

Nordea

Nordea Liv Eiendom AS

Årsrapport bærekraft 2024



Nordea Liv Eiendom AS

Forord



Nils Arne Gundersen | Head of Real Estate Norge og Sverige | Nordea Liv

Nordea Liv Eiendom AS presenterer sin femte årlige bærekraftsrapport, som dekker hele eiendomsporteføljen i Nordea Liv Forsikring AS (Nordea Liv) for rapporteringsåret 2024. Vi ønsker å kommunisere åpent og ærlig om våre mål, ambisjoner og resultater innen bærekraft, slik at alle interesserte kan lære av vårt arbeid og kanskje også bli inspirert. Klima- og miljøutfordringene kan ikke løses individuelt – det krever samarbeid på tvers av aktører og bransjer.

Nordea Liv investerer en andel av kundenes pensjons- og sparemidler i eiendom gjennom Nordea Liv Eiendom. Vår strategi er å investere i de største eiendomsmarkedene i Norge, som Oslo, Bergen og Stavanger. Vi prioriterer eiendommer med utviklingspotensial og ser alltid etter muligheter for å heve bærekraftsnivået på eiendommene vi eier.

Bærekraft er avgjørende for å levere god avkastning i et stadig mer krevende eiendomsmarked. Eiendommer uten en tilfredsstillende bærekraftsprofil vil være mindre attraktive både i leiemarkedet og investormarkedet og dermed få en lavere verdi.

Som en del av Nordea-konsernet er vi underlagt EUs rapporteringsregelverk og rapporterer årlig på porteføljens bærekraft i henhold til EUs taksonomi. Ved utgangen av 2024 var fem bygg, tilsvarende 23 % av porteføljens verdi, klassifisert som taksonomikompatible. På grunn av justeringer i taksonomikravene har antallet bygg som tilfredsstiller kravene sunket, til tross for at porteføljen som helhet har blitt mer bærekraftig. Vi arbeider kontinuerlig for å forbedre våre eiendommer og øke andelen av porteføljen som tilfredsstiller taksonomikravene.

Hele porteføljen kvalifiserer til kriteriene for investeringer som fremmer bærekraftige egenskaper under artikkel 8 i SFDR.

Nytt i 2024 er at vi har gjennomført klimarisikovurderinger for alle våre eiendommer. Dette innebærer en sårbarhetsanalyse i tråd med EUs taksonomiveiledning, der vi evaluerer potensielle klimarisikoer for hver enkelt eiendom.

Nordea Liv er en av initiativtakerne til den FN-tilknyttede organisasjonen Net Zero Asset Owner Alliance og har forpliktet seg til netto nullutslipp innen 2050, i tråd med Parisavtalens 1,5-gradersmål. I perioden 2020–2024 har vi arbeidet systematisk for å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen, og året resultater viser en reduksjon av energibruken med 20 % og karbonavtrykket med hele 40 %. Et viktig steg i denne retningen var utfasingen av den siste fossile varme-kilden i porteføljen da gassflammen i Folke Bernadottes vei 38 ble slukket i 2023 og erstattet med fjernvarme.

I tillegg har vi satt mål om å redusere vannforbruket med 5 % og sikre at sorteringsgraden for avfall overstiger 60 %.

Ved utgangen av 2024 er det gledelig å se at vi har oppnådd disse to målene med en nedgang av vannforbruket på 33 % og en sorteringsgrad på 63 %. Dette betyr at samtlige mål vi satte oss for denne perioden ble nådd. En ny bærekraftstrategi for perioden 2025 - 2030 er nå utarbeidet og vil bli publisert på våre nettsider.

Nordea Liv Eiendom AS

Forord

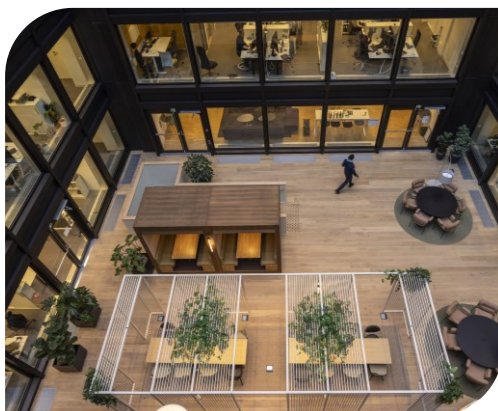
Nordea Liv Eiendom er medlem av Grønn Byggallianse, en organisasjon som jobber for en mer bærekraftig bygg- og eiendomssektor i Norge. Vi har forpliktet oss til å følge Eiendomssektorens veikart mot 2050 (versjon 2.0), som gir retningslinjer for hvilke valg eiendomsaktører bør ta for å sikre en bærekraftig utvikling. Som en del av dette implementerer vi alle strakstiltakene i veikartet i vår løpende porteføljeutvikling. Nordea Livs hovedkontor er også sertifisert som Miljøfyrtårn.

Vi har gjort store fremskritt i å klassifisere eiendommene våre i BREEAM-systemet, og vårt mål er at alle sertifiserbare eiendommer skal være klassifisert innen utgangen av 2024.

Eiendomsporteføljen evalueres årlig i GRESB-systemet, en globalt anerkjent standard for måling av ESG-ytelse i eiendoms- og infrastrukturinvesteringer. I 2024 mottok Nordea Livs eiendomsportefølje fem stjerner, noe som plasserer oss blant de mest bærekraftige eiendomsporteføljene i Norge.

Vårt bærekraftsarbeid er mulig takket være gode samarbeidspartnere. Malling & Co Energi og Miljø har vært en viktig støttespiller i bærekraftsoppfølgingen og har utarbeidet denne rapporten. De bistår oss også i den kontinuerlige forbedringen av eiendommene våre.

En stor takk rettes til alle som hver dag bidrar til utviklingen og driften av eiendommene våre. Deres innsats gjør det mulig for oss å nå våre ambisiøse bærekraftsmål og skape en mer miljøvennlig eiendomsportefølje for fremtiden.



Bærekraftsrapport 2024 - Årsrapportering

Status årsrapportering 2024



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

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. Denne årsrapporten avslutter denne strategiperioden, og resultatene viser at samtlige mål ble oppnådd.

I tabellen under er måloppnåelsen ved utgangen av 2024 presentert og sammenlignet mot mål som er satt for planperioden.

KPI	Oppnåelse 2024	Mål 2024
Reduksjon spesifikt energiforbruk	- 20 %	- 10 %
Reduksjon spesifikt CO ₂ -utslipp	- 40 %	- 20 %
Reduksjon spesifikt vannforbruk	- 33 %	- 5 %
Sorteringsgrad avfall	63 %	> 60 %

Resultatene viser at de satte KPI'ene ikke bare et innfridd, men det er oppnådd en betydelig forbedring utover målene som er satt for rapporteringsperioden. Bygg kjøpt eller solgt i løpet av rapporteringsåret, samt bygg under renovering, er ikke inkludert i regnskapet. Resultatene kommenteres videre i denne rapporten.

Det er satt nye mål for en ny 5-årsperiode, som går fra 2025 til 2030, med videreutvikling av målene som er satt i den foregående perioden. Arbeidet skal dermed videreføres for å sikre en stadig mer bærekraftig eiendomsportefølje.

Endringer i porteføljen

- Kjøpt: Cort Adellers gate 33
- Renovering/utelatt i rapporteringen: Munchs gate 5B, Rådhuspassasjen, Henrik Ibsens gate 40/42 og Kokstadflaten 4.

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Kjøp av bygg

Due Diligence (DD) utføres normalt ved kjøp av bygg, og er en grundig gjennomgang av eiendommen som avdekker eventuelle risikoer tilknyttet kjøpet. Bærekrafts-DD vurderer byggets robusthet, CO₂-utslipp, klimarisiko og bærekraftige løsninger for leietakerne. Taksonomien og energimerke er stadig viktigere, og ved fremtidige oppkjøp vil det i tillegg til bærekrafts-DD gjennomføres en grundig vurdering av eksisterende energimerke, hvor reelt dagens energimerke er og hvilke muligheter og begrensinger det er for å heve energikarakteren til minimum karakter C.



Endringer i porteføljen

I 2024 var det ett kjøp og ingen salg av eiendommer. Cort Adelers gate 33 ble kjøpt i desember 2024. Det ble gjennomført en grundig bærekrafts due diligence i forkant som vurderte de tekniske anleggene, energiattesten, øvrige miljøsertifiseringer og mulighetene og risikoene i fremtiden. Eiendommen fremstår som robust, velholdt og med gode kvaliteter. Bygget er BREEAM-NOR sertifisert med karakteren «Very Good», og BREEAM In-Use sertifisert med karakteren «Very Good».



Cort Adelers gate 33

Det er ikke avdekket noen store fysiske klimarisikoer for eiendommen, og overgangsrisikoene ansees som lave.

Eiendommen har et høyere spesifikt energibruk enn snittet for porteføljen, og fokus fremover blir å redusere dette gjennom aktivt forvaltning og optimalisering av de tekniske anleggene og styringen av disse.

Eksisterende bygg

Nordea arbeider kontinuerlig med å redusere energiforbruket, få ned vannforbruket, og å øke sorteringsgraden på avfall, i henhold til mål i miljøhandlingsplanen. Energirådgivere har blitt engasjert for å ukentlig følge opp energiforbruket til samtlige bygg, samt utarbeide månedlige energirapporter for å kontinuerlig ha kontroll på forbruket. Dette medfører også at driftspersonellet på byggene får oversikt og mulighet til å gjøre tiltak i løpet av året. Smartvatten, som ble montert i årsskiftet 2022/2023, gir kontinuerlig oversikt over vannforbruket slik at lekkasjer avdekkes så tidlig som mulig.

For samtlige bygg i porteføljen har det blitt gjennomført en klimarisikovurdering med tilhørende rapport. Det har blitt utarbeidet tiltaksplan for de eiendommene hvor det har blitt avdekket en risiko.

Nordea Liv Eiendom AS

Bærekraftig arbeid i porteføljen

I utviklingsprosjekter gjennomgås alle samarbeidspartnerne for å sikre ansvarlige leverandørkjeder og anstendig lønn. Nordea Liv har utarbeidet prosedyrer for hvordan leverandører screenes og tiltak for å sikre sikkerheten på utviklingsprosjektene i porteføljen.

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 at alle sertifiserbare eiendommer skal sertifiseres innen utgangen av 2024. Status ved utgangen av 2024: 80% av porteføljens samlede verdi er sertifisert. De resterende eiendommene undergår enten rehabilitering eller står overfor en rehabilitering de kommende årene.

Rehabiliteringer

Rådhuspassasjen:

Rehabiliteringen av Rådhuspassasjen er i full gang, med plan om ferdigstillelse sommeren 2026. Bygget skal BREEAM-NOR sertifiseres med mål om «Excellent» og oppnå energikarakter B. Rehabiliteringen skal være iht. EU taksonomiens aktivitet «rehabilitering».



Illustrasjon passasje i Rådhuspassasjen

Munchs gate 5B:

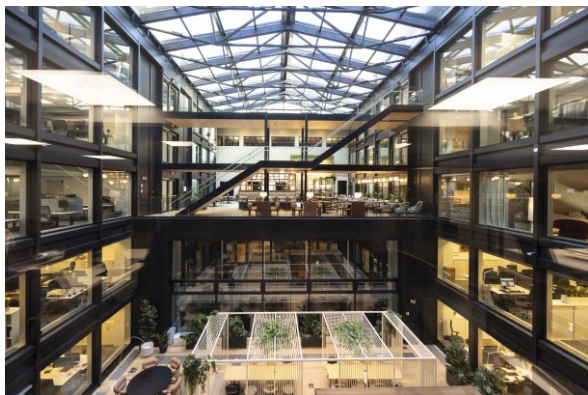
I Munchs gate 5B er rehabiliteringen fullført, og leietakere har flyttet inn. Bygget har fått ny fasade med større vinduer, mer energieffektive tekniske systemer, miljøvennlig kuldemedier og økt energikarakter fra E til C. De første leietakerne flyttet inn før sommeren 2024. Sertifisering av bygget i henhold til BREEAM In-Use pågår, med mål om karakteren «Excellent».



Inngangsparti Munchs gate 5b

Nordea Liv Eiendom AS

Bærekraftig arbeid i porteføljen



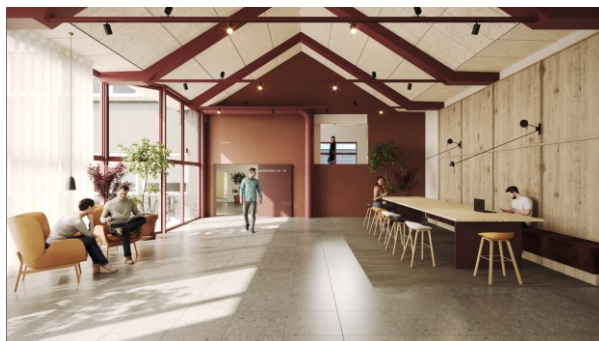
Bakgården Dronning Mauds gate 15

Økernveien 119-121:

Eiendommen gjennomgår en rehabilitering av fellesarealer med blant annet nye overflater og energieffektiv belysning. Det etableres et felles sykkelgarasje med alle fasiliteter. Det etableres en ny kantine og oppgradering av felles takterasse for å bedre forholdene for leietakerne. I tillegg kommer det ny grønn beplantning i uteområdet.

Dronning Mauds gate 15:

Bakgården mellom Dronning Mauds gate 15 og Kronprinsens gate 17 har blitt bygget inn, og i 2025 skal arealet blant annet huse en ny kantine. Prosjektet vil frigi plass til nye leietakere, bedre innemiljøet til leietakerne, samt forbedre energiytelsen til eiendommene. Tiltakene vil heve energikarakteren fra D til C. Det etableres samtidig nytt automatisert styringssystem (SD-anlegg) for både denne eiendommen og nabobygget, Kronprinsens gate 17.



Illustrasjon inngangsparti Økernveien 119-121



Flyfoto Kokstadflaten 4

Kokstadflaten 4:

Kokstadflaten 4 har i den siste tiden gjennomført en omfattende rehabilitering av fasade og innvendig. Bygget fylles opp av nye leietakere, og enda en ny leietaker kommer inn i 2025. Bygget nærmer seg da fullt. Rehabiliteringen har forbedret klimaskallet og hevet energikarakteren fra D til C.

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Utvalgte bærekraftsmål



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.»

Utgangspunktet for de bærekraftige aktivitetene til Nordea Liv Eiendom er tuftet på FNs bærekraftsmål, og da spesielt nr. 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn», nr. 12 «Ansvarlig forbruk og produksjon» og nr. 17 «Samarbeid for å nå målene».

Arbeider med å redusere utslippene for å minimere den negative påvirkningen på miljøet er et av målene som er satt i miljøhandlingsplanen. Det settes mål for redusert utslipp og mål om økt sorteringsgrad. I samarbeid med leietakere oppgraderes miljøpistasjonene i byggene og leietakere tilbys opplæring i hvordan avfall fra egen drift kan reduseres.

Som en betydelig aktør i det norske markedet bidrar Nordea Liv Eiendom med innspill til Grønn Byggallianse, Finans Norge og svarer ut høringer knyttet til eiendom og bærekraft. Nordea Liv Eiendom rapporterer årlig til CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) som hjelper med å kartlegge hvilke bygg i en portefølje som må redusere energiforbruket for at porteføljen som helhet skal klare kravene gitt i Parisavtalen. Videre kartlegges det også om enkelte eiendommer står i fare for å bli såkalte «Stranded Assets».

For å være forberedt og klare til å rapportere iht. EUs taksonomi har samtlige eiendommer blitt vurdert om de er i samsvar med taksonomiens aktivitet 7.7 «Kjøp og eierskap av bygg»¹. Ved utgangen av 2024 var totalt 5 bygg i samsvar, som tilsvarer 23 % av porteføljens samlede verdi. Reduksjonen sammenlignet med fjoråret (47%) skyldes endring i definisjonen av hvilke bygg som vil være i henhold til taksonomien. Samtlige større rehabiliteringsprosjekter vurderes iht aktivitet 7.1 «Rehabilitering av eiendom». For å sikre eiendommene mot nåværende og fremtidig klimarisiko, er det utarbeidet klimarisikovurdering for samtlige eiendommer, hvor ulike klimaframskrivninger er inkludert. For å sikre kvaliteten på dataene blir energi-, vann- og avfall- forbruket samt CO₂-utslippet for rapporteringsåret verifisert av ekstern tredjepart i henhold til ISO 14064-3:2019.

¹ Vurderingen inkluderer kun miljømål 1 fra EU taksonomien.

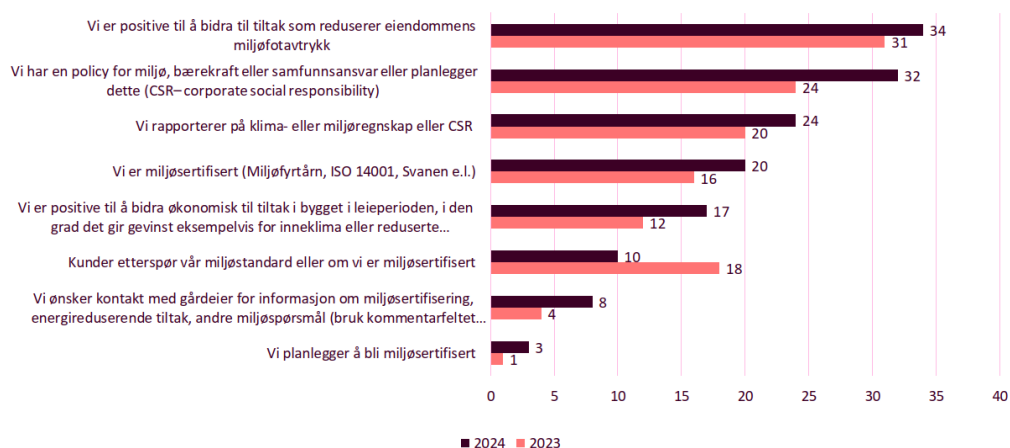
Nordea Liv Eiendom AS

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Nordea Liv Eiendom arbeider sammen med leietakerne for redusert miljøbelastning fra eiendommene, blant annet innen energi, vannforbruk og avfallssortering. Miljøsertifisering av byggene og eiendomsforvaltningen er en del av dette og sammen kan vi bidra til å realisere FNs bærekraftsmål.

Leietakerundersøkelsen fra 2024 viser hvordan leietaker tenker om virksomhetens engasjement for bærekraft, miljø og det grønne skiftet. Tabellen under viser et fortsatt økende fokus på bærekraft hos leietakerne. Det har vært en 30 % økning på leietakere som har en policy på miljø, bærekraft eller som planlegger dette, og en 20 % økning på leietakere som rapporterer på klima- eller miljøregnskap. Videre ser vi at det er en nedgang i etterspørselen om miljøstandard og sertifisering, som kan skyldes at dette har blitt kartlagt i 2023 eller tidligere.

Hvilket engasjement har din virksomhet for bærekraft, miljø og det Grønne Skiftet?



Malling & Co Forvaltning har på vegne av Nordea Liv Eiendom tatt i bruk et system, Tavler, for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger som tilfredsstiller lovens krav. Dette arbeidet er ment som innspill til selskapene sine overordnede redegjørelse. I samsvar med bestemmelsene i Åpenhetsloven analyseres leverandører og forretningsforbindelser tilknyttet eiendommene i Nordea-porteføljen. Aktsomhetsvurderingene gjøres på leverandører der det er gjort gjentatte kjøp som overstiger kr 80 000 i løpet av det foregående året. Leverandører i særlig risikoutsatte bransjer blir også prioritert i denne prosessen. Som en del av risikoanalysen vurderes leverandørene basert på faktorer som geografi, bransjetilhørighet og produktkategorier. Videre analyseres tilgjengelig informasjon om selskapenes arbeid med sosial bærekraft og har tatt hensyn til eventuelle redegjørelser de har utarbeidet i henhold til kravene i Åpenhetsloven.

Nordea Liv Eiendom fokuserer på at det ikke oppstår brudd på menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold ved å stille krav til eiendomsforvalter, Malling, ved å ha rutiner og prosesser for å sikre at leverandører som benyttes ivaretar de ansattes rettigheter knyttet til et forsvarlig arbeidsmiljø, grunnleggende menneskerettigheter og motvirkning til diskriminering. Det er etablert en direkte kommunikasjonskanal til både forvalter og gårdeier slik at leietaker kan melde inn uønskede hendelser. Selskapets redegjørelse etter åpenhetsloven omfattes/inngår i Nordea konsernets redegjørelse og publiseres på

<https://www.nordealiv.no/nordea-liv/om-nordea-liv/om-nordea-liv/>

Bærekraftig arbeid i porteføljen - Resultater

Det ble i 2019 definert et utgangspunkt for vann, avfall og energi. Energibruket for porteføljen samlet sett har blitt redusert med 20% målt mot porteføljens utgangspunkt¹. Rapporteringsperioden startet med en spesifikk energibruk på 174 kWh/m², og resultatet i rapporten viser en spesifikk energibruk på 139 kWh/m². Reduksjonen i porteføljen forklares av;

- Kjøp/salg av eiendommer.
- Gjennomføring av tiltak, herunder rehabilitering, og optimalisering av tekniske anlegg.

Kjøp av «grønne» bygg (bygg med et lavere spesifikk energibruk) og salg av «brune» bygg (bygg med en høyere spesifikk energibruk), har bidratt med 11 % av reduksjonen. Inkludert i denne reduksjonen ligger også byggene som i år ikke er definert som «standing investment», det vil si bygg i rehabiliteringsfase.

Den resterende reduksjonen kommer fra gjennomførte tiltak, totalt 20 %. Dette er både tiltak i form av totalrehabiliteringer, utskiftning av teknisk utstyr og automatikk, og aktiv forvaltning av bygget for driftsansvarlig arbeider med optimalisering av de tekniske anleggene.

CO₂-utslippet er redusert med 40 %. Dette skyldes ovennevnte reduksjon i energiforbruk, en renere energimiks fra fjernvarmeleverandørene og utfasingen av naturgass på Folke Bernadottes vei 38.

Vannforbruket for porteføljen er redusert med 33%. Denne betydelige reduksjonen er et resultat av mer bevisste leietakere, mer vannbesparende sanitærutstyr, og utbedring av eksisterende lekkasjer på enkelte eiendommer. Eiendommene med høyest vannforbruk har i tillegg hatt størst prosentvis reduksjon. Etablering av smartvatten har bidratt til å identifisere lekkasjer.

Sorteringsgraden, som regner på hvor stor andel av avfallet som sorteres som annet en restavfall er den eneste indikatoren som ikke ble oppnådd i 2023, men også her klarte man målsetningen i år. I nullpunktperioden var sorteringsgraden 43 %, mens den i år 2024 var på 63 %.

Spesifikk energibruk

139 kWh/m²

Reduksjon energibruk

- 20 %

Spesifikk CO₂-avtrykk

2,06 kg CO₂e/m²

Reduksjon CO₂-utslipp

- 40 %

Reduksjon vannforbruk

- 33 %

Sorteringsgrad avfall

63 %

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

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Sosiale tiltak

Nordea ønsker å gi tilbake til samfunnet og gjennomfører en rekke tiltak på eiendommene. Et utdrag av tiltakene er presentert under.

Sykkelservice med Pedalen (Kirkens bymisjon)

Vi inviterte leietakere til vårsjekk av sykkel. Kirkens bymisjon v/Pedalen gjennomførte service. Pedalen tilbyr arbeidstrening for personer som står utenfor ordinært arbeidsliv. Målet med Pedalen er å bidra til at arbeidsdeltakere får økt livskvalitet og forbedre mulighetene til å delta som likeverdige i samfunnet.

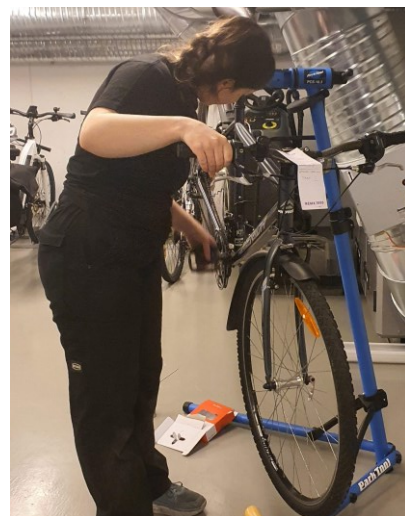
Lokalprodusert honning

I vår flyttet det inn 60 000 nye leietakere på mattaket i Folke Bernadottes vei 38. Fordelt på to kuber har de kost seg gjennom en produksjonssesong, og blitt godt ivaretatt av både driftspersonell og birøkter Manuel fra Vindfløy Bigård. Med bikuber setter man fokus på urban matproduksjon og biologisk mangfold. Eiendommen ligger i et område som egner seg svært godt for birøkt, med en blanding av urbane strøk i Fyllingsdalen og ville områder på Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Bikubene har nå levert første sesong med honning, og honningen ble inkludert i årets julegave til våre leietakere. I tillegg har kantinen i FB38 fått en andel, og tilsvarende for kantinen i Olav Kyrres gate 22.

Sammensenteret

Sammensenteret Laksevåg er et lavterskel ettervernstilbud samt dag- og aktivitetssenter, primært for mennesker med en rusmiddelavhengighet.

Ved Folke Bernadottes vei 38 i Bergen samler vi inn flasker fra leietakere, som gis videre til Sammensenteret. Midlene fra dette går til innkjøp av kaffe, hygieneprodukter og andre forbruksvarer som brukes på senteret og deles ut til brukere. Det har også blitt gjennomført klesmarkeder på huset, hvor overskuddet har blitt donert videre. I desember gjennomføres det «ensomt juletre» hvor ansatte i bygget kan donere gaver som gis til senteret. På denne måten kan alle ansatte bidra på en felles dugnad, til en god sak.



Nordea Liv Eiendom AS

Bærekraftig arbeid i porteføljen

Fang energytven i regi av Grønn byggallianse

Som medlem av Grønn Byggallianse er Nordea Liv Eiendom og forvalteren Malling invitert til å delta på det årlige arrangementet «Fang Energytven». Arrangementet består i en fysisk kartlegging av eiendommer på kveldstid for å avdekke unødvendig strømforbruk. Dette kan være lys som står på, ventilasjonsaggregater som går eller panelovner som unødvendig varmer opp tomme lokaler.

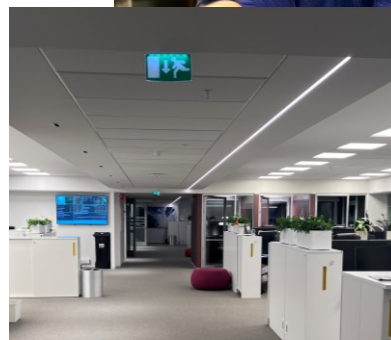
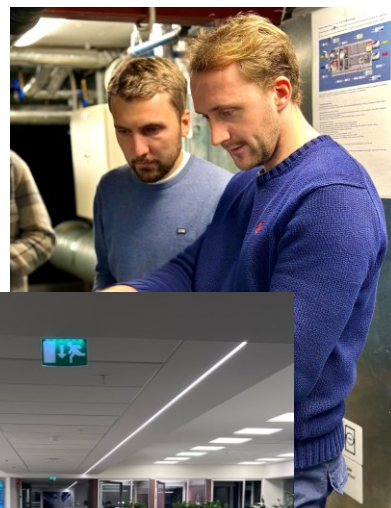
For «Fang energytven 2024» har Malling valgt å gjennomføre «Fang energytven» for følgende bygg i Nordea Liv Eiendom sin portefølje:

- Stavanger: Mediegården
- Bergen: Olav Kyrres gate 22
- Oslo: Dronning Mauds gate 15

Funnene fra kartleggingen blir aktivt brukt i forvaltningen av eiendommene og i det konstante arbeidet med å redusere energibruken. Både lys og ventilasjonsaggregater som sto på ble avdekket og nødvendige tiltak ble iverksatt.

Hvert år arrangerer Grønn Byggallianse kampanjen «Fang energytven».

Formålet med kampanjen er å spare energi og kostnader i drift av bygg og samtidig øke kompetansen til de som deltar. Alle kilowattimer spart er bra for virksomheten, bra for klima og natur og er med på å styrke kraftbalansen. Målet for årets kampanje er å fange flest mulig energytver ved å mobilisere bredt.



Nordea Liv Eiendom AS

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)



G R E S B

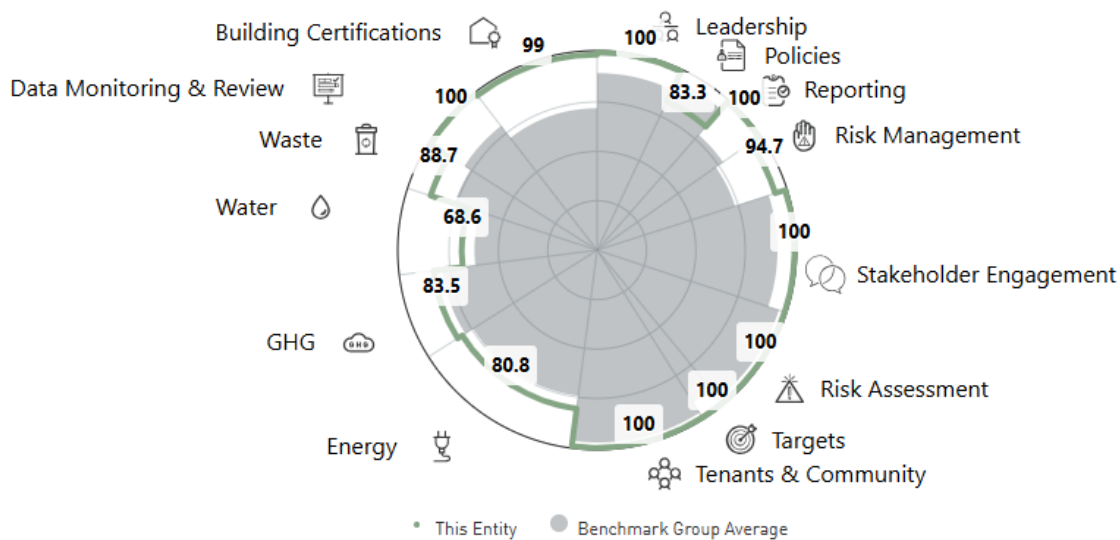
★★★★★ 2024

Nordea Liv Eiendom deltok for tredje år i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Indeksen måler og sammenligner ESG-arbeidet til ulike eiendomsbesittere og utviklere. 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. I 2024 oppnådde Nordea Liv Eiendom en samlet score på 92 (av totalt 100) som resulterte i 5 av 5 stjerner. Nordea arbeider systematisk med å forbedre sitt ESG-arbeid, og målet fremover er å opprettholde fem stjerner.

Porteføljen scoret høyt på samtlige emner, 29 av 30 mulige poeng på Management, og 63 av 70 mulige poeng på Performance. Resultatene viser en betydelig fremgang på følgende områder (målt mot 2023-tall);

- Leadership fra 83,3 til 100
- Tenants & Community fra 81,8 til 100
- Building Certifications fra 78,8 til 99

Fremgangen er et resultat av målrettet ESG-arbeid både i organisasjon, kommunikasjon med leietakere og interessenter og forvaltningen av de enkelte eiendommene.



Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 - Nøkkeltall

	Enhet	Porteføljens utgangspunkt ¹	2023	2024	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Overordnet informasjon						
Antall bygg	Stk	15	22	21	40 %	-5 %
Antall aktive bygg ²	Stk	15	17	16	7 %	-6 %
Oppvarmet areal	m ²	166 573	213 251	208 077	25 %	-2 %
Oppvarmet areal aktive bygg ²	m ²	166 573	181 673	180 246	8 %	-1 %
Miljøsertifisering						
Miljøsertifisert eiendom BREEAM-NOR	Stk	0	2	3		50 %
Miljøsertifisert eiendom BREEAM In-Use del 1	Stk	3	9	15	400 %	67 %
Miljøsertifisert eiendom BREEAM In-Use del 2	Stk	0	2	4		100 %
Antall bygg med energikarakter $\geq C^3$	Stk	4	11	14	250 %	27 %
Andel miljøsertifisert eiendom	% av AuM	NA	61	80		31 %
PAI 18 – Eksponering mot energiineffektiv eiendom, $\leq C^3$	% av AuM	NA	73	77		5 %
Klimagassutslipp						
Totalt klimagassutslipp, NO	tCO ₂ e/år	568	482	391	-32 %	-20 %
Spesifikt utslipp, NO ²	kgCO ₂ e/m ² /år	3,41	2,45	2,06	-40 %	-16 %
Totalt klimagassutslipp, EU28+NO ⁴	tCO ₂ e/år	3 461	3009	2755	-20 %	-8 %
Spesifikt utslipp, EU28+NO ²	kgCO ₂ e/m ² /år	20,8	15,23	14,64	-30 %	-4 %
Scope 1, NO	tCO ₂ e/år		65	0		-
Scope 2 utslipp, lokasjonsbasert, NO	tCO ₂ e/år		243	222		-9 %
Scope 2 utslipp, markedsbasert, NO	tCO ₂ e/år		68	92		35 %
Scope 3 utslipp, NO	tCO ₂ e/år		175	169		-3 %

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 innneværende år

³ Ref. gjeldende norsk Energimerkeforskrift.

⁴ EU28+NO – Beregnet gjennomsnittlig utslippsfaktor for EU landene pluss Norge.

Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 - Nøkkeltall

	Enhet	Porteføljens utgangs- punkt ¹	2023	2024	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Energi - Aktive bygg²						
Energibruk	MWh/år	28 989	25 470	25 138	-13 %	-1 %
Spesifikt energibruk	kWh/m ² /år	174	140	139	-20 %	-1 %
Strømbruk	MWh/år	25 281	19 181	18 446	-27 %	-4 %
Fjernvarmebruk	MWh/år	5 404	5 894	6 504	20 %	10 %
Fjernkjølebruk	MWh/år	108	156	188	75 %	21 %
Fossilt forbruk, gass	MWh/år	557	239	0	-100 %	-100 %
Produsert energi, solceller	MWh/år	0	156	159	-	1 %
Antall graddager ⁴	h	3 417	3 460	3 209	-6%	-7 %
PAI 17 – Eksponering mot fossil energi	% av AuM	0	0	0	-	-
Vann - Aktive bygg²						
Vannforbruk	m ³ /år	56 242	42 263	40 514	-28 %	-4 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,34	0,23	0,22	-33 %	-3 %
Avfall - Aktive bygg²						
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	..3	59 %	63 %		6 %
Avfallsmengde	kg/år	..3	821 019	743 991		-9 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ² /år	..3	4,52	4,13		-9 %

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

⁴Graddager et uttrykk for oppvarmingsbehovet, og er antall grader døgnmiddeltemperatur under 17°C over ett år.

Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 - Klimaregnskap

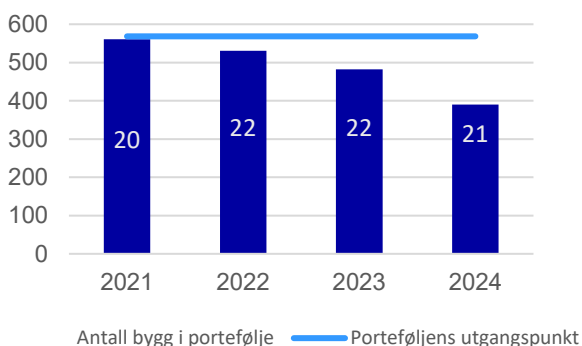
Rapporteringsår
391 tonn CO₂e

Endring fra porteføljens
utgangspunkt
-31 %

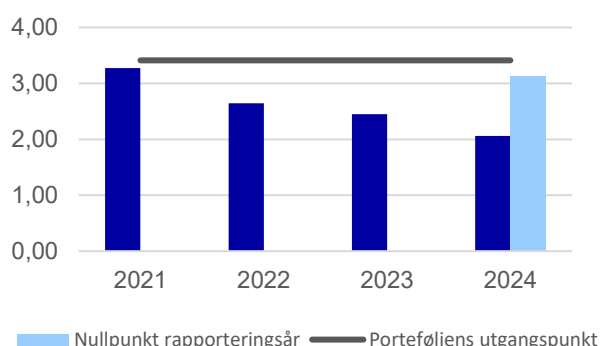
Rapporteringsår
2,06 kg CO₂e pr m²

Endring fra porteføljens
utgangspunkt
-40 %

Totalt klimaavtrykk [tCO₂e]



Spesifikt klimaavtrykk [kgCO₂e/m²]



Utslipp rapporteringsår

Totalt klimaavtrykk er beregnet med utgangspunkt i energibruket 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 starten av rapporteringsperioden. Da bestod porteføljen av 15 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 rapporteringsårene 2021 til 2024, så har det totale klimagassutslippet sunket kontinuerlig. Dette er i hovedsak grunnet reduksjon i energibruk, renere utslippsmiks fra fjernvarmeleverandørene og utfasing av naturgass.

En sammenligning mellom spesifikt utslipp for 2024 mot porteføljens utgangspunkt viser også en betydelig reduksjon. Dette er grunnet en reduksjon i spesifikk energibruk, det i perioden har blitt introdusert energieffektive bygg til porteføljen, samt en større andel fjernvarme i porteføljen. Utfasingen av fossil naturgass for Folke Bernadottes vei 38 bidratt betydelig til reduksjonen.

Det benyttes i denne beregningen utslippstall for Norsk miks (NO). Til tross for at utslippstallene brukt i beregningen for 2024 har økt for samtlige fjernvarmeleverandører, sammenliknet med 2022, har man et redusert klimagassutslipp i 2024.

Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 – Lokasjons- & Markedsbasert utslipp

Eiendommer	Oppvarmet areal [m²]	Location based utslipp EU28+NO [tCO ₂ e]	Location based utslipp NO [tCO ₂ e]	Marked based utslipp [tCO ₂ e]
Allehelgensgate 4	7 558	67	9	2
Chr. Kroghsgt. 32	11 300	163	26	11
Dronning Maudsgate 15	9 054	155	23	8
Fabrikkveien 36-38	17 962	167	22	5
Fabrikkveien 41	4 022	46	6	1
Folke Bernadottesvei 38	26 094	304	41	9
Fr.Nansensplass 7	6 835	138	22	10
Eikenga 31-33 (Haslevangen 28-30)	10 851	271	36	7
Rådhusgata 3 (Havnespeilet)	6 370	63	8	2
Henrik Ibsensgt. 40-42	1 782	18	3	1
Kokstadflaten 4	4 397	38	5	1
Kokstadvegen 23B	17 000	216	29	7
Kronprinsensgt. 17 (Ing.hus)	5 096	69	11	4
Munchsgt. 5B	5 214	42	7	3
Nykirkebakken 2/Verkskata 1	19 580	351	46	9
Olav Kyrresgt. 22	8 965	97	13	3
Pilestredet 12	4 142	57	9	4
Rådhuspassasjen	10 125	19	4	3
Valhallavegen 6	6 092	39	12	9
Økernveien 119-121	19 325	437	58	11
Cort Adelers gate 33 ¹	6 313	5	1	0
Totalt	208 077	2 760	391	111

Utslipp rapporteringsår

Klimagassutslippet er redusert fra nullpunktperioden i hovedsak grunnet følgende punkter:

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

I rapporten er både EU28+NO og NO-miks presentert for lokasjonsbasert utslipp. Med dette menes utslippstallet for strøm og hva man definere 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).

¹ Kun inkludert data fom. overtagelse 20.12.2024

Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 - Energi

Eiendommer	Enhet	Nullpunkt	2024	Endring vs. nullpunkt	Endring vs. 2022
Allehelgensgate 4	kWh/m ²	112	106	-6 %	-3 %
Chr. Kroghsgt. 32	kWh/m ²	175	163	-7 %	2 %
Dronning Maudsgate 15	kWh/m ²	177	170	-4 %	-2 %
Fabrikkveien 36-38	kWh/m ²	96	97	1 %	3 %
Fabrikkveien 41	kWh/m ²	126	123	-3 %	0 %
Folke Bernadottesvei 38	kWh/m ²	156	111	-29 %	-10 %
Fr.Nansensplass 7	kWh/m ²	229	234	2 %	2 %
Eikenga 31-33 (Haslevangen 28-30)	kWh/m ²	195	183	-6 %	-9 %
Rådhusgata 3 (Havnespeilet)	kWh/m ²	134	129	-4 %	6 %
Kokstadvegen 23B	kWh/m ²	130	158	22 %	23 %
Kronprinsensgt. 17 (Ing.hus)	kWh/m ²	162	145	-10 %	-13 %
Nykirkebakken 2/Verksgata 1	kWh/m ²	167	132	-21 %	-9 %
Olav Kyrresgt. 22	kWh/m ²	159	118	-26 %	-4 %
Pilestredet 12	kWh/m ²	179	149	-17 %	-7 %
Valhallavegen 6	kWh/m ²	84	84	1 %	-4 %
Økernveien 119-121	kWh/m ²	201	166	-17 %	8 %
Total spesifikk energibruk	kWh/m ²	156	139	-11 %	-1 %

Rapporteringsår

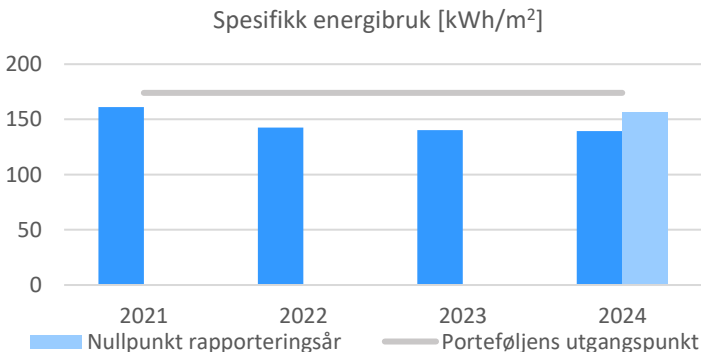
139 kWh/m²

Endring mot Porteføljens utgangspunkt

- 20 %

Endring mot nullpunkt

- 11 %



Forbruk rapporteringsår

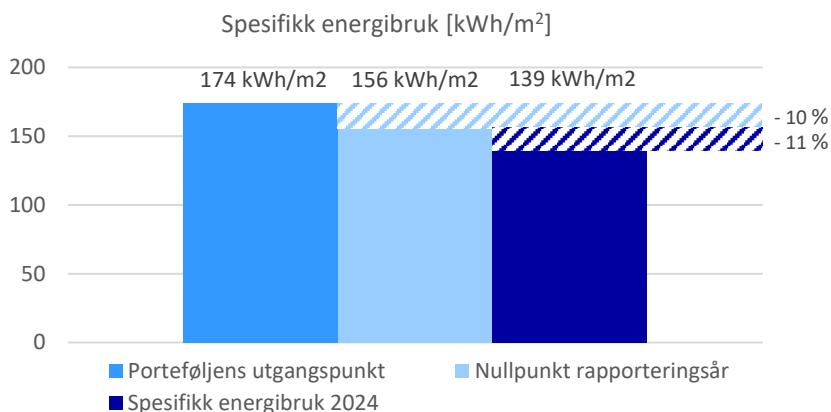
Energiberegningen inkluderer kun energibruken fra aktive eiendommer, det vil si eiendommene som har vært i normal bruk hele rapporteringsåret. I 2024 utgjør dette 16 av porteføljens 21 bygg.

Den spesifikke energibruken er 20 % lavere i 2024 sammenliknet med porteføljens utgangspunkt. 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. Rehabilitering av Olav Kyrres gate 22 og optimalisering av Økernveien 119-121 og Nykirkebakken2/Verksgata 1 har bidratt til betydelig besparelse av energi målt mot nullpunktet. Kokstadvegen 23B skiller seg negativt ut med en betydelig økning i 2024. Dette skyldes en defekt varmegjenvinner, som medførte økt fjernvarmeforbruk i noen måneder i 2024.

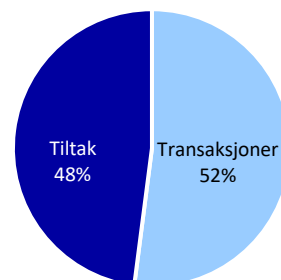
Graddagstallet var 7 % lavere enn i år 2023 og 4 % lavere enn nullpunkt. Forventet energibruk øker ved høyere graddagstall. Noe av energireduksjonen må derfor tilfalle en reduksjon i oppvarmingsbehovet som følge av et mildt år.

Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 - Energi



Fordeling av endring mot porteføljens utgangspunkt på - 20 %



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 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.

Sammenligning mellom porteføljens utgangspunkt og nullpunktet viser 10 % reduksjon i spesifikt energibruk gjennom planperioden, som vil si at det er kjøpt eiendommer med lavere energibruk og solgt bygg med høyere energibruk.

Følgende endringer i porteføljens sammensetning har hatt påvirkning på porteføljens resultater i 2024:

Inkluderes i beregning:

Eiendom som ble kjøpt i 2024:

- Cort Adelers gate 33
- Eiendommer kjøpt i 2024 inkluderes i neste års rapport

Utelates fra beregning:

Eiendom som ble solgt i 2024:

- Ingen salg av eiendommer i 2024

Eiendom under rehabilitering i 2024:

- Munchs gate 5B (nullpunkt: 182 kWh/m²)
- Rådhuspassasjen (nullpunkt: 187 kWh/m²)
- Kokstadflaten 4 (nullpunkt: 107 kWh/m²)
- Henrik Ibsens gate 40/42 (nullpunkt: 135 kWh/m²)

Rapporteringsår sammenlignet mot porteføljens utgangspunkt og nullpunkt

Sammenligning mellom energibruk i rapporteringsår med porteføljens utgangspunkt viser hvordan utviklingen av forbruket har endret seg fra starten av rapporteringsperioden til og med rapporteringsåret.

Sammenligning 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 (- 20 %) og nullpunktet (- 11 %). Reduksjonen mot nullpunktet viser resultatet av rehabilitering og energi- og optimaliseringstiltak i byggene.

Nordea Liv Eiendom AS

Måling av bærekraft 2024 - Vann og avfall

Vann

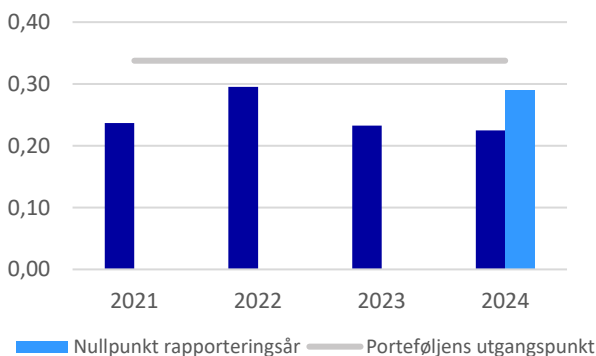
Rapporteringsår

0,22 m³/m²

Endring fra Porteføljens
utgangspunkt

-33 %

Spesifikk vannforbruk [m³/m²]



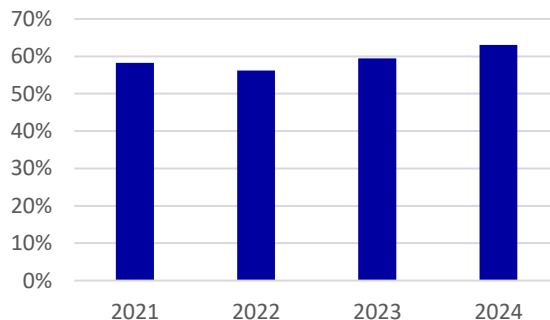
Avfall

Rapporteringsår

63 %

Målsetning på 60 %
for utgang 2024

Sorteringsgrad avfall [%]



Vannforbruk rapporteringsår

Kun forbruk fra aktive eiendommer er inkludert.

Vannforbruket er redusert med 33 % fra porteføljens utgangspunkt, og er 22 % lavere enn nullpunktet. Nullpunktet er 15 % lavere enn porteføljens utgangspunkt, som indikerer at eiendom med høyt vannforbruk er ute av porteføljen eller at eiendom med lavt spesifikt forbruk er introdusert. Olav Kyrres gate 22 halverte vannforbruket etter rehabiliteringen. Folke Bernadottes vei 38, som er eiendommen med høyest totalforbruk (målt i m³) har redusert vannforbruket med 46 % i 2024 sammenlignet med nullpunktet.

Sorteringsgrad rapporteringsår

Kun data fra aktive eiendommer er inkludert.

Sorteringsgraden for avfall er økt fra 59 % til 63 % siden 2023, og har dermed oppnådd målet om en sorteringsgrad på minst 60 %. Økernveien 119-121 drar snittet ned med en sorteringsgrad på 55 % med den største avfallsmengden i porteføljen. Fabrikkveien 36-38 er eiendommen med høyest sorteringsgrad, med 82 %. Spesifikk avfallsmengde for porteføljen er redusert med 15 % siden 2022.

Måling av bærekraft 2024 - Forutsetninger og metodikk

Inkluderte eiendommer i beregningene

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».

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.

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 avdekking av feil grunnlag av utregning av nullpunkt skal nullpunktet for bygget re-kalkuleres.

Porteføljens utgangspunkt

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

Bakgrunnsvariabler

- 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.
- Kjøp eller salg av eiendom vil påvirke nullpunktet uten at det nødvendigvis er gjennomført tiltak for å redusere forbruk eller utslipp. Dette vises i sammenlikning mellom nullpunkt og Porteføljens utgangspunkt.
- Klimautslippstall vil variere fra år til år og vil påvirke resultatene for klimagassutslipp.

Basisår for beregning av nullpunkt

Eiendom	Energi	Vann	Avfall	Kommentar
Allehelgensgate 4	2022	2022	2022	Nullpunkt satt ifm kjøp
Chr.Krogsgt. 32	2017-2019	2017-2019	2018-2019	
Dronning Maudsgate 15	2017-2019	2018-2019	2019	
Fabrikkveien 36-38	2022	2022	2022	Nullpunkt satt ifm kjøp
Fabrikkveien 41	2022	2022	2022	Nullpunkt satt ifm kjøp
Folke Bernadottesvei 38	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Fr.Nansensplass 7	2017-2019	2018-2019	2017-2019	
Eikenga 31-33 (Haslevangen 28-30)	2019	2017-2019	2017-2019	
Rådhusgata 3 (Havnespeilet)	2017-2019	2018-2019	2019	
Henrik Ibsensgt. 40-42	2021	2022	2022	Nullpunkt satt ifm kjøp
Kokstadvegen 23B	2018-2019	2021	2021	
Kronprinsensgt. 17 (Ing.hus)	2017-2019	2017-2019	2021	
Nykirkebakken 2/Verksgata 1	2017-2019	2018-2019	2018-2019	
Olav Kyrresgt. 22	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Pilestredet 12	2022	2022	2022	Nullpunkt satt ifm kjøp
Valhallavegen 6	2019	2020-2021	2021	Nullpunkt satt ifm kjøp
Økernveien 119-121	2017-2019	2017-2019	2017-2019	

Måling av bærekraft - Beregning av klimagassregnskap

Ved beregning av klimagassutslipp er det kun tatt utgangspunkt i byggenes energibruk. 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 scenarioer 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 2023.

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	9	32	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, Bergen	g CO ₂ /kWh	1,9	9,5	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Stavanger/Sandnes	g CO ₂ /kWh	0,4	0,4	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernkjøling, Stavanger/Sandnes	g CO ₂ /kWh	6,3	47,8	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)

Nordea Liv Eiendom AS

Ord og uttrykk

ESG	Environmental, Social and Governance. På norsk: Miljømessige forhold, sosiale forhold og virksomhetsstyring.
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark er en benchmark for bærekraft i næringseiendom.
GHG protokollen	Greenhouse Gas protokollen er en global standard som brukes for å forenkle organisasjoners rapportering av klimagassutslipp.
- Scope 1	Direkte utslipp fra virksomheten. For eksempel byggets direkte utslipp knyttet til bruk av oljekjeler.
- Scope 2	Indirekte utslipp fra energiforsyning, typisk strømmettet eller fjernvarme.
- Scope 3	Indirekte utslipp knyttet til kjøp av tjenester og produkter, samt utslipp fra leietaker.
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor, et verktøy som kan støtte bedrifter i å vurdere karbonutslippsreduksjon på eiendoms- og porteføljnivå.
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).
Åpenhetsloven	En lov som fremmer virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold og sikrer allmennhetens tilgang til informasjon.
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method, en miljøsertifiseringsordning for bygninger, som vurderer bygningens miljøprestasjon og bærekraftighet.
«Netto null»	Er et mål om å oppnå null utslipp av klimagasser, enten ved å stoppe alle utslipp eller ved at gjenværende utslipp oppveies på ulike måter.
SD-anlegg	SD-anlegg – Anlegg for Sentral Driftskontroll, og omtales om en programvare som styrer automasjon og de tekniske anleggene som finnes i et bygg. Et godt verktøy for kontroll og driftsoptimalisering av tekniske anlegg.
VAV	VAV – (Variable Air Volume) er en behovsstyrt styring av ventilasjon, som styrer at kun leveres de luftmengdene det er behov for fra ventilasjonsaggregatet, og vil dermed kunne redusere energiforbruket i et bygg.
DD	Due Diligence – Selskapsgjennomgang som utføres i forbindelse med kjøp og salg. I eiendomssammenheng utføres dette for å bla.a avdekke potensielle risikoer ved kjøp av eiendommen.
Bærekrafts DD	Bærekrafts Due Diligence – En gjennomgang av et bygg for å kartlegge «bærekraftsstatus» og eventuelle røde flagg i forbindelse med selskapets bærekraftsstrategi.

Allehelgensgate 4

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Allehelgensgate 4
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1934/1996
Oppvarmet areal	7 558 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	D C
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Asset Performance: 40.6% Good ★★★★☆☆

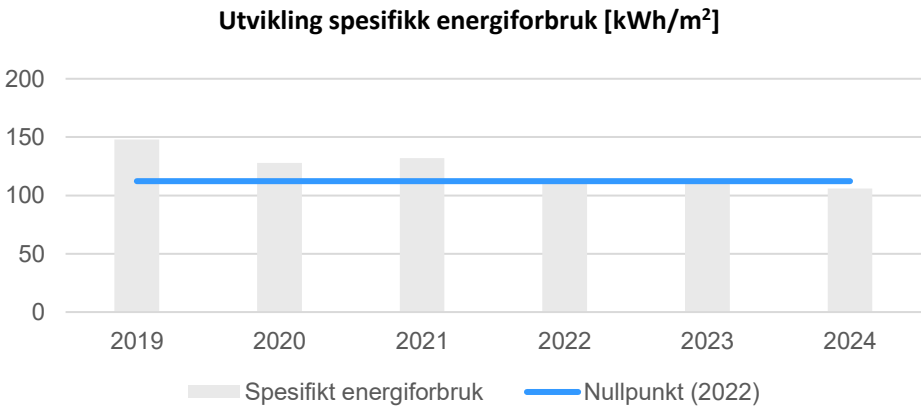
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	848 160	801 229	-6 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	112	106	-6 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 836	2 103	-26 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,38	0,28	-26 %
Sorteringsgrad avfall	%	86	53	-39 %
Avfallsmengde	Kg/år	4 560	5 290	16 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	0,60	0,70	16 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	13	9	-32 %



Klimaavtrykk

9 tCO₂e

Spesifikt: 1,20 kgCO₂e / m²



Allehelgensgate 4

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Ettersom eiendommen ble kjøpt av Nordea Liv tidlig i 2022, er kun år 2022 brukt som nullpunkt. Tidligere år er kun vist som historikk og er ikke kvalitetssikret.
- Energibruk: Forbruket for eiendommen er noe redusert målt mot 2023. Ny leietaker flyttet inn i april 2024, men dette hadde lite påvirkning på samlede energibruken.
- Avfall: Reduksjonen i sorteringsgraden målt mot nullpunktsåret skyldes manglende data for enkelte måneder i 2022. Sorteringsgraden er 10 % redusert målt mot 2023, uten at det er noen klare tegn på hva dette skyldes.

Gjennomførte tiltak

- 8. etasje har gjennomgått en rehabilitering med nytt teknisk utstyr i etasjen, inkl. LED-lys, kjølebafler og tilluft- og avtrekksventiler.
- Det er etablert en ny kjølemaskin på taket. Den nye kjølemaskinen vil sikre kjøling av bygget i fremtiden og benytter et naturlig kuldemedium (R290).
- Ved utskiftning av armaturer etableres det LED belysning.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
0 stk



Andel elbilparkering:
-



Sykkelparkering:
0



Avstand til kollektivt knutepunkt:
< 100 meter

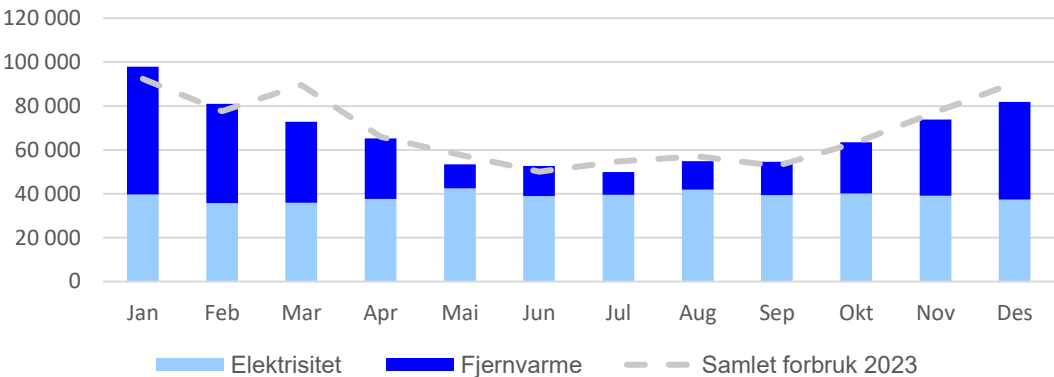


Garderobeskap:
0

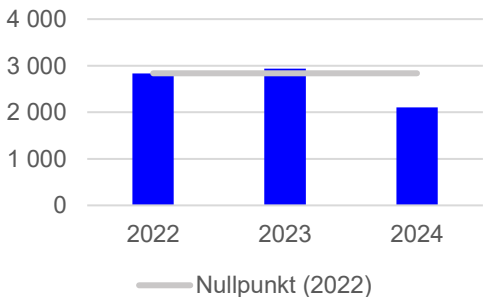


Graddagstall:
2 902(nullpunkt: 2 983)

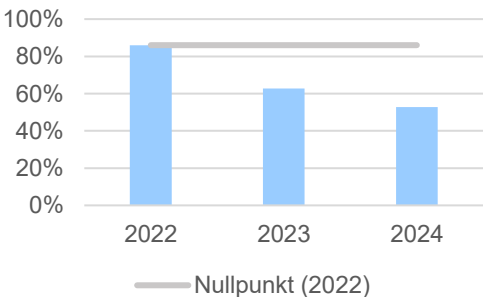
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Christian Krohgs gate 32

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Christian Krohgs gate 32
Bygningskategori	Skole
Byggeår	1917/1935
Oppvarmet areal	11 300 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	Asset Performance: 58.2% BREEAM In-Use: Very good ★★★★★☆☆

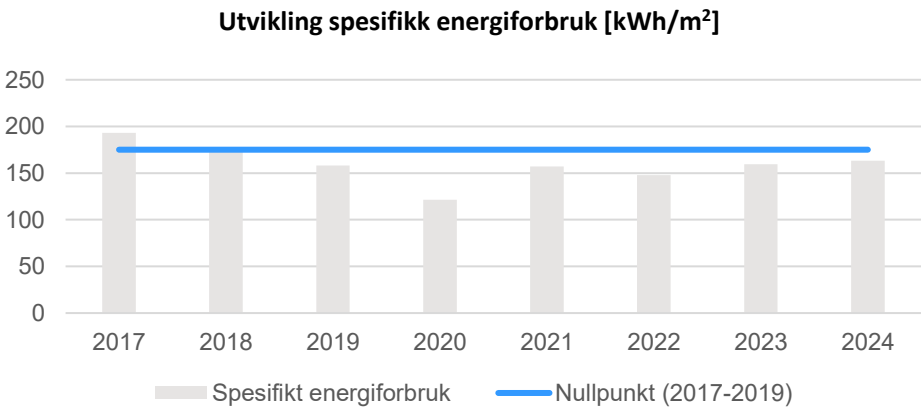
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	1 978 425	1 846 020	-7 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	175	163	-7 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 974	1 855	-38 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,26	0,16	-38 %
Sorteringsgrad avfall	%	53	63	20 %
Avfallsmengde	Kg/år	31 929	29 850	-7 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	2,83	2,64	-7 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	28	26	-7 %



Klimaavtrykk

26 tCO₂e

Spesifikt: 2,27 kgCO₂e / m²



Christian Krohgs gate 32

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- **Energibruk:** Forbruket er redusert målt mot nullpunktet, som viser en positiv utvikling i energiforbruket. Det har vært en 2 % økning målt mot fjoråret, uten at det er noen klar grunn til denne økningen.
- **Vannforbruket:** Likt forbruk som i de siste to foregående årene, men er kraftig redusert målt mot nullpunktet.
- **Avfall:** Sorteringsgraden har økt sammenlignet med nullpunktet, men er noe redusert målt mot fjoråret. Leietaker har de senere år hatt fokus på avfallsmengde og sorteringsgrad.

Gjennomførte tiltak

- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
0 stk



Andel elbilparkering:
-



Sykkelparkering:
20 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
250 meter

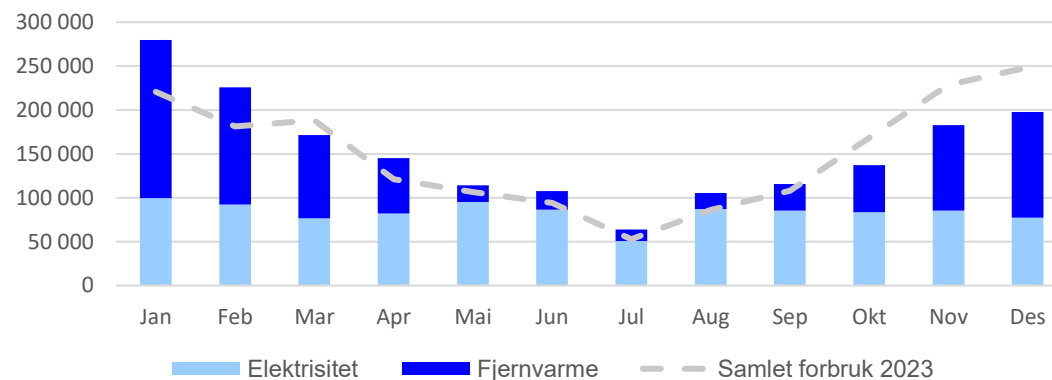


Garderobeskap:
I/A

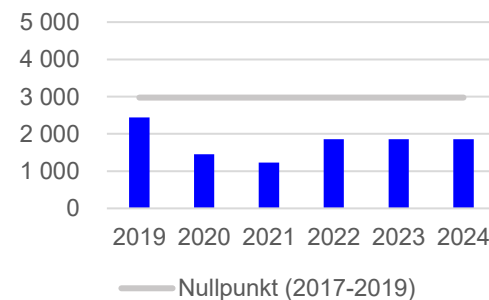


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 652)

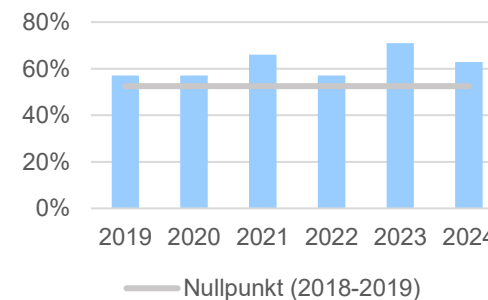
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Dr. Mauds Gate 15

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Dronning Mauds Gate 15
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1979
Oppvarmet areal	9 054 m ² (totalt areal bygg: 14 612 m ²)
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	Asset Performance: 55.0% Very Good ★★★★☆ Management Performance: 41.4% Good ★★★★☆ BREEAM In-Use:



Klimaavtrykk

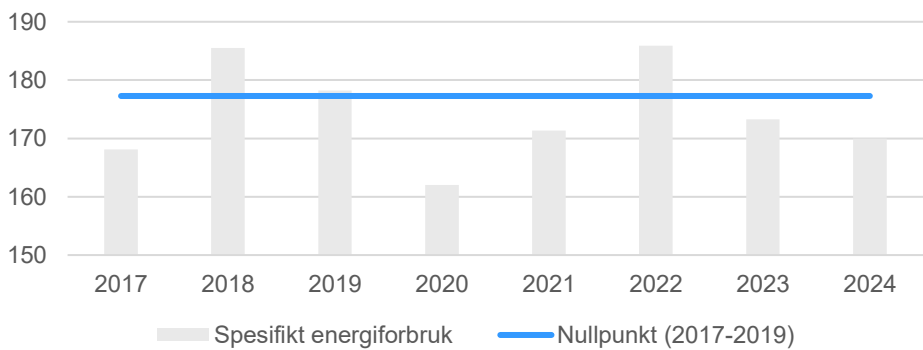
23 tCO₂e

Spesifikt: 2,54 kgCO₂e / m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	1 542 101	1 538 925	0 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	177	170	-4 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 979	2 238	13 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,23	0,25	9 %
Sorteringsgrad avfall	%	48	62	30 %
Avfallsmengde	Kg/år	31 800	26 145	-18 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	3,66	2,89	-21 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	26	23	-11 %

Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Dr. Mauds Gate 15

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- **Energibruk:** Tilnærmet likt energiforbruk i absolutte tall, men en økning av areal har medført en reduksjon i spesifikk energibruk.
- Videre arbeider med automatikken gjennom prøvedrift og optimalisering vil trolig resultere i ytterligere reduksjon av energibruken.
- **Vannforbruk:** Det har vært en betydelig økning av vannforbruk, som trolig skyldes økt bruk av garderobeanlegget i bygget. Vannforbruket i 2024 er tilnærmet likt 2023, og vil trolig være den nye standarden.

Gjennomførte tiltak

- Bakgården har i 2023 blitt bygget inn og vil i fremtiden blant annet brukes til kantinedrift. I den forbindelse har også den innvendige fasaden mot bakgården blitt oppgradert. Bakgården ble ferdigstilt i 2024 og ny kantine vil bli etablert og tatt i bruk i 2025.
- Det har blitt etablert et nytt, moderne SD-anlegg som forbedrer og forenkler muligheten til forvaltningen å styre og regulere de tekniske anleggene.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
22 stk



Andel elbilverk:
50 %



Sykkelparkering:
54 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m

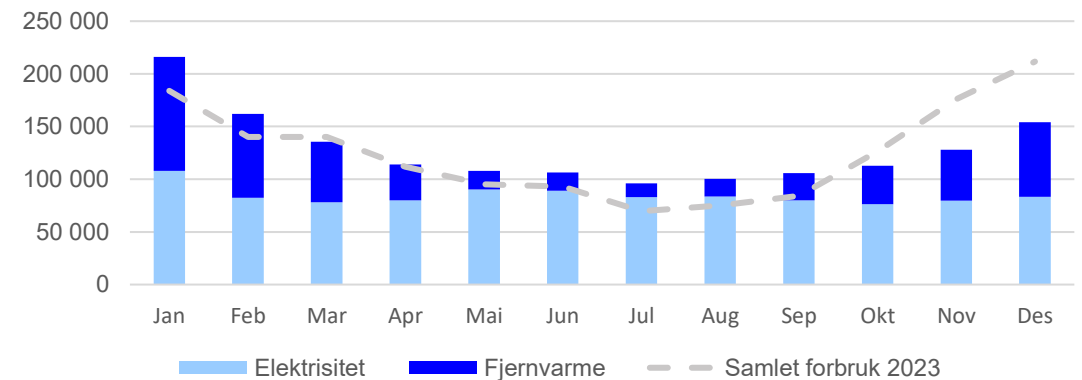


Garderobeskap:
85 stk

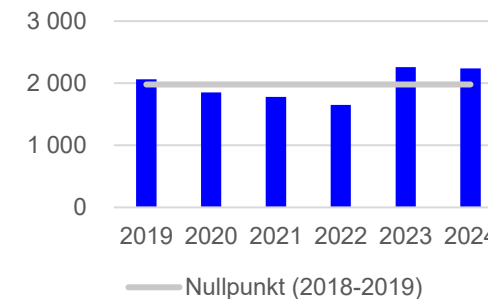


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 652)

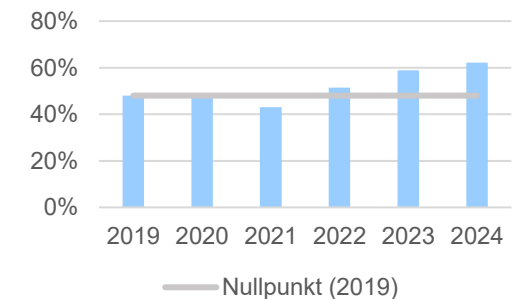
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Fabrikkveien 36-38

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Fabrikkveien 36-38
Bygningskategori	Forretning
Byggeår	2014/2016
Oppvarmet areal	17 962 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	B
Miljøsertifisering	Asset Performance: 34.9% BREEAM In-Use: Pass ★★★★★ Asset Performance: 45.5% Good ★★★★★

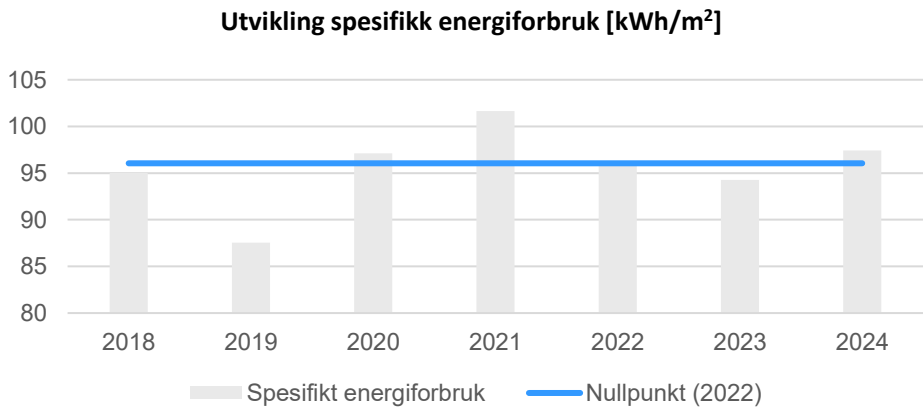
 Klimaavtrykk

22 tCO₂e

Spesifikt: 1,24 kgCO₂e / m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	1 725 246	1 749 949	1 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	96	97	1 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 650	1 389	-48 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,15	0,08	-48 %
Sorteringsgrad avfall	%	75	83	11 %
Avfallsmengde	Kg/år	78 645	64 831	-18 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	4,38	3,61	-18 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	25	22	-12 %



Fabrikkveien 36-38

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Ettersom eiendommen ble kjøpt av Nordea Liv sent i år 2022, er kun år 2022 brukt som nullpunkt. Tidligere år er kun vist som historikk og er ikke kvalitetssikret.
- Energibruk: Forbruket for 2024 er redusert i forhold til nullpunktet, men er noe opp målt mot 2023. En kald start på året medførte økning av energibruket de første månedene.
- Vannforbruk: Vannforbruket ble betydelig redusert i 2023. Ytterligere noe reduksjon i 2024.
- Avfall: Sorteringsgraden har økt ytterligere i 2024. Eiendommen har fått etablert flere fraksjoner og dermed mindre usortert avfall.

Gjennomførte tiltak

- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
122 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
300 m



Andel elbilparkering:
11 %



Garderobeskap:
66 stk

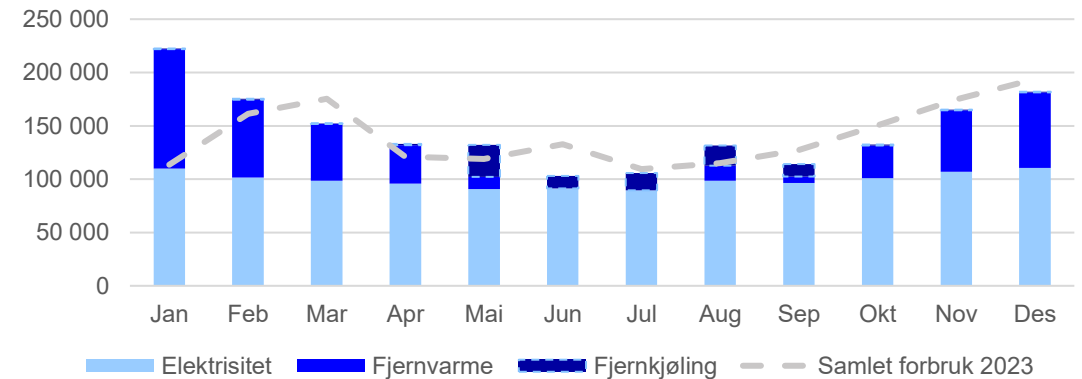


Sykkelparkering:
0 stk

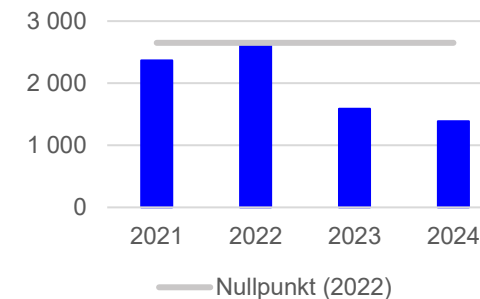


Graddagstall:
2 911 (nullpunkt: 2 935)

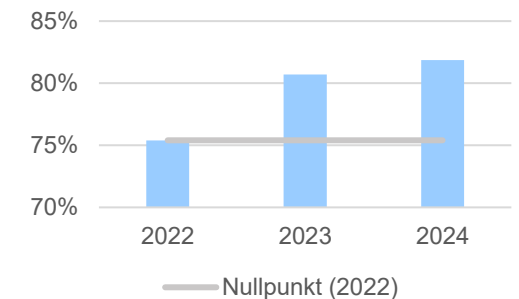
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Fabrikkveien 41

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Fabrikkveien 41
Bygningskategori	Forretning
Byggeår	2014
Oppvarmet areal	4 022 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	B
Miljøsertifisering	Asset Performance: 39.2% BREEAM In-Use: Pass ★★★★☆☆

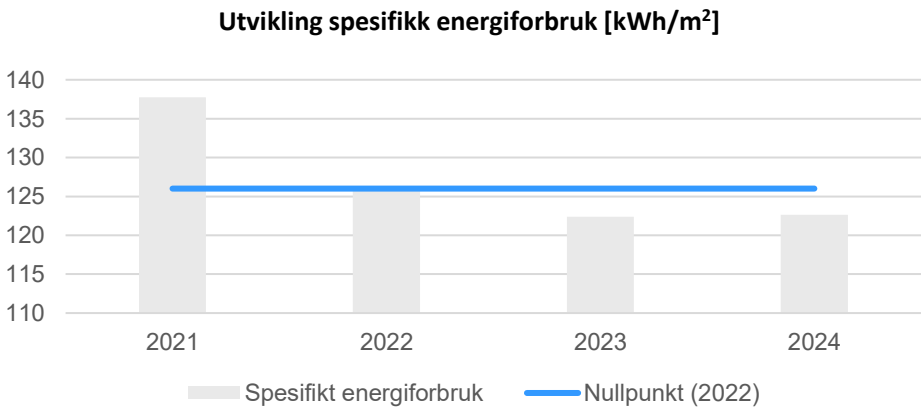
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	506 803	493 266	-3 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	126	123	-3 %
Vannforbruk	m ³ /år	594	371	-37 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,15	0,09	-37 %
Sorteringsgrad avfall	%	71	76	7 %
Avfallsmengde	Kg/år	16 554	22 465	36 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	4,12	5,59	36 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	8	6	-20 %



Klimaavtrykk

6 tCO₂e

Spesifikt: 1,53 kgCO₂e / m²



Fabrikkveien 41

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Ettersom eiendommen ble kjøpt av Nordea Liv sent i år 2022, er kun år 2022 brukt som nullpunkt. Tidligere år er kun vist som historikk og er ikke kvalitetssikret
- Energibruk: Forbruket for 2024 er redusert i forhold til nullpunktet og fjoråret. Dette selv om forbruket i januar 2024 var over 40 % høyere enn året før på grunn av den kalde starten på 2024.
- Vannforbruk: Vannforbruket er betydelig redusert i 2024.
- Avfall: Sorteringsgraden har økt målt mot nullpunktet.

Gjennomførte tiltak

- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
21 stk



Andel elbilverkparkering:
24 %



Sykkelparkering:
2 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
250 m



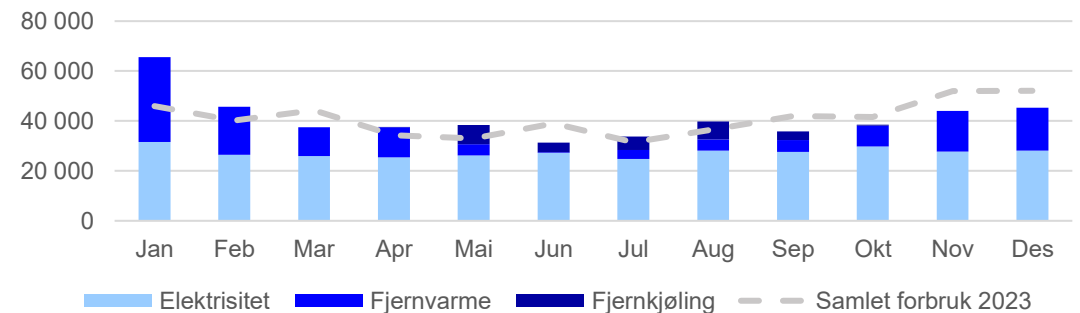
Garderobeskap:
21 stk



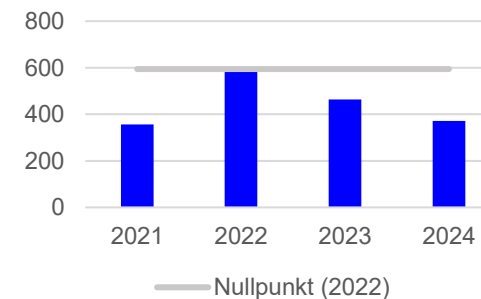
Graddagstall:
2 911 (nullpunkt: 2 935)

Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]

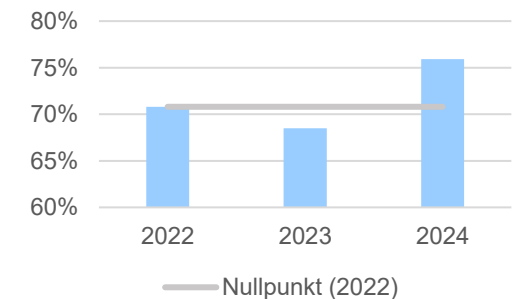
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Folke Bernadottes vei 38

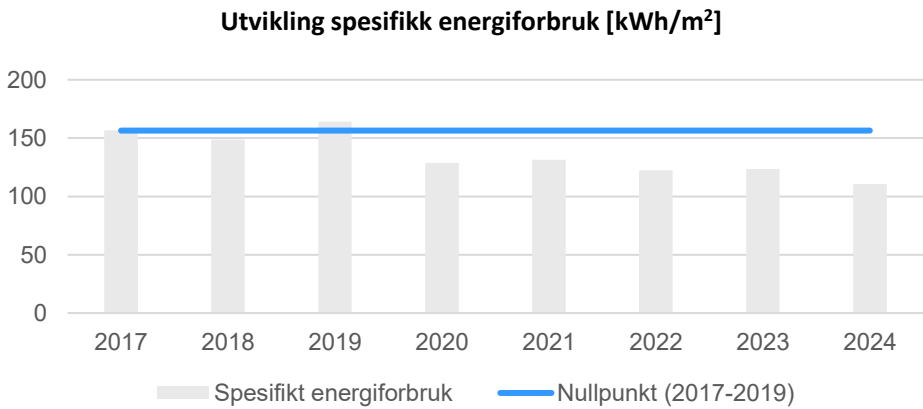
Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Folke Bernadottes vei 38
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1986 / 2006
Oppvarmet areal	26 094 m²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	B
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Asset Performance: 53.0% Good ★★★★★ Asset Performance: 55.2% Very good ★★★★★

 Klimaavtrykk
41 tCO₂e
Spesifikt: 1,56 kgCO₂e / m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	4 081 904	2 887 075	-29 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²/år	156	111	-29 %
Vannforbruk	m³/år	17 209	9 258	-46 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²/år	0,66	0,35	-46 %
Sorteringsgrad avfall	%	50	53	6 %
Avfallsmengde	Kg/år	111 667	49 165	-56 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m²/år	4,28	1,88	-56 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	165	41	-75 %



Folke Bernadottes vei 38

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- **Energibruk:** Forbruket til eiendommen har blitt redusert betydelig målt mot nullpunktet. Dette skyldes kontinuerlig forbedring av de tekniske anleggene, samt noe ledig areal.
- **Vannforbruk:** Vannbruket har også blitt betydelig redusert i 2023 og videreført for 2024. Dette skyldes nok noe ledig areal på eiendommen, samt forhindring av noe lekkasje.
- **Avfall:** Sorteringsgrad har økt og er i år over nullpunktet.

Gjennomførte tiltak

- Eiendommen har blitt tilkoblet fjernvarme og gassanlegget har blitt demontert og fjernet. Fjernvarmen er en sikker, miljøvennlig og samfunnsnyttig energikilde. Den store reduksjonen i CO₂-utslipp er grunnet utfasingen av naturgass.
- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
488 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m



Andel elbilverkparkering:
8 %



Garderobeskap:
396 stk

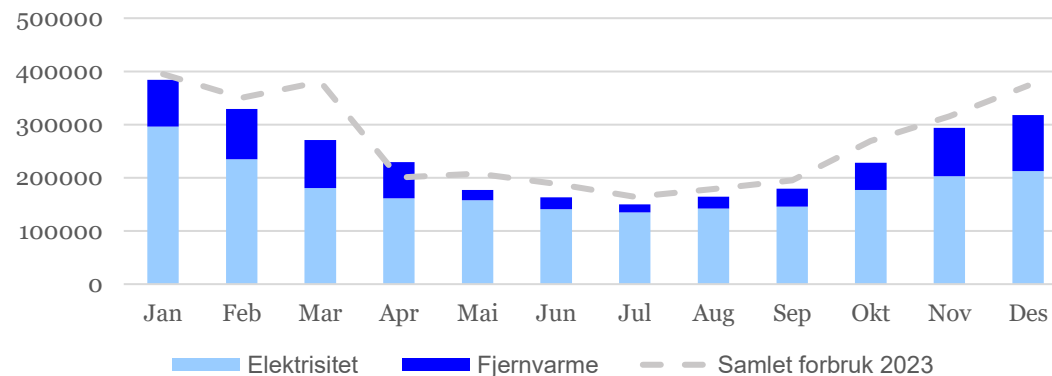


Sykkelparkering:
108 stk

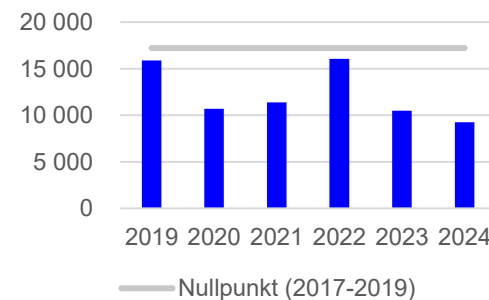


Graddagstall:
2 902 (nullpunkt: 3 065)

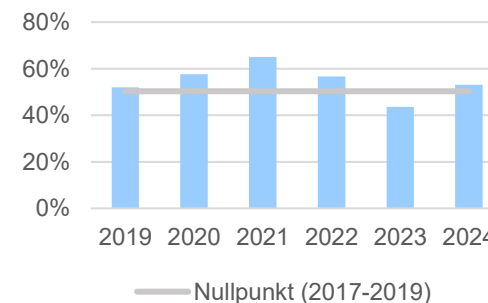
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Fridtjof Nansens plass 7

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Fridtjof Nansens plass 7
Bygningskategori	Kontor/restaurant/café
Byggeår	1935
Oppvarmet areal	6835 m²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	E E
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Asset Performance: 40.5% Management Performance: 46.1% Good Good ★★★★☆☆ ★★★★☆☆



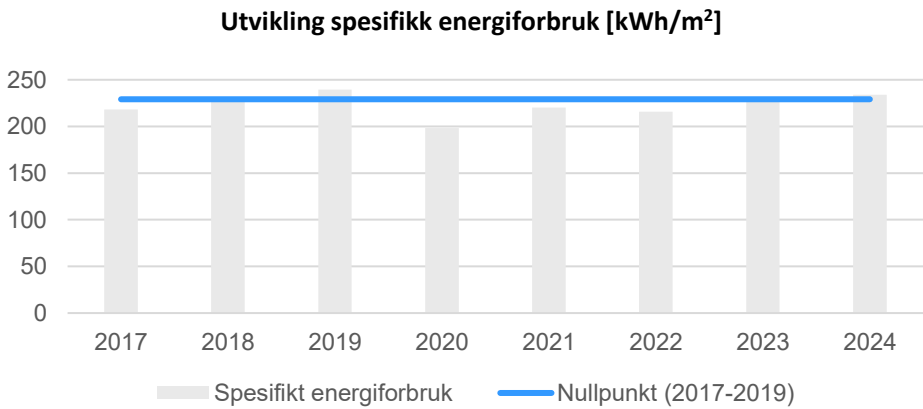
Klimaavtrykk

22 tCO₂e

Spesifikt: 3,20 kgCO₂e / m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	1 565 873	1 598 930	2 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²/år	229	234	2 %
Vannforbruk	m³/år	5 115	4 709	-8 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²/år	0,75	0,69	-8 %
Sorteringsgrad avfall	%	49	65	34 %
Avfallsmengde	Kg/år	0	133 490	
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m²/år	0	19,53	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	21	22	3 %



Fridtjof Nansens plass 7

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- **Energibruk:** Energibruket er likt målt mot nullpunktet. Høyt fjernvarmeforbruk på starten av året grunnet kald periode trekker totalforbruket opp.
- **Spesifikt energiforbruk** er lik 234 kWh/m² pr år. Dette er eiendommen med høyest spesifikt energiforbruk i porteføljen.
- **Vannforbruk:** Økning av vannforbruket fra fjoråret, men fortsatt en reduksjon mot nullpunktet.
- **Sorteringsgrad:** God økning i sorteringsgrad de seneste årene målt mot nullpunkt. Dette skyldes omorganisering av miljøstasjon og påvirkning på leietaker.

Gjennomførte tiltak

- Mindre ombygninger i varmesentral for å optimalisere varmeanlegget og oppgradering av SD-anlegg for å bedre styring, regulering og overvåkning.
- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
0 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
300 m



Andel elbilparkering:
0 %



Garderobeskap:
79 stk

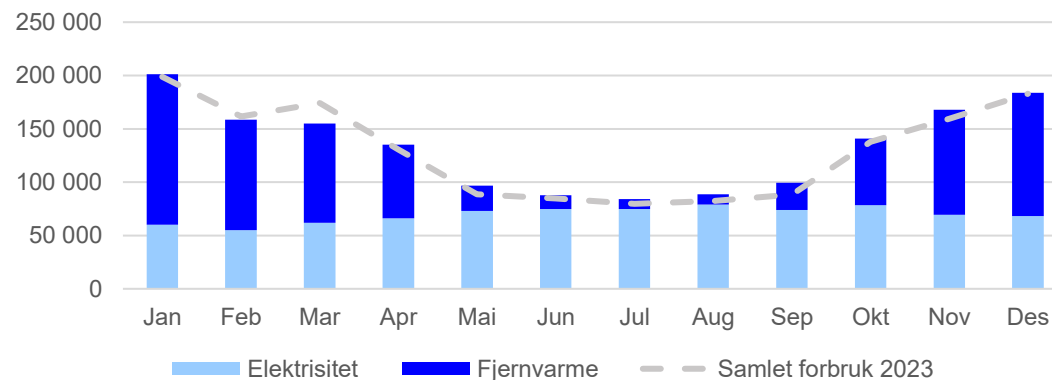


Sykkelparkering:
30 stk

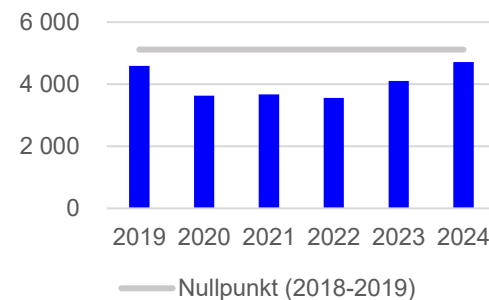


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 652)

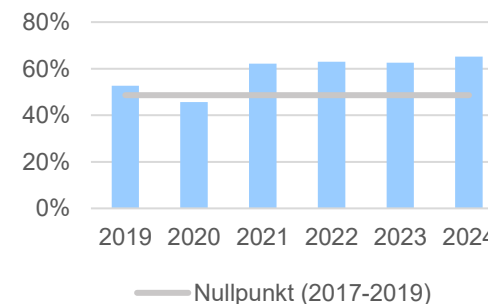
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Eikenga 31-33

Måling av bærekraft 2024

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

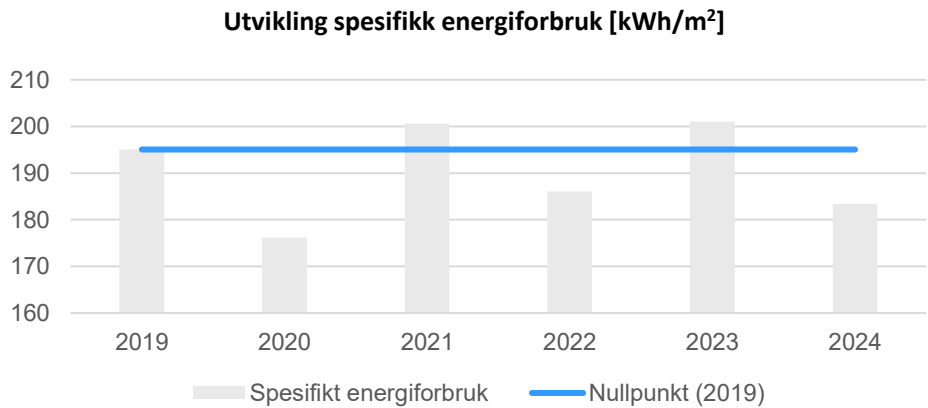
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	2 116 516	1 990 211	-6 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	195	183	-6 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 159	480	-59 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,11	0,04	-59 %
Sorteringsgrad avfall	%	41	31	-23 %
Avfallsmengde	Kg/år	47 516	7 775	-84 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	4,38	0,72	-84 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	38	36	-6 %



Klimaavtrykk

36 tCO₂e

Spesifikt: 3,30 kgCO₂e / m²



Eikenga 31-33

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Energiforbruk: Reduksjon i energiforbruket målt mot nullpunktet.
- Spesifikt energiforbruk er lik 183 kWh/m² for 2024. Dette er høyere enn gjennomsnittet for porteføljen.
- Vannforbruk: Reduksjon i vannforbruket målt mot nullpunktet og fjoråret. Trolig skyldes dette utbedring av en lekkasje.
- Sorteringsgrad: Betydelig fall i sorteringsgraden. Dette skyldes redusert sortert avfall fra leietaker med egen avfallsavtale. Dette resulterer også i redusert avfallsmengde.

Gjennomførte tiltak

- Det har blitt etablert Smartvatten vannmåler på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
110 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
550 m



Andel elbilparkering:
5 %



Garderobeskap:
27 stk

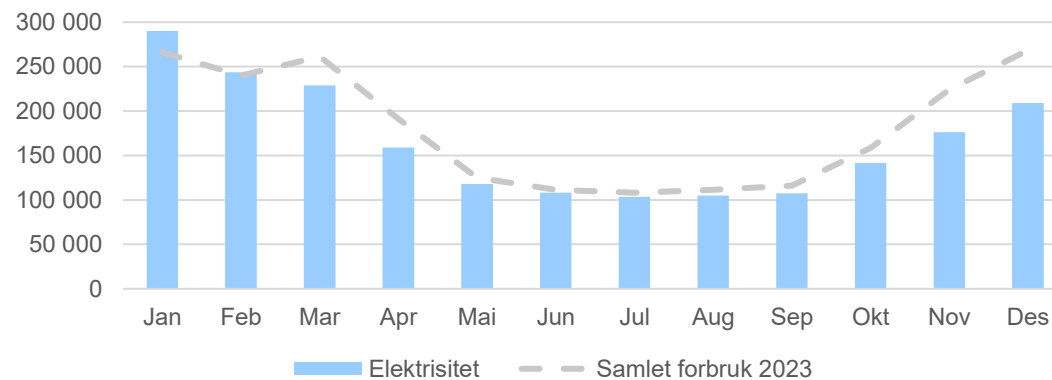


Sykkelparkering:
5 stk

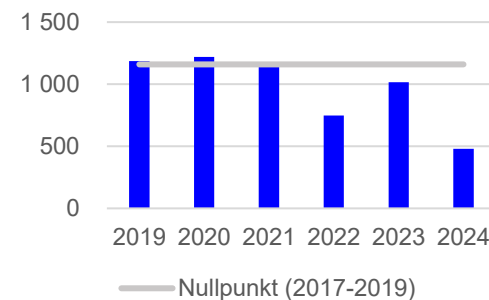


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 626)

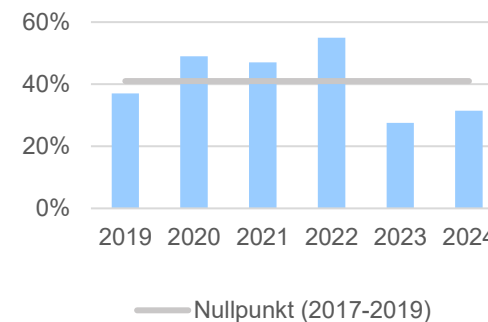
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Havnespeilet

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Rådhusgata 3
Bygningskategori	Kontor / Forretning
Byggeår	2017
Oppvarmet areal	6 370 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	Asset Performance: 48.9% BREEAM In-Use: 

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	855 817	821 660	-4 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	134	129	-4 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 223	1 825	-18 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,35	0,29	-18 %
Sorteringsgrad avfall	%	51	60	18 %
Avfallsmengde	Kg/år	0	16 110	
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	0	2,53	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	11	8	-24 %



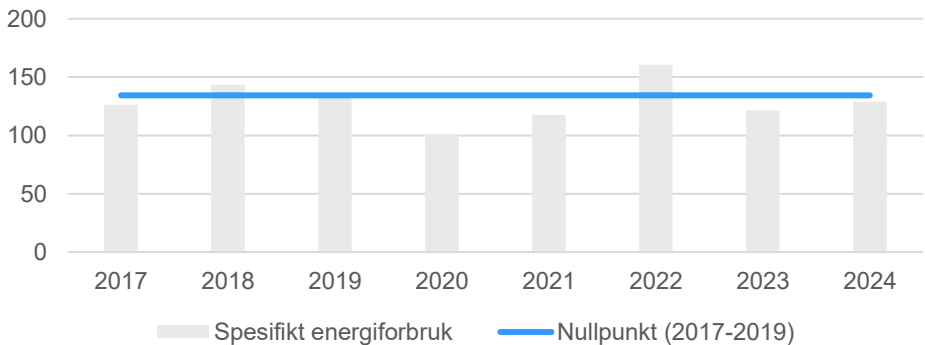
Klimaavtrykk

8 tCO₂e

Spesifikt: 1,32 kgCO₂e / m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Havnespeilet

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Energiforbruk: Grunnet utfordringer med varmen i de kaldeste månedene i starten av året har det vært nødvendig å kjøre ventilasjonen døgnetvis. Dette har medført økning i strøm- og fjernvarmeforbruket for de tre første månedene.
- Vannforbruk: Forbruket er redusert til normale nivåer som tidligere år, etter en lekkasje i 2022. En økning fra fjoråret, men reduksjon målt mot nullpunkt.
- Avfall: Økning i sorteringsgrad for eiendommen i rapporteringsperioden. I samråd med leietakere har man oppgradert miljøstasjonen, noe som har gitt resultater.

Gjennomførte tiltak

- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
0 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
300 m



Andel elbilparkering:
-



Garderobeskap:
128 stk

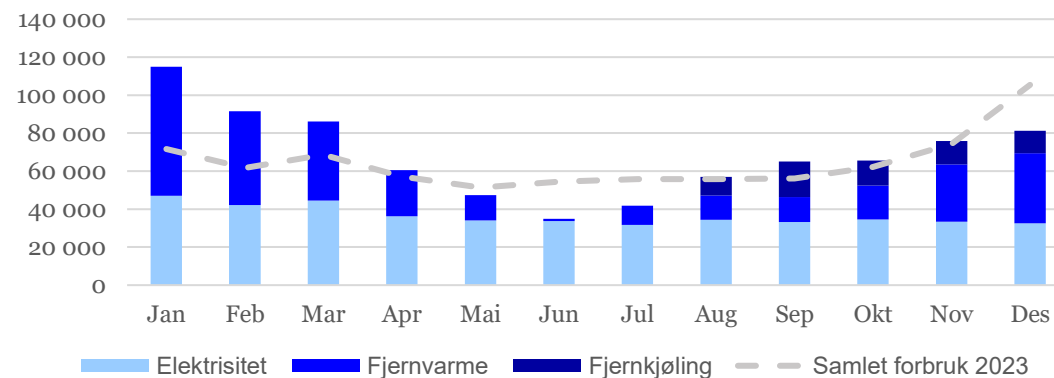


Sykkelparkering:
113 stk

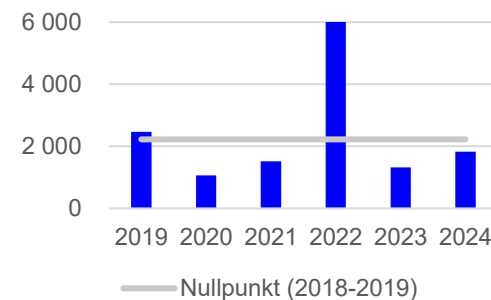


Graddagstall:
2 869 (nullpunkt: 3 130)

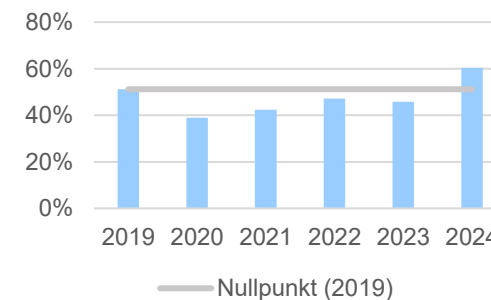
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Kokstadvegen 23B

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Kokstadvegen 23B
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	2017
Oppvarmet areal	17 000 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	B
Miljøsertifisering	BREEAM-NOR: Poengsum: 58.2% Vurdering: Very Good Asset Performance: 41.9% Good BREEAM In-Use: ★★★★☆☆

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	2 206 257	2 685 933	22 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	130	158	22 %
Vannforbruk	m ³ /år	2 746	5 041	84 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,16	0,30	84 %
Sorteringsgrad avfall	%	36	58	61 %
Avfallsmengde	Kg/år	24 523	32 689	33 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	1,44	1,92	33 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	35	29	-17 %



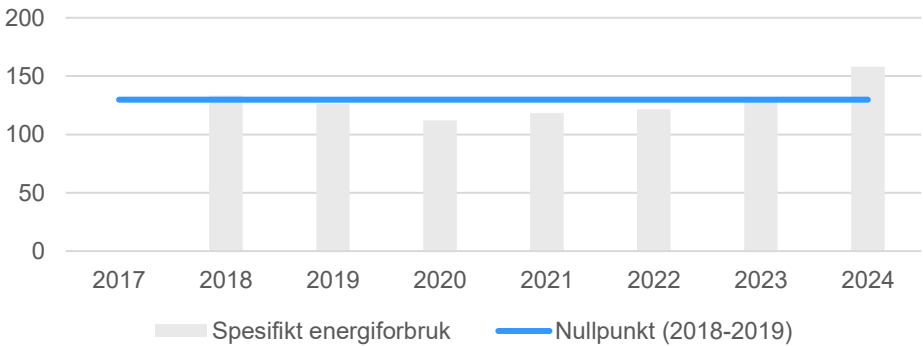
Klimaavtrykk

29 CO₂e

Spesifikt: 1,72 kgCO₂e / m²



Utvikling spesifikk energiforbruk [kWh/m²]



Kokstadvegen 23B

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- **Energibruk:** Betydelig økning i energibruken i 2024. Dette skyldes en defekt varmegjenvinner i ett av aggregatene, som resulterte i et betydelig høyere fjernvarmeforbruk i perioden januar-april. I april ble dette rettet opp.
- **Vannforbruk:** Det spesifikke vannforbruket i 2024 er en liten økning fra fjoråret. Økningen fra 2021 er trolig et resultat av flere personer er tilbake på eiendommen.
- **Sorteringsgrad:** Sorteringsgraden for eiendommen, 58%, som er en god økning fra tidligere år. Avfallsmengden er betydelig lavere enn snittet.

Gjennomførte tiltak

- Toppsystemet har blitt oppgradert og igangsatt i 2023. Dette har bedret driftspersonalets mulighet til styring, regulering og overvåkning av de tekniske anleggene.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
300 stk



Andel elbilparkering:
7 %



Sykkelparkering:
101 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
100 m

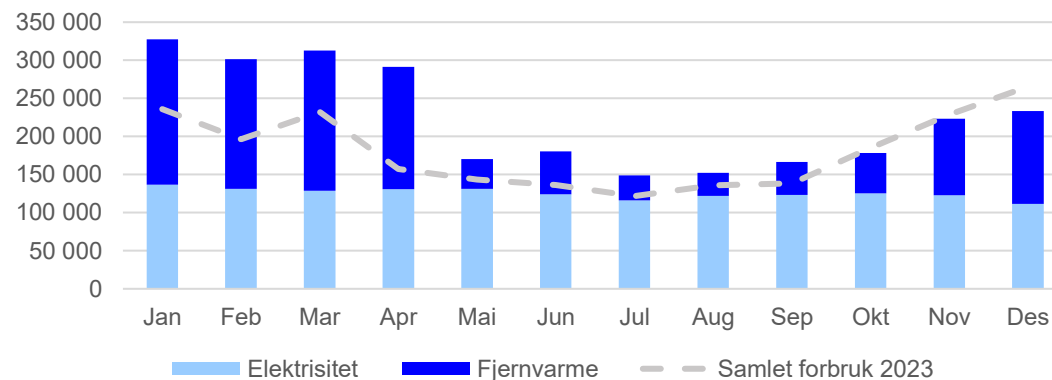


Garderobeskap:
261 stk

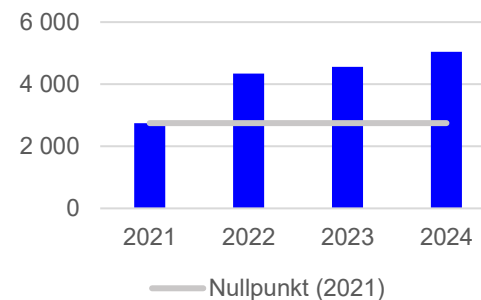


Graddagstall:
2 902 (nullpunkt: 3 068)

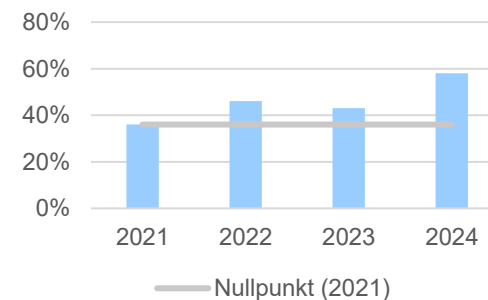
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Ingeniørenes hus

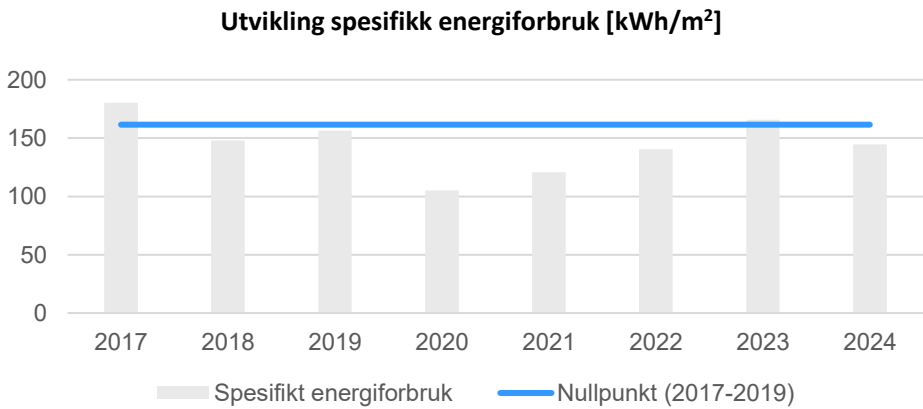
Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Kronprinsensgate 17
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1932/1979
Oppvarmet areal	5 096 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	BREEAM In-Use: Asset Performance: 56.1% Very good ★★★★☆ Management Performance: 42.1% Good ★★★★☆

 Klimaavtrykk
11 tCO₂e
Spesifikt: 2,07 kgCO₂e / m²



Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	823 079	737 302	-10 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	162	145	-10 %
Vannforbruk	m ³ /år	1 389	1 128	-19 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,27	0,22	-19 %
Sorteringsgrad avfall	%	23	16	-28 %
Avfallsmengde	Kg/år	3 640	7 420	104 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	0,71	1,46	104 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	12	11	-11 %



Ingeniørenes hus

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Det har vært en reduksjon i energibruket i 2024 målt mot foregående år og nullpunkt. Dette skyldes noe mer ledig areal i andre halvdel av 2024. I tillegg har fasaden inn mot bakgården blitt en innvendig fasade og varmetapet vil dermed reduseres. Dette vil også bidra til et redusert energiforbruk.
- Vannforbruket: Grunnet noe ledig areal er vannforbruket lavere enn nullpunkt og fjoråret.
- Sorteringsgraden på bygget er svært lav. Dette skyldes delt avfallsrom med naboeiendommen (Dronning Mauds gate 15).

Gjennomførte tiltak

- Bakgården mellom eiendommen og naboeiendommen har blitt glasset inn noe som reduserer yttervegg for bygget.
- Det etableres et nytt, moderne SD-anlegg som forbedrer og forenkler muligheten for forvaltningen til å styre og regulere de tekniske anleggene.
- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
0 stk



Andel elbilparkering:
-



Sykkelparkering:
5stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m

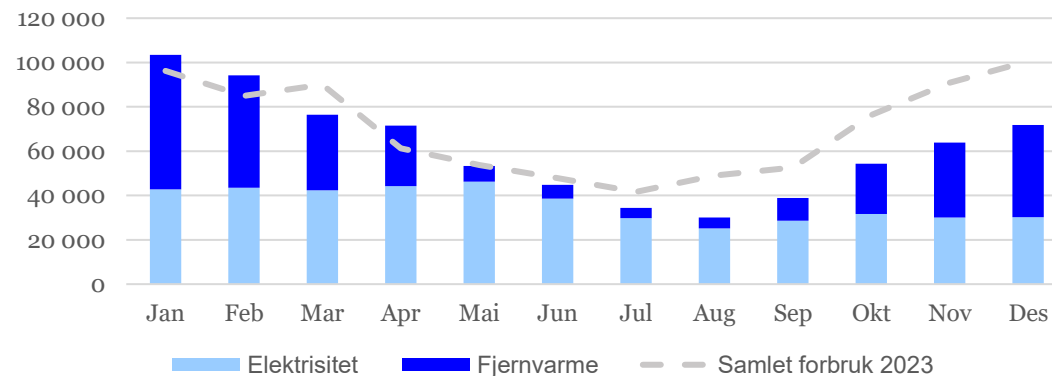


Garderobeskap:
0 stk

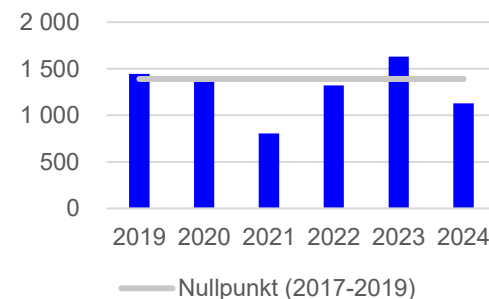


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 652)

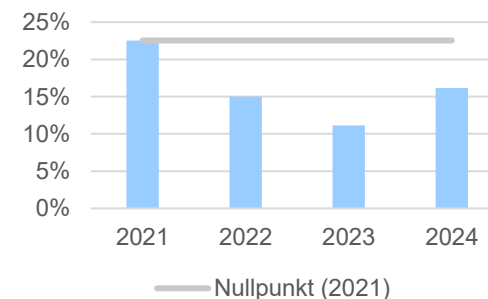
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Nykirkebakken 2 / Verksgata 1A

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Nykirkebakken 2 / Verksgata 1A
Bygningskategori	Kontor / Forretning
Byggeår	1955 / 2009
Oppvarmet areal	19 580 m2
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	Asset Performance: 47.6% BREEAM In-Use: 

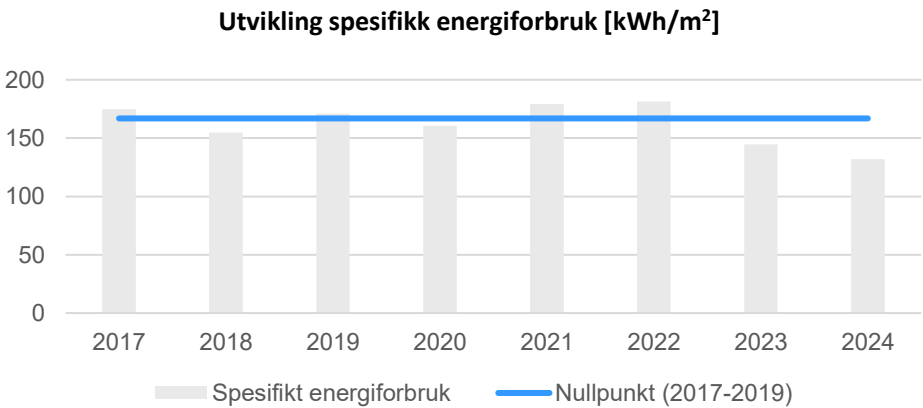
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	3 266 926	2 581 542	-21 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²/år	167	132	-21 %
Vannforbruk	m³/år	1 187	3 590	203 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²/år	0,06	0,18	203 %
Sorteringsgrad avfall	%	61	63	4 %
Avfallsmengde	Kg/år	0	56 754	
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m²/år	0,00	2,90	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	59	46	-21 %



Klimaavtrykk

46 tCO₂e

Spesifikt: 2,37 kgCO₂e / m²



Nykirkebakken 2 / Verksgata 1A

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- **Energibruk:** Betydelig redusert målt mot nullpunkt og fjorår. Dette skyldes gjennomførte tiltak og en aktiv forvaltning som har optimalisert de tekniske systemene.
- **Vannforbruk:** Tydelig økning i vannforbruk målt mot nullpunkt.
- **Sorteringsgrad:** Sorteringsgraden ligger noe over nullpunktet. Utenom noen år som skiller seg ut (2018 og 2022) har eiendommen relativt stabil sorteringsgrad.

Gjennomførte tiltak

- SD-anlegget har blitt oppgradert. Dette bedrer driftssituasjonen og gir driftssjefen mulighet til å styre, regulere og overvåke anleggene.
- Det har blitt etablert LED-belysning i parkeringskjelleren.
- Det har blitt etablert Smartvatten vannmåler på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
109 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
100 m



Andel elbilparkering:
3 %



Garderobeskap:
198 stk

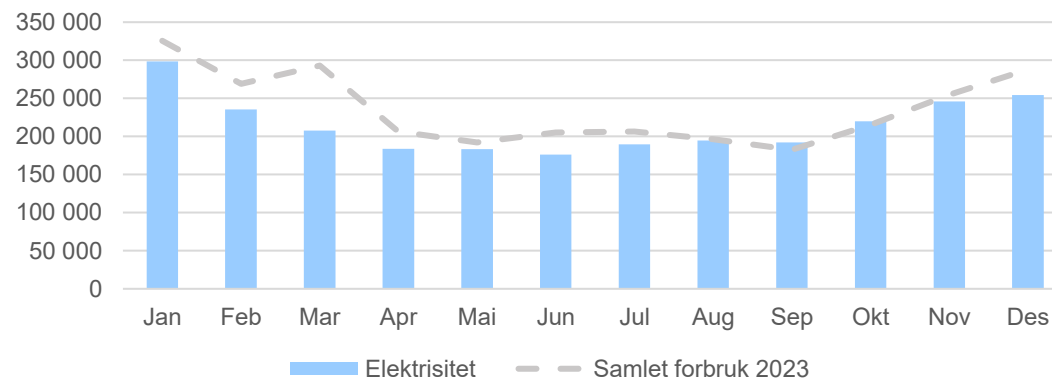


Sykkelparkering:
100 stk

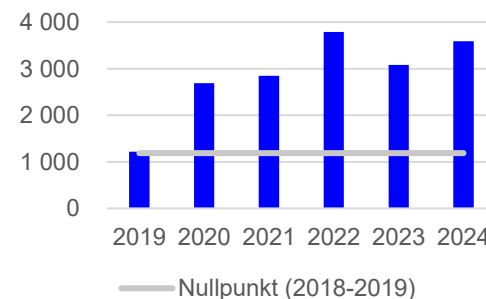


Graddagstall:
2 911 (nullpunkt: 3 073)

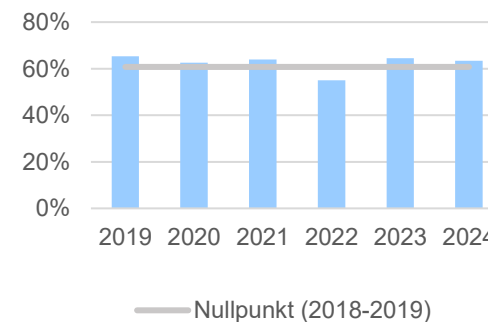
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Olav Kyrres gate 22

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Olav Kyrres gate 22
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1988
Oppvarmet areal	8 965 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	C
Miljøsertifisering	BREEAM-NOR: Poengsum: 58.3% Vurdering: Very Good
	BREEAM In-Use: Asset Performance: 73.4% Excellent

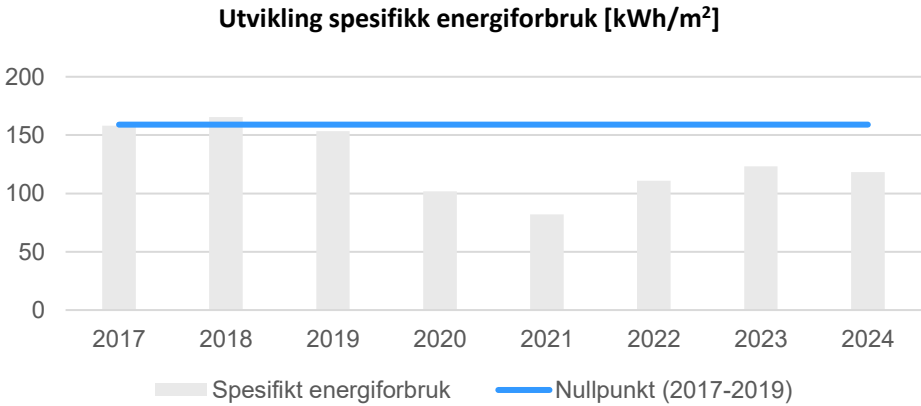
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	1 425 231	1 060 545	-26 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	159	118	-26 %
Vannforbruk	m ³ /år	4 096	2 046	-50 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,46	0,23	-50 %
Sorteringsgrad avfall	%	33	64	97 %
Avfallsmengde	Kg/år	0	36 028	-
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	0	4,02	-
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	26	13	-49 %



Klimaavtrykk

13 tCO₂e

Spesifikt: 1,46 kgCO₂e / m²



Olav Kyrres gate 22

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Energiforbruk: Rehabiliteringen har redusert energiforbruket med 23% målt mot perioden før oppstart rehabilitering.
- Vannforbruk: Halvering av vannforbruket målt mot nullpunktperioden.
- Sorteringsgrad: Betydelig økning i sorteringsgraden etter rehabiliteringen.
- Etableringen av fjernvarme og energibesparingstiltak har resultert i en halvering av CO₂-utslippet for eiendommen sammenlignet mot nullpunktperioden.

Gjennomførte tiltak

- I 2024 avsluttet prøvedriften av de tekniske anleggene. Dette for å sikre en optimalisert drift av de tekniske anleggene.
- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
14 stk



Andel elbilparkering:
50 %



Sykkelparkering:
36 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
150 m

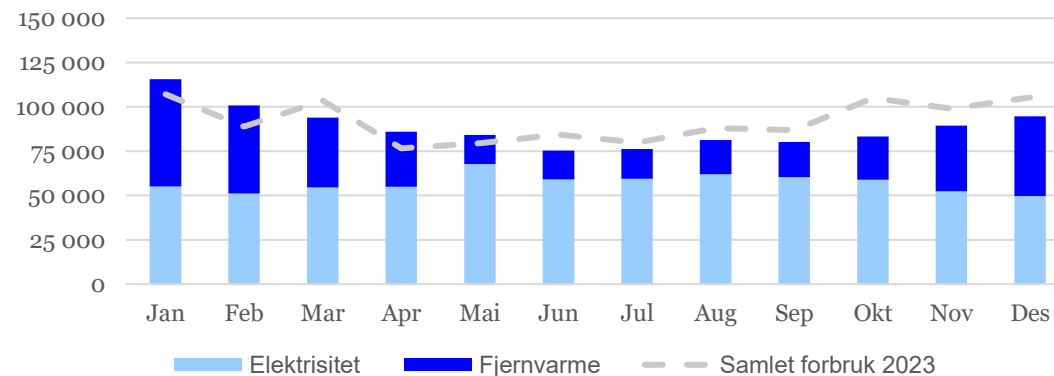


Garderobeskap:
170 stk

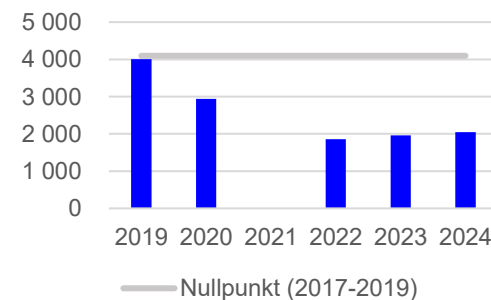


Graddagstall:
2 902 (nullpunkt: 3 065)

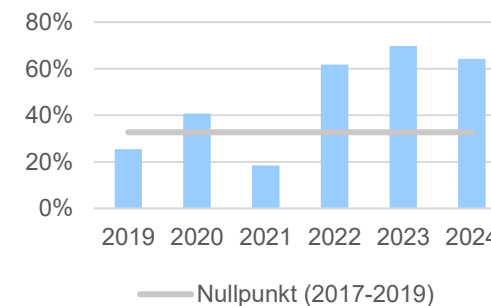
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Pilestredet 12

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Pilestredet 12
Bygningskategori	Kontor
Byggeår	1895
Oppvarmet areal	4 142 m ²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	E D
Miljøsertifisering	Asset Performance: 55.3% BREEAM In-Use: Very Good ★★★★☆

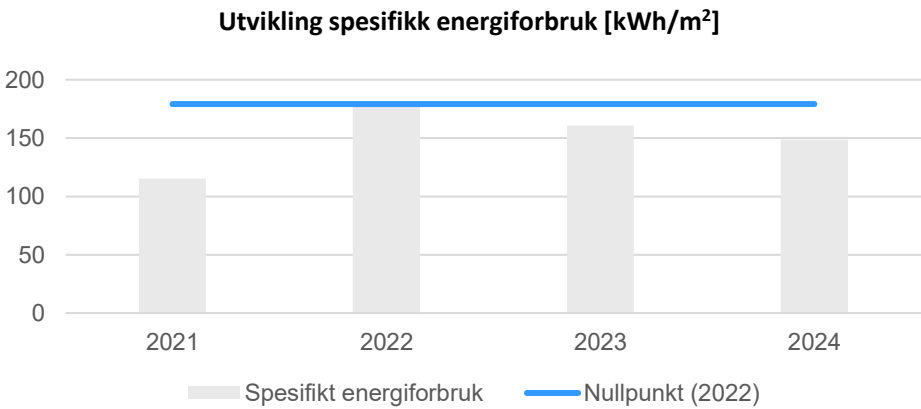
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	742 233	616 458	-17 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	179	149	-17 %
Vannforbruk	m ³ /år	570	488	-14 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,14	0,12	-14 %
Sorteringsgrad avfall	%	63	72	15 %
Avfallsmengde	Kg/år	12 680	24 414	93 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m ² /år	3,06	5,89	93 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	10	9	-15 %



Klimaavtrykk

9 tCO₂e

Spesifikt: 2,11 kgCO₂e / m²



Pilestredet 12

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Ettersom eiendommen ble kjøpt av Nordea Liv tidlig i 2022, er kun år 2022 brukt som nullpunkt. Tidligere år er kun vist som historikk og er ikke kvalitetssikret.
- Energiforbruk: Energiforbruket er redusert med 17% målt mot nullpunktet.
- Vannforbruk: Etter en betydelig økning i 2023 på vannforbruket har det nå i 2024 blitt redusert til tilsvarende nivåer som i 2022.
- Avfall: Betydelig økning i avfallsmengden og sorteringsgraden. Dette skyldes at leietaker i 1. etasje har blitt inkludert i byggets avfallsløsning.

Gjennomførte tiltak

- Det har blitt etablert automatisert avlesning av vannforbruket på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
0 stk



Andel elbilparkering:
-



Sykkelparkering:
stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
10 m

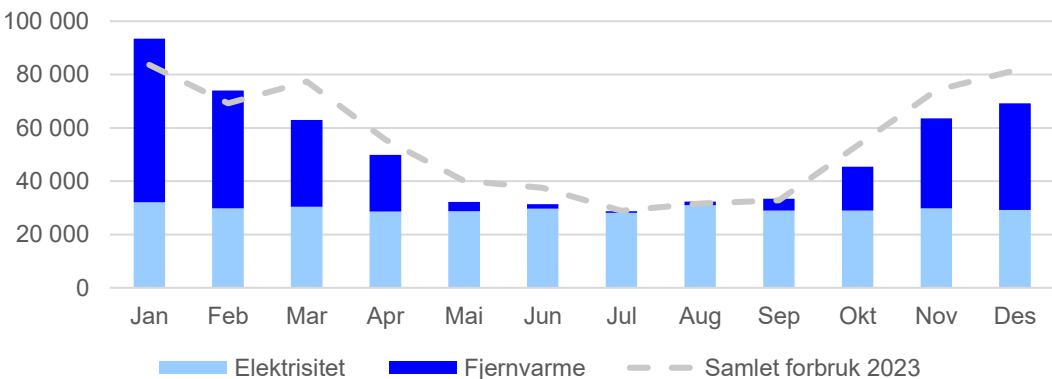


Garderobeskap:
stk

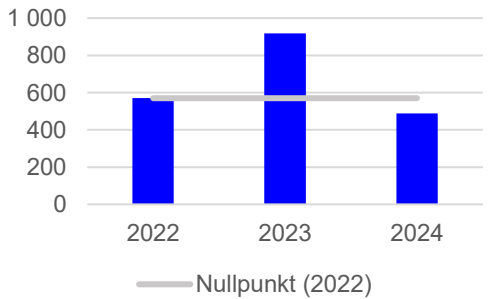


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 433)

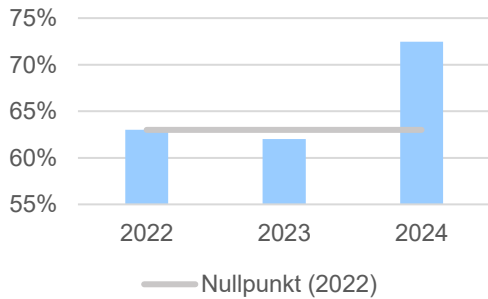
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Valhallavegen 6

Måling av bærekraft 2024

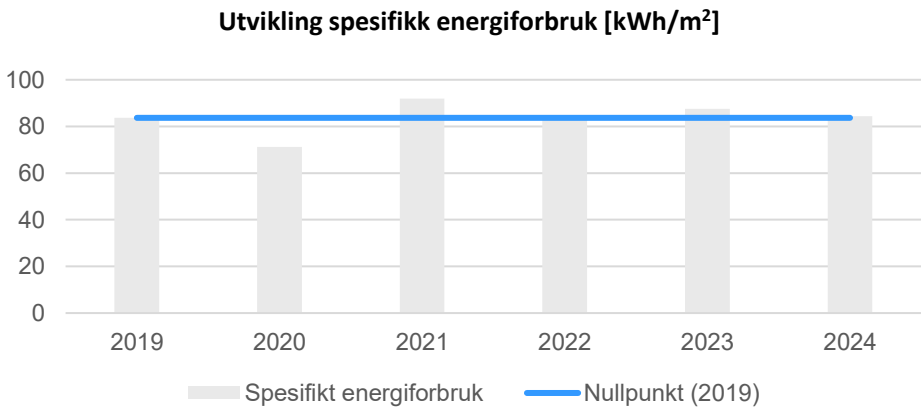
Eiendomsinformasjon	
Adresse	Valhallavegen 6
Bygningskategori	Industribygning
Byggeår	2007
Oppvarmet areal	6 092 m²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	Asset Performance: 47.3% BREEAM In-Use: Good ★★★★☆☆

Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	509 751	514 178	1 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²/år	84	84	1 %
Vannforbruk	m³/år	249	186	-25 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²/år	0,04	0,03	-25 %
Sorteringsgrad avfall	%	81	73	-10 %
Avfallsmengde	Kg/år	70 206	72 330	3 %
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m²/år	11,52	11,87	3 %
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	16	12	-23 %

Klimaavtrykk

12 tCO₂e

Spesifikt: 2,04 kgCO₂e / m²



Valhallavegen 6

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Energibruk: Reduksjon i forhold til år 2023 skyldes trolig i stor grad at år 2023 var kjøligere enn 2024.
- Spesifikt energiforbruk er lik 84 kWh/m² pr år, som er tilsvarende forbruk som nullpunktet. Bygget har et meget stabilt energiforbruk, og årlige variasjoner skyldes stort sett endring i utetemperatur.
- Vannforbruk: Lite variasjon i vannforbruket. Bygget har et lavt vannforbruk.
- Sorteringsgrad: Høy sorteringsgrad generelt for eiendommen, men en reduksjon sammenlignet med nullpunkt og fjoråret.

Gjennomførte tiltak

- Ingen gjennomførte tiltak i 2024

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
35 stk



Andel elbilparkering:
11 %



Sykkelparkering:
0 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
800 m

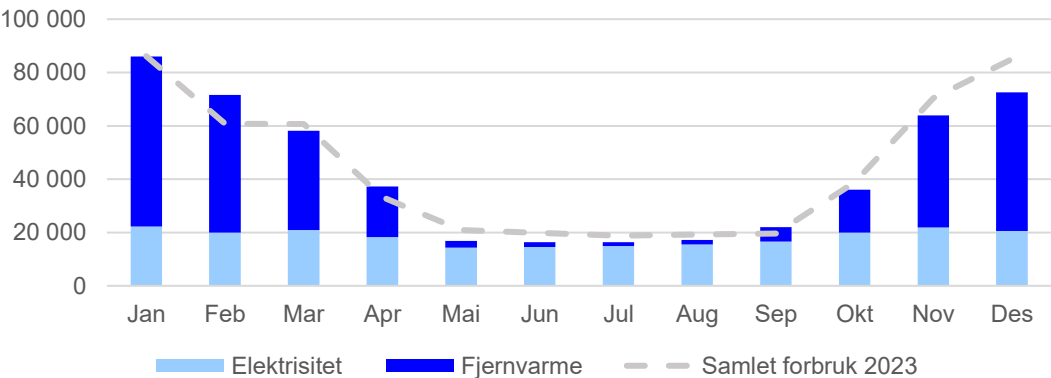


Garderobeskap:
12 stk

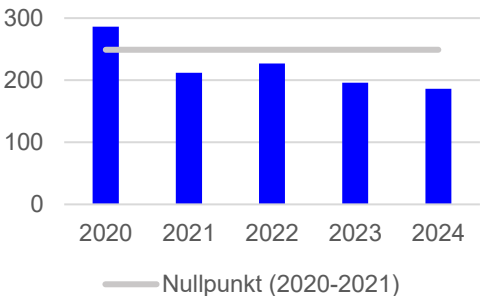


Graddagstall:
4 058 (nullpunkt: 4 152)

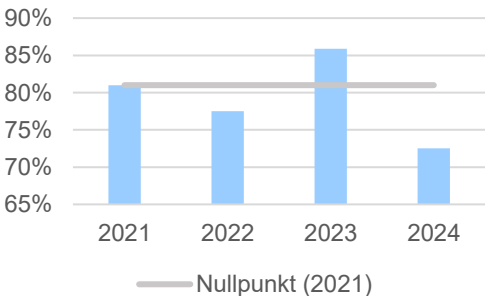
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



Økernveien 119-121

Måling av bærekraft 2024

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Økernveien 119-121, Oslo
Bygningskategori	Kontor / lager
Byggeår	1973
Oppvarmet areal	19 325 m²
Energimerke og Oppvarmingskarakter	
Miljøsertifisering	

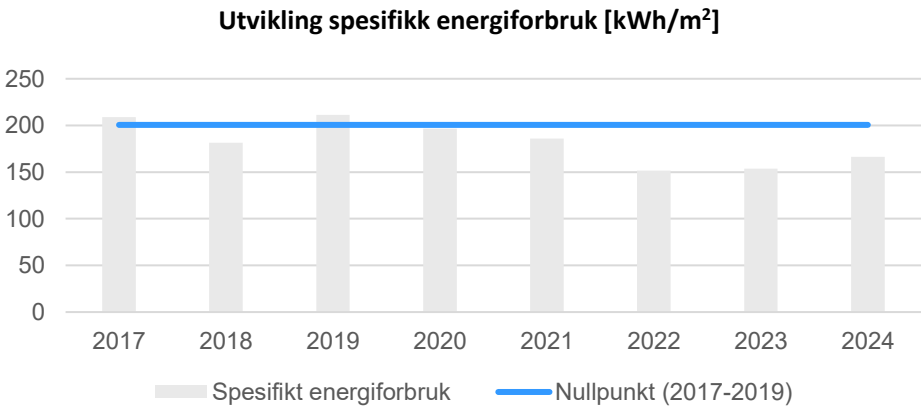
Forbruksposter	Enhet	Nullpunkt	Rapporteringsår	Endring
Energiforbruk	kWh/år	3 875 892	3 214 644	-17 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²/år	201	166	-17 %
Vannforbruk	m³/år	5 114	3 804	-26 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²/år	0,26	0,20	-26 %
Sorteringsgrad avfall	%	53	55	4 %
Avfallsmengde	Kg/år	0	159 506	
Spesifikk avfallsmengde	Kg/m²/år	0	8,25	
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e/år	70	58	-17 %



Klimaavtrykk

58 tCO₂e

Spesifikt: 2,99 kgCO₂e / m²



Økernveien 119-121

Måling av bærekraft 2024

Forbruk rapporteringsår

- Energiforbruk: betydelig reduksjon i byggets energibruk målt mot nullpunkt. Reduksjonen skyldes en aktiv forvaltning og kontinuerlig justering av driftsparametere.
- En økning av energiforbruket målt mot fjoråret skyldes trolig noe mer utleid areal.
- Vannforbruk: eiendommens vannbruk er redusert målt mot nullpunkt. Dette skyldes trolig avdekking og utbedring av eksisterende lekkasjer.
- Sorteringsgrad: En økning i sorteringsgraden målt mot nullpunkt og fjoråret.

Gjennomførte tiltak

- Det er gjennomført et forprosjekt for å se på aktuelle tiltak for eiendommen.
- Det har blitt etablert Smartvatten vannmåler på bygget som måler forbruk og detekterer vannlekkasje.

Bakgrunnsvariabler 2024



Parkering:
200 stk



Andel elbilverkparkering:
9%



Sykkelparkering:
20 stk



Avstand til kollektivt knutepunkt:
500 m

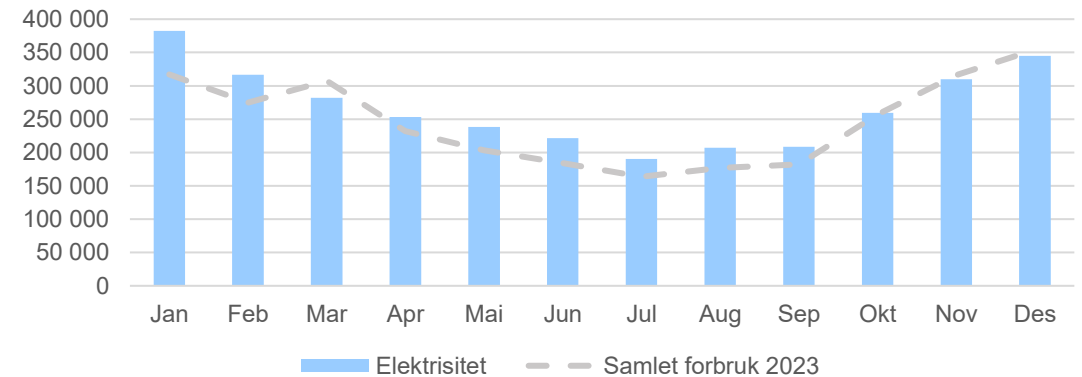


Garderobeskap:
21 stk

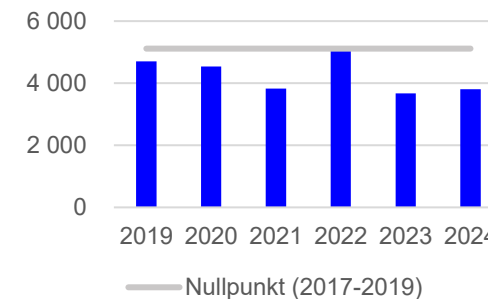


Graddagstall:
3 517 (nullpunkt: 3 652)

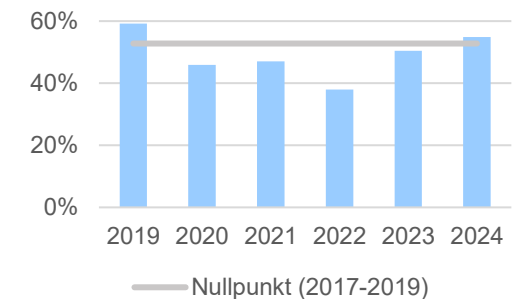
Månedlig energiforbruk 2024 [kWh]



Utvikling årlig vannforbruk [m³]



Utvikling sorteringsgrad avfall [%]



INDEPENDENT ASSURANCE STATEMENT

Statement no:
DNV-2025-ASR-C788461

Valid from:
23rd June 2025

NORDEA LIV EIENDOM AS

GRESB Data Verification 2024

Fund - Nordea Liv Eiendom AS

Introduction

DNV Business Assurance Norway (DNV) has been commissioned by the management of NORDEA LIV EIENDOM AS (NORDEA LIV) to carry out an independent review of a sub-set of data disclosed in its GRESB Real Estate Assessment for the reporting year 2024 (01/01/2024 – 31/12/2024).

Scope of Assurance

DNV has performed limited assurance on the Selected Information against the Reporting Criteria for the Fund described below. The scope of work was limited to the Selected information, and did not include any GRESB Metrics which use GAV, Revenue and Output for intensity measurements. Refer to Appendix 1 for details on the data reviewed broken down by Asset.

Fund in Scope:

- Nordea Liv Eiendom AS

Selected Information:

- GHG Emissions:
 - Scope 1 and 2 (location and market based)
 - Scope 3, Cat. 13 Downstream leased assets: Tenant Emissions
- Energy (consumption)
- Water (withdrawals)
- Waste (generated and disposed)

Reporting Criteria:

- GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard, and Corporate Value Chain (Scope 3) Standard.
- GRESB 2025 Real Estate Standard and Reference Guide

Responsibilities of the Directors of NORDEA LIV and of the assurance providers

The Management of NORDEA LIV has sole responsibility for:

- Preparing and presenting the Selected Information;
- Designing, implementing and maintaining effective internal controls over the information and data, resulting in the preparation of the Selected Information that is free from material misstatements;
- Measuring and reporting the Selected Information.

DNV's responsibility is to plan and perform the work to obtain assurance about whether the Selected Information has been prepared with reference to the reporting requirements and to report to NORDEA LIV in the form of an independent assurance conclusion, based on the work performed and the evidence obtained.

Our statement represents our independent opinion and is intended to inform all stakeholders. DNV was not involved in the preparation of any statements or data except for this Independent Assurance Statement.

Level of Assurance

DNV has performed a limited data only assurance engagement in accordance with DNV's VeriSustain protocol, applying only the pertinent sections of the protocol relevant to the specific purpose of the activity. This protocol is based on our professional experience and international assurance best practice including the *International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 revised – 'Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information' (revised)*, issued by the International Auditing and Assurance Standards Board. This standard requires that DNV complies with ethical requirements and plans and performs the assurance engagement to obtain limited assurance.

DNV applies its own management standards and compliance policies for quality control, in accordance with ISO/IEC 17021-1:2015 - Conformity Assessment Requirements for bodies providing audit and certification of management systems. Accordingly, DNV maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

The procedures performed in a limited assurance engagement vary in nature and timing from, and are less detailed than, those undertaken during a reasonable assurance engagement, so the level of assurance obtained is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed. We planned and performed our work to obtain the evidence we considered sufficient to provide a basis for our conclusion, so that the risk of this conclusion being in error is reduced, but not reduced completely.

All assurance engagements are subject to inherent limitations as selective testing (sampling) may not detect errors, fraud or other irregularities. Non-financial data may be subject to greater inherent uncertainty than financial data, given the nature and methods used for calculating, estimating and determining such data. The selection of different, but acceptable, measurement techniques may result in different quantifications between different entities. DNV planned and performed the work to obtain the evidence considered sufficient to provide a basis for our opinion, so that the risk of this conclusion being an error is reduced but not reduced completely.

Our assurance relies on the premise that the data and information provided to us by NORDEA LIV as part of our review have been provided in good faith and is complete, sufficient and authentic. DNV expressly disclaims any liability or co-responsibility for any decision a person or an entity may make based on this Independent Assurance Statement.

Assurance Methodology

DNV uses a risk-based approach throughout the assurance engagement. We are required to plan and perform our work to consider the risk of material misstatement of the Selected Information. Our work included, but was not restricted to:

- Conducting interviews with NORDEA LIV's management to obtain an understanding of the key processes, systems and controls in place to generate, aggregate and report the Selected Information;
- Performing limited substantive testing on a selective basis of the Selected Information to check that data had been appropriately measured, recorded, collated and reported;
- Reviewing that the evidence, measurements and their scope provided to us by NORDEA LIV for the Selected Information are prepared in line with the Reporting Criteria;
- Assessing the appropriateness of the Reporting Criteria for the Selected Information; and
- Review of the GRESB Reporting sheet and the accompanying Selected Information within it, with regard to the Reporting Criteria. This includes the subsequent reporting of the Selected Information in the Annual ESG Report.

Declaration of Independence

DNV established policies and procedures are designed to ensure that DNV, its personnel and, where applicable, others are subject to independence requirements (including personnel of other entities of DNV) and maintain independence where required by relevant ethical requirements. This engagement work was carried out by an independent team of sustainability assurance professionals.

Assurance Opinion

Based on the procedures we have performed and the evidence we have obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the Selected Information as described in 'Scope of Assurance' and listed in the Appendix is not fairly stated and has not been prepared, in all material respects, in accordance with the Reporting Criteria.

This conclusion relates only to the Selected Information and is to be read in the context of this Independent Limited Assurance Statement, in particular the inherent limitations explained under 'Level of Assurance'.

DNV Business Assurance Norway.

Oslo, Norway

23rd June 2025

Amy Stinchcombe
Lead Verifier

Alessia Segalini
Technical Reviewer

Appendix 1. Breakdown of Selected Information by Asset

Asset Name	Energy				GHG Emissions				Water	Waste		
	Fuel (kWh)	District Heating & Cooling (kWh)	Electricity (kWh)	Total Energy Use (kWh)	Scope 1 (tonnes CO2e)	Scope 2 Location Based (tonnes CO2e)	Scope 3 (tonnes CO2e)	Total Emissions (tonnes CO2e)	Consumption (m3)	Hazardous waste (tonnes)	Non-hazardous waste (tonnes)	Total Waste (tonnes)
Fabrikkveien 36-38	0	559 274	1 190 675	1 749 949	0	0	22,21	22,21	1 390	9,16	55,67	64,83
Allehelgens gate 4	0	333 645	467 584	801 229	0	9,05	0	9,05	2 103	0,80	4,41	5,21
Chr.Krogsgt. 32	0	844 476	1 001 544	1 846 020	0	0	25,63	25,63	1 855	0,04	29,81	29,85
Dronning Maudsgate 15	0	525 499	1 013 426	1 538 925	0	22,97	0	22,97	2 238	0,035	26,11	26,14
Fabrikkveien 41	0	164 169	329 097	493 266	0	0	6,15	6,15	371	4,40	18,07	22,47
Folke Bernadottesvei 38	0	698 882	2 188 193	2 887 075	0	40,72	0	40,72	9 258	0,00	49,17	49,17
Fr.Nansens plass 7	0	764 222	834 708	1 598 930	0	21,90	0	21,90	4 709	0,00	133,49	133,49
Haslevangen 28-30 (Eikenga)	0	0	1 990 211	1 990 211	0	35,82	0	35,82	480	0,00	7,78	7,78
Havnespeilet	0	384 268	437 392	821 660	0	8,41	0	8,41	1 824	0,00	16,11	16,11
Henrik Ibsensgt. 40-42 ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kokstadflaten 4	0	0	279 380	279 380	0	0	0	0,00	691	0,00	1,96	1,96
Kokstadvegen 23B	0	1 182 480	1 503 453	2 685 933	0	29,31	0	29,31	5 041	0,34	32,35	32,69
Kronprinsensgt. 17 (Ing.hus)	0	304 279	433 023	737 302	0	10,53	0	10,53	1 128	0,00	7,42	7,42
Munchsgt. 5B	0	261 754	244 792	506 546	0	6,74	0	6,74	283	0,00	10,37	10,37
Nykirkebakken 2	0	0	2 581 542	2 581 542	0	46,47	0	46,47	3 590	0,61	56,15	56,75
Olav Kyrresgt. 22	0	375 400	685 145	1 060 545	0	13,05	0	13,05	2 046	0,04	35,99	36,03
Pilestredet 12	0	261 164	355 294	616 458	0	8,75	0	8,75	488	0,00	24,41	24,41
Rådhuspassasjen ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valhallavegen 6	0	294 419	219 759	514 178	0		12,41	12,41	186	0,00	73,33	73,33

Øwrebygg (Økernveien)	0	0	3 214 644	3 214 644	0	57,86	0	57,86	3 804	4,65	154,86	159,51
Cort Adlers gate 33 ²	0	43 085	27 645	70 730	0	4,8	0	4,80	-	-	-	-

¹ Inactive asset (standing investment) – data not included

² Data from asset purchase date 20.12.2024