



Bildet lånt av (c) Igor Derevskov

Strategi for bærekraft

KLP Eiendom

2025 →



Munkedamsveien 62, Oslo



KLP Eiendom er sertifisert i henhold til ISO 9001 og ISO 14001 som stiller en rekke krav knyttet til virksomhetsstyringen.

Dokumenterte rutiner - Forbedringssystem - KTI-målinger -
System for innkjøp - Evaluering av leverandører -
Miljøpåvirkning - Samsvarsvurdering - Avvikshåndtering miljø

Hvem er vi

KLP Eiendom er ett av Skandinavias største eiendomskonsern.

Eiendomsporteføljen består av kontor- og undervisnings-eiendommer, handelseiendommer, utleieboliger og hoteller i Norge, Sverige, Danmark og London. I tillegg kommer en næringsfestetomtportefølje og eiendommer under utvikling.

KLP har nedfelt følgende formål med KLP Eiendom:

Eiendom skal skape verdi for KLPs eiere og differensiere KLP som pensjonsselskap ved å:

- Sikre målsatt eiendomseksposering
- Oppnå konkurransedyktig avkastning på pensjonsmidlene.
- Være en ledende eiendomsforvalter innen bærekraft.
- Drive virksomheten på en måte som tilfredsstiller KLPs krav til lønnsomhet og omdømme.

Å forvalte eiendomsporteføljen i eget datterselskap gir strategisk kontroll og spesialisert kompetanse.

Selskapets forretningsidé er verdiskapning gjennom riktig valg av investeringsobjekter, god forvaltning og aktiv eiendomsutvikling.

KLP Eiendoms størrelse og solide eier gir selskapet evne til å investere i, forvalte og utvikle eiendom for å maksimere avkastning i et langsiktig og bærekraftig perspektiv. Selskapets virksomhet er i hovedsak utleie av lokaler til selskapets kunder (leietakerne) med tilhørende forvaltning, drift og vedlikehold.

VISJON

Den beste partneren
for dagene som kommer

KLP Eiendom står for langsiktighet og pålitelighet i enhver sammenheng. Vi skaper gode relasjoner med våre kunder gjennom nærhet og dialog.

Målsettingen er å tilby konkurransedyktige lokaler, god kundeservice og effektiv forvaltning og drift.

Vi er åpne, engasjerte, tydelige og ansvarlige

Eiendomskonsernets verdier er styrende for hvordan vi som ansatte jobber med kollegaer, leietakere, kunder, og samarbeidspartnere. Det er også styrende for hvordan konsernet opptrer som samfunnsaktør.

VÅRE VERDIER

Åpen

- KLP Eiendom deler kunnskap og informasjon.
- Jeg deler min kunnskap og innsikt med andre.
- Jeg er åpen og viser respekt for andre synspunkter.
- Jeg er ærlig i tilbakemeldinger.

Engasjert

- KLP Eiendom er fremoverlent og viser handlekraft.
- Jeg er nysgjerrig, viser initiativ og tar grep.

Tydelig

- KLP Eiendom er klar i kommunikasjonen, synlig og konsekvent.
- Jeg gir tydelige og konstruktive tilbakemeldinger.
- Jeg avklarer målsetninger og forventninger.

Ansvarlig

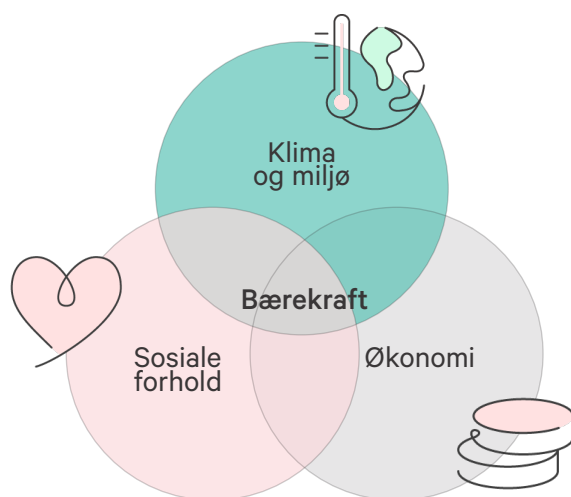
- KLP Eiendom tar ansvar. Man kan stole på KLP Eiendom.
- Jeg tar ansvar og gjennomfører oppgavene.
- Jeg sørger for at mine oppgaver er til KLP Eiendoms og kundenes beste.

Bærekraft er et strategisk satsningsområde

KLP Eiendom har fire strategiske satsningsområder for å nå hovedmålet:

1. Bærekraftig drift, forvaltning og prosjektutvikling
2. Fornøyde kunder og brukere
3. Engasjerte mennesker
4. Teknologisk utvikling

Bærekraft går over tre dimensjoner: Miljø og klima, sosiale forhold og økonomi. Sammenhengen mellom disse avgjør om noe er bærekraftig. KLP Eiendom skal drive bærekraftig forvaltning og prosjektutvikling gjennom disse tre dimensjonene. I tillegg skal selskapet ha en ansvarlig og etisk forretningsstyring.



De tre søylene for bærekraft (Brundtland rapport, 1987)

KLP Eiendom har nulltoleranse mot økonomisk kriminalitet. Vi jobber systematisk og helhetlig i hele organisasjonen med forebyggende og risikoreducerende tiltak. Som rammeverk for vår innsats innenfor samfunnsansvar og bærekraft, støtter vi oss til FNs bærekraftsmål og Bygg21 sine 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder.

Bærekraftige løsninger blir stadig viktigere. Teknologier som solenergi, energieffektive bygningssystemer, smarte avfallshåndteringssystemer og vanngjenvinning bidrar til å redusere miljøpåvirkningen og oppnå energieffektivitet i eiendomsporteføljen.

KLP Eiendom skal være et selskap med høy spesialkompetanse innen forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendom.

Selskapet skal tilstrebe at eiendomsporteføljen har en lang gjennomsnittlig gjenværende løpetid for leiekontrakter.

Selskapet skal arbeide for å oppnå høy kostnadseffektivitet for å sikre langsiktig konkurransekraft og avkastning. Kostnadseffektivitet skal oppnås gjennom å skape stordriftsfordeler og kritisk vurdering av viktige drivere som påvirker det totale kostnadsnivået. Eiendomsprosjekter skal utgjøre en betydelig andel av selskapets virksomhet.

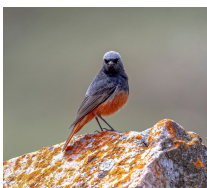
Et stort potensial for høy avkastning ligger i utvikling av egen eiendom. Eiendomsutvikling vil bidra til å opprettholde god avkastning på eiendomsporteføljen når ferdigutviklet eiendom kjøpes med lav direkteavkastning.

Formål med bærekraftsstrategien

KLP Eiendoms bærekraftstrategi har som formål å sikre en langsiktig, ansvarlig og helhetlig forvaltning av selskapets eiendomsportefølje. Strategien skal bidra til reduserte klimagassutslipp, effektiv ressursbruk og ivaretagelse av sosialt ansvar. Dokumentet er offentlig tilgjengelig og skal fungere som en forpliktende retningslinje for alle aktører som medvirker i KLP Eiendoms virksomhet.

Strategien er forankret i KLPs overordnede konsernstrategi og i KLP Eiendoms forretningsplan. Den er utformet slik at den skal være relevant for samtlige regioner, samtidig som enkelte delmål er justeret for å ivareta regionale forskjeller i lovgivning og praksis.

Inspirasjon fra naturen



På forsiden av dokumentet vises en svartrødstjert (Phoenicurus ochruros), som i følge den norske artsdatabanken er en sterkt truet art og som finnes kun ett sted i Norge, nemlig i kvadraturen i Oslo.

Man kan hente mye inspirasjon fra naturen. Naturen har mange kloke løsninger som er bærekraftige. Vi er helt avhengig av naturen og må derfor godt ta vare på den.



Mer info om KLP Eiendom kan finnes her.



Fleminggaten 14, Stockholm

For dagene som kommer

KLP Eiendom skal være blant de ledende på bærekraft

Bærekraftig utvikling handler om å finne en balanse mellom miljømessige, økonomiske og sosiale forhold. Gjennom å drifte, utvikle og investere i eiendom, forvalter KLP pensjonsmidler på vegne av våre eiere og medlemmer. Det er derfor vårt ansvar å bidra til bærekraftig utvikling på vegne alle som er en del av KLP.

Strategidokumentene er strukturert i følgende kapitler:

1

Bærekraft i alle ledd

Integrere og forankre bærekraft i forretningsstrategien og i beslutningsprosesser.

2

Bærekraft i praksis

Omsette ambisjoner til konkrete løsninger som reduserer miljøavtrykket, skape verdi for leietakere og bidra positivt til samfunnet.

3

Bærekraftig utvikling

Implementere nye teknologier og løsninger for redusert miljøpåvirkning og effektiv ressursbruk.

4

Reisen hittil

Utnytte kompetanse og erfaringer opparbeidet over flere år.

5

Veien videre

Etablere mål som er mer ambisiøse enn gjennomsnittlig praksis.



“Vi skal være blant de ledende på bærekraft og vil oppnå dette gjennom ambisiøse mål, synliggjøring av resultater, samarbeid med leietakere og bruk av digitale løsninger”

Ellen Langeeggen

Administrerende direktør, KLP Eiendom

1 Bærekraft i alle ledd

Integrering i kjernevirksomheten

For å skape langsiktig verdi må vi ivareta klima, miljø og naturen, ta vare på menneskene vi påvirker og styrke virksomhetsstyringen som sikrer ansvarlighet og tillit. Dette gir oss de ressursene vi er avhengige av, mens rettferdighet, helse og inkludering legger grunnlaget for

hvordan vi lykkes sammen. Kun ved å integrere disse perspektivene – miljø, sosiale forhold og god virksomhetsstyring – i alle beslutninger, bygger vi en robust og fremtidsrettet virksomhet.

Administrerende direktør og styret

- Fastsetter mandat og ansvar for bærekraft
- Sikrer samsvar og rapportering

Bærekraftsavdelingen

- Faglig ansvar for bærekraft
- Overvåke og evaluere miljøprestasjon
- Samarbeid og kommunikasjon på tvers av avdelinger og regioner
- Kompetansebygging internt og eksternt

Økonomi

- Rapportering iht. CSRD og EU-taksonomi
- Grønne leieavtaler og finansiering

Investering

- Sikrer at bærekraft er en del av vurderingen i alle eiendomstransaksjoner (kjøp og salg av eiendom)

Eiendomsutvikling og prosjekt

- Sikrer tidlig vurdering av bærekraftsaspekter i prosjekter f.eks. ombruk, nedbygging av natur, naturmangfold
- Sette tydelige krav og mål

Forvaltning

- Integrerer energieffektivitet og bærekraft i drift og leiekontrakter

Vedlikehold

- Forlenge eiendommene sin levetid
- Sikrer gode rutiner for renhold, vedlikehold og oppgraderinger

Teknisk drift

- Optimaliserer drift for å oppnå lavere klimaavtrykk
- Samarbeider tett med leietaker og bærekraftsavdelingen

Kommunikasjon

- Sikrer nøyaktig bærekraftskommunikasjon

IT og digitalisering

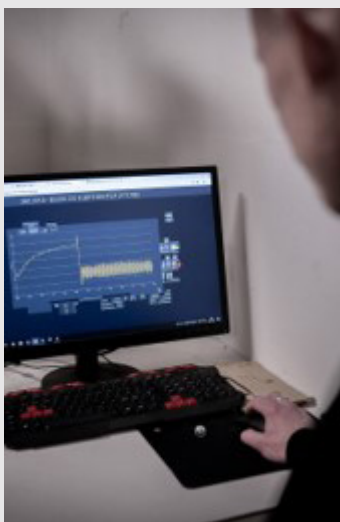
- Leverer dataforvaltning og automatiserer rapportering og energioptimalisering

2

Bærekraft i praksis

Slik jobber vi

Måling, evaluering og rapportering



- Benchmarking av porteføljen for å oppnå bærekraftsmålene
- Ukentlig gjennomgang av energibruk for alle bygg
- Kvartalsvis internrapportering
- Bærekraftsrapportering i tråd med CSRD og EU-taksonomi (Årsrapport)
- CRREM-rapportering
- Samsvarsvurderinger for gjeldende regler og standarder

Fysiske befaringer



- Miljøhandlingsplaner per bygg etableres og vedlikeholdes ved hjelp av fysiske befaringer. Ved befaring gjennomgås:
 - Drift
 - Energi
 - Klimaskall
 - Miljø
 - Avfall
 - Mobilitet
 - Biodiversitet
 - Økonomi
- Ombrukskartlegging, sirkulær økonomi
- Energikartlegging

Beregning, planlegging og gjennomføring



- Driftoptimalisering og tiltak for energieffektivisering gjennom energiberegninger
- Tilrettelegging for bruk av fornybar energi
- Kostnadsvurderinger til budsjettprosesser
- Initialisere bærekrafts tiltak, f.eks. utforme avfallsrom og fraksjoner for høyere sorteringsgrad
- Bærekraftstrategier og Miljøoppfølgingsplaner (MOP) for prosjekter

Miljøsertifisering

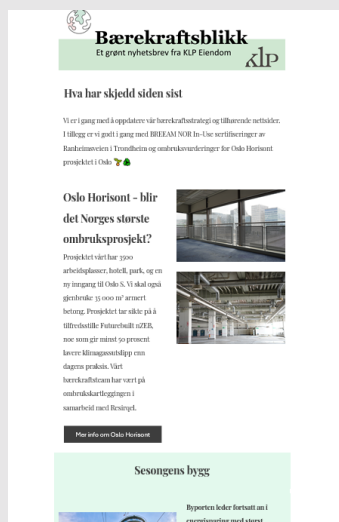


- Tredjepartssertifisering f.eks. BREEAM, DGNB eller Miljøfyrtårn
- Energimerking og energikartlegging
- ISO 14001 sertifisering



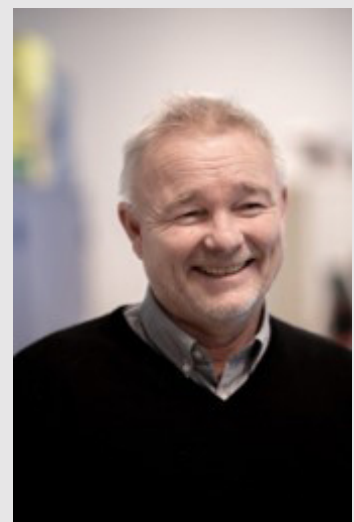
Mer info om KLP Eiendoms sertifiserte bygg.

Kommunikasjon og utvikling



- Nyhetsbrev 'Bærekraftsblick'
- Dialog med leietakere gjennom husmøter og felles digitale plattformer
- Grønne leieavtaler
- Aktiv deltagelse i forsknings- og samarbeidsprosjekter
- Eksterne fora: Grønn Byggallianse og andre kunnskapsarenaer

Opplæring og engasjement



- Energikonkurranse
- Intern opplæring
- Fagsamling
- Statusmøte med bærekraftsansvarlige fra regioner

Bærekraftig utvikling

Innovasjon for å fremme bærekraft

KLP Eiendom er en tydelig pådriver for innovasjon i eiendomsbransjen og jobber systematisk for å utvikle effektive, bærekraftige og fremtidsrettede løsninger. Gjennom økt bruk av ny teknologi som BIM, kunstig intelligens og automatisering, effektiviseres prosesser og risiko reduseres. Dette bidrar til smartere forvaltning og bedre beslutningsgrunnlag.

Innovasjon i KLP Eiendom handler også om å legge til rette for bedre samarbeid mellom ulike aktører, skape fleksible løsninger og tenke langsiktig. Det legges vekt på å eksperimentere med nye tilnærminger gjennom pilotprosjekter og forskningssamarbeid. Et åpent miljø der erfaringer deles på tvers bidrar til kontinuerlig læring og utvikling.

Eksempler på initiativer som styrker KLP Eiendom sin posisjon som en fremtidsorientert aktør i en bransje med stort potensial for innovasjon:

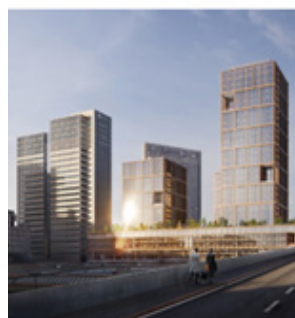
Termisk energilagring

KLP Eiendom har implementert en termisk energilagringssløsning levert av Cartesian AS i bygget på Ranheimsveien 9 i Trondheim. Løsningen består av et termisk batteri fylt med biobasert voks som lagrer varme når det er overskudd og avgir varme når behovet er størst, typisk i perioder med høy etterspørsel.



Oslo Horisont - Nordens største ombruksprosjekt?

Et ambisiøst utviklingsprosjekt som skal bidra til styrkingen av Oslo som grønn hovedstad og Oslo S som landets viktigste knutepunkt. Oslo Horisont skal bli et Futurebuilt prosjekt og skal oppnå BREEAM-NOR Excellent. Det skal ombrukes hele eksisterende bærestrukturen som tilsvarer ca. 35 000 m³ armerert betong og en stor mengde andre materialer. På toppen skal det bygges hotell- og kontortårn.



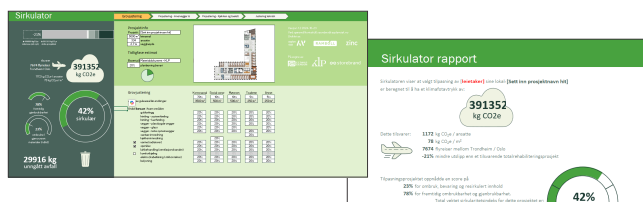
Teknostallen og sin digital tvilling

Teknostallen i Trondheim er et fremtidsrettet kontorbygg med mål om BREEAM Excellent og Well Platinum. Driften skal støttes gjennom en digital tvilling.

Bygget inkluderer en 200 meter lang løpebane på taket, en subtropisk hage i atriet og moderne kontorfasiliteter som fremmer helse og produktivitet. Bygget har energiklasse A og benytter lavkarbonbetong i fundamentet. Det er lagt til rette for ombruk av bygningsmaterialer fra eksisterende struktur, som teglstein fra den gamle trikkestallen. Overskudds- og avfallsmaterialer fra byggeprosessen benyttes videre og bidrar til sirkulær økonomi og reduserer avfallsmengder.

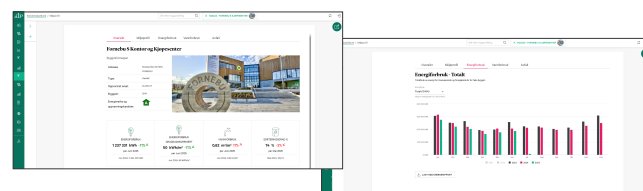
Klimagassverktøy for leietakertilpasninger

KLP Eiendom har bidratt til å utvikle et digitalt verktøy for klimagassberegninger og sirkularitet i leietakertilpasninger. Verktøyet brukes til å redusere klimagassutslipp og avfall fra leietakertilpasninger.



MittEiendomsdashbord og MittLeieforhold

KLP Eiendom har utviklet et digitalt dashboard for våre leietakere "MittEiendomsDashbord" som brukes til å overvåke blant annet kontrakter og byggenes miljøprestasjoner.



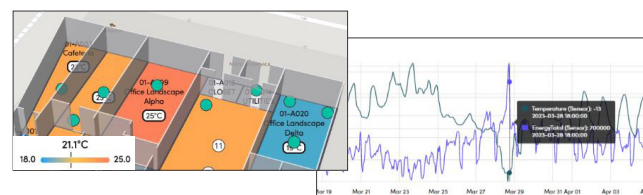
Materialdokument

KLP Eiendom har utviklet "Materialdokumentet" som er et oppslagsverk for bærekraftige bygningsprodukter som skal brukes i prosjekt og ved leietakertilpasninger for å redusere klimagassutslipp og legge grunnlag for sirkulær bruk av bygningsprodukter.



ProptechOS

KLP Eiendoms bygg i Schweigaardsgate og Dronning Eufemias gate er koblet til ProptechOS som er en digitalt integrert plattform som samler, analyserer og styrer byggdata i sanntid for mer effektiv drift, energioptimalisering og bedre brukeropplevelser.



4

Reisen hittil

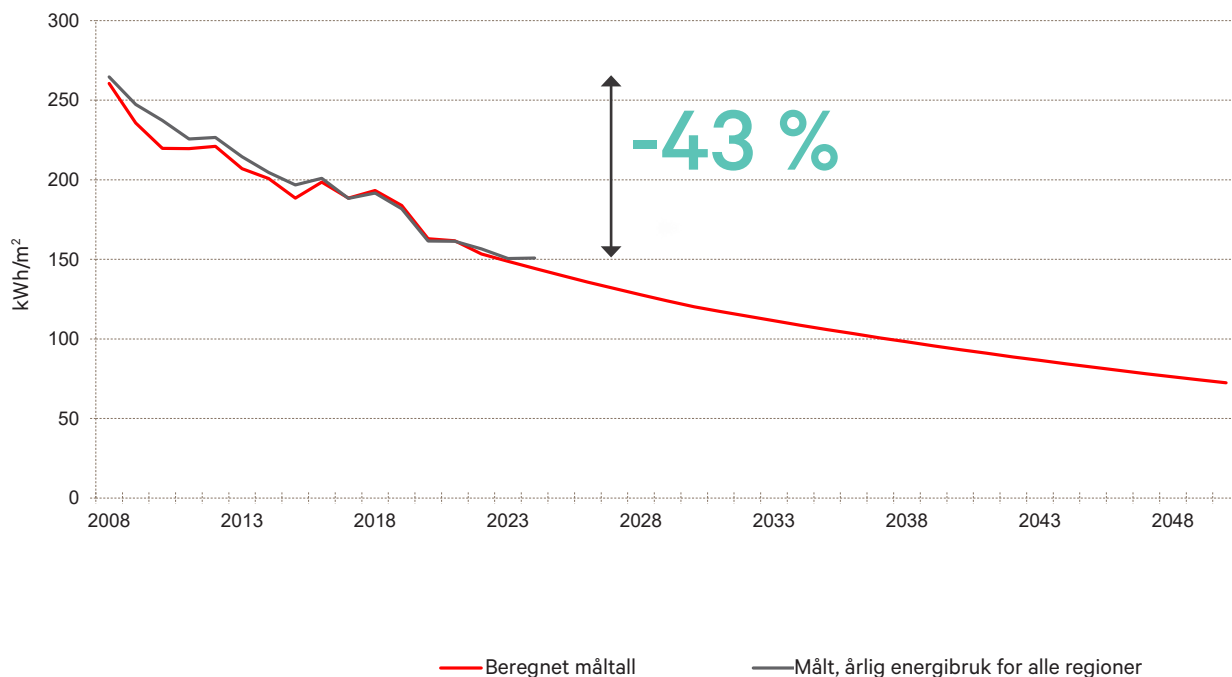
Hvor langt vi har kommet siden 2008

KLP Eiendoms volum i eiendomsporteføljen har vokst signifikant siden 2008. Vi har redusert årlig energibruk per kvadratmeter på våre egendriftede bygg med 43% i samme periode.

Vi har faset ut fossil oppvarming, installert solcelleanlegg, økt

avfallssorteringsgraden og miljøsertifisert våre eiendommer. Vi har satt fokus på klima- og naturvennlig drift, men også satt strengere krav til leietakertilpasninger, rehabilitering og nybygg.

Spesifikt energibruk siden 2008



Siden 2008 har KLP Eiendom integrert bærekraft som en kjerneverdi i forvaltning og utvikling av eiendommer, med mål om å redusere miljøpåvirkning og skape gode og

framtidsrettede bymiljøer. Noen av de sentrale tiltakene og satsingene KLP Eiendom har gjennomført inkluderer:



Klimagass

- Redusert fossile energikilder
- Redusert bruk av syntetiske kjølemedier
- Økt bruk av verktøy for klimagassberegninger
- I forbindelse med SBTi-målene, har vi brukt CRREM-baner for å beregne klimagassutslipp for de følgende årene



Energi

- Redusert energibruk gjennom energiledelse og energieffektivisering
- Systematisk fulgt opp energibruk
- Installert solcelleanlegg og varmepumper
- Grønne leieavtaler



Vann

- Automatisert vannmåling
- Installert vannbesparende teknologier



Materialer

- Utarbeidet eget materialdokument for å begrense bruk av materialressurser, samt benytte materialer med minst mulig klimafotavtrykk
- Samarbeidet om utvikling av digitale verktøy for å redusere klimagassutslipp og øke sirkularitet i leietakertilpasninger
- Gjennomført ombrukskartlegginger og bidratt til økt ombruk av materialer
- Økt fokus på avfallshåndtering (avfallsrom, avfallssorteringsgrad, veiing av avfall, ombruksrom)
- Opprettet en digital sammenstilling av avfallsplan fra prosjekt



Klimarisiko

- Kartlagt og fulgt opp natur- og klimarisiko for alle eiendommer

5

Veien videre

Ambisiøse målsetninger

Våre bærekraftsmål er basert på gjeldende standarder for byggebransjen. Vi støtter oss til FNs bærekraftsmål, og en rekke miljøsertifiserings- og kvalitetsprinsipper blant annet BREEAM, DGNB, WELL og Futurebuilt.

Følgende bærekraftsmål gjelder hele KLP Eiendoms portefølje, men det er satt mer spesifikke mål på egen-driftede bygg, der vi har størst påvirkningsmulighet.

Med egendriftede bygg menes de eiendommene som KLP eier, har ansvar for drift og vedlikehold, og hvor KLP har muligheten til å iverksette og måle effekten av miljøtiltak.

Nøkkelindikatorer er videre markert **grønt**. Se Vedlegg 1 for detaljer om KLP Eiendoms grenseverdier per region.

1

Netto null klimagassutslipp



Mål

1. KLPs mål for investeringsporteføljen er netto null utslipp av klimagasser i 2050. For å oppnå dette skal KLP Eiendom redusere klimagassutslipp med 37% innen 2030 og 60% innen 2035 sammenlignet med 2022.
 - **Klimagassutslipp lokasjonsbasert for scope 1-3 for alle egendriftede bygg [tCO₂e/m²]**

Forklaring

KLPs klimaambisjon er i tråd med Parisavtalen, dvs. bidra til å redusere global oppvarming til å ligge godt under 2 grader Celsius og begrense til 1,5 grader. Målene for utslippsreduksjon er utarbeidet etter Science Based Target initiative (SBTi) sin standard for eiendomssektoren. For mer info se KLPs klimastrategi.

Tiltak

- Effektiv utnyttelse av energi
- Effektiv utnyttelse av materialer
- Reduksjon av utslipp fra transport
- Fase ut syntetiske kjølemedier
- Utslippsfri byggeplass

2

Effektivt utnyttelse av energi



Mål

1. Årlig reduksjon i gjennomsnittlig energibruk på minimum 3% frem til 2030, og deretter en årlig reduksjon på minst 2,5% frem til 2035.
 Se 'Vedlegg til strategien for bærekraft'.
 - **Endring i årlig graddagskorrigert energibruk for alle egendriftede bygg [kWh/m²]**
2. Bygninger oppført etter 2020 skal oppfylle det strengeste av følgende kriterier:
 - Høyest mulig energikarakter
 - Minimum 10% lavere energibehov enn det nasjonale nZEB-kravet
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
3. Ved rehabilitering skal en av følgende kriterier oppfylles:
 - Høyest mulig energikarakter
 - Minimum 30% reduksjon i beregnet energibruk
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
4. Innen 2030 skal alle bygg ha energikarakter 'D' eller bedre.
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
5. Det skal fjernes fossil oppvarming (olje og gass).
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**

Forklaring

Energireduksjonsmålene er basert på CRREM-banene og er iht. Parisavtalen og SBTi. Energiytelsesmålene er basert på EU taksonomi kravene.

Tiltak

- Systemer for energiovervåking, samt robust målerstruktur
- Systematisk gjennomføring av energieffektiviserende tiltak
- Lokal energiproduksjon og energilagring
- Driftsoptimalisering av kjøling, varme, ventilasjon og belysning basert på døgn- og sesongbehov
- Evaluering og implementering av moderne reguleringsløsninger for lys, varme, kjøling og luft, med mål om lavere energibruk
- Dokumentasjon av tiltak som viser reell reduksjon i energibruk i drift av byggene

Måling av energibruk i et bygg kan være ganske komplekst. Det er avgjørende å ha god målerstruktur og å kontrollere tilstand av målerne jevnlig.



Mål

1. Rehabilitering prioriteres framfor riving. Beslutninger baseres på grundig miljøkonsekvensanalyse ved bruk av intern og ekstern rådgivning. Miljø og bærekraft tillegges høy vekt i alle beslutningsprosesser.
2. Klimagassutslipp fra materialer i nybygg, rehabiliteringsprosjekt og leietakertilpasninger skal ligge under KLP Eiendom sine grenseverdier per region.



Se 'Vedlegg til strategien for bærekraft'.

- **Andel prosjekter hvor klimagassutslipp ligger under KLP Eiendom sine grenseverdier per region [%]**

3. Klimagassutslipp, materialmengder og avfall fra prosjekter skal dokumenteres.
 - **Andel prosjekter som oppfyller kriteriet [%]**
4. Det skal planlegges for fleksibilitet, demonterbarhet og gjenbruk i alle prosjekter iht. EU taksonomien.
5. KLP Eiendoms regionale Materialdokument skal benyttes for å sikre bruk av materialer med lavt klimagassutslipp og høy grad av ombrukbarhet/resirkulering.
 - **Andel prosjekt som oppfyller kriteriet [%]**
6. På porteføljenivå skal gjennomsnittlig avfallssorteringsgrad for egendriftede bygg være minimum 70% innen 2030.
 - **Andel egendriftede bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
7. I byggeprosjekter skal sorteringsgraden av byggeavfall være over 95%.
 - **Andel prosjekt som oppfyller kriteriet [%]**
8. Fra nybygg og rehabilitering skal 70 vekt% av byggeavfallet være klargjort for ombruk eller materialgjenvinning iht. krav i EU-taksonomien.
 - **Andel prosjekt som oppfyller kriteriet [%]**

Forklaring

Prosjekter og tiltak i våre bygg skal prioritere rehabilitering fremfor riving. Målet er at bygningene skal ha en levetid på minst 100 år og underlegges vedlikehold som sikrer bærekraft i materialer og drift.

KLP Eiendoms evaluerer årlig grenseverdier for klimagassutslipp iht. gjeldende standarder og miljøsertifiseringssystemer som BREEAM, DGNB og Futurebuilt.

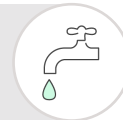
Behov endrer seg – blant mennesker, virksomheter og samfunnet. Derfor må bygg, komponenter og arealer være fleksible. Ved å planlegge for ombruk, tilpasning og flerbruk, forlenger vi bygningens levetid, reduserer ressursbruk og er bedre rustet for fremtidige behov.

Tiltak

- Gjennomføre ombrukskartlegging for egne prosjekter og vurdere bruk av materialer fra donorbygg
- Ved anskaffelse av nye materialer benyttes produkter fra regionalt Materialdokument for å sikre fremtidig ombruk
- Etterspør EPD-er fra leverandører for å kunne sammenligne produkters klimagassutslipp
- Bruke LCA-verktøy til å beregne klimagassutslipp av hele livssyklus av nybygg, rehabilitering og leietakertilpasninger
- Still krav om skånsom og forsvarlig demontering i entreprenør- og rivekontrakter for å muliggjøre ombruk
- Budsjettere for klimagassberegninger og ombrukstiltak i leietakertilpasninger og byggeprosjekter
- Benytte KLP Eiendoms veileder for klimagassreduksjon i prosjekter
- Gjennomføre vedlikeholdsbefaringer og sørge for raske utbedringer i nye bygg for å opprettholde nybyggfølelsen og forhindre fremtidige skader
- Finn løsninger og velg materialer som gir minimalt avfall

4

Effektivt utnyttelse av vann



Mål

1. Vannforbruk skal begrenses i henhold til KLP Eien-
doms grenseverdier per region.

📄 Se 'Vedlegg til strategien for bærekraft'.

- **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**

2. For nye sanitærinstallasjoner skal vannforbruket
være iht. til kravene i EU-taksonomien

- **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**

Forklaring

Vann er en verdifull ressurs. Det krever energi å be-
handle vann til drikkevannskvalitet. Ved å minimere
lekkasjer og unødig vannforbruk i bygg reduseres be-
lastning på både lokale vannressurser og infrastruktur,
særlig gjelder dette ved ekstremvær og i tørkeperioder.

Tiltak

- Systemer for overvåking, samt robust målerstruktur
- Installer lekkasjedetektorer og gjennomføre rutine-
messig kontroll av sanitærinstallasjoner

5

Ivareta sikkerhet mot natur- og klimarisiko



Mål

1. Eiendommer skal natur- og klimarisiko kartlegges
iht. gjeldende standarder. Kartlegging av natur- og
klimarisiko skal også gjennomføres ved rehabiliter-
ing, nybygg og ved kjøp av eiendom.

- **Andel egendriftede bygninger som oppfyl-
ler kriteriet [%]**

2. Det skal gjennomføres tiltak for å redusere risiko
fra natur- og klimarelaterte skader og for å ivareta
sikkerhet på eiendommene.

3. For bygninger med medium eller høy risiko skal det
foreligge en tiltaksplan.

- **Andel egendriftede bygninger som oppfyl-
ler kriteriet [%]**

Forklaring

KLP Eiendom har ansvar for å forebygge klima-
relaterte skader og minimere påvirkning av klimaen-
dringer knyttet til våre eiendommer. For å kartlegge na-
tur- og klimarisiko skal KLP Eiendom som et minimum
oppfylle kravene som er definert i EU Taksonomien.

Tiltak

- Risikokartlegging av natur- og klimarisiko
- Tiltaksplan for risiko kategorisert som medium
eller høy
- Forebyggende tiltak og tett oppfølging for å redu-
sere potensiell skade på eiendommene
- Varslingssystem og -prosedyre ved potensiell fare

6

Bevare og restaurere natur



Mål

1. Nybygg bør ikke oppføres på arealer med moderat eller høy jordfertilitet, høy biologisk verdi (rødlistede arter) eller skogsareal.
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
2. For prosjekter som innebærer endring i arealutnyttelse på tomten skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold i henhold til KLP Eiendoms grenseverdier per region.
 - **Andel prosjekter av relevant størrelse som oppfyller kriteriet [%]**
3. Tiltak for naturpositivitet skal vurderes for alle eiendommer inkl. tomter. Biodiversitetsindeks beregnes per eiendom for nybygg og rehabiliteringsprosjekt. Antall økologiske funksjoner for eksisterende bygg estimeres.
 - **Andel prosjekter som oppfyller kriteriet [%]**

Forklaring

Naturtap er en av vår tids største miljøutfordringer. KLP Eiendom skal bidra til å stanse tapet av naturmangfold ved å bevare eksisterende naturverdier og aktivt restaurere økosystemer der vi utvikler og forvalter eiendom. Vi skal bruke arealer ansvarlig, styrke blågrønne strukturer og utvikle løsninger som gir netto positiv effekt for natur og biologisk mangfold.

Tiltak

- Tidlig i prosjektet skal det benyttes økologisk ekspertise for å vurdere det biologiske mangfoldet på tomten.
- Det skal stilles krav om at fremmede arter ikke introduseres, for å verne stedegent økosystem.
- Naturbaserte taklandskap, som grønne eller blågrønne tak, skal etableres for å fremme biologisk mangfold og samtidig forsinke overvann.
- Det skal være hvile- og tilholdssteder for dyr og insekter, for eksempel via grønne tak, grønne vegger og insekthotell.
- Økologiske funksjoner skal også implementeres på eksisterende eiendommer.
- Potensielle utslippskilder til vann (som grunnvann, bekker og hav) skal identifiseres og fjernes for å beskytte vannressursene

7

Ivareta menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold, likestilling og mangfold



Mål

1. Ved innkjøp av varer og tjenester skal det gjennomføres aktsomhetsvurderinger for å ivareta menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i KLP Eiendom sin verdikjede.
2. Det skal gjennomføres risikovurderinger og implementeres tiltak for å identifisere og redusere potensielle brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i tråd med lover og internasjonale standarder.
3. KLP skal jobbe aktivt for å fremme likestilling, hindre diskriminering og motarbeide trakassering i KLP Eiendom sin verdikjede.

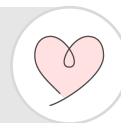
Forklaring

I forbindelse med Åpenhetsloven har KLP Eiendom ansvar for å ivareta menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold. Dette ansvaret gjelder både i egen drift og i anskaffelsesprosesser.

KLP har etablerte retningslinjer for likestilling og mangfold som understøtter dette arbeidet.

Tiltak

- Overholde og kontinuerlig forbedre egne rutiner
- Utføre stikkprøvekontroller
- Leverandørundersøkelser
- Opplæring aktsomhetsvurderinger
- Gjennomføre samsvarsvurderinger iht. gjeldende lovkrav

**Mål**

1. Bygningene våre skal levere et godt og trygt innneklima for våre leietakere. Inneklima skal tilfredsstille gjeldene krav for luftkvalitet, lysforhold, termisk komfort og lav støybelastning.
2. Helse og miljøskadelige produkter skal unngås. Alle farlige kjemikalier og stoffer skal være lagt inn og oppdateres i stoffkartoteket for hvert bygg.
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
3. Det skal benyttes lavemitterende materialer iht. EU-taksonomien i alle prosjekter.
 - **Andel prosjekter som oppfyller kriteriet [%]**

Forklaring

KLP Eiendom skal utvikle bygg og uteområder som fremmer trivsel, dagslys, god luftkvalitet og lavt støynivå. Samtidig vil vi skape rom for aktivitet, sosial kontakt og positive opplevelser – fordi byggene våre er mer enn konstruksjoner; de er rammer for liv.

Tiltak

- Installere inneklimasensorer og knytte disse mot driftssystemer
- Stoffer fra REACH/SVHC-listen skal ikke benyttes
- Vedlikeholde stoffkartoteket per bygg



HUB 1, København

9

Smarte løsninger og automasjon



Mål

1. Det skal implementeres digitalt drevne energireducerende tiltak på bygg.
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
2. Bygninger oppført før 2020 bør som minimum oppnå nivå 2 på SRI (Smart Readiness Indicator).
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**
3. Bygninger oppført etter 2020 bør som minimum oppnå nivå 3 på SRI (Smart Readiness Indicator).
 - **Andel bygninger som oppfyller kriteriet [%]**

Forklaring

Digitale løsninger og automasjon gjør byggene våre mer energieffektive, brukervennlige og fremtidsrettede. Med smart teknologi kan vi overvåke, optimalisere og styre alt fra inneklimate til energibruk i sanntid.

Det gir bedre komfort for brukerne, lavere utslipp og mer effektiv drift – og legger til rette for at byggene våre stadig kan forbedres og tilpasses nye krav.

Tiltak

- Integrere sensorer i byggets driftssystemer
- Smarte løsninger og automasjon skal bidra til å optimalisere energibruk, redusere klimagassutslipp, automatisere dokumentasjon, forbedre brukeropplevelsen og bidra til datadeling
- Premiere innovative løsninger

10

Samarbeid for å oppnå målene



Mål

1. Delta aktivt i bærekraftige samarbeidprosjekt eller bransjefora.
2. Bidra til opplæring og engasjement for bærekraft, både internt og eksternt.

Forklaring

Tett samarbeid mellom byggherre, leverandør, rådgiver, entreprenør og myndigheter er avgjørende for en bærekraftig utvikling. Sammen kan vi utvikle løsninger som reduserer klimaavtrykk, styrker sosial bærekraft og hever kvaliteten i hele verdikjeden. Når vi deler kunnskap og går i samme retning skaper vi varige endringer og fremtidsrettede bygg.

Tiltak

- Forankre bærekraftsmål og involvere fageksperter og relevante aktører tidlig i prosjektet
- Bidra til felles plattformer og møteplasser for erfaringsdeling og beste praksis
- Standardisere bærekraftsarbeidet gjennom veiledere for bærekraftstiltak og -oppfølging
- Dele og synliggjøre relevant data om energi, materialvalg og avfall



Fleminggatan 14, Stockholm

Kort forklart

Forklaring av ord nevnt i strategien

SBTi

Science Based Targets initiative (SBTi) er et samarbeid etablert i 2015 av bl.a. FN Global Compact, WWF og WRI. Det gir vitenskapsbaserte klimamål i tråd med Parisavtalen, der utslipp må halveres innen 2030 og nå net zero innen 2050. SBTi viser hvor mye hver bransje eller selskap må kutte, både på kort og lang sikt.

CRREM

Vi benytter CRREM-verktøyet for å vurdere overgangsrisiko og utslippbaner, og identifisere når bygninger risikerer å bli "stranded assets" dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.

SRI

Smart Readiness Indicator (SRI) er et initiativ fra EU-kommisjonen som er utformet for å vurdere en bygningens evne til å bruke smarte teknologier for å optimalisere energieffektiviteten, tilpasse seg brukerbehov og samhandle med energinettet.

Klargjort for ombruk eller materialgjenvinning

Krever at man ansvarlig tilrettelegger for og undersøker muligheter for ombruk eller materialgjenvinning hos renovatør, gjenvinningsstasjon eller andre aktører. Avfall til energigjenvinning skal ikke medregnes.

LCA

LCA (Life Cycle Assessment) eller «livsløpsvurdering» er en systematisk kartlegging og vurdering av miljø- og ressurspåvirkninger gjennom hele livsløpet til et produkt/produktssystem.

Egendriftede bygg

Med eigendriftede bygg menes de eiendommene som KLP eier, har ansvar for drift og vedlikehold, og hvor KLP har muligheten til å iverksette og måle effekten av miljøtiltak. Dette er bygg i Oslo, Trondheim, København og Stockholm. Alle disse byggene har energioppfølgingssystem hvor energi- og vannforbruk registreres og overvåkes. I de aller fleste byggene er leietakers

energiforbruk også medtatt, slik at vi har oversikt over totalt energiforbruk på byggene.

Økologiske funksjoner

Økologiske funksjoner betyr at uteområder og bygg støtter naturens kretsløp – som å ivareta biologisk mangfold, håndtere regnvann, styrke pollinering og bidra til naturlig klima- og luftregulering.

EU-taksonomien, BREEAM og DGNB

Miljøsertifisering sikrer at eiendommer oppfyller reelle bærekraftstandarder, med økt transparens og sammenlignbarhet på tvers av prosjekter. Ordninger som BREEAM-NOR, BREEAM-SE og DGNB vurderer bygg helhetlig på områder som klimagassutslipp, ressursbruk, helse og sosial bærekraft, og gir uavhengig kvalitetssikring. KLP Eiendom følger EU-taksonomien, som stiller konkrete krav til bærekraftige investeringer, inkludert DNSH-kriterier og temaer fra BREEAM og DGNB.

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) konkretiserer miljømålene i et prosjekt og beskriver hvordan disse skal følges opp i praksis gjennom hele prosjektets livssyklus – fra planlegging og bygging til drift og eventuell riving.

Graddagskorrigert energibruk

Data som rapporteres er gjennomsnittlig 12 måneders klimakorrigert spesifikk energibruk for eigendriftede bygg. Energiforbruk kWh per kvadratmeter per år for KLPs eigendriftede bygg er temperatorkorrigert for å kunne måle effekt av iverksatte energisparingstiltak uten av effekten av årlige temperatursvingninger.



HUB 2, København

Vedlegg

- Vedlegg til strategien for bærekraft

KLP HOVEDKONTOR

Besøksadresse:

Dronning Eufemias gate 10, Oslo

Sentralbord: 55 54 85 00

Faks: 22 03 36 00

www.klp.no

Organisasjonsnr.: 968 437 666

