



Malling

Malling & Co Eiendomsfond
Årsrapport
bærekraft 2024

Malling & Co Energi og Miljø

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Status årsrapportering 2024

Malling & Co Eiendomsfond gjennomfører årlig rapportering for energi, vann og avfall, samt rapportering av klimagassutslipp for all næringseiendom i porteføljen.



For perioden 2021-2024 er det utarbeidet konkrete mål om reduksjon i energi- og vannforbruk, CO₂-avtrykk og å øke avfallssorteringen. I tillegg er det satt et mål om å BREEAM In-Use sertifisere alle aktive eiendommer (del 1 og del 2).

I tabellen under er måloppnåelsen i 2024 presentert og sammenliknet mot mål som er satt for planperioden.

Måloppnåelse for 2024

KPI	Oppnåelse* 2024	Mål 2024
Reduksjon av CO ₂ -avtrykk	- 17 %	- 12 %
Reduksjon energi	- 10 %	- 12 %
Reduksjon vann	+ 5 %	- 5 %
Økt sorteringsgrad for avfall	+ 56 %	+ 20 %
BREEAM In-Use sertifisering	100 % (del 1) 92 % (del 2)	100 %

* Oppnåelse beregnes ved å sammenlikne resultatet for 2024 mot porteføljens utgangspunkt

- CO₂-avtrykk: Porteføljen innfridde målet om 12% reduksjon av klimagassutslipp, med god margin, for hele porteføljen. Hovedårsaken til dette er primært kjøp av mer energi-effektive bygg med høyere fornybarandel, samt reduksjon i energibruk gjennom driftsoptimalisering og enkelte investeringer i energiltak.
- Energi: Porteføljen oppnådde ikke målet om 12% reduksjon, men fikk allikevel et solid resultat med 10% reduksjon. Dette ble i hovedsak oppnådd gjennom kjøp av energieffektive bygg etter at porteføljens utgangspunkt var satt, samt driftsoptimalisering og investeringer i energiltak på enkelte eiendommer
- Vann: Porteføljen oppnådde ikke målet på 5% reduksjon av vannforbruk. Hovedårsaken er kjøp av eiendommer som er vannintensive, etter at porteføljens utgangspunkt ble satt i 2021.
- Avfall: Porteføljen oppnådde målet om økt kildesortering av avfall på 20%. Måloppnåelsen skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer med god kildesortering etter at porteføljens utgangspunkt ble satt i 2021.

Endringer i porteføljen

Ingen endring 2024

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Samlet data for porteføljen

	Enhet	Porteføljens utgangspunkt ¹	2022	2023	2024	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	8	13	13	13	63 %	0
Antall «aktive bygg» ²	Stk	8	10	13	13	63 %	0
Oppvarmet areal	m ²	68 700	102 125	103 059	103 059	50 %	0
Oppvarmet areal «aktive bygg» ²	m ²	68 700	77 776	103 059	103 059	50 %	0
Miljøsertifisering «aktive bygg»²							
BREEAM-NOR	Stk	1	2	2	2	100 %	0 %
BREEAM In-Use del 1 ³	Stk	1	10	11	13	1200 %	18 %
BREEAM In-Use del 2 ³	Stk	1	8	8	12	1100 %	50 %
Antall bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	6	6	6	100 %	0 %
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp, NO	tCO ₂ e/år	224	251	262	279	24 %	6 %
Spesifikt utslipp, NO	kgCO ₂ e/m ² /år	3,27	2,74	2,54	2,70	-17 %	6 %
Totalt klimagassutslipp, EU28+NO	tCO ₂ e/år	1 308	1 571	1 661	1 713	31 %	3 %
Spesifikt utslipp, EU28+NO	kgCO ₂ e/m ² /år	19,04	16,68	16,11	16,62	-13 %	3 %
Energi «aktive bygg»²							
Energiforbruk	MWh/år	11 916	12 424	16 430	16 104	35 %	-2 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	173	160	159	156	-10 %	-2 %
Strømforbruk	MWh/år	8 281	7 999	10 845	10 991	33 %	1 %
Fjernvarmeforbruk	MWh/år	3 786	4 426	5 585	5 113	35 %	-8 %
Produsert energi, solceller	MWh/år	88	93	91	87	-2 %	-7 %
Antall graddager, vektet	h	3 758	3 537	3 876	3 592	-4 %	-5 %
Vann «aktive bygg»²							
Vannforbruk	m ³ /år	23 620	20 747	35 168	37 137	5 %	6 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,34	0,27	0,34	0,36	5 %	6 %
Avfall «aktive bygg»²							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	43 %	52 %	66 %	66 %	56 %	1 %
Avfallsmengde	kg/år	280 271	330 659	777 986	880 742	214 %	13 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ² /år	4,1	4,3	7,5	8,5	109 %	13 %

¹ Porteføljens utgangspunkt (PU), nullpunktsberegning for eiendommene som var inkludert i porteføljen ved inngang av år 2020 (8 bygg)

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

³ Bygg som var sertifisert i 2024 inkluderer også sertifikater som utløp i innværende rapporteringsperiode. Alle bygg som utløper blir resertifisert.

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Klimaregnskap, Norsk miks (NO)

Rapporteringsår
279 tonn CO₂e

Endring fra porteføljens
utgangspunkt

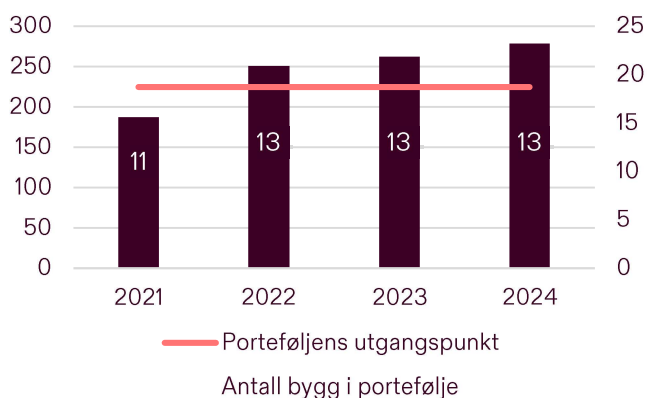
24 %

Rapporteringsår
2,70 kg CO₂e pr m²

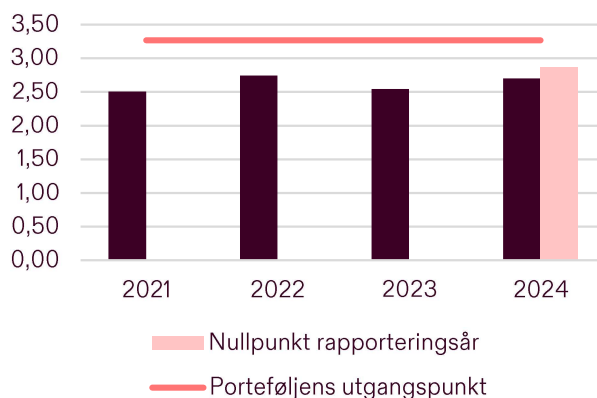
Endring fra porteføljens
utgangspunkt

- 17 %

Klimaavtrykk NO (tCO₂e)



Spesifikt klimaavtrykk NO
(kgCO₂e/m²)



Utslipp rapporteringsår

Totalt klimaavtrykk er beregnet med utgangspunkt i energibruken for alle byggene i porteføljen i rapporteringsåret. Her ser man den løpende utviklingen i porteføljen. Klimaavtrykket, som er beregnet for *porteføljens utgangspunkt*, er beregnet for porteføljen slik den var i startet av rapporteringsperioden. Da bestod porteføljen av 8 eiendommer.

Spesifikt klimaavtrykk beregnes på *aktive bygg*, som er i normal drift under hele rapporteringsåret, og er vektet mot det totale arealet til porteføljen.

Sammenlignet med rapporteringsår 2023 så har klimagassutslippet økt noe til tross for redusert energibruk. Dette skyldes økte utslippstall fra fjernvarmeleverandørene.

En sammenligning mellom det spesifikke utslippet i 2024 mot porteføljens utgangspunkt viser en reduksjon (-17 %). Dette er grunnet en reduksjon i spesifikk energibruk og at det i perioden har blitt introdusert energieffektive bygg til porteføljen. Andelen fjernvarme er tilnærmet lik.

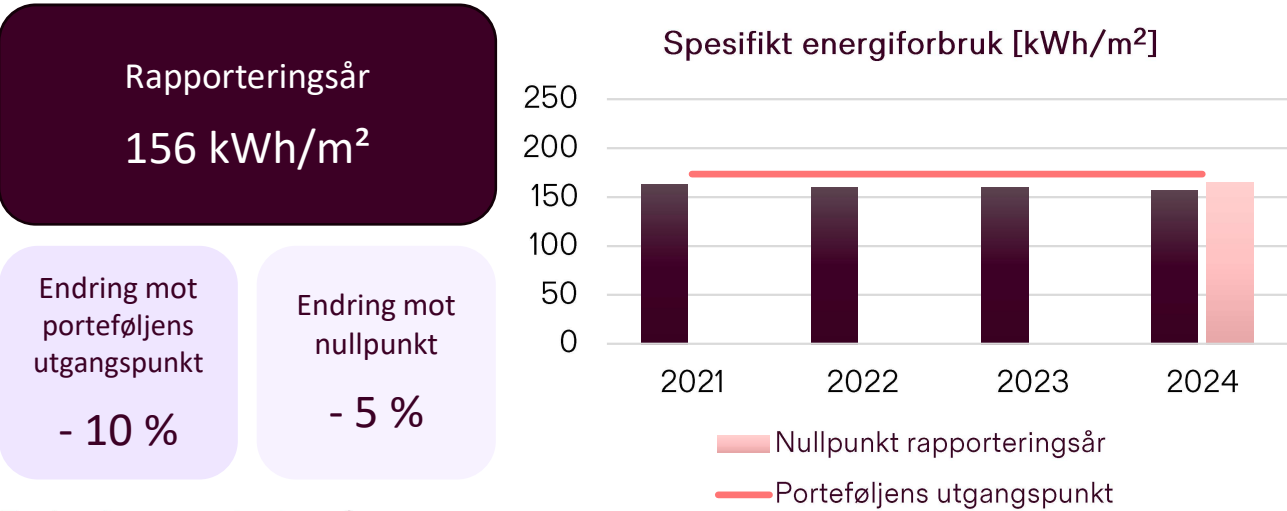
Det benyttes i denne beregningen utslippstall for Norsk miks (NO).

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Energiforbruk

Eiendom	Enhet	Nullpunkt	2024	Endring vs nullpunkt	Endring vs fjorår
Dronningens gate 8B	kWh/m ²	153	139	- 9 %	-18 %
Grønland 67	kWh/m ²	122	142	16 %	6 %
Hovinmovegen 2	kWh/m ²	240	217	- 10 %	-7 %
Mariboegs gate 13	kWh/m ²	165	151	- 9 %	-2 %
Storgata 5-7	kWh/m ²	217	167	- 23 %	-8 %
Torgardsvegen 16	kWh/m ²	255	237	- 7 %	-5 %
Østensjøveien 27	kWh/m ²	156	151	- 3 %	2 %
Karl Johans gate 12J	kWh/m ²	168	144	- 15 %	4 %
Bøkkerveien 5	kWh/m ²	149	161	8 %	0 %
Karl Johans gate 14	kWh/m ²	170	148	- 13 %	-1 %
Kirkegata 5	kWh/m ²	130	119	- 9 %	-4 %
Fred. Olsens gate 11	kWh/m ²	242	253	4 %	-2 %
Gilhusveien 1	kWh/m ²	109	102	- 6 %	-1 %
Spesifikk energibruk	kWh/m ²	165	156	- 5 %	- 2 %



Forbruk rapporteringsår

Energiberegningen inkluderer kun energibruken fra aktive eiendommer, det vil si eiendommene som har vært i normal bruk hele rapporteringsåret. I 2024 utgjør dette alle 13 eiendommene i porteføljen, i likhet med for år 2023.

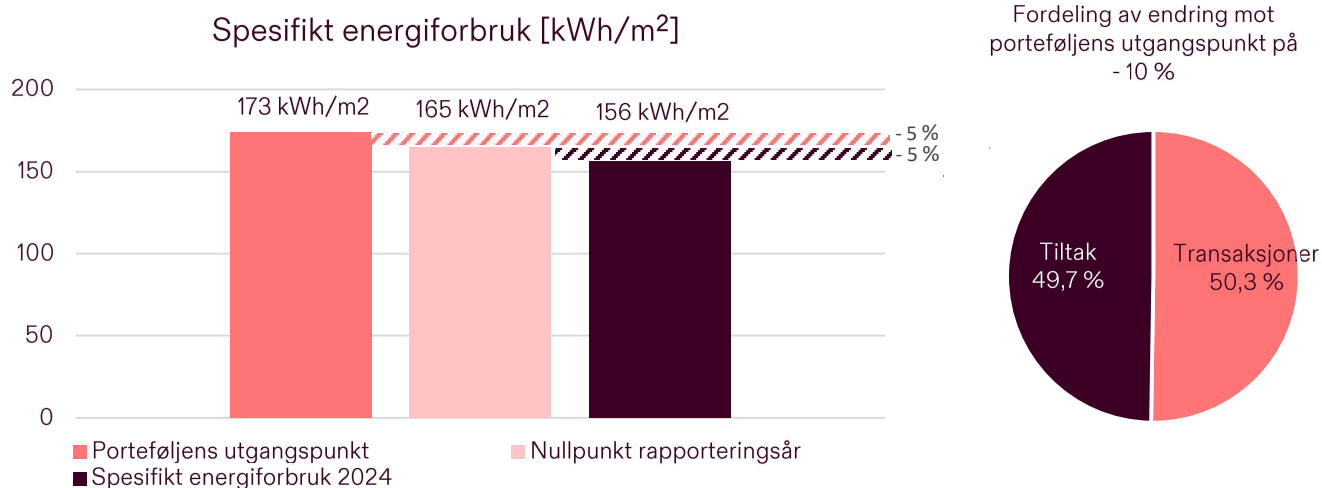
Den spesifikke energibruken har en årlig reduksjon fra nullpunktperioden, med en reduksjon på 2 % sammenlignet med år 2023. Dette er et resultat av energiltak på noen eiendommer, men i all hovedsak forårsaket av et redusert oppvarmingsbehov som følge av et mildt år.

Graddagstallet for 2024 var ca. 5 % lavere enn i 2023 og ca. 4 % lavere enn for nullpunkt. Et høyt graddagstall indikerer et kaldere år enn normalt, og vil som regel resultere i økt oppvarmingsbehov.

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Energiforbruk



Endring mellom porteføljens utgangspunkt og nullpunkt

Endringer mellom porteføljens utgangspunkt og nullpunkt tilsier at det har vært endringer i porteføljens sammensetning.

Porteføljens utgangspunkt er beregnet på nullpunktet for de eiendommene som er inkludert i porteføljen ved rapporteringsstart (8 bygg) og holdes konstant under hele rapporteringsperioden.

Nullpunktet beregnes på samme måte som porteføljens utgangspunkt, men nullpunktet justeres dersom eiendom blir kjøpt, solgt, eller blir rehabilitert underveis i en rapporteringsperiode.

Sammenlikning mellom porteføljens utgangspunkt og nullpunktet viser 5% reduksjon i spesifikt energibruk gjennom planperioden, som vil si at porteføljen har kjøpt bygg med lavere energibruk og solgt bygg med høyere energibruk.

Rapporteringsår sammenlignet mot porteføljens utgangspunkt og nullpunkt

Sammenlikning mellom energibruk i rapporteringsår 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.

Det spesifikke energibruket for 2024 er redusert både i sammenlikning mot porteføljens utgangspunkt (- 10 %) og nullpunktet (- 5 %). Reduksjonen mot nullpunktet er et resultat av endringer i leietakersituasjonen på byggene og energioptimaliseringstiltak, men også at 2024 var et mildt år sammenlignet mot årene inkludert i nullpunkt.

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Vanndata

Rapporteringsår

0,36 m³/m²

Endring mot porteføljens
utgangspunkt

5 %

Avfallsdata

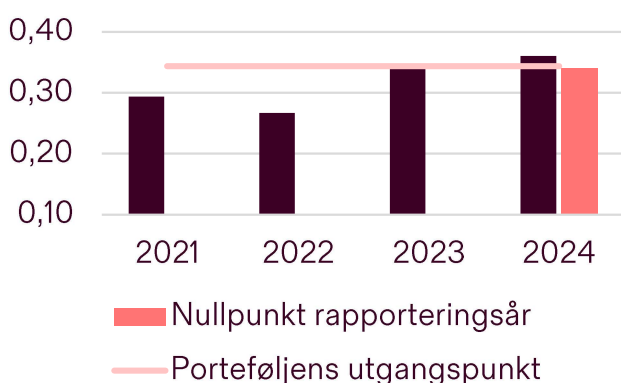
Rapporteringsår

66 %

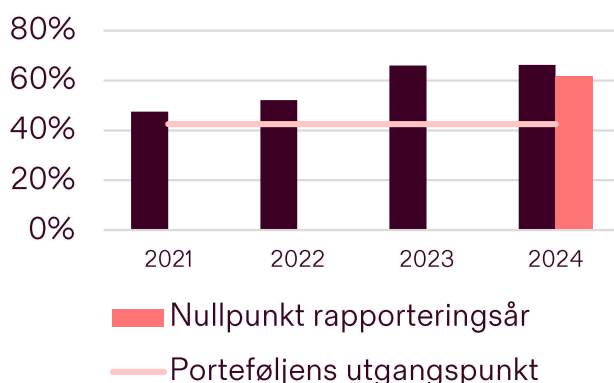
Endring mot porteføljens
utgangspunkt

56 %

Spesifikk vannforbruk [m³/m²]



Sorteringsgrad avfall [%]



Forbruk rapporteringsår

Kun forbruk fra aktive eiendommer er inkludert.

Vann

Det spesifikke vannforbruket har økt både fra nullpunkt (+6 %) og porteføljens utgangspunkt (+5 %). Dette betyr at byggene har økt sitt vannforbruk i løpet av perioden, men også kjøpt eiendommer med høyt vannforbruk etter porteføljens utgangspunkt ble satt. Det er ikke gjennomført noen konkrete vannbesparende tiltak. Flere leietakere driver vannintensive virksomheter, som gir større svingninger i forbruk fra år til år. Det har blitt etablert digital vannmåling på flere bygg, som vil sikre mer presise målinger av vannforbruket i porteføljen.

Avfall

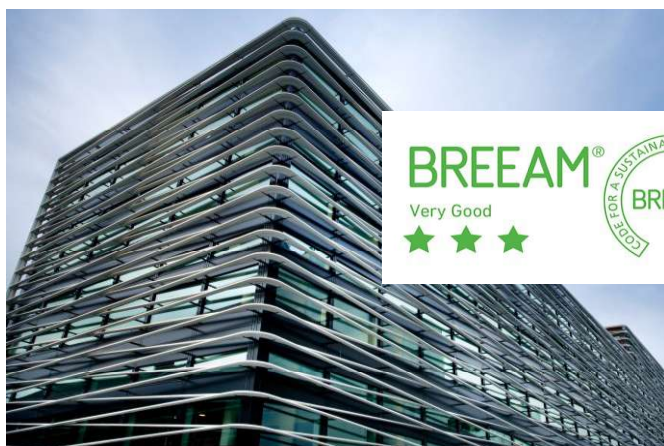
Sorteringsgraden for avfall har de siste årene økt for hvert rapporteringsår, sammenlignet med nullpunkt (+8 %) og porteføljens utgangspunkt (+56 %). Teknisk forvaltning har sørget for tett dialog og oppfølging av avfallshåndteringen til leietakerne, og bidratt til at man har aktivt arbeidet mot å øke antall avfallsfraksjoner og tilrettelegging ute på eiendommene. Ellers er den store økningen fra porteføljens utgangspunkt grunnet kjøp av eiendommer med god sorteringsgrad og store avfallsmengder.

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Gjennomførte bærekraftstiltak rapporteringsår

- Hele Malling & Co Eiendomsfondet har handlet opprinnelsesgarantier for å sikre innkjøp av fornybar strøm, samt kompensert all CO₂-utslipp forbundet med fjernvarmeforbruk for år 2024 gjennom kjøp av CO₂-kvoter.
- Ved Østensjøveien 27 har det blitt installert fjernvarme som skal dekke mellom- og spisslast når nærvarmeanlegget ikke kan levere nok spillvarme. Inntil nylig leverte nærvarmeanlegget hele effektbehovet til bygget, med spillvarme som grunnlast og elkjel som spisslast. I sum bidrar dette til styrket leveransesikkerhet og økt utnyttelse av fornybare energikilder.
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 1: 13/13 = 100 %
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 2: 12/13 = 92 %



Østensjøveien 27 oppnådde «Very Good» iht BREEAM In Use ved resertifisering i 2024

Planlagte bærekraftstiltak for år 2025

- Prosjekt ved Karl Johans gate 12 J, herunder ombygging av tak og oppgradering av kjøling, ventilasjon, elektro og automatikk.
- Resertifisering av BREEAM In-Use del 1 og del 2 ved eiendommer hvor sertifikatet utløp i år 2024.
- Energikartlegging og utarbeidelse av Masterplan for bærekraftig eiendomsutvikling ved;
 - Kirkegata 5
 - Mariboegate 13
 - Storgata 5-7
- Det er avsatt midler til å gjennomføre bærekraftstiltak i takt med behovet i porteføljen (f.eks. leietakertilpasninger og rehabiliter).

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

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 som er solgt/kjøpt i løpet av året og bygg i transformasjonsmodus (bygg under rehabilitering, ombygging etc.) 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.

Porteføljens utgangspunkt

Porteføljens utgangspunkt er nullpunkt for energi og klimagassutslipp ved et bestemt år, i dette tilfellet start av rapportering (2020). Porteføljens utgangspunkt holdes fast uavhengig av bygg som går inn og ut av porteføljen.

Bakgrunnsvariabler

- 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 et kaldt eller mildt år.
- Introduksjon eller salg av eiendom med differanse i spesifikt forbruk fra porteføljesnittet vil påvirke resultatene uten gjennomførte tiltak for å redusere forbruk eller utslipp.
- Klimautslippstall vil variere fra år til år og vil påvirke resultatene for klimagassutslipp.

Basis for nullpunkt

Eiendom	Energi	Vann	Avfall	Kommentar
Dronningens gate 8B	2017-2019	2018-2019	2017-2019	
Grønland 67	2018-2019	2017-2019	2018-2019	
Hovinmovegen 2	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Mariboes gate 13	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Storgata 5-7	2018-2019	2017-2019	2017-2019	
Torgardsvegen 16	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Østensjøveien 27	2017-2019	2017-2019	2019	
Karl Johans gate 12J	2019	2017-2019	2017-2019	
Bøkkerveien 5	2018-2019	2019	2019-2020	
Karl Johans gate 14	2019-2021	2019-2021	2019-2021	
Kirkegata 5	2020-2022	2019-2021	2020-2022	
Fred. Olsens gate 11	2020-2022	2019	2019-2021	
Gilhusveien 1	2017-2019	2017-2019	2017-2019	

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Metodikk – Klimagassberegning

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

Utslippsfaktor for elektrisitet er hentet fra NS 3720:2018 - «Metode for klimagassberegninger for bygninger». Utslippsfaktorene for øvrige 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 scenarioer for fastsetting av utslipp fra elektrisitetsbruk; en ren norsk forbruksmiks (NO) og en europeisk forbruksmiks (EU28+NO). I rapporten er begge utslippstallene presentert, men kun ren norsk forbruksmiks (NO) er presentert med egen tabell pr. eiendom. Dette utslippstallet samsvarer i større grad med NVE sin beregning, men er i motsetning til NVE sin beregning konstant, slik at det totale utslippet kan sammenlignes fra år til år. Ved sammenligning mot andre eiendomsporteføljer må valgte utslippstall kontrolleres.

Det rapporteres på lokasjonsbasert 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. For fjernvarme og fjernkjøling er andelen av 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 2023.

Utslippsfaktor

Energibærer	Enhet	Norsk Miks, NO	Europeisk Miks, EU28+NO	Referanse
Elektrisitet	g CO ₂ /kWh	18,0	136,0	NS 3720:2018, «Metode for klimagassberegninger for bygninger»
Fjernvarme, Oslo	g CO ₂ /kWh	9,0	32,0	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Gardermoen	g CO ₂ /kWh	28,7	30,6	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Drammen	g CO ₂ /kWh	49,2	56,0	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Trondheim	g CO ₂ /kWh	31,0	55,0	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Nærvvarme, Oslo	g CO ₂ /kWh	9,8	73,7	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)

Malling

↗ mallings.no
@mallingsco