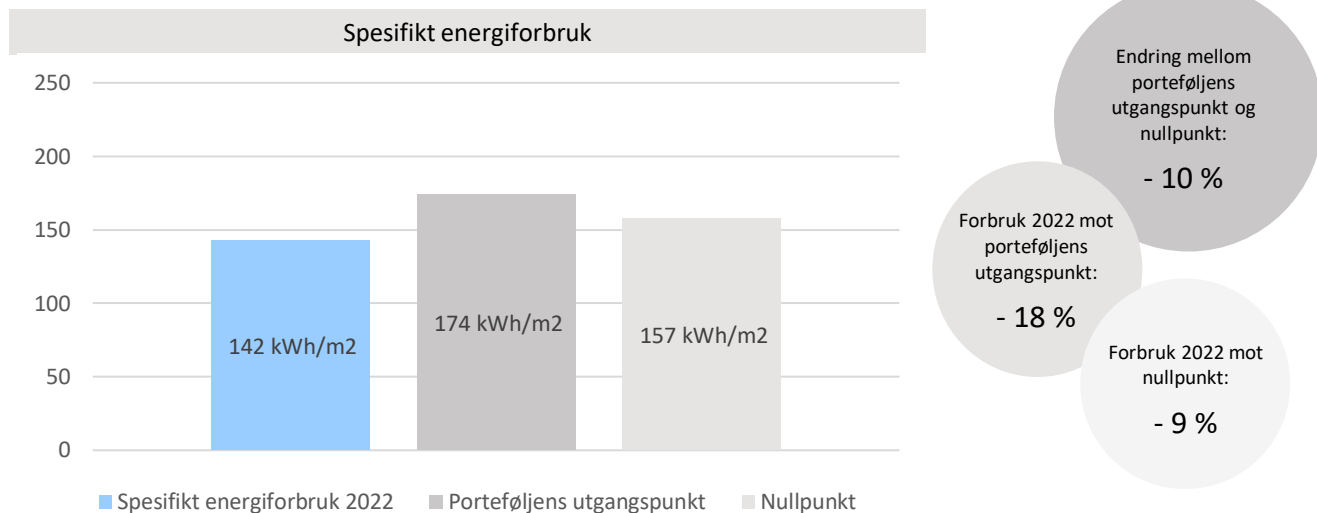
Byggene i tabellen over presenterer de aktive byggene i porteføljen for år 2022 og inneholder 17 av porteføljens 22 bygg. I 2022 var tre bygg under rehabilitering og to eiendommer ble kjøpt.

Det spesifikke energiforbruket er 18 % lavere i 2022 sammenliknet med porteføljens utgangspunkt, som er beregnet med snittforbruk for byggene som var inkludert i porteføljen ved inngangen av 2020. Olav Kyrres gate 22 reduserte sitt spesifikke forbruk med 30 % sammenliknet med byggets nullpunkt. Reduksjonen i porteføljen påvirkes også av at Munchs gate 5B og Rådhuspassasjen, begge med høyt spesifikt forbruk, er under rehabilitering og derfor ikke regnes inn i energiregnskapet.

Det spesifikke energiforbruket er nesten 12 % lavere enn for år 2021. Graddagstallet var 8 % lavere enn i år 2021 og forventet energiforbruk synker ved lavere graddagstall.

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 - Energi



SAMMENLIKNING AV PORTEFØLJENS UTGANGSPUNKT OG NULLPUNKT

Endringer i energiforbruk mellom «porteføljen utgangspunkt» og «nullpunkt» tilsier at det har vært endringer i porteføljens sammensetning, enten på grunn av kjøp/salg av eiendommer, eller at eiendommer er i utelatt på grunn av rehabilitering. Endring i porteføljens nullpunkt skjer i sammenheng med at eiendom kjøpes, selges eller er under rehabilitering. En reduksjon i nullpunktet kan enten bety at eiendom med høyt spesifikt forbruk ikke medregnes på grunn av salg eller rehabilitering, eller at eiendom med lavere spesifikt gjennomsnittsförbruk er introdusert til porteføljen.

I 2022 var nullpunktet lavere enn porteføljens utgangspunkt og følgende endringer har hatt påvirkning på porteføljen:

- Tre eiendommer var under rehabilitering og var derfor ikke inkludert i beregningen av nullpunktet. Munchs gate 5B og Rådhuspassasjen, begge med spesifikt energiforbruk på over 180 kWh/m².
- Eiendommer som ble kjøpt i 2021 inngår i beregningen i 2022 – dette gjelder 4 eiendommer:
 - Fabrikkveien 36-38 og 40, med gjennomsnittlig spesifikt energiforbruk på ca. 90 kWh/m²
 - Henrik Ibsens gate 40-42 og Kokstadvegen 23, med gjennomsnittlig spesifikt forbruk på ca. 130 kWh/m²

RAPPORTERINGSÅR SAMMENLIKNET MED PORTEFØLJENS UTGANGSPUNKT OG NULLPUNKT

Det spesifikke energiforbruket for 2022 er redusert både i sammenlikning mot porteføljens utgangspunkt og nullpunktet.

- Sammenlikning med porteføljens utgangspunkt viser hvordan utviklingen av forbruket har endret seg fra starten av rapporteringsperioden til og med rapporteringsåret.
- Sammenlikning mot nullpunktet gir informasjon om porteføljen har høyere eller lavere forbruk enn et gjennomsnittså. Nullpunktet er beregnet for de samme byggene som det rapporteres på i rapporteringsåret.

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 – Vann og avfall

Vann

Spesifikt vannforbruk
rapporteringsår:

0,30 m³/m²

Endring fra porteføljens utgangspunkt:

- 13 %

Endring fra
nullpunkt:

+ 4 %

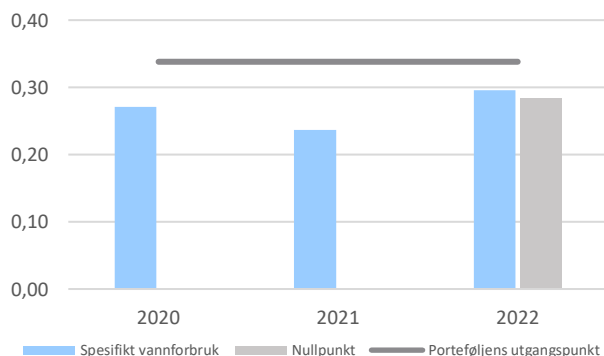
Avfall

Sorteringsgrad
rapporteringsår:

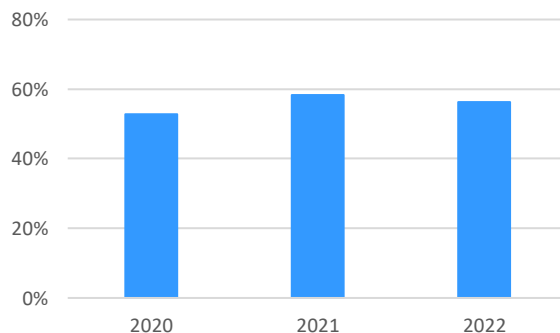
56 %

Målsetning på 60 % for utgang 2024

Spesifikt vannforbruk [m³/m²]



Sorteringsgrad avfall [%]



FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

Kun forbruk fra aktive eiendommer er inkludert.

Vann

Vannforbruket har økt i år 2022, sammenliknet med år 2020 og år 2021. Selv om vannforbruket er redusert med 13 % fra porteføljens utgangspunkt, så er vannforbruket økt sammenliknet med nullpunktet. Økningen skyldes i hovedsak en lekkasje i Havnespeilet. Uten denne ville det vært en reduksjon på 5 % målt mot nullpunktet. Nullpunktet er 17 % lavere enn porteføljens utgangspunkt, som indikerer at eiendom med høyt vannforbruk er ute av porteføljen eller at eiendom med lavt spesifikt forbruk er introdusert. Krinkelkroken er solgt og Rådhuspassasjen er under renovasjon, begge med et høyt gjennomsnittlig spesifikt vannforbruk på 0,39 m³/m².

Avfall

Sorteringsgraden er redusert fra 58 % til 56 % siden 2021, men ligger nært målet på minst 60 %. Økernveien 119-121 drar snittet ned med sorteringsgrad på 38 % med den største avfallsmengden i porteføljen. Spesifikk avfallsmengde har økt med 19 % i siden 2021.

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft 2022 – Forutsetninger og metodikk

Inkluderte eiendommer

For beregning av porteføljens totale klimagassutslipp inkluderes energibruk for alle eiendommer, uavhengig av om bygget er i prosjekt, delvis eid gjennom året (solgte/kjøpte eiendommer) eller i transformasjonsmodus. For solgte/kjøpte eiendommer inkluderes forbruket frem til/fra overtagelse.

For beregning av spesifikk klimagassutslipp, energi-, vann- og avfallsbruk, tas bygg i prosjekter, bygg som er solgt/kjøpt i løpet av året og bygg i transformasjonsmodus ut av rapporteringen. Byggene som har normal drift hele året er definert som aktive bygg.

Nullpunkt

Nullpunktet for klimagassutslipp, energi, vann og avfall beregnes ideelt basert på gjennomsnittlig forbruk over 3 år, og inkluderer byggene som er i porteføljen ved hvert rapporteringsår (endres fra år til år). Tabellen nedenfor viser basisår for nullpunkt for alle eiendommene.

Ved større avvik til faktisk energiforbruk må nullpunktet for bygget re-kalkuleres. Dette kan for eksempel bli tilfelle for byggene som har et nullpunkt basert på årene med lav belastning grunnet Covid 19.

Porteføljens utgangspunkt

Porteføljens utgangspunkt for energi og klimagassutslipp baserer seg på måledata for de byggene som var inkludert i porteføljen ved inngang av rapporteringsperioden, og holdes fast uavhengig av bygg som går inn og ut av porteføljen.

Porteføljens utgangspunkt er beregnet for snittforbruket for 2017 – 2019 for bygningene som var inkludert i porteføljen ved inngangen av år 2020, revidert for årsrapporteringen 2022.

Bakgrunnsvariabler

- Kommentarer angående ledighet er i henhold til leiekontrakt og ikke reell ledighet i bygningsmassen.
- Graddagstallet for et døgn defineres som antall grader døgnmiddeltemperaturen ligger under 17 °C. Graddagstallet sier noe om oppvarmingsbehovet, og summeres opp over et år for å vurdere om det var en kaldt eller mildt år.
- Introduksjon eller salg av eiendom med differanse i spesifikt forbruk fra porteføljensnittet vil påvirke resultatene uten gjennomførte tiltak for å redusere forbruk eller utslipp.

Basis for nullpunkt

Eiendom	Energi	Vann	Avfall	Kommentar
Chr. Kroghsgt. 32	2017-2019	2017-2019	2018-2019	
Dronning Maudsgate 15	2017-2019	2018-2019	2019	Mangelfull vann- og avfallsdata
Eikenga 31-33	2018-2019	2021	0	Mangelfull energi-, vann- og avfallsdata
Fabrikkveien 36-38	2018-2019	2021	0	Nykjøp eiendom, mangler vann og avfallsdata.
Fabrikkveien 41	2018-2019	2021	0	
Folke Bernadottes vei 38	2017-2019	2018-2019	2017-2019	
Fr.Nansensplass 7	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Havnespeilet (Rådhusgata 3)	2017-2019	2018-2019	2019	Mangelfull vann og avfallsdata
Henrik Ibsensgt. 40-42	2021	0	0	Nykjøp eiendom, mangler vann og avfallsdata.
Henrik Ibsensgt. 53/Inkognitogt 34-36	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Kokstadvegen 23B	2017-2019	2017-2019	2021	
Ingeniørenes hus	2018-2019	2021	2021	Mangelfull vann- og avfallsdata
Nykirkebakken 2/ Verkgata 1	2017-2019	2018-2019	2018-2019	
Olav Kyrresgt. 22	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Sommerrogata 13-15	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Valhallavegen 6	2019	2020-2021	2021	Mangelfull vann- og avfallsdata
Økernveien 119-121	2017-2019	2017-2019	2017-2019	

Nordea Liv Eiendom

Måling av bærekraft - Beregning av klimagassregnskap

Ved beregning av klimagassutslipp er det kun tatt utgangspunkt i byggenes energiforbruk. Andre temaer som for eksempel avfall, transport, materialbruk, byggeplass etc. er holdt utenfor.

Utslippsfaktorene for energikilder er hentet fra Norsk Energi «Klimaregnskap for fjernvarme 2020». For beregning av utslippsfaktoren for hver enkelt energibærer er metodikken og forutsetningene som fremkommer av NS 3720:2018 - «Metode for klimagassberegninger for bygninger» benyttet.

I henhold til NS 3720:2018 - «Metode for klimagassberegninger for bygninger» skal det benyttes to scenarier for fastsetting av utslipp fra elektrisitetsbruk; en ren norsk forbruksmiks (NO) og en europeisk forbruksmiks (EU28+NO).

Det skilles også mellom lokasjonsbasert og markedsbasert metode for beregning av utslipp fra elektrisitetsforbruk. Lokasjonsbasert metode er basert på hvor i verden strømmen er produsert. Utslippsfaktoren som brukes er snittet for strømmen produsert i landet/landene. Markedsbasert metode baserer beregningene på om virksomheten har kjøpt opprinnelsesgarantier for strømforbruket. Hvis det ikke er kjøpt opprinnelsesgarantier blir utslippsfaktoren basert på strøm som ikke er fornybar, også kjent som residualmiks

For fjernvarme og fjernkjøling er energikildene til hvert enkelt anlegg hentet fra Fjernkontrollen.no. Oppdatering av energikilder for forrige år gjennomføres først i mai, det er derfor benyttet tall for år 2021.

Energibærer	Enhet	Norsk Miks, NO	Europeisk Miks, EU28+NO	Referanse
Elektrisitet	g CO ₂ /kWh	18	136	NS 3720:2018, «Metode for klimagassberegninger for bygninger»
Elektrisitet, markedsbasert	g CO ₂ /kWh	3,4		Østfold Energi, «AR.01.19 The inventory and life cycle data for Norwegian hydroelectricity»
Fjernvarme, Oslo	g CO ₂ /kWh	8,79	33,70	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Bergen	g CO ₂ /kWh	1,86	8,38	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Stavanger/Sandnes	g CO ₂ /kWh	1,01	1,01	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernkjøling, Stavanger/Sandnes	g CO ₂ /kWh	7,76	58,66	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Propan, LPG	g CO ₂ /kWh	271		Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)

Christian Krohgs gate 32

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

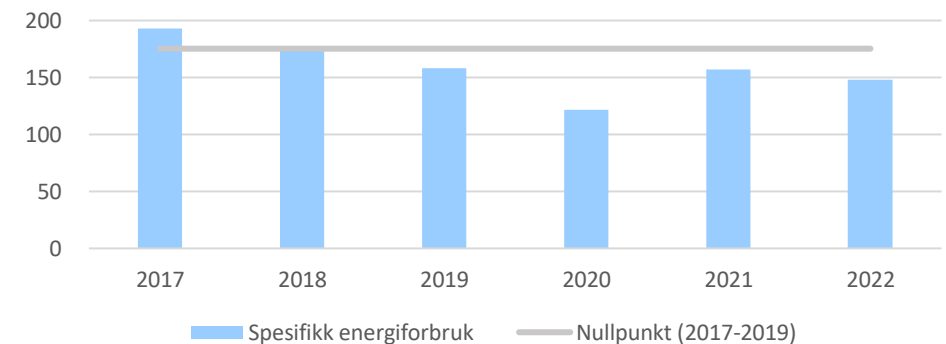
Eiendomsinformasjon

Adresse	Christian Krohgs gate 32
Bygningskategori	Skole
Byggeår	1902
Oppvarmet areal	11 300 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Very Good ★★★★☆☆

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	175	148	- 16 %
Energiforbruk	kWh/år	1 978 425	1 671 369	- 16 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 974	1 854	- 38 %
Sorteringsgrad avfall	%	53	57	9 %
Avfallsmengde	Kg	31 929	26 273	- 18 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	28	23	- 16 %



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Christian Krohgs gate 32

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

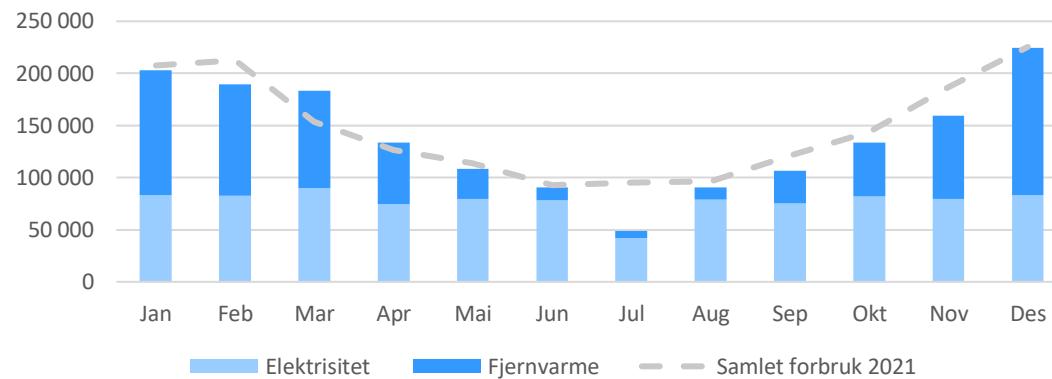
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Redusert forbruk målt mot nullpunkt. Betydelig reduksjon i juli, grunnet avskrudde ventilasjonsaggregater. Dette resulterte i en reduksjon på årsforbruket på ca 3%.
- Spesifikt energiforbruk er lik 148 kWh/m² pr år. Dette er litt over gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Betydelig reduksjon fra nullpunkt. Økningen fra 2021 og 2020 skyldes trolig høyere dekning post-COVID.
- Sorteringsgrad: Etter en økning i 2021 er bygget tilbake til samme sorteringsgrad som 2019 og 2020.

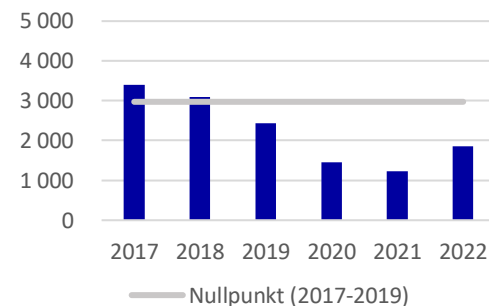
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Ingen gjennomførte tiltak i 2022.

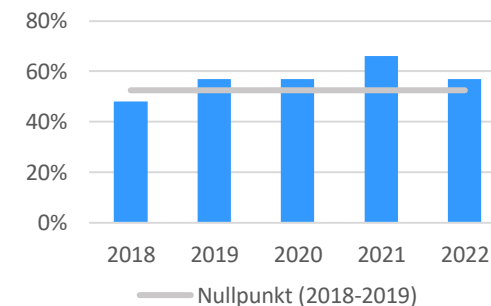
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
0 stk



Sykkelparkering:
20 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
15 min gange



Andel el-parkering:
0 %



Andel el-parkering:
0 %




Garderobeskap:
0 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Dr. Mauds Gate 15

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Dronning Mauds Gate 15
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1979
Oppvarmet areal	8 699 m ² (totalt areal bygg: 12 356 m ²)
Energimerke og oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Very Good ★★★★☆☆

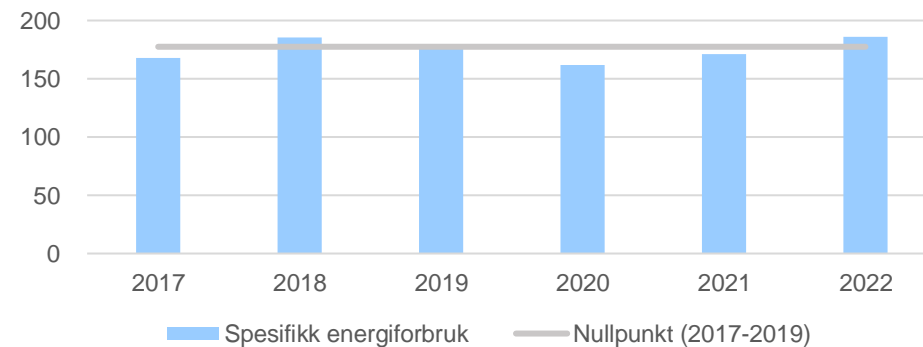
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	177	186	5 %
Energiforbruk	kWh/år	1 542 101	1 616 890	5 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 979	1 653	- 17 %
Sorteringsgrad avfall	%	48	51	7 %
Avfallsmengde	Kg	31 800	27 994	- 12 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	26	24	- 6 %



Klimaavtrykk
24 tCO₂e
Spesifikt: 2,79 kgCO₂e/m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Dr. Mauds Gate 15

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

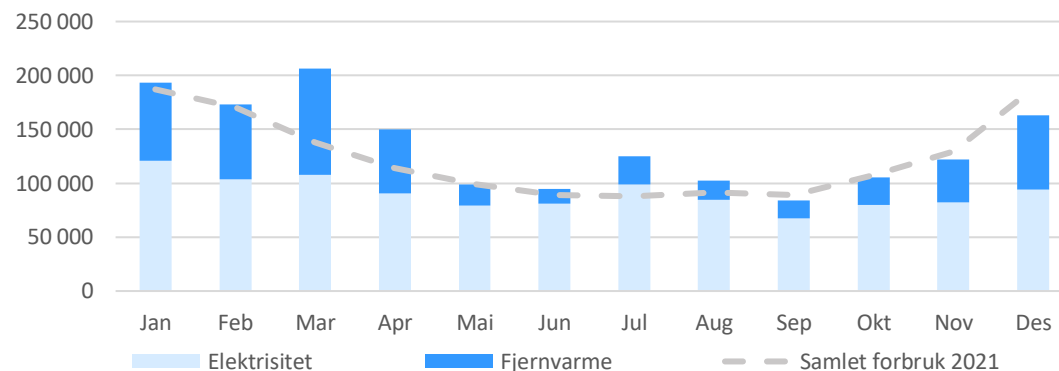
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Økningen i energiforbruk skyldes rehabilitering av fasade. I ombygningsperioden var det åpne fasader og dermed høyere oppvarmingsbehov.
- Spesifikt energiforbruk er lik 186 kWh/m² pr år. Dette er noe høyere enn gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Reduksjon trolig grunnet ombygning og stengte garderober.
- Sorteringsgrad: Beskjeden oppgang i sorteringsgrad uten gjennomføring av aktive tiltak.

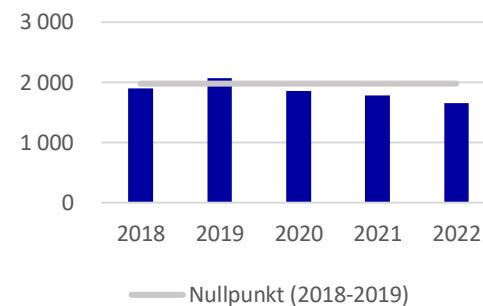
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Eiendommen har gjennomgått rehabiliteringsprosjekt av utvendige fasader. Utskiftning av vinduer og utskiftning fra elektriske til vannbårne konvektorovner.
- Det har vært gjennomført leietakertilpassning i 4. og 5. etasje. Leietakertilpassning i 7 etasje planlegges i 2023.
- Bakgården skal i 2023 innglasses og benyttes som blant annet kantineareal. Total fasade vil som resultat reduseres.

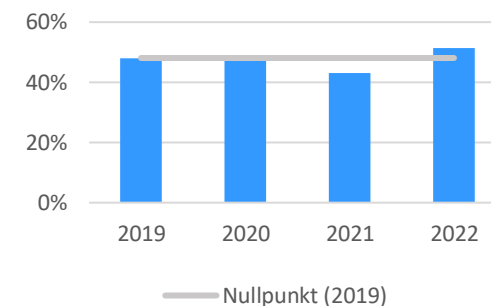
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
22 stk



Sykkelparkering:
54 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m



Andel el-parkering:
50 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
85 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Fabrikkveien 36-38

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Fabrikkveien 36-38
Bygningskategori	Forretning
Byggeår	2014/2016
Oppvarmet areal	17 962 m ²
Energimerke og oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	91	96	5 %
Energiforbruk	kWh/år	1 639 566	1 725 246	5 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 365	2 650	12 %
Sorteringsgrad avfall	%		75	
Avfallsmengde	Kg		78 645	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	24	22	- 7 %



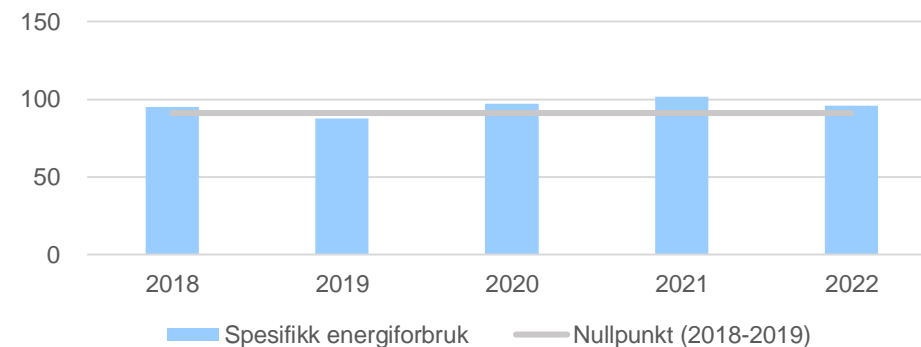
Klimaavtrykk

22 tCO₂e

Spesifikt: 1,22 kgCO₂e/m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Fabrikkveien 36-38

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: stabilt energiforbruk i måleperioden.
- Spesifikt energiforbruk er lik 96 kWh/m² pr år. Dette er under gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Liten økning i vannforbruk målt mot nullpunktet. Skyldes trolig høyere dekning post-COVID.
- Sorteringsgrad: Eiendommen har en høy sorteringsgrad (75 %) målt opp mot snittet i porteføljen (56 %).

GJENNOMFØRTE TILTAK

- Det har blitt etablert vannbehandlingsanlegg for varmeanlegget. Dette sikrer videre drift av anlegget og kan redusere energiforbruket. Dette er en systemløsning hvor små doser kjemikalier blir tilsatt det lukkede varmeanlegget for å hindre rust og korrosjon, snarere enn å rense systemet etterhvert som rusten oppstår.

Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]

Mangler historisk forbruk

Utvikling årlig vannforbruk [m³]

Mangler historisk forbruk

Utvikling sorteringsgrad avfall [%]

Mangler historisk forbruk

BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
122 stk



Sykkelparkering:
0 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
300 m



Andel el-parkering:
11 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
66 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3 130. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Fabrikkveien 41

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Fabrikkveien 41
Bygningskategori	Forretning
Byggeår	2014
Oppvarmet areal	4 022 m ²
Energimerke og oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	

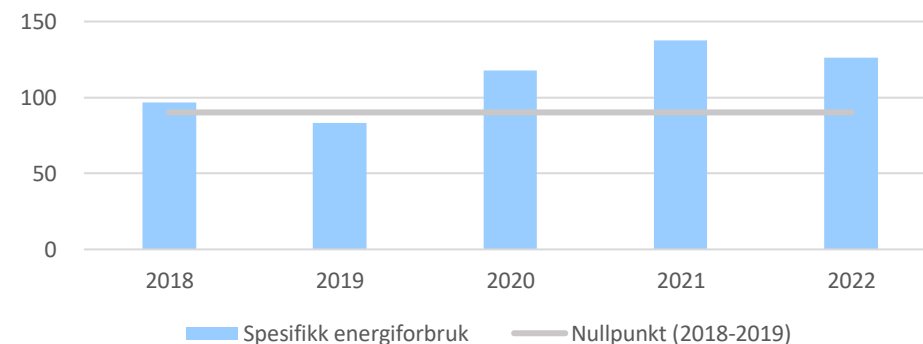
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	90	126	40 %
Energiforbruk	kWh/år	361 848	506 803	40 %
Vannforbruk	m ³ /år	356	594	67 %
Sorteringsgrad avfall	%		71	
Avfallsmengde	Kg		16 554	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	5	7	28 %



Klimaavtrykk
7 tCO₂e
Spesifikt: 1,67 kgCO₂e/m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Fabrikkveien 41

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Redusert energiforbruk målt mot 2021. Økningen fra nullpunkt skyldes veldig lavt energiforbruk i 2018 og 2019. Grunnen til dette er uklar da NL ikke eide eiendommen i denne perioden.
- Spesifikt energiforbruk er lik 126 kWh/m² pr år. Dette er under gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Betydelig reduksjon fra nullpunkt. Økningen fra nullpunkt er uklar da NLE ikke eide eiendommen i denne perioden.
- Sorteringsgrad: Eiendommen har en høy sorteringsgrad (71 %) målt opp mot snittet i porteføljen (56 %).

GJENNOMFØRTE TILTAK

- Det har blitt etablert vannbehandlingsanlegg for varmeanlegget. Dette sikrer videre drift av anlegget og kan redusere energiforbruket. Dette er en systemløsning hvor små doser kjemikalier blir tilsatt det lukkede varmeanlegget for å hindre rust og korrosjon, snarere enn å rense systemet etterhvert som rusten oppstår.

Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]

Mangler historisk forbruk

Utvikling årlig vannforbruk [m³]

Mangler historisk forbruk

Utvikling sorteringsgrad avfall [%]

Mangler historisk forbruk

BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
21 stk



Sykkelparkering:
2 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
250 m



Andel el-parkering:
19 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
21 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3 130. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Folke Bernadottes vei 38

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse Folke Bernadottes vei 38

Bygningskategori Kontor

Byggeår 1986 / 2006

Oppvarmet areal 26 094 m²

Energimerke og Oppvarmingskarakter



Miljøsertifisering



Klimaavtrykk

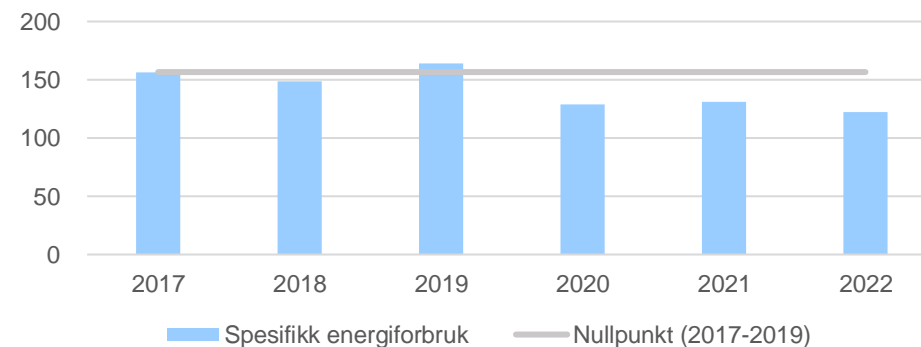
134 tCO₂e

Spesifikt: 5,13 kgCO₂e/m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	156	122	- 22 %
Energiforbruk	kWh/år	4 086 404	3 192 587	- 22 %
Vannforbruk	m ³ /år	17 209	16 055	- 7 %
Sorteringsgrad avfall	%	50	57	13 %
Avfallsmengde	Kg	111 667	67 915	- 39 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	165	134	- 19 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Folke Bernadottes vei 38

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

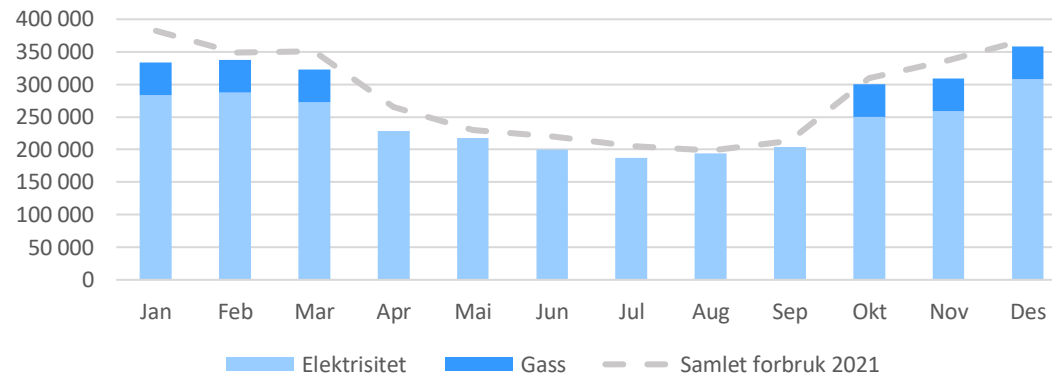
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Rapportert forbruk er kjøpt energi. Solceller på tak produserte 148 MWh i 2022, som tilsvarer ca. 4,5% av totalt energiforbruk. Det har blitt gjennomført mindre tiltak på varmeanlegget som fortsetter å redusere energiforbruket. Arbeider på varmepumpe har resultert i redusert gassforbruk målt mot 2020 og 2021.
- Vannforbruk: Økt personbelastning har resultert i økt forbruk fra 2020 og 2021 og nærmer seg pre-COVID forbruk.
- Sorteringsgrad: Reduksjon i sorteringsgrad målt mot 2021, som var et unormalt år med flytting av leietaker.

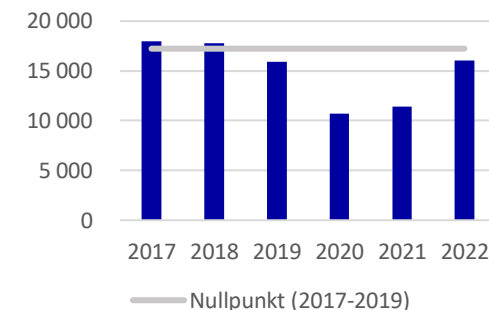
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Etablering av mattak.
- Vedlikehold og reparasjon av varmepumpe som har resultert i redusert gassforbruk.
- Arbeidet med tilkobling til fjernvarmenettet er påbegynt og forventes ferdigstilt til fyringssesongen 2023/2024.

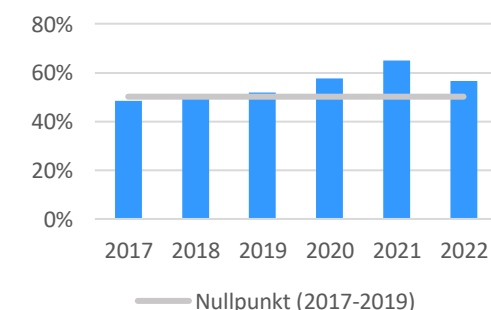
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
488 stk



Sykkelparkering:
108 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m



Andel el-parkering:
8 %



Andel el-parkering:
0 %




Garderobeskap:
85 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3 065. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Fridtjof Nansens plass 7

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

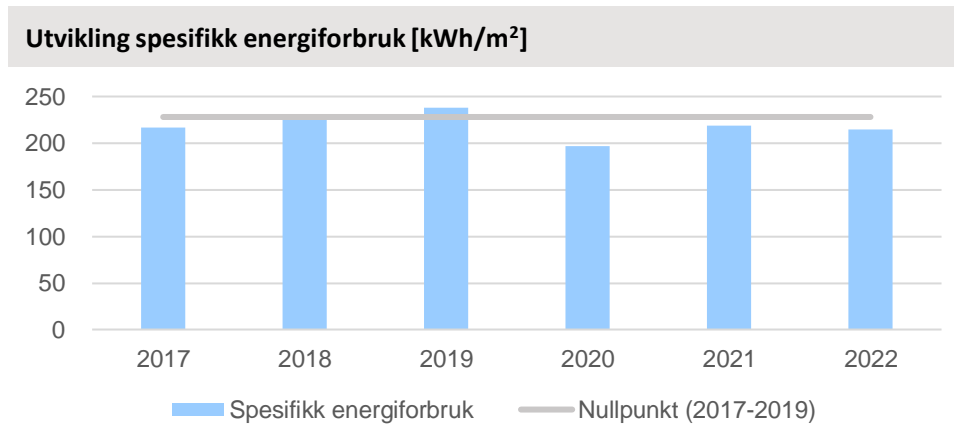
Adresse	Fridtjof Nansens plass 7
Bygningskategori	Kontor/restaurant/café
Byggeår	1935
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use del 1 og del 2: <div style="display: flex; align-items: center;"> Good ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> Good ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ </div>



Klimaavtrykk
20 tCO₂e
 Spesifikt: 2,92 kgCO₂e/m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	229	215	- 6 %
Energiforbruk	kWh/år	1 565 873	1 474 192	- 6 %
Vannforbruk	m ³ /år	5 115	3 555	- 30 %
Sorteringsgrad avfall	%	49	63	30 %
Avfallsmengde	Kg		116 001	
CCO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	21	20	- 6 %



Fridtjof Nansens plass 7

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

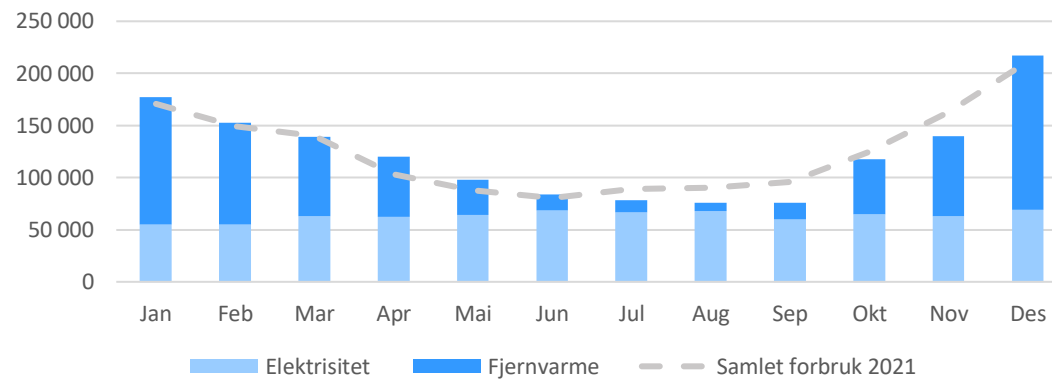
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Noe reduksjon i energiforbruket målt mot nullpunktet. Høyt fjernvarmeforbruk i desember grunnet kulde trekker totalforbruket opp.
- Spesifikt energiforbruk er lik 215 kWh/m² pr år. Dette er høyere enn gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: konstant vannforbruk di siste tre årene, som er betydelig lavere enn i de foregående årene.
- Sorteringsgrad: Svak økning i sorteringsgrad. Høyest avfallsmengde (kg/m²) i porteføljen.

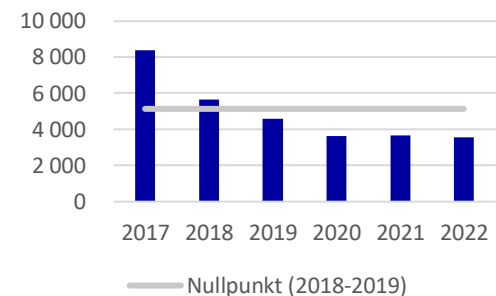
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Leiertakertilpasning påbegynt i plan 1.
- Mindre ombygninger i varmesentral for å optimalisere varmeanlegget og oppgradering av SD-anlegg for å bedre styring, regulering og overvåkning.

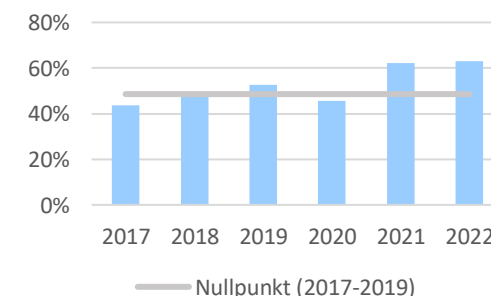
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
0 stk



Sykkelparkering:
30 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
300 m



Andel el-parkering:
0 %



Andel el-parkering:
0 %




Garderobeskap:
79 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Eikenga 31-33

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Eikenga 31-33
Bygningskategori	Kontor / Lager
Byggeår	1985
Oppvarmet areal	10 851 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	195	186	- 5 %
Energiforbruk	kWh/år	2 116 516	2 018 866	- 5 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 159	748	- 36 %
Sorteringsgrad avfall	%	41	55	17 %
Avfallsmengde	Kg	47 516	27 117 kg	- 43 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	38	36	- 5 %



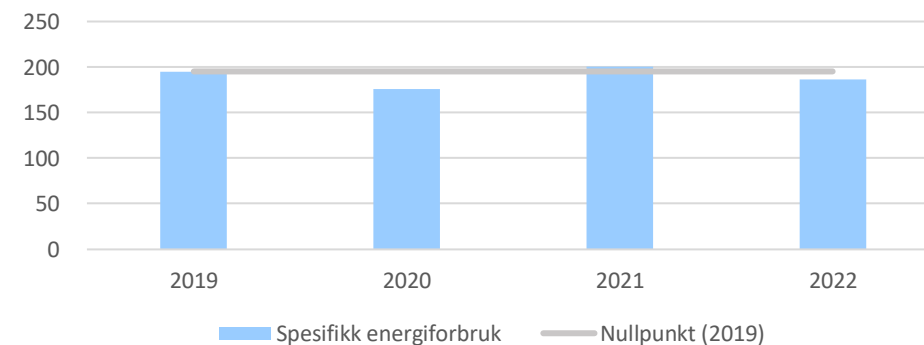
Klimaavtrykk

36 tCO₂e

Spesifikt: 3,35 kgCO₂e/m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Eikenga 31-33

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

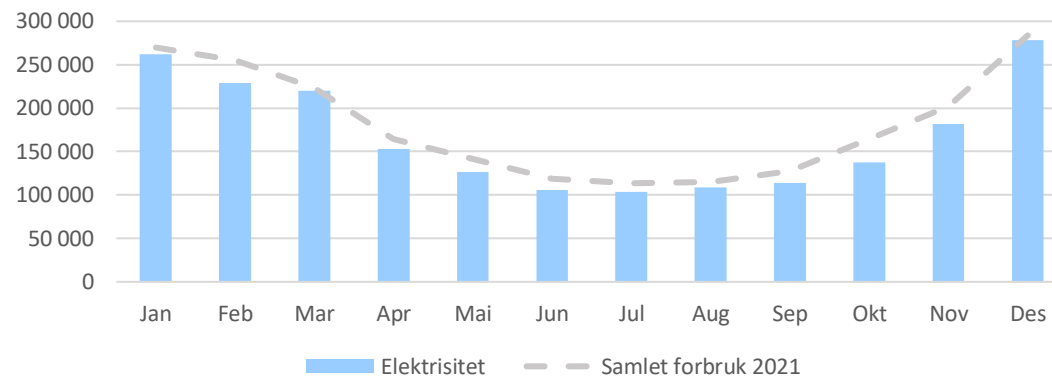
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Noe reduksjon i energiforbruket målt mot nullpunktet. Noe lavere energiforbruk jevnt over året sammenlignet mot 2021.
- Spesifikt energiforbruk er lik 186 kWh/m² pr år. Dette er høyere enn gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Vesentlig reduksjon i vannforbruket. Trolig skyldes dette utbedring av en lekkasje.
- Sorteringsgrad: økning i sorteringsgrad, men fortsatt under mål for sorteringsgrad. Kun 2 fraksjoner, restavfall og papir. Store mengde papiravfall fra leietaker.

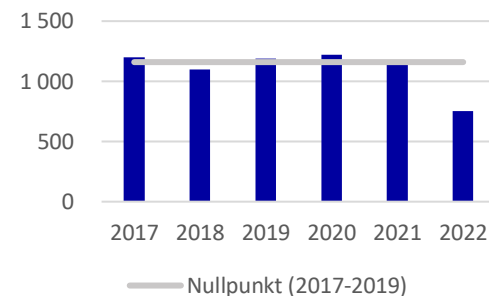
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Ingen gjennomførte tiltak i 2022.

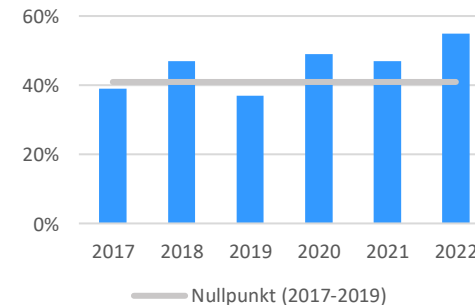
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
110 stk



Sykkelparkering:
5 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
550 m



Andel el-parkering:
5 %



Andel el-parkering:
0 %




Garderobeskap:
27 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Havnespeilet

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Rådhusgata 3
Bygningskategori	Kontor / Forretning
Byggeår	2017
Oppvarmet areal	6 370 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	134	161	13 %
Energiforbruk	kWh/år	855 817	1 022 651	13 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 223	6 065	173 %
Sorteringsgrad avfall	%	51	47	- 8 %
Avfallsmengde	Kg		26 691	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	12	9	- 9 %



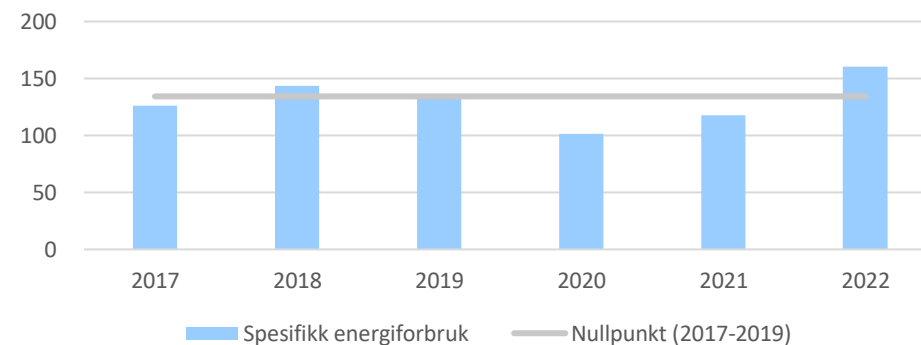
Klimaavtrykk

9 tCO₂e

Spesifikt: 1,47 kgCO₂e/m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Havnespeilet

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

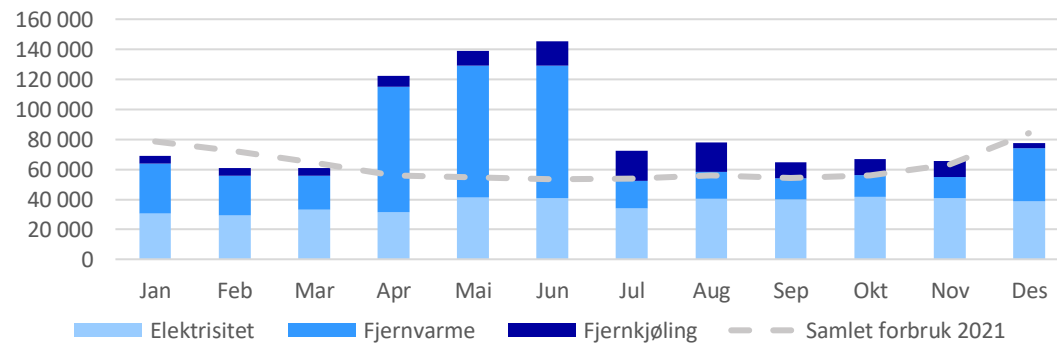
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Betydelig øking i fjernvarmeforbruk. Dette skyldes en lekkasje av varmt vann da en kran under bakken sto åpen i lengre tid. Dette ble stoppet i juni og man kan forvente at forbruket går ned for neste år. Estimert økte totalt energiforbruk med 18% pga lekkasjen.
- Totalt CO₂-utslipp har blitt redusert på tross av økningen i energiforbruk. Dette skyldes mer miljøvennlig fjernvarme (lavere utslippstall).
- Vannforbruk: Kraftig økning grunnet nevnte lekkasje.

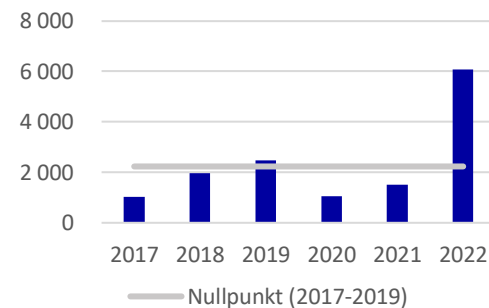
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Ingen gjennomførte tiltak i 2022.

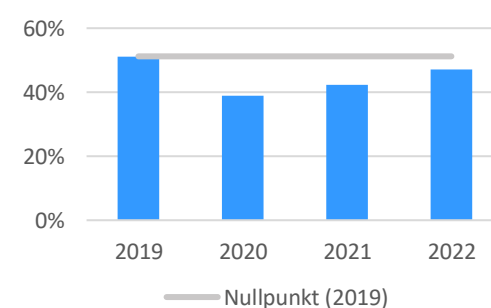
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
0 stk



Sykkelparkering:
113 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
300 m



Andel el-parkering:
0 stk



Andel el-parkering:
0 stk



Garderobeskap:
128 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3130. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Henrik Ibsens gate 40-42

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Henrik Ibsens gate 40-42
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1876
Oppvarmet areal	1 782 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	135	143	6 %
Energiforbruk	kWh/år	240 484	254 844	6 %
Vannforbruk	m ³ /år		193	
Sorteringsgrad avfall	%		19	
Avfallsmengde	Kg		4 525	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	2	3	86 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]

Mangler historisk forbruk

Henrik Ibsens gate 40-42

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

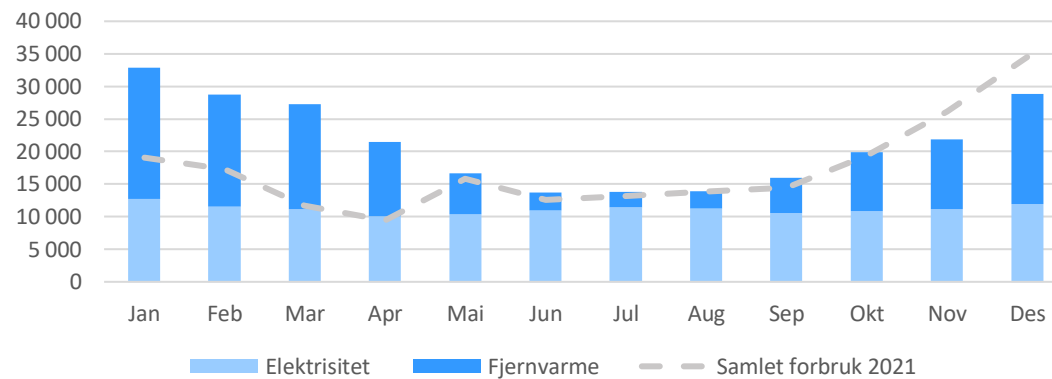
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Noe økning fra nullpunkt (forbruk år 2021). Dette skyldes trolig økt belegg og bruk av eiendommen. Restauranten i 1. etasje er under oppussing og har ikke vært i bruk.
- Vannforbruk: Lavt vannforbruk da det ikke er garderobeskap eller restaurant/kantine i bygget.
- Sorteringsgrad: lav sorteringsgrad, men også en liten avfallsmengde i bygget.
- Forventer økning av energiforbruk, vannforbruk og sorteringsgrad når hele bygget er i drift, og da spesielt restauranten i 1. etasje.

GJENNOMFØRTE TILTAK

- Utover å sikre at de tekniske løsningene i 1. etasje blir energieffektive er det ikke gjennomført tiltak.
- Det skal etableres et nytt SD-anlegg for å sikre styring, regulering og overvåking av de tekniske anleggene.

Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]

Mangler historisk forbruk

Utvikling sorteringsgrad avfall [%]

Mangler historisk forbruk

BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
0 stk



Sykkelparkering:
0 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
400 m



Andel el-parkering:
0 stk



Andel el-parkering:
0 stk





Garderobeskap:
0 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Henrik Ibsens gate 53

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

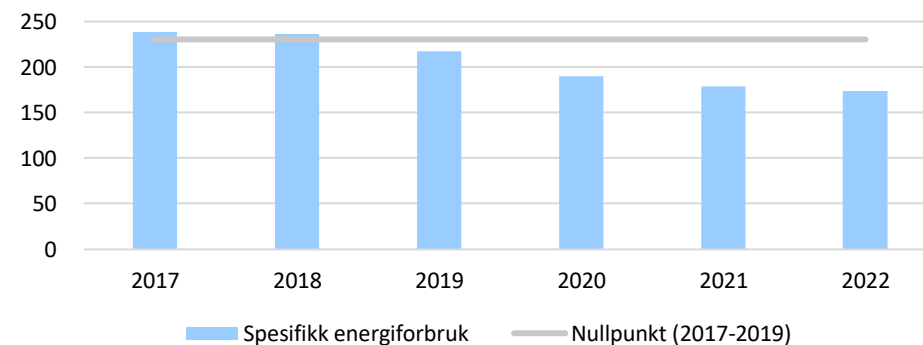
Eiendomsinformasjon

Adresse	Henrik Ibsens gate 53
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1893
Oppvarmet areal	4 860 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use del 1 og del 2: 

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	231	174	- 25 %
Energiforbruk	kWh/år	1 121 204	843 199	- 25 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 736	1 487	- 14 %
Sorteringsgrad avfall	%	43	40	- 6 %
Avfallsmengde	Kg		17 575	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	20	15	- 25 %



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Henrik Ibsens gate 53

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

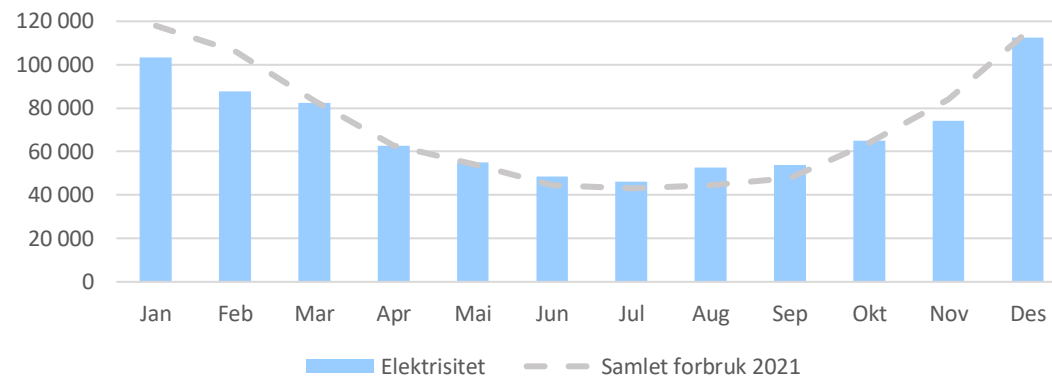
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Fortsatt årlig reduksjon i forbruket. Reduksjonen i forhold til 2021 skyldes trolig en mild vinter.
- Vannforbruk: Betydelig reduksjon i vannforbruket uten at større tiltak har blitt gjennomført.
- Sorteringsgrad: Noe lavere sorteringsgrad enn siste 3 år og nullpunkt. Ingen entydig grunn til dette.

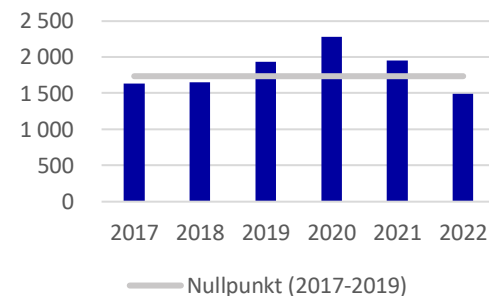
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Det har vært utarbeidet en langsiktig plan for oppgradering av de tekniske anleggene som vil sikre driften av de tekniske anleggene i fremtiden.
- Toppsystemet har blitt skiftet ut for å sikre styring, regulering og overvåkning av de tekniske anleggene.

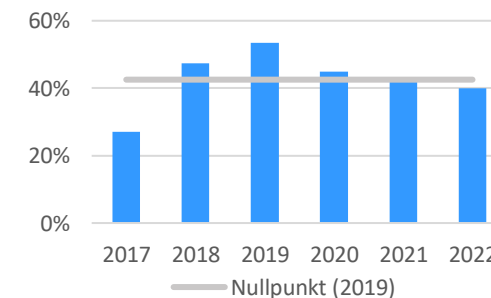
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
22 stk



Sykkelparkering:
20 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
100 m



Andel el-parkering:
27 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
15 stk

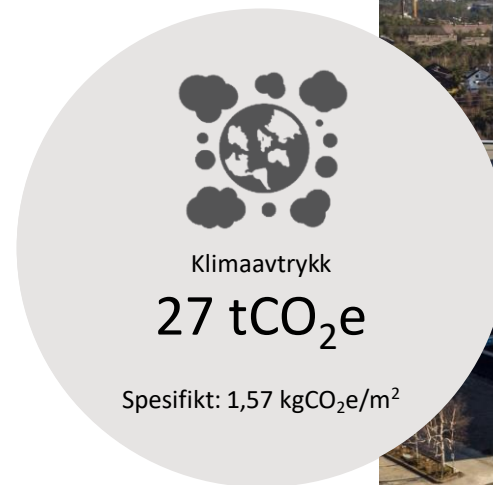
Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Kokstadvegen 23B

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

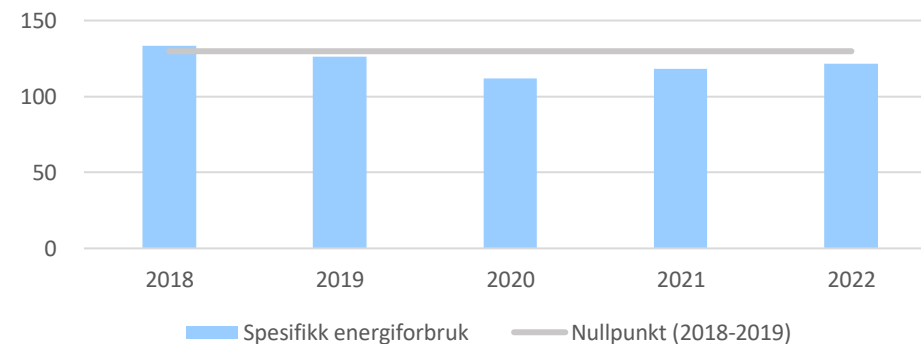
Eiendomsinformasjon

Adresse	Kokstadvegen 23B
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	2017
Oppvarmet areal	17 000 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	 B
Miljøsertifisering	BREEAM-NOR: Very Good ★★★★☆☆



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	130	122	- 6 %
Energiforbruk	kWh/år	2 206 257	2 068 700	- 6 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 746	4 346	58 %
Sorteringsgrad avfall	%	36	46	28 %
Avfallsmengde	Kg	24 523	37 431	53 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	35	27	- 24 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Kokstadvengen 23B

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

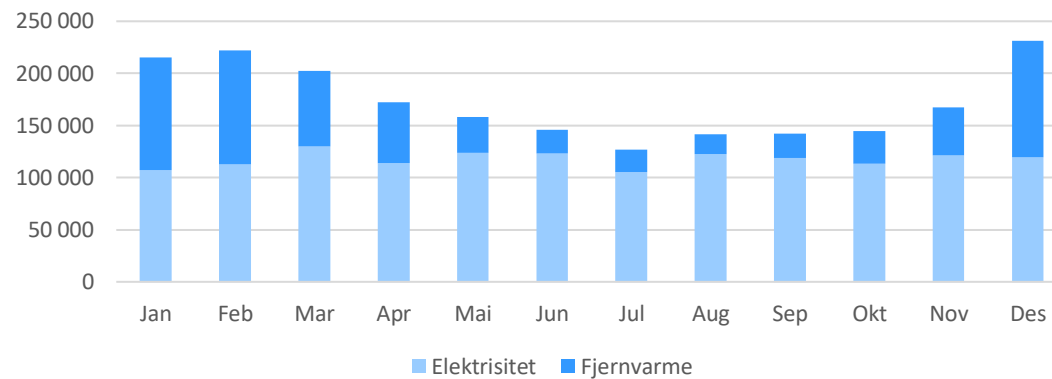
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Relativt stabilt energiforbruk de siste 5 årene.
- Vannforbruk: Det spesifikke vannforbruket i 2022 er tilnærmet lik gjennomsnittet for porteføljen. Økningen fra 2021 er trolig et resultat av flere personer tilbake på eiendommen.
- Sorteringsgrad: Sorteringsgraden for eiendommen, 46%, er noe lavere enn snittet for porteføljen. Avfallsmengden er betydelig lavere enn snittet.

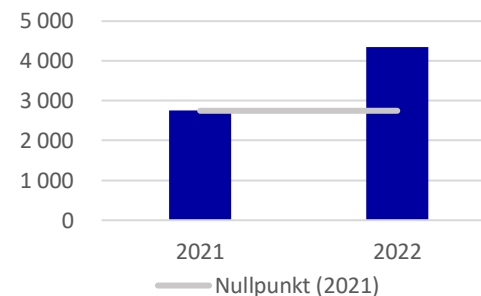
GJENNOMFØRTE TILTAK

- En oppgradering av toppsystemet er igangsatt og vil ferdigstilles i 2023. Dette vil bedre driftspersonalets mulighet til styring, regulering og overvåking av de tekniske anleggene.

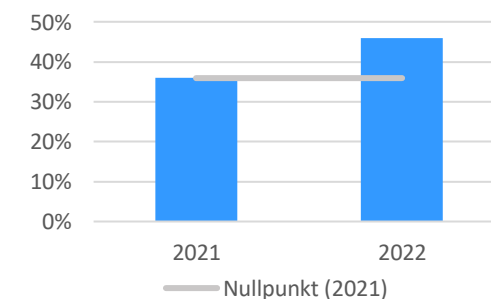
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
300 stk



Sykkelparkering:
101 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
100 m



Andel el-parkering:
7 %



Andel el-parkering:
0 %





Garderobeskap:
261 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3 065. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Ingeniørenes hus

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

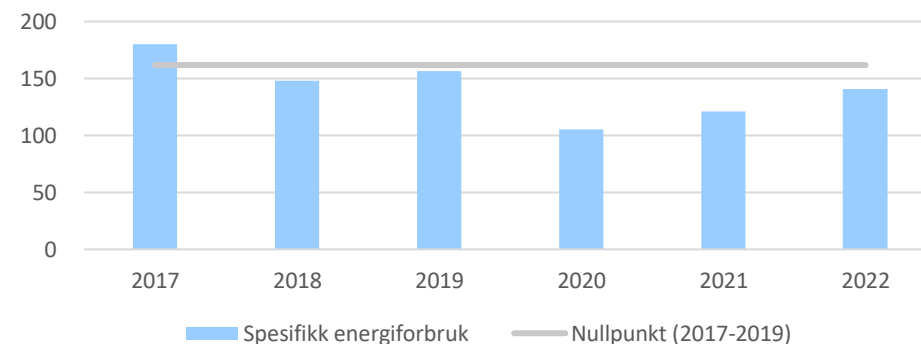
Eiendomsinformasjon

Adresse	Kronprinsensgate 17
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1931
Oppvarmet areal	5 096 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: 



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	162	140	- 13 %
Energiforbruk	kWh/år	823 079	715 492	- 13 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 389	1 321	- 5 %
Sorteringsgrad avfall	%	23	15	- 33 %
Avfallsmengde	Kg		6 800	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	12	10	- 14 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Ingeniørenes hus

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

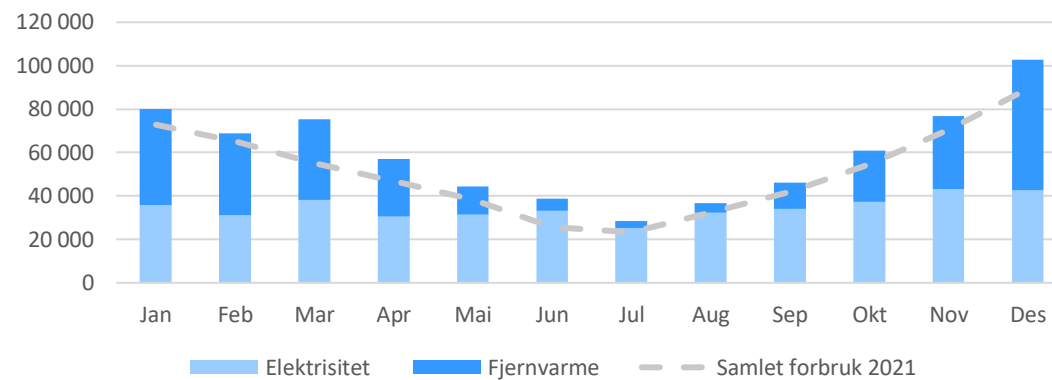
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Betydelig reduksjon i energiforbruket målt mot nullpunktet. Økning av energiforbruket målt mot fjoråret grunnet mer utleid areal.
- Spesifikt energiforbruk er lik 140 kWh/m² pr år. Dette er under gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Økning i vannforbruket fra 2021 skyldes trolig økt utleid areal.
- Sorteringsgrad: Mangler historisk data for å sammenligne sorteringsgraden mot annet enn fjoråret. Her ser vi en liten reduksjon. Den lave sorteringsgraden skyldes at deler av avfallet sorteres i Dronning Mauds gate 15 da det er delt avfallsrom på enkelte fraksjoner.

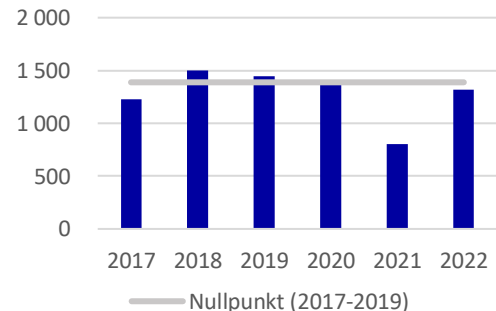
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Det har blitt gjennomført en kartlegging av de tekniske anleggene og tilhørende SD-anlegg.
- Kartleggingen har dannet grunnlaget for en plan for fremtidig oppgradering.

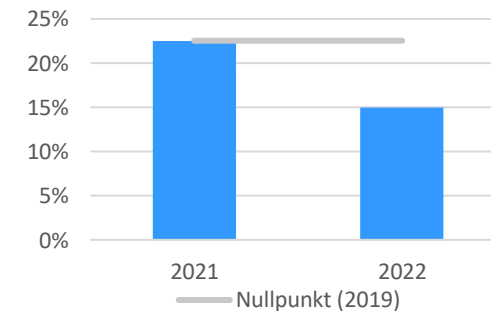
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
0 stk



Sykkelparkering:
5 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m



Andel el-parkering:
0 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
0 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Nykirkebakken 2 / Verksgata 1A

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Nykirkebakken 2 / Verksgata 1A
Bygningskategori	Kontor / Forretning
Byggeår	1955 / 2009
Oppvarmet areal	16 794 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	



Klimaavtrykk

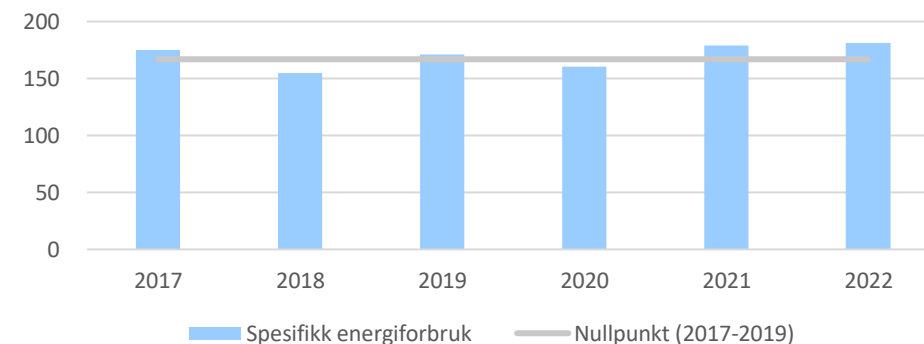
63 tCO₂e

Spesifikt: 3,27 kgCO₂e/m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	167	181	9 %
Energiforbruk	kWh/år	3 266 926	3 552 453	9 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 187	3 785	219 %
Sorteringsgrad avfall	%	61	55	- 9 %
Avfallsmengde	Kg		117 002	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	62	63	2 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Nykirkebakken 2 / Verksgata 1A

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

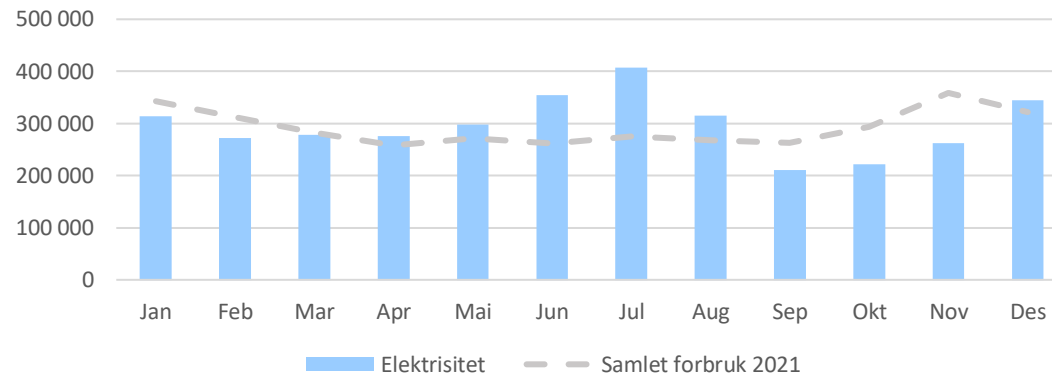
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Tilnærmet likt forbruk som i 2021, men en liten økning fra nullpunkt. Dette skyldes en økning i utleid areal.
- Spesifikt energiforbruk er lik 181 kWh/m² pr år. Dette er blant det høyeste spesifikke forbruket i porteføljen.
- Vannforbruk: Tydelig økning i vannforbruk. Spesifikt forbruk er lavt sammenlignet med snittforbruk for porteføljen. Trolig skyldes økningen en feil på målt vannforbruk i perioden 2017-2019.
- Sorteringsgrad: Noe lavere sorteringsgrad enn de tidligere årene uten at det er klart hva dette skyldes.

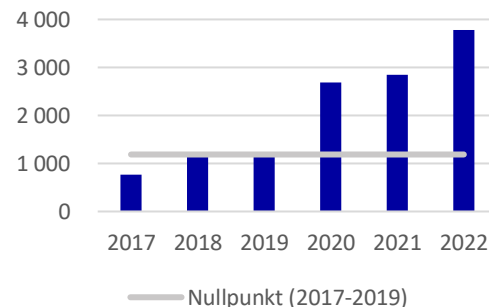
GJENNOMFØRTE TILTAK

- SD-anlegget oppgraderes for å bedre driftssituasjonen og gi driftssjefen mulighet til å styre, regulere og overvåke anleggene.

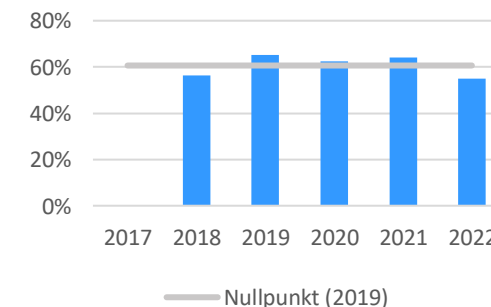
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
109 stk



Sykkelparkering:
100 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
100 m



Andel el-parkering:
3 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
198 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3130. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Olav Kyrres gate 22

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

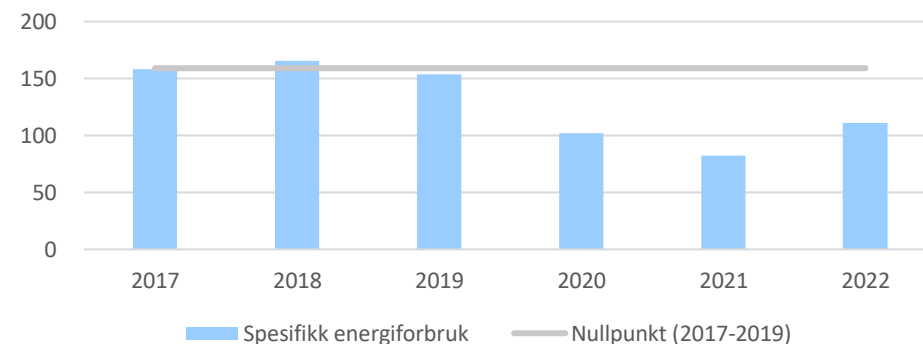
Eiendomsinformasjon

Adresse	Olav Kyrres gate 22
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1988
Oppvarmet areal	8 965 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM-NOR: Very Good ★★★★☆ BREEAM In-Use: Excellent ★★★★☆



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	159	111	- 30 %
Energiforbruk	kWh/år	1 425 231	992 786	- 30 %
Vannforbruk	m ³ /år	4 096	1 856	- 55 %
Sorteringsgrad avfall	%	33	62	89 %
Avfallsmengde	Kg		29 256	
CO ₂	tCO ₂ e	26 tCO ₂ e	11 tCO ₂ e	- 58 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Olav Kyrres gate 22

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

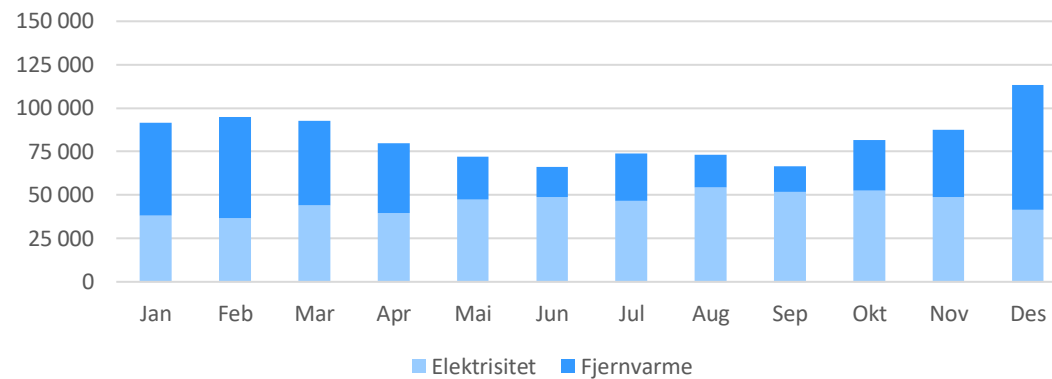
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Rehabiliteringen har redusert energiforbruket med 30% målt mot perioden før oppstart rehabilitering.
- Spesifikt energiforbruk er lik 111 kWh/m² pr år. Bygger i ett av de mest energieffektive byggene i porteføljen.
- I tillegg til redusert energiforbruk, skyldes reduksjonen av CO₂-utslipp på 58 % overgang til fjernvarme.
- Vannforbruk: Mer enn en halvering av vannforbruket i 2022 målt mot nullpunktperioden. Vannbesparende sanitærutstyr har bidratt til dette.
- Sorteringsgrad: betydelig økning i sorteringsgraden etter rehabiliteringen.

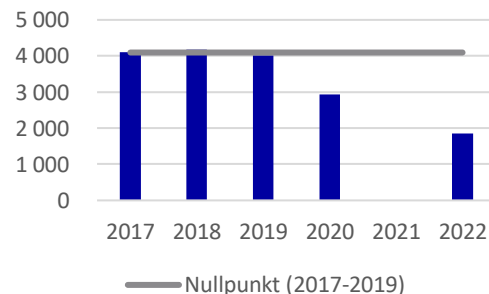
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Totalrehabilitering av eiendommen. Nye vinduer som reduserer varmetapet, nye tekniske anlegg med bedre varmegjenvinning, vannbesparende sanitærutstyr og nytt avfallsrom har bedret bygget på alle parametere som måles.
- Nytt SD-anlegg bedrer muligheten for styring, regulering og overvåkning.
- Det er installert et sorptivt ventilasjonsaggregat. Dette aggregatet benytter fjernvarme til å kjøle ned luften, og er et av de første av sitt slag i Bergen.

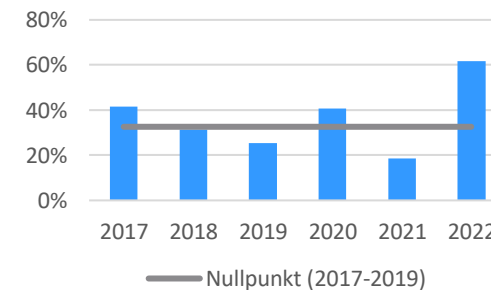
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
14 stk



Sykkelparkering:
36



Avstand til kollektivt knutepunkt:
150 m



Andel el-parkering:
50 %



Andel el-parkering:
0 %




Garderobeskap:
170 stk

Graddagstallet er 2 935 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3065. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Sommerrogata 13-15

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse	Sommerrogata 13-15
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1880
Oppvarmet areal	7 468 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Good ★★☆☆☆☆

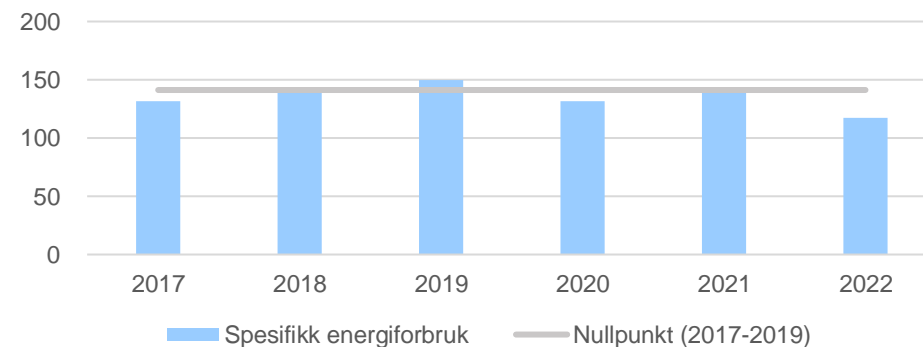


Klimaavtrykk
12 tCO₂e
Spesifikt: 1,56 kgCO₂e/m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	141	118	- 17 %
Energiforbruk	kWh/år	1 055 084	878 659	- 17 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 803	2 322	29 %
Sorteringsgrad avfall	%	40	50	24 %
Avfallsmengde	Kg		30 348	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	14	12	- 16 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Sommerrogata 13-15

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

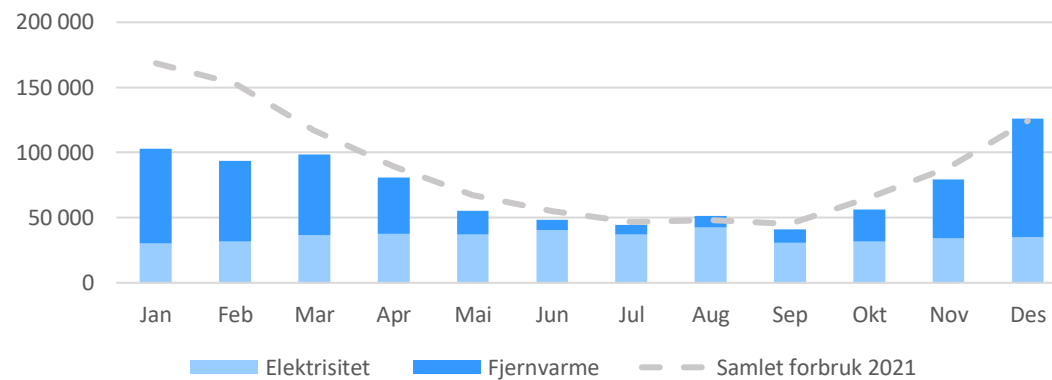
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Tydelig reduksjon i energiforbruket målt mot nullpunktet etter gjennomføring av tiltak.
- Tiltak gjennomført på varmeanlegget viser en bedre styring, dvs. lavere forbruk av fjernvarme i perioden januar - mars målt mot fjoråret.
- Spesifikt energiforbruk er lik 118 kWh/m² pr år. Dette er under gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Liten økning av vannforbruket. Endringen skyldes trolig oppgraderingen av garderobene i kjelleren og hyppigere bruk post-COVID.
- Sorteringsgrad: Jevn sorteringsgrad.

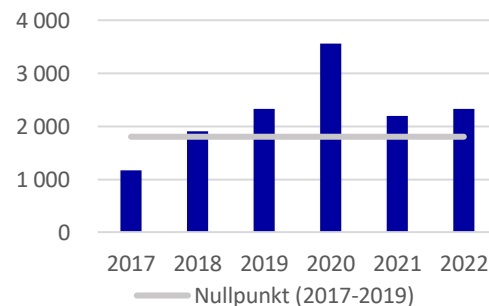
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Oppgradert varmeanlegg.
- Nytt SD-anlegg med styring og regulering av varmeanlegget.
- I forbindelse med rehabilitering av deler av 4 etg. etableres det også romstyringsprogram med VAV-styring.

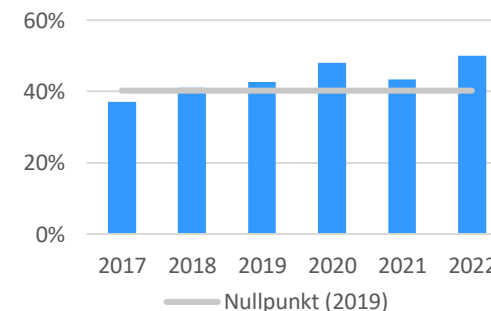
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
20 stk



Sykkelparkering:
25 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
100 m



Andel el-parkering:
20 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
146 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Valhallavegen 6

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

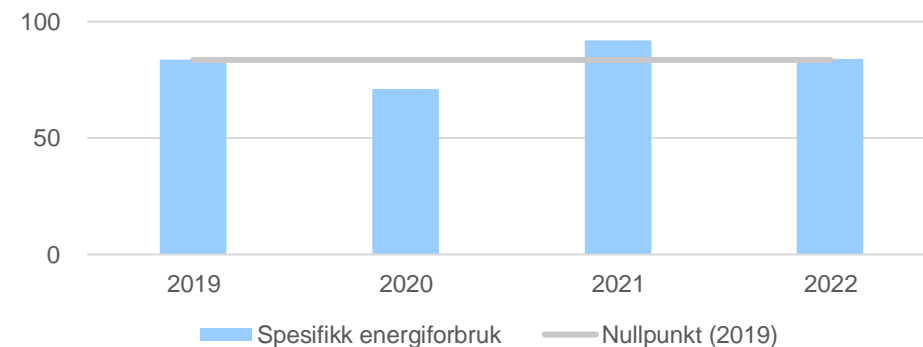
Eiendomsinformasjon

Adresse	Valhallavegen 6
Bygningskategori	Industribygning
Byggeår	2016
Oppvarmet areal	6 092 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: 



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	84	84	0 %
Energiforbruk	kWh/år	509 751	511 619	0 %
Vannforbruk	m ³ /år	249	227	- 9 %
Sorteringsgrad avfall	%	81	78	- 4 %
Avfallsmengde	Kg	70 206	89 480	27 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	9 tCO ₂ e	12 tCO ₂ e	25 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Valhallavegen 6

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

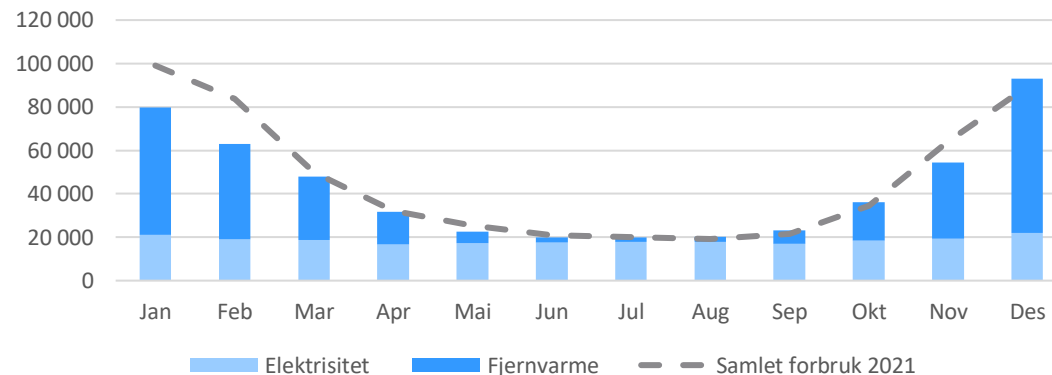
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Reduksjon i forhold til år 2021 skyldes trolig i stor grad at år 2022 var mildere enn foregående år.
- Spesifikt energiforbruk er lik 84 kWh/m² pr år. Dette er det laveste spesifikke forbruket i porteføljen.
- Vannforbruk: lite variasjon i vannforbruket.
- Sorteringsgrad: Høy sorteringsgrad. Ikke historisk data tilgjengelig.

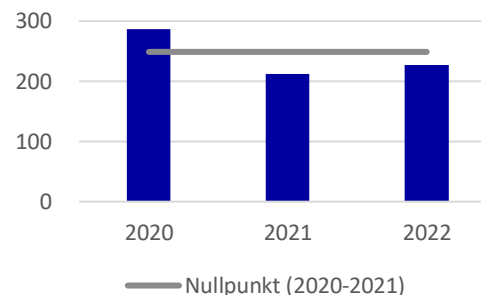
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Muligheten for solceller på tak ble vurdert, men grunnet det lave forbruket på bygget ble det konkludert med at det ikke er hensiktsmessig å etablere dette på nåværende tidspunkt.

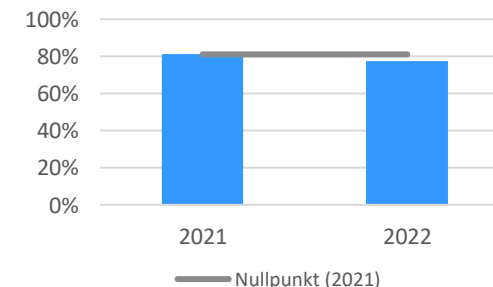
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
35 stk



Sykkelparkering:
0 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
800 m



Andel el-parkering:
11 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
12 stk

Graddagstallet er 3 917 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 4 152. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.

Økernveien 119-121

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

Eiendomsinformasjon

Adresse Økernveien 119-121, Oslo

Bygningskategori Kontor / lager

Byggeår 1973

Oppvarmet areal 19 325 m²

Energimerke og Oppvarmingskarakter



Miljøsertifisering



Klimaavtrykk

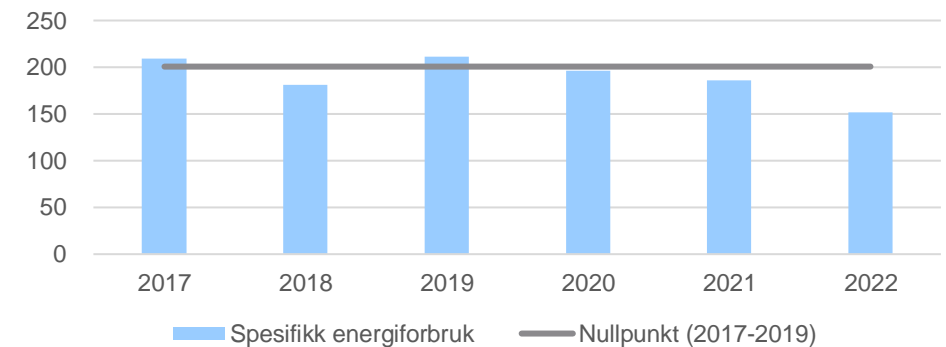
53 tCO₂e

Spesifikt: 2,73 kgCO₂e/m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	201	152	- 24 %
Energiforbruk	kWh/år	3 875 892	2 930 598	- 9 %
Vannforbruk	m ³ /år	5 114	5 139	0 %
Sorteringsgrad avfall	%	53	38	- 28 %
Avfallsmengde	Kg		153 996	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	70	53	- 24 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Økernveien 119-121

Måling av bærekraft 2022 – Energi, vann og avfall

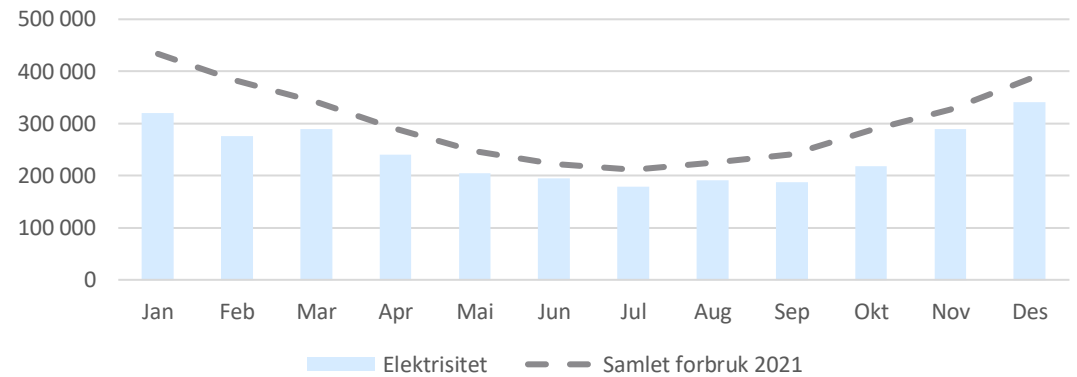
FORBRUK RAPPORTERINGSÅR

- Energiforbruk: Redusert energiforbruk målt mot både nullpunkt og fjoråret. Aktiv oppfølging fra forvalteren har redusert energiforbruket med 24 % fra nullpunktperioden. I tillegg var 2022 et mildere år (lavere garddagstall).
- Spesifikt energiforbruk er lik 152 kWh/m² pr år. Dette er noe over gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Vannforbruket er tilbake til nullpunktet etter noen år med lavere vannforbruk.
- Sorteringsgrad: Redusert sorteringsgrad målt mot nullpunkt og fjoråret.

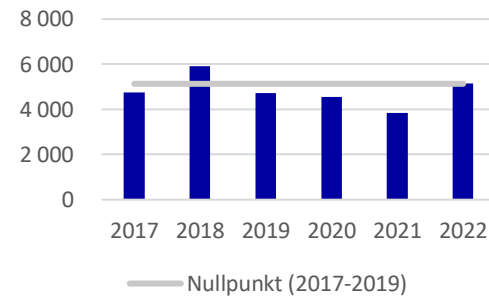
GJENNOMFØRTE TILTAK

- Ingen gjennomførte tiltak i 2022.

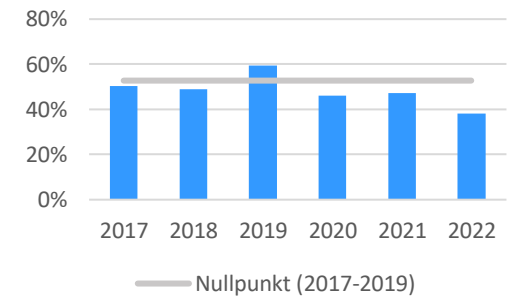
Månedlig energiforbruk 2022 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



BAKGRUNNSVARIABLER 2022



Parkering:
200 stk



Sykkelparkering:
20



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m



Andel el-parkering:
9 %



Andel el-parkering:
0 %



Garderobeskap:
21 stk

Graddagstallet er 3 433 for 2022, sammenliknet med gjennomsnittet for nullpunktperioden med 3651. Det vil si at det har vært et mildere år enn for beregnet normalår.



VERIFICATION STATEMENT

Statement no:
PRJN-548442

Valid from:
June 16th, 2023

Nordea Liv Eiendom AS

Verification of GHG emission footprint (Scope 1 & Scope 2), Energy, Water consumption and Waste for year 2022.

DNV Business Assurance Norway AS (DNV) was commissioned by Malling & Co Forvaltning AS (Malling) to provide limited assurance on the information described below for the 2022 GRESB submission for the year ending 31 December 2022.

The purpose of this document is to clarify matters set out in the process of verifying ESG data for Nordea Liv Eiendom AS (Nordea Liv). We do not accept or assume any responsibility or liability on our part to any party who may have access to this letter or related documents.

1. Boundaries of the reporting:

The scope of our work was limited to assurance of the following 2022 data:

- Scope 1 CO₂e emissions
- Scope 2 CO₂e emissions (location and market based)
- Energy Consumption
- Water Consumption
- Waste Consumption

2. Selected Information:

The scope and boundary of our work was restricted to Scope 1 and Scope 2 for CO₂e emissions, Energy, Water consumption and Waste included in "2023_Real_Estate_Asset_Spreadsheet_v2" (received 13.06.2023) for the following assets:

Nordea Liv Eiendom AS	
Allehelgens gate 4	Kokstadflaten 4
Chr.Kroghsgt. 32	Kokstadvegen 23B
Dronning Maudsgate 15	Kronprinsensgt. 17 (Ing.hus)
Fabrikkveien 36-38	Munchsgt. 5B
Fabrikkveien 41	Nykirkebakken 2
Folke Bernadottesvei 38	Olav Kyrresgt. 22
Fr.Nansensplass 7	Pilestredet 12
Haslevangen 28-30 (Eikenga)	Rådhuspassasjen
Havnespeilet	Sommerrogata
Henrik Ibsensgt. 40-42	Valhallavegen
Henrik Ibsensgt. 53	Øwrebygg (Økernveien)

3. Period included in the verification:

01 January 2022 to 31 December 2022.



4. Verification standards used:

ISAE 3000 (Revised) and ISO 14064-3:2019.

5. Assurance opinion:

Level of assurance: Limited assurance

The verification was conducted between 24th of April 2023 and 13th of June 2023, during which Malling provided ESG data for Nordea Liv in "2023_Real_Estate_Asset_Spreadsheet_v2".

DNV has performed the verification with the following approach:

- Review of documents and procedures for collection of activity data, including routines for data quality management
- Review of calculation methods and emission source references
- Interviews with key personnel through calls (MS Teams)
- Close-out of reported non-compliances and clarifications

Based on the DNV verification procedure used and the evidence obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the Selected Information for the year ended 31 December 2022 in the mentioned frames is not fairly stated. This conclusion is to be read in the context of what we state in our report.

6. Verification provider:

DNV Business Assurance Norway AS

7. Verifiers' names:

Lead verifier: Catharina Torp

Technical Reviewer: Tone Rice

Place and date: Høvik, June 16th 2023

DNV Business Assurance Norway AS

Catharina Torp
Lead verifier

Tone Rice
Technical Reviewer