

Miljøprogram 2021-2023



DNB Næringseiendom AS

Rev. 17. november 2020

Innhold

1	Visjon, miljøpolitikk, miljøstrategi og forankring	4
1.1	Visjon	4
1.2	Miljøpolitikk	4
1.3	Miljøstrategi	4
1.4	Forankring	4
1.4.1	Internasjonale klimaforpliktelser	4
1.4.2	Nasjonale klimaforpliktelser	4
1.4.3	Interne forpliktelser	5
1.4.4	Marked, investorer og andre interessenter	5
1.4.5	FN's bærekraftsmål	5
2	Miljømål og tiltak - Egendefinerte	7
2.1	Energi	7
2.1.1	Mål	7
2.1.2	Tiltak	8
2.2	CO2	8
2.2.1	Mål	8
2.2.2	Tiltak	8
2.3	Vann	8
2.3.1	Mål	8
2.3.2	Tiltak	9
2.4	Avfall	10
2.4.1	Mål	10
2.4.2	Tiltak	10
2.5	Sertifisering	10
2.5.1	Mål	10
2.5.2	Tiltak	10
2.6	Samsvar og utslipp	11
2.6.1	Mål	11
2.6.2	Tiltak	12
2.7	Ny teknologi	12
2.7.1	Mål	12
2.7.2	Tiltak	12
2.8	Leietakere	12
2.8.1	Mål	12
2.8.2	Tiltak	12
2.9	Innkjøp og prosjekt	13
2.9.1	Mål	13
2.9.2	Tiltak	13
2.10	Klimaendringer	13
2.10.1	Mål	13
2.10.2	Tiltak	13
2.11	Bærekraft	14

2.11.1	Mål	14
2.11.2	Tiltak	14
2.12	Ved investering i nye bygg/eiendommer	14
2.12.1	Mål	14
2.12.2	Tiltak	14
3	Oppfølging av miljømål	14
3.1	Rapportering	14
3.1.1	Energi	14
3.1.2	CO2	15
3.1.3	Vann	15
3.1.4	Avfall	15
3.1.5	Sertifisering	15
3.1.6	Samsvar og utslipp	15
3.1.7	Ny teknologi	15
3.1.8	Leietakere	15
3.1.9	Innkjøp og prosjekt	15
3.1.10	Klimaendringer	15
3.1.11	Bærekraftsmål	15
3.1.12	Ved investering i nye bygg/eiendom	16
3.2	Måltreferanser	17
3.2.1	Eiendomsbransjens 10 strakstiltak	17
3.3	Måltall	18
3.3.1	Energi	18
3.3.2	Energimerking	18
3.3.3	Avfall	18
3.3.4	Vannforbruk	19
3.3.5	CO2	19
3.3.6	BREEAM In Use	19

1 Visjon, miljøpolitikk, miljøstrategi og forankring

1.1 Visjon

DNB Næringseiendom - for mennesker og miljø!

DNB Næringseiendom skal utvikle en stadig høyere miljøstandard på næringsbyggene i porteføljen, i tråd med ny teknologi og i samsvar med alle gjeldende krav, til glede for investorer, leietakere, ansatte og samfunnet.

1.2 Miljøpolitikk

DNB Næringseiendom skal:

- Følge alle lovpålagte myndighetskrav relatert til ytre miljø.
- Bidra til å redusere belastningen på miljø og klima, ved kontinuerlig å fremme nye adferdsmønstre, produkter, tjenester og tekniske løsninger som kan redusere CO2 utslippene.
- Integre miljø og klima i vår daglige drift.
- Gi sine leietakere en tilleggsverdi gjennom økt lønnsomhet og redusert miljøbelastning og bidra til at sine leietakere og andre samarbeidspartnere kan redusere sin miljø- og klimabelastning.
- Aktivt håndtere klimarisiko

1.3 Miljøstrategi

DNB Næringseiendom skal:

1. Opprettholde ISO 14001 – sertifisering. Målsetting - null avvik og score på min. 4.
2. Rapportere på fonds bygg i GRESB, og opprettholde en score over 80.
3. Implementere utprøvd ny teknologi som bidrar til et redusert CO2-utslipp.
4. Aktivt dokumentere og profilere miljøarbeidet
5. Øke kompetansen internt, i forhold til hvilke faktorer som påvirker CO2-utslippet.
6. Etterstrebe bruk av energistøtteprogram for bruk av beste tilgjengelige teknologi.
7. Følge FN's bærekraftsmål nr. 7, 11 og 12
8. Benytte BREEAM In Use som verktøy for miljøsertifisering.

1.4 Forankring

1.4.1 Internasjonale klimaforpliktelser

- Paris-avtalen, vedtatt på klimatoppmøtet i Paris desember 2015
- EUs handlingsplan for en sirkulær økonomi, lagt frem av EU-kommisjonen desember 2015.
- FN sine bærekraftsmål
- Green Deal

1.4.2 Nasjonale klimaforpliktelser

- Norge har påtatt seg en betinget forpliktelse om minst 30% utslippsreduksjon i 2030 sammenlignet med 1990.
- Eiendomssektorens veikart mot 2050 er utarbeidet av organisasjonene Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse.

1.4.3 Interne forpliktelser

- DNB ASA har i konsernpolicy forpliktet seg til å ta hensyn til klima og miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring i alle sine aktiviteter, inkludert utviklingen av produkter og tjenester, rådgivning og salg, investerings- og kredittbeslutninger, produksjon og drift. Dette gjelder også i forhold til konsernets leverandører.

Overnevnte forpliktelse innebærer:

- Måling, rapportering og håndtering av klimarisiko som DNB Livs pensjonsmidler og konsernet er eksponert for, både direkte, gjennom egen virksomhet og indirekte som investor og långiver.
- Miljøeffektiv drift
- Kontinuerlig miljøforbedringer
- Overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø
- Minimering av den indirekte belastningen på miljøet, som eier/investor, långiver og innkjøper
- Fremme økt miljøansvar og oppmuntre til utvikling og spredning av miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.

1.4.4 Marked, investorer og andre interessenter

DNB Næringseiendom's viktigste interessenter:

- Oppdragsgivere: DNB Livsforsikring og DNB Scandinavian Property Fund.
- Leietakere i bygg under forvaltning
- DNB ASA som eier av DNB Næringseiendom
- Investorer i DNB Scandinavian Property Fund og kunder av DNB Livsforsikring
- Myndigheter (Kommunen for den enkelte eiendommen)
- Eiere og brukere av naboeiendommer
- Offentligheten
- Leverandører
- Ansatte i DNB Næringseiendom
- Media
- Interesseorganisasjoner som f.eks. Grønn Byggallianse

Ved å bygge inn fleksibilitet og ved å tilby lokaler i nærhet til offentlig kommunikasjon, vil en møte leietakerne sine krav og bidra til redusert belastning for det ytre miljø. Leietaker setter nå i større grad absolutte og spesifikke miljø krav.

Utenlandske investorer søker bygg med dokumenterte resultater innenfor miljø. GRESB, som er en internasjonal metode utviklet for å måle miljøkvalitet, blir ofte etterspurt. (www.gresb.com).

Når miljøkrav i lovverket skjerpes må vi anta at rivning og ombygginger blir mer kostbart for de byggene som ikke kan dokumentere materialbruk eller som har giftstoffer som må behandles som spesialavfall. Et bygg som kan dokumentere materialbruk, hvor miljøet er ivaretatt, vil ha en lavere risiko enn et bygg som ikke kan dokumentere materialbruk.

Myndigheter, samfunnet, eierne og andre interessenter har alle interesse av at vi som eiendomsaktør tar samfunnsansvar hvor vi hensyntar miljø.

1.4.5 FN's bærekraftsmål

Av FN's bærekraftsmål har DNB Næringseiendom valgt å fokusere på bidrag ihht. tre av disse i kommende periode, inkludert foreslåtte tiltak av Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom.

1.4.5.1 Bærekraftsmål nr. 7 – Ren energi

Innen 2030 betydelig øke andelen fornybar energi i verdens samlede energiforbruk.
Innen 2030 doble energieffektivitetsraten på verdensbasis.

Tiltak:

- Fjerne fossil oppvarming, også til topplast
- Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget
- Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til, som f.eks. [...] energiproduksjon
- Inkludere krav om energiledelse i leieavtalene (grønt bilag) (jf. Eiendomssektorens veikart mot 2050)

1.4.5.2 Bærekraftsmål nr. 11- Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Innen 2030 oppnå en mer inkluderende og bærekraftig urbanisering med mulighet for en integrert og bærekraftig bosettingsplanlegging og -forvaltning som gir medbestemmelse i alle land.

Styrke innsatsen for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv.

Innen 2030 redusere negative konsekvenser for miljøet i storbyene målt per innbygger, blant annet ved å legge særlig vekt på luftkvalitet samt offentlig og annen form for avfallshåndtering.

Innen 2030 sørge for allmenn tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom, særlig for kvinner, barn og eldre samt personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:

Strakstiltak fra Eiendomssektorens veikart mot 2050:

- Vurdere byggets muligheter for samspill med omgivelsene
- Følge Håndbok for bærekraftig stedsutvikling

1.4.5.3 Bærekraftsmål nr. 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon

Gjennomføre det tiårige handlingsprogrammet for bærekraftig forbruk og produksjon, med deltakelse fra alle land og der de utviklede landene går foran, samtidig som det tas hensyn til utviklingslandenes utviklingsnivå og muligheter.

Innen 2020, og i samsvar med internasjonalt vedtatte rammeverk, oppnå en mer miljøvennlig forvaltning av kjemikalier og alle former for avfall gjennom hele deres livssyklus, og betydelig redusere utslipp av kjemikalier og avfall til luft, vann og jord for mest mulig å begrense skadevirkningene for menneskers helse og for miljøet.

Innen 2030 betydelig redusere avfallsmengden gjennom forbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk.

Stimulere selskaper, særlig store og flernasjonale selskaper, til å innføre bærekraftige arbeidsmetoder og integrere informasjon om bærekraft i sine rapporteringsrutiner.

Tiltak:

- Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse og miljøfarlige stoffer

- Kreve at arkitekten i større prosjekter (+100 mill) utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller rivning og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall
- Etterspørre fossilfri byggeplass
- Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentert gjennom Environmental Product Declaration)
- Etterspørre avfallsfrie byggeplasser
- Nøye vurdere om riving er riktig (Grønn Byggallianse tipshefte «Tenk deg om før du river»)
- Undersøke ombruksmulighetene tidlig ved rehabilitering eller riving (se rapport fra Resirqel på oppdrag fra DiBK)

2 Miljømål og tiltak - Egendefinerte

2.1 Energi

2.1.1 Mål

1. Forbruksreduksjon per bygg kategori:

Byggkategori	Fra kWh/m2	Til kWh/m2	%
Kjøpesenter	243	227	-7
Kontor	201	185	-8
Forretning	256	242	-5
Snitt	233	218	-7

Byggkategori	Fra kWh/romdøgn	Til kWh/romdøgn	%
Hotell	42	41	-2

Byggkategori	Fra kWh/m2	Til kWh/m2	%
Alle	228	214	-6

2. Effektkostnaden skal reduseres med 15% i perioden for følgende bygg:

Øst:

- Bjørvika Bygg A
- Bjørvika Bygg B
- Vestby Kjøpesenter
- Strandveien 18
- Strandveien 50
- Leif Tronstads plass 6/7
- Leif Tronstads plass 1-4
- Lillestrøm Torv
- Vitaminveien 4

Nord:

- Beddingen 16
- Lade Arena 1, Haakon VII's gt 12
- Sirkeltomten
- Trondheim Torg – kjøpesenter (etter sammenslåing i Optima)
- Trondheim Torg – kontor (etter sammenslåing i Optima)

3. I større prosjekter er målsettingen å oppnå energimerke B, som skal defineres i miljøprogrammet for prosjektet, NE 9-1
4. Minimum 40 % av vår bygningsmasse skal ha energikarakter C eller bedre ved utløp av perioden.

2.1.2 Tiltak

1. Identifisere energireduserende og effektreduserende tiltak.
2. Automatisk avlesning på alle målere.
3. Miljøprogram ved større prosjekter:
 - a. *Energimål skal settes for alle større prosjekter iht. miljøprogram for prosjekt, NE 9-1*
 - b. *Det skal bestilles energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskravet i TEK)*
 - c. *Det skal dokumenteres hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energiforbruk i drift av bygget.*
4. Ved utskiftninger og oppgraderinger på bygg, skal det utføres energimerkesimuleringer for å identifisere hvilke investeringer som er gunstig for å bedre merket,
5. ENØK-tiltak med tilbakebetalingstid på <2 år skal vurderes gjennomført. Budsjett for slike tiltak skal defineres i det enkelte års budsjett når det passer inn i øvrige planer for bygget..
6. Ved investering i nye bygg og i større ombygginger:
 - a. *Ved investeringer kreves at det gjøres kostnadsberegninger av de tiltak som må til for å oppnå energiklasse B. Evt. avvik fra dette kravet må være begrunnet i innstillingen.*
7. Det skal lages incentivordninger som gjør at det er fordelaktig for leietaker å bidra til å spare energi.

2.2 CO2

2.2.1 Mål

1. Utslippsreduksjon:

Type	Fra Tonn	Til Tonn	Red. Tonn	Fra kg/m2	Til kg/m2	%
Lokasjonsbasert	7433	6933	-500	13,5	12,6	-7
Markedsbasert	13771	12891	-880	21,1	19,8	-6

2.2.2 Tiltak

1. Kompetanseheving internt i DNB Næringseiendom, vedrørende hva som påvirker CO2-avtrykket.
2. For prosjekter større enn 100 mill. skal det utarbeides CO2-regnskap.
3. Det skal for større prosjekter (> 100 mill.) etterspørres fossilfri byggeplass.
4. Kjøpe kraft med opprinnelsesgaranti for å oppnå 100 % fornybar kraft.
5. Ved endring på målerstrukturer, skal det etterstrebtes at DNB eier inntaksmålere, med hensyn på muligheten til å redusere sitt markedsbaserte CO2-avtrykk.
6. Leietaker skal ved ombygginger opplyses om påvirkningen dette har på miljø-avtrykket.

2.3 Vann

2.3.1 Mål

1. Forbruksreduksjon per bygg kategori:

Byggkategori	Fra l/m2	Til l/m2	%
Kjøpesenter	349	338	-3
Kontor	434	412	-6
Forretning	905	848	-3
Snitt	562	533	-5

Byggkategori	Fra l/romdøgn	Til l/romdøgn	%
Hotell	374	367	-2

Byggkategori	Fra l/m2	Til l/m2	%
Alle	809	778	-4

2.3.2 Tiltak

1. Det skal identifiseres tiltak som kan føre til redusert vannforbruk.
2. Alle vannmålere skal være automatisk avlest for økt kontroll.

2.4 Avfall

2.4.1 Mål

1. Sorteringsgraden per bygg kategori:

Byggkategori	Fra	Til	Endring
Hotell	60 %	76 %	16 %
Kjøpesenter	60 %	67 %	7 %
Kontor	54 %	62 %	8 %
Forretning	63 %	68 %	5 %
Snitt	59 %	68 %	9 %

2. Avfallsmengden totalt sett skal reduseres årlig. Avfallsmengden i 2019 var 3237 Tonn.
3. Sorteringsgrad for byggeprosjekter skal være 90 % eller bedre.

2.4.2 Tiltak

1. Identifisere tiltak som kan føre til bedre sorteringsgrad og redusert avfallsmengde.
2. Tilrettelegge for optimal sortering hos hver enkelt leietaker, inkl. veiledning.
3. Det skal etableres en egen rapport på prosjekter - tilsvarende som for daglig forvaltning.
4. I prosjekter skal miljøprogram prosjekt NE 9-1 benyttes for å definere tiltak som skal til for å optimalisere driften for avfall.
5. I større prosjekter skal det kreves at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes - og tilstrebe løsninger og materialbruk som gir minst mulig avfall.
6. Det skal lages incentivordninger som gjør at det er fordelaktig for leietaker å bidra til økt sorteringsgrad og redusert avfallsmengde.

2.5 Sertifisering

2.5.1 Mål

1. For å integrere ytre miljø og klima i vår daglige drift og forvaltning, skal BREEAM In Use benyttes som verktøy. Alle bygg skal ha gyldige BREEAM In Use sertifikat.
2. Hvert bygg sertifiseres for «Eiendommen/sertifikat 1» og «Forvaltning/sertifikat 2».
For hotell sertifiseres kun «Eiendommen/sertifikat 1» da driften utføres av ekstern driver.
3. Oppnå og vedlikeholde en score over 80 for GRESB

2.5.2 Tiltak

1. Gjennomføring av øvrige mål og tiltak vil sørge for måloppnåelse med hensyn på GRESB score.
Det skal gjennomføres en årlig gjennomgang av resultatene for å sette tiltak for kommende periode.
2. Mål for nye BREEAM IN-USE sertifiseringer i perioden:

Ny versjon av BREEAM In Use v6 er lansert. DNB NE har som målsetting om å benytte v6 for nye sertifiseringer. V6 stiller krav om re-sertifisering hvert 3år.

Status sertifiseringer per nov. 2020:

Status sertifikater og resertifiseringer i 2020/2021	
Sirkeltomten II AS	gyldig til desember 2020
Kronprinsensgate 9	utgått februar 2020
Akerselva Atrium	utgått november 2019
Smart Hotel	utgått juli 2020
Expo	utgått juni 2020
Haga Blue	utgått juli 2020
Krinkelkroken 1	gyldig til februar 2021
Lillestrøm Torv	nysertifisert oktober 2020

Nye sertifiseringer i 2020	
Barcode Vest	forventes ferdig i 2020
Barcode Øst	forventes ferdig i 2020
Barcode Midt	forventes ferdig i 2020
Beddingen 16	forventes ferdig i 2020

Nye sertifiseringer i 2021	
Strandveien 18	forventes ferdig i 2021
Strandveien 50	forventes ferdig i 2021
Leif Tronstads plass 1-4	forventes ferdig i 2021
Leif Tronstads plass 6	forventes ferdig i 2021
Øyrane Torg	forventes ferdig i 2021
Sandslimarka 55	forventes ferdig i 2021
Beddingen 16	forventes ferdig i 2021
Strandgaten 17	forventes ferdig i 2021
Sandslihaugen 30 – ISB	forventes ferdig i 2021
Lade Arena 1	forventes ferdig i 2021
Lade Arena 2	forventes ferdig i 2021

Nye sertifiseringer i 2022	
Stortingsgata 22	forventes ferdig i 2022
Brugata 19	forventes ferdig i 2022
Roald Amundsensgate 6	forventes ferdig i 2022
Vestby	forventes ferdig i 2022
Strandgaten 4	forventes ferdig i 2022
Strandgaten 17	forventes ferdig i 2022
Markeveien 1B/1C	forventes ferdig i 2022
Trondheim Torg – Kjøpesenter	forventes ferdig i 2022
Trondheim Torg- Konto	forventes ferdig i 2022
Admiral	forventes ferdig i 2022
Radisson Blue Bryggen	forventes ferdig i 2022
Radisson Blue Tromsø	forventes ferdig i 2022
Trondheim Torg Hotell	forventes ferdig i 2022

2.6 Samsvar og utslipp

2.6.1 Mål

1. Overholde alle myndighetskrav relatert til det ytre miljø (samsvar).
2. Målsetting om nullutslipp av giftige kjemikalier til vann, luft og grunn.

2.6.2 Tiltak

1. Årlig gjennomgang og oppdatering av risikoanalyse (iht. mal i FDV-web for alle bygg.)
2. Forebygge/hindre alvorlige hendelser som kan påvirke ytre miljø negativt.
3. (med henvisning til: 3.9 «Forurensning drift» i miljøhåndboken og mal for miljørisiko beskrevet i FDV-web)
4. Årlig gjennomgang og oppdatering av beredskapsplanen for det enkelte bygg for å begrense negativ påvirkning ytre miljø.
5. Gyldig energivurdering av alle tekniske anlegg som er pålagt dette.
6. Overholde myndighetskravene knyttet til forurensning fra olje, fett, kjemikalier og farlig avfall i en normal driftssituasjon.
7. Bruke bærekraftige materialer i byggeprosjekter.
8. Ved kjøp av varer og tjenester vurderes materialer/kjemikalier i henhold til substitusjonsplikten. Herunder brukes svanemerkede produkter.
9. Regulere krav til ytre miljø i kontrakt med våre leverandører.
10. Kjemikalier skal oppbevares og lagres forsvarlig. Kjemikalier som ikke er i bruk skal fjernes/destrueres.

2.7 Ny teknologi

2.7.1 Mål

1. Implementere ny teknologi som er gjennomtestet og bidrar til et redusert CO2-utslipp.

2.7.2 Tiltak

1. Det skal alltid vurderes best tilgjengelig teknologi ved større utskiftninger og oppgraderinger av tekniske anlegg.. som fører til redusert CO2-avtrykk
2. Det skal iverksettes gjennomtestet ny teknologi i løpet av perioden som fører til redusert CO2-avtrykk.

2.8 Leietakere

2.8.1 Mål

1. Få leietakere til å aktivt bidra i miljøarbeidet
2. Iverksette grønne bilag i alle nye leiekontrakter

2.8.2 Tiltak

1. Det skal lages incentivordninger som premierer leietakere som bidrar til energi og miljøarbeidet.
2. Miljø, leietakers bruk av leiearealene og anskaffelser i egne lokaler skal settes på agendaen på leietaker møtene som skal holdes minimum en gang pr. år.
3. DNB NE skal i den grad det er mulig skal leietaker involveres i finansieringen av de ulike tiltakene og i hva det vil bety for felleskostnaden.
4. Leietakerhåndbok skal vært etablert for alle bygg og revideres årlig.
5. Alle nye leietakere på kontor skal signere grønne bilag.
6. Det skal i perioden etableres grønne bilag for leietakere på kjøpesentre, som skal signeres av nye leietakere.
7. Nye leietakere på hotell skal signere miljøavtale.
8. Finne en metode for å kunne håndheve forpliktelser i grønne bilag og miljøavtaler.
9. Utrede ut hvordan kundeportalen kan brukes til å gi leietakere et «live-innblikk» i miljø-tall, som f.eks. energiforbruk, avfall og CO2-avtrykk.

10. I leietakermøte, undersøke/spørre om leietaker kjøper strøm med opprinnelsesgaranti (bevis fremlegges).

2.9 Innkjøp og prosjekt

2.9.1 Mål

1. Leverer fleksible løsninger og produkter til leietakere.
2. Kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.
3. Ved store investeringer (større enn 100 mill.) ivareta prinsipper for rettferdig konkurranse.

2.9.2 Tiltak

1. Benytte prosjekthåndboken NE 9-0 for «innkjøp prosjekt» og NE 9-1 «miljøprogram for prosjekt».
2. Benytte prosedyre 3.10 «Substitusjonsvurdering ved innkjøp».
3. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentering gjennom EPD).
4. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering.
5. Krav til at renholdere, vaktmestere og kantinetjenester skal være miljømerket eller miljøsertifisert i henhold til Svanemerket, ISO 14001, Miljøfyrtårn, Eco-label eller tilsvarende.
6. Definere hva som gjør byggene fleksible - planløsninger, bygningselementer og tekniske løsninger. Dette skal danne grunnlaget for en DNB-mal for fleksibilitet som implementeres i NE 9-1 Miljøprogram for prosjekt og i Leveringsstandarden.
7. Vurdere ombrukspotensialet for materialer i alle prosjekter, og der hensiktsmessig; ombruke materialer.
8. Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til i alle større prosjekter og innarbeide dette i NE 9-1 Miljøprogram for prosjekt og i Leveringsstandarden.
9. Fastlegge hvilke krav til miljøkompetanse som vi skal stille til større leverandører.
10. Miljøkravene til større prosjekter vil fremgå av NE 9-1 Miljøprogram for prosjektet.

2.10 Klimaendringer

2.10.1 Mål

1. Redusere virkningen av klimaendringer:
 - a. Ekstremregn, hyppigere og kraftigere enn før.
 - b. Styrregn som fører til oversvømmelser
 - c. Farer for liv og helse
 - d. Trussel mot verdier
 - e. Økt fare for fuktigere klima i byene
 - f. Tørke periodero.l.

2.10.2 Tiltak

1. Påse at FDVweb har ivaretatt punktene under i den årlige risikoanalysen som gjennomføres per bygg:
 - a. Vannfortregning
 - b. Bekker og elver
 - c. Rørsystemer
 - d. Tak, fasade, nedløp
 - e. Naturlig drenering
 - f. Grøfter

2. Identifisere kompenserende tiltak for å begrense konsekvensene av klimaendringer, som for eksempel:
 - a. Hvordan gjøre byggene/byene regnsikre
 - b. Hvordan bruke takarealene; grønne og smarte tak
 - c. Tiltak relatert til fasade

2.11 Bærekraft

2.11.1 Mål

1. Arbeide aktivt med bærekraftsmål: 7, 11 og 12 i perioden.

2.11.2 Tiltak

1. Implementere tiltakene som er foreslått av Norsk Eiendom, for bærekraftsmål; 7, 11 og 12, i løpet av 3 års perioden.

2.12 Ved investering i nye bygg/eiendommer

2.12.1 Mål

2.12.1.1 Klassifisering

DNB Næringseiendom har som målsetting å tilfredsstille klassifiseringen "Exellent" i BREEAM NOR for nybygg og BREEAM NOR «Very Good» for rehabiliteringsprosjekter.

2.12.2 Tiltak

2.12.2.1 Avvik

Avvik fra vedtatte miljøstandarder som er nedfelt i strategien skal begrunnes i alle innstillinger på kjøp og oppgraderinger.

2.12.2.2 Investering i nye bygg

Ved investering i nye bygg skal det kostnadsberegnes hva som kreves for oppgradering av bygget til vår strategiske målsetning. Dette gjelder også for større ombygninger og vedlikeholdstiltak.

3 Oppfølging av miljømål

3.1 Rapportering

Miljøoppfølgingssystemet vil benyttes til overvåkning og måling av energi, avfall, vann og CO2 på løpende basis.

Det skal lages en årlig rapport i henhold til GRI-standard for rapportering. I tillegg skal det lages en forenklet statusrapport hvert kvartal på: energi, vann, avfall og CO2.

3.1.1 Energi

1. Spesifikt forbruk (kWh/m2, og kWh/romdøgn for hotell) - per bygg, per byggkategori og på portefølje nivå.
2. Status på antall identifiserte tiltak og utførte tiltak i perioden.
3. Oversikt over energimerking og angivelse av % av porteføljen med energimerke C eller bedre.
4. % - Antall målere med automatisk avlesning

3.1.2 CO2

1. Lokasjonsbasert og markedsbasert CO2-regnskap for hele bygningsmassen, med hensyn på energi og avfall.
2. Antall større prosjekter over 100 mill. skal utarbeide CO2-regnskap.

3.1.3 Vann

1. l/m2 – per bygg, per byggkategori og på porteføljenivå
2. % - Antall målere med automatisk avlesning

3.1.4 Avfall

1. % sorteringsgrad - per bygg, per byggkategori og på portefølje nivå.
2. % sorteringsgrad - for prosjekter.
3. Mengde avfall - per bygg, per bygg kategori og på portefølje nivå.
4. Status på antall identifiserte tiltak og utførte tiltak i perioden.

3.1.5 Sertifisering

1. GRESB Score
2. Antall bygg med gyldig BREEAM-sertifikat ift. totalt antall bygg.

3.1.6 Samsvar og utslipp

1. Antall hendelser med forurensning til ytre miljø.
2. Antall manglende energivurderinger på pålagte tekniske anlegg.
3. Antall bygg som mangler årlig gjennomgang av risikoanalyse og beredskapsplan
4. Antall hendelser med utslipp av giftige kjemikalier

3.1.7 Ny teknologi

5. Ny teknologi implementert

3.1.8 Leietakere

1. Hvor mange leietakere har inngått incentivavtale for redusert forbruk og bedring av sortering
2. Hvor mange av de nye leietakerne signert etter 01.01.2021, har grønne bilag/miljøavtale i sine kontrakter.
3. Hvor stor andel av leietakermålerne har vi opprinnelsesgaranti på (bevis fremlegges).

3.1.9 Innkjøp og prosjekt

1. Status på måloppnåelse for utførte prosjekter

3.1.10 Klimaendringer

1. Hvor mange bygg har utført risikoanalyse, og identifisert tilhørende tiltak.
2. Hvor mange bygg har revidert denne årlig.

3.1.11 Bærekraftsmål

1. Beskriv, i hvilken grad en har lykket med å implementere tiltakene knyttet til bærekraftsmålene som er satt.

3.1.12 Ved investering i nye bygg/eiendom

1. Beskriv, i hvilken grad en har lykket med å oppnå mål ved kjøp av nye eiendommer i perioden.

3.2 Måltreferanser

- **Alle måltreferanser for energi, vann, avfall tar utgangspunkt i året 2019, og inkluderer bygg med tilnærmet komplett grunnlag og i normal drift, hvor de største avvikene er tatt ut.** Dette grunnet korona-situasjonen i 2020, som gav unormalt lavt forbruk, og dermed ikke en god referanse i.
- Kjøp og salg av bygg hensyntas ikke, men skal kommenteres i rapporten. Rapportering vil basere seg på gjeldende portefølje på rapporteringstidspunktet.
- Måltreferanser for CO2 tar utgangspunkt i alle bygg i 2019 (uavhengig av status), grunnet korona-situasjonen i 2020 som gav unormalt lavt forbruk.
- CO2-regnskapet inneholder energi og avfall. Andre aktiviteter rapporteres ikke på, eller blir allerede ivaretatt av DNB konsern, eksempelvis tjenestereiser med fly (gjennomsnitt 102 kg CO2 /ansatt) følges opp via DNB konsern og blir ikke en del av dette miljøprogrammet.
- Sertifiseringer; energimerking tar utgangspunkt i status 2019, og BREEAM tar utgangspunkt i status per 01.11.2020.
- Tiltak måles etter tiltak registrert i miljøoppfølgingssystemets tiltaksmodul.
- Alle vesentlige avvik, på bakgrunn av utleiegrad, ombygging eller lignende, skal kommenteres ved rapportering, og rapporteres på separat.

3.2.1 Eiendomsbransjens 10 strakstiltak

DNB innførte eiendomsbransjens 10 strakstiltak i foregående miljøprogram, og disse vil videreføres dette programmet, men ikke måles. Alle punktene er utført eller ivaretatt gjennom nye rutiner, og eventuelle avvik skal registreres i avviksoppfølgingssystem.

Eiendomsbransjens 10 strakstiltak er som følger:

1. Miljøsertifisering av organisasjonen
2. Fjerne fossil oppvarming.
3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.
4. Innføre miljøledelsessystem (eks. Breeam) og utarbeide plan for kontinuerlig forbedringer av byggene.
5. Gjennomføre utredning av hva takflatene kan og bør brukes til.
6. Premiering av innovative løsninger og diskutere risikohåndtering.
7. Kreve at arkitekt utarbeider plan for hvordan materialer kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller ved riving – og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall.
8. Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (tillegg til TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reel energibruk i drift av bygget.
9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentert gjennom EPD).
10. Etterspørre fossilfri byggeplass

3.3 Måltall

3.3.1 Energi

Snitt av sammenlignbare bygg i 2019:

Byggkategori	kWh/m2
Kjøpesenter	243
Kontor	201
Forretning	256
Snitt	233

Byggkategori	kWh/romdøgn
Hotell	42

Byggkategori	kWh/m2
Alle	228

3.3.2 Energimerking

Status energimerker i 2019

Energimerke	A	B	C	D	E	F	G	Totalt
Antall merker	1	11	12	27	16	11	1	79
Andel av totalen	1%	14%	15%	34%	20%	14%	1%	100%

Energimerke C eller bedre = 30%

3.3.3 Avfall

Snitt av sammenlignbare bygg i 2019:

Byggkategori	Referanse
Hotell	60 %
Kjøpesenter	60 %
Kontor	54 %
Forretning	63 %
Snitt	59 %

Avfallsmengden totalt sett skal reduseres årlig. Avfallsmengden i 2019 var 3237 Tonn.

3.3.4 Vannforbruk

Snitt av sammenlignbare bygg i 2019

Byggkategori	Fra l/m2
Kjøpesenter	349
Kontor	434
Forretning	905
Snitt	562

Byggkategori	Fra l/romdøgn
Hotell	374

Byggkategori	Fral/m2
Alle	809

3.3.5 CO2

Type	kg/m2
Lokasjonsbasert	21,1
Markedsbasert	13,5

Tjenestereiser med fly følges opp via DNB konsern og blir ikke en del av dette miljøprogrammet

3.3.6 BREEAM In Use

Status sertifikater og resertifiseringer i 2020/2021	
Sirkeltomten II AS	gyldig til desember 2020
Kronprinsensgate 9	utgått februar 2020
Akerselva Atrium	utgått november 2019
Smart Hotel	utgått juli 2020
Expo	utgått juni 2020
Haga Blue	utgått juli 2020
Krinkelkroken 1	gyldig til februar 2021
Lillestrøm Torv	nysertifisert oktober 2020

Dokumentlogg og endringer:			
Dato	Versjon	Endring	
10.08.2020	1.0	Skisse presentert for ledergruppen	
30.09.2020	2.0	Rammeverk klart	
1.11.2020	3.0	Innspill til reduksjonsmål fra organisasjonen	
17.11.2020	4.0	Gjennomgått i ledermøte	Godkjent i ledermøte

Vedlegg:

[Målkart 2021-23 DnB NE \(xism\)](#)

[Effektrapport 2020 - alle bygg Oslo + Trondheim \(pdf\)](#)