



Bild lånad från (c) Igor Derevskov

Hållbarhetsstrategi

KLP Fastigheter

2025 →



Munkedamsveien 62, Oslo



KLP Fastigheter är certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001, vilka ställer ett antal krav kopplat till verksamhetsstyrning.

Dokumenterade rutiner - Förbättringssystem -
NKI-mätningar - Inköpssystem - Leverantörsutvärdering -
Miljöpåverkan - Utvärdering av efterlevnad -
Avvikshantering

Vilka är vi

KLP Fastigheter är en av Skandinaviens största fastighetskoncerner.

Fastighetsportföljen består av kontors- och utbildningsfastigheter, butiksfastigheter, hyresbostäder och hotell i Norge, Sverige, Danmark och London. Dessutom finns en kommersiell markportfölj och fastigheter under utveckling.

KLP har satt följande mål för KLP Fastigheter.

KLP Fastigheter ska skapa värde för KLPs ägare och differentiera KLP som pensionsbolag genom att:

- Säkerställa en riktad fastighetsexponering
- Uppnå konkurrenskraftig avkastning på pensionstillgångar
- Vara en ledande fastighetsförvaltare inom hållbarhet
- Driva verksamheten på ett sätt som uppfyller KLPs krav på lönsamhet och anseende

Att förvalta fastighetsportföljen i det egna dotterbolaget ger strategisk kontroll och specialiserad expertis.

Bolagets affärsidé är värdeskapande genom rätt val av investeringsobjekt, god förvaltning och aktiv fastighetsutveckling.

KLP Fastigheters storlek och solida ägarskap ger bolaget möjlighet att investera i, förvalta och utveckla fastigheter för att maximera avkastningen i ett långsiktigt och hållbart perspektiv.

Bolagets verksamhet är huvudsakligen uthyrning av lokaler till bolagets kunder (hyresgäster) med tillhörande förvaltning, drift och underhåll.

VISION

Den bästa partnern för dagarna som kommer

KLP Fastigheter står för långsiktig hållbarhet och pålitlighet i alla sammanhang. Vi skapar goda relationer med våra kunder genom närhet och dialog.

Målet är att erbjuda konkurrenskraftiga lokaler, god kundservice och effektiv förvaltning och drift.

Vi är öppna, engagerade, tydliga och ansvarsfulla

Fastighetskoncernens värderingar vägleder hur vi som medarbetare arbetar med kollegor, hyresgäster, kunder och partners. Värderingarna är också styrande för hur gruppen agerar som en samhällsaktör.

VÅRA VÄRDERINGAR

Öppna

- KLP Fastigheter delar med sig av kunskap och information.
- Jag delar min kunskap och insikter med andra.
- Jag är öppen och respektfull mot andras synpunkter.
- Jag är ärlig i min återkoppling.

Engagerade

- KLP Fastigheter är framåtblickande och visar drivkraft.
- Jag är nyfiken, visar initiativförmåga och tar initiativ.

Tydliga

- KLP Fastigheter är tydlig i sin kommunikation, synlig och konsekvent.
- Jag ger tydlig och konstruktiv feedback.
- Jag tydliggör mål och förväntningar.

Ansvarstagande

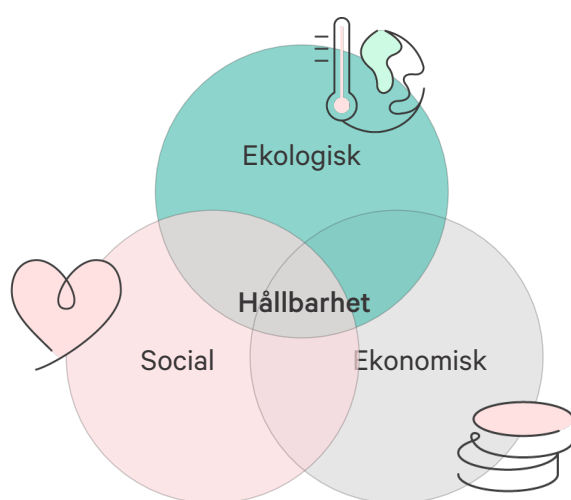
- KLP Fastigheter tar ansvar. Du kan lita på KLP Fastigheter.
- Jag tar ansvar och utför uppgifterna.
- Jag säkerställer att mina uppgifter är i KLP Fastigheters och dess kunders främsta intresse.

Hållbarhet är ett strategiskt fokusområde för KLP Fastigheter

KLP Fastigheter har fyra strategiska fokusområden för att uppnå sitt huvudmål:

1. Hållbar drift, förvaltning och projektutveckling
2. Nöjda kunder och användare
3. Engagerade medarbetare
4. Teknologisk utveckling

Hållbarhet omfattar tre dimensioner: ekologisk, social och ekonomisk. Sambandet mellan dessa avgör om något är hållbart. KLP Fastigheter ska bedriva hållbar förvaltning och projektutveckling genom dessa tre dimensioner. Dessutom ska företaget ha en ansvarsfull och etisk affärsstyrning.



De tre dimensionerna för hållbarhet (Brundtlandrapporten, 1987)

KLP Fastigheter har nolltolerans mot ekonomisk brottslighet. Vi arbetar systematiskt och helhetsmässigt i hela organisationen med förebyggande och riskreducerande åtgärder.

Som ramverk för vårt arbete inom socialt ansvar och hållbarhet förlitar vi oss på FNs globala mål för hållbar utveckling.

Hållbara lösningar blir allt viktigare. Tekniker som solenergi, energieffektiva byggsystem, smarta avfallshanteringssystem och vattenåtervinning bidrar till att minska miljöpåverkan och uppnå energieffektivitet i fastighetsportföljen.

KLP Fastigheter ska vara ett företag med hög specialistkompetens inom fastighetsförvaltning, drift, underhåll och utveckling.

Bolaget ska sträva efter att fastighetsportföljen ska ha en lång genomsnittlig återstående löptid för hyresavtal.

Bolaget ska arbeta för att uppnå hög kostnadseffektivitet för att säkerställa långsiktig konkurrenskraft och avkastning. Kostnadseffektivitet ska uppnås genom att skapa stordriftsfördelar och kritisk bedömning av viktiga drivkrafter som påverkar den totala kostnadsnivån.

Utvecklingsprojekt ska utgöra en betydande andel av bolagets verksamhet.

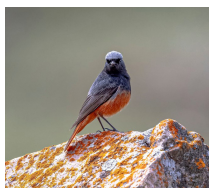
Stor potential för hög avkastning ligger i utvecklingen av de egna fastigheterna. Fastighetsutveckling ska bidra till att upprätthålla god avkastning på fastighetsportföljen när färdigutvecklade fastigheter köps med låg direktavkastning.

Syftet med hållbarhetsstrategin

KLP Fastigheters hållbarhetsstrategi syftar till att säkerställa en långsiktig, ansvarsfull och holistisk förvaltning av bolagets fastighetsportfölj. Strategin ska bidra till minskade utsläpp av växthusgaser, effektiv resursanvändning och socialt ansvarstagande. Dokumentet är tillgängligt för allmänheten och kommer att fungera som en bindande riktlinje för alla aktörer som är involverade i KLP Fastigheters verksamhet.

Strategin är förankrad i KLPs övergripande koncernstrategi och i KLP Fastigheters affärsplan. Den är utformad för att vara relevant för alla regioner, medan vissa delmål har justerats för att ta hänsyn till regionala skillnader i lagstiftning och praxis.

Inspiration från naturen



På framsidan av dokumentet visas visar en svart rödstjärt (Phoenicurus ochruros), som enligt den norska artdatabasen är en starkt hotad art och som bara finns på en plats i Norge, nämligen i Oslo-kvadraturen.

Det går att hämta mycket inspiration från naturen. Naturen har många kloka lösningar som är hållbara. Vi är helt beroende av naturen och måste därför ta väl hand om den.



Mer information
om KLP Fastigheter
finns här.



Fleminggatan 14, Stockholm

För dagarna som kommer

KLP Fastigheter ska vara bland de ledande inom hållbarhet

Hållbar utveckling handlar om att hitta en balans mellan miljömässiga, ekonomiska och sociala förhållanden. Genom att driva, utveckla och investera i fastigheter förvaltar KLP pensionsfonder för våra ägares och medlemmars räkning. Det är därför vårt ansvar att bidra till hållbar utveckling för alla som är en del av KLP.

Strategidokumentet är strukturerat i följande kapitel:

1

Hållbarhet i alla led

Integrera och förankra hållbarhet i affärsstrategi och beslutsprocesser.

2

Hållbarhet i praktiken

Omsätta ambitioner till konkreta lösningar som minskar miljöavtrycket, skapar värde för hyresgäster och bidrar positivt till samhället.

3

Hållbar utveckling

Implementera nya tekniker och lösningar för minskad miljöpåverkan och effektiv resursanvändning.

4

Resan så här långt

Använda expertis och erfarenhet som ackumulerats under flera år.

5

Vägen framåt

Sätta upp mål som är mer ambitiösa än genomsnittlig praxis.



«Vi ska vara bland de ledande inom hållbarhet och ska uppnå detta genom att sätta ambitiösa mål, synliggöra av resultat, samarbeta med hyresgäster och använda av digitala lösningar. »

Ellen Langeppen

Verkställande direktör, KLP Eiendom

1 Hållbarhet i alla led

Integrering i kärnverksamheten

För att skapa långsiktigt värde måste vi värna om klimatet, miljö och natur, ta hand om de människor vi påverkar och stärka bolagsstyrningen som säkerställer ansvarsskyldighet och förtroende. Naturen ger oss de resurser vi är beroende av, medans rättvisa, hälsa och

inkludering utgör grunden för hur vi lyckas tillsammans. Endast genom att integrera dessa perspektiv – miljö, sociala förhållanden och god bolagsstyrning – i alla beslut kommer vi att bygga en robust och framtidsinriktad verksamhet.

Verkställande direktör och styrelse

- Fastställer mandat och ansvarsskyldighet för hållbarhet
- Säkerställer efterlevnad och rapportering

Hållbarhetsavdelningen

- Fackmässigt ansvar för hållbarhet
- Övervakning och utvärdering av miljöprestanda
- Samarbete och kommunikation mellan avdelningar och regioner
- Kapacitetsuppbyggnad internt och externt

Ekonomi

- Rapportering enligt CSRD och EU-taxonomin
- Gröna hyresavtal och finansiering

Investering

- Säkerställer att hållbarhet är en del av bedömningen i alla fastighetstransaktioner (köp och försäljning av fastigheter)

Fastighetsutveckling och projekt

- Säkerställer tidig bedömning av hållbarhetsaspekter i projekt, t.ex. återbruk, miljöförstöring och biologisk mångfald
- Sätter tydliga krav och mål

Förvaltning

- Integrerar energieffektivitet och hållbarhet i verksamhet och uthyrning

Underhåll

- Förlänger fastigheternas livslängd
- Säkerställer goda rutiner för städning, underhåll och uppgraderingar

Teknik och drift

- Optimerar verksamheten för att uppnå lägre klimatavtryck
- Samarbetar nära hyresgäster och hållbarhetsavdelningen

Kommunikation

- Säkerställer korrekt hållbarhetskommunikation

IT och digitalisering

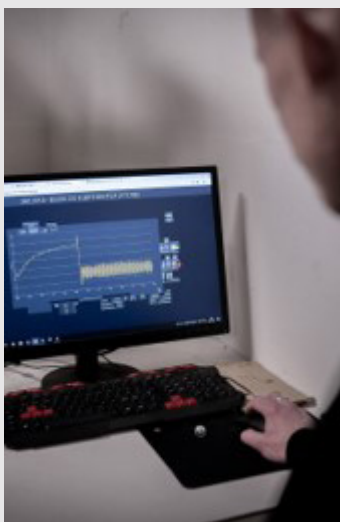
- Tillhandahåller datahantering och automatiserar rapportering och energioptimering

2

Hållbarhet i praktiken

Så här arbetar vi

Mätning, utvärdering och rapportering



- Jämförelse av portföljen för att uppnå hållbarhetsmål
- Veckovis granskning av energianvändningen för alla fastigheter
- Kvartalsvis internrapportering
- Hållbarhetsrapportering i linje med CSRD och EU-taxonomin (årsrapport)
- CRREM-rapportering
- Efterlevnadsbedömningar för tillämpliga regler och standarder

Besiktningar



- Miljöhandlingsplaner per fastighet upprättas och upprätthålls genom inspektioner. Under inspektionen granskas följande:
 - Drift
 - Energi
 - Klimatskal
 - Miljö
 - Avfall
 - Mobilitet
 - Biologisk mångfald
 - Ekonomi
- Återbrukskartläggning, cirkulär ekonomi
- Energikartläggning

Beräkning, planering och genomförande



- Driftoptimering och energieffektiviseringsåtgärder genom energiberäkningar
- Främja användningen av förnybar energi
- Kostnadsbedömningar för budgetprocesser
- Initiering av hållbarhetsåtgärder, t.ex. utformning av avfallsrum och fraktioner för högre sorteringsgrad
- Hållbarhetsstrategier och miljöövervakningsplaner (MOP) för projekt

Miljöcertifiering

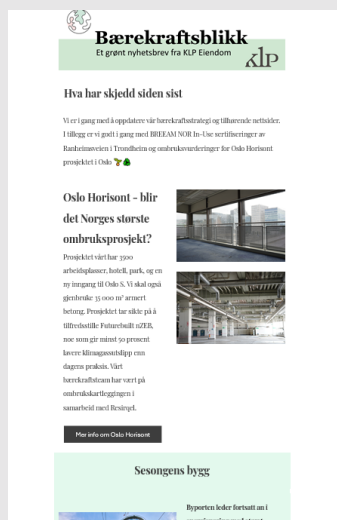


- Tredjepartscertifiering t.ex. BREEAM, DGNB eller Miljöfyrtårn
- Energimärkning och energikartläggning
- ISO 14001-certifiering



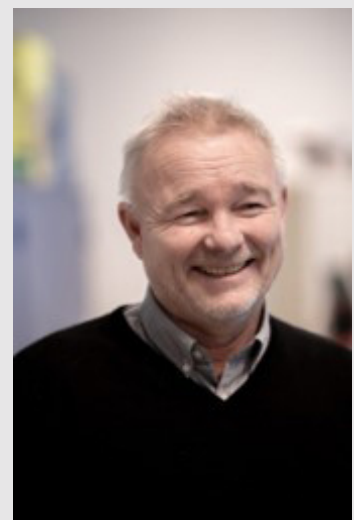
Mer information om BREEAM.

Kommunikation och utveckling



- Nyhetsbrev
- Dialog med hyresgäster genom husmöten och gemensamma digitala plattformar
- Gröna hyresavtal
- Aktivt deltagande i forsknings- och samarbetsprojekt
- Externa forum

Utbildning och engagemang



- Energikonkurrens
- Internutbildning
- Seminarium
- Statusmöte med medarbetare engagerade inom hållbarhetsämnet från regionerna

3

Hållbar utveckling

Innovation för att främja hållbarhet

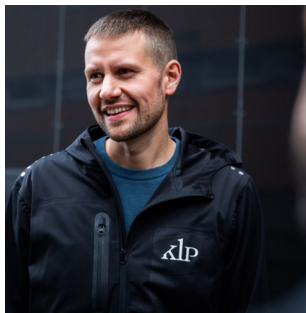
KLP Fastigheter är en tydlig innovationsdrivare inom fastighetsbranschen och arbetar systematiskt med att utveckla effektiva, hållbara och framtidsinriktade lösningar. Genom ökad användning av ny teknik som BIM, artificiell intelligens och automatisering effektiviseras processer och risker reduceras. Detta bidrar till smartare förvaltning och ett bättre beslutsunderlag.

Innovation inom KLP Fastigheter handlar också om att underlätta för bättre samarbete mellan olika aktörer, skapa flexibla lösningar och tänka långsiktigt. Det läggs stor vikt vid att experimentera med nya tillvägagångssätt genom pilotprojekt och forskningssamarbeten. En öppen miljö där erfarenheter delas över gränserna bidrar till kontinuerligt lärande och utveckling.

Exempel på initiativ som stärker KLP Fastigheters position som en framtidsinriktad aktör i en bransch med stor innovationspotential:

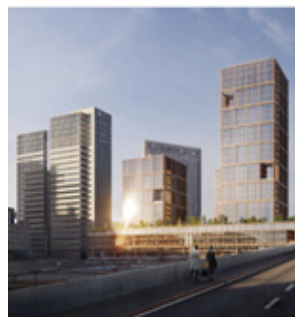
Termisk energilagring

KLP Fastigheter har implementerat en termisk energilagringsslösning från Cartesian AS i byggnaden på Ranheimsveien 9 i Trondheim. Lösningen består av ett termiskt batteri fyllt med biobaserat vax som lagrar värme när det finns ett överskott och frigör värme när behovet är som störst, vanligtvis under perioder med hög efterfrågan.



Oslo Horisont - Nordens största återbruksprojekt?

Ett ambitiöst utvecklingsprojekt som ska bidra till att stärka Oslo som en grön huvudstad och Oslo S som landets viktigaste nav. Oslo Horisont blir ett Futurebuilt-projekt och kommer att uppnå BREEAM-NOR Excellent. Hela den befintliga bärande konstruktionen kommer att återanvändas, vilket motsvarar cirka 35 000 m³ armerad betong och en stor mängd andra material. Ett hotell och kontorstorn kommer att byggas ovanpå.



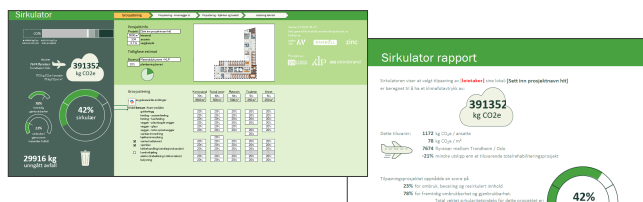
Teknostallen

Teknostallen i Trondheim är en framåtblickande kontorsbyggnad med målsättningarna BREEAM Excellent och Well Platinum. Byggnaden inkluderar en 200 meter lång löpbana på taket, en subtropisk trädgård i atriumet och moderna kontorslokaler som främjar hälsa och produktivitet. Byggnaden har energiklass A och använder koldioxidsnål betong i grunden.

Byggmaterial från den befintliga strukturen återbrukas, såsom tegelstenar från den gamla spårvagnsdepån. Överskotts- och spillmaterial från byggprocessen återanvänds, vilket bidrar till en cirkulär ekonomi och reducerade avfallsmängder.

Verktyg för växthusgaser vid hyresgästanpassningar

KLP Fastigheter har bidragit till utvecklingen av ett digitalt verktyg för beräkning av växthusgaser och cirkularitet vid hyresgästanpassningar. Verktöget används för att minska utsläpp av växthusgaser och avfall från hyresgästanpassningar.



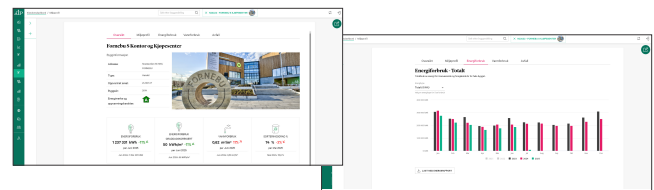
Materialdokument

KLP Fastigheter har utvecklat ”Materialdokumentet”, vilket är ett referensverk för hållbara byggprodukter som ska användas i projekt och hyresgästanpassningar. Syftet med dokumentet är att minska utsläppen av växthusgaser och lägga grunden för cirkulär användning av byggprodukter.



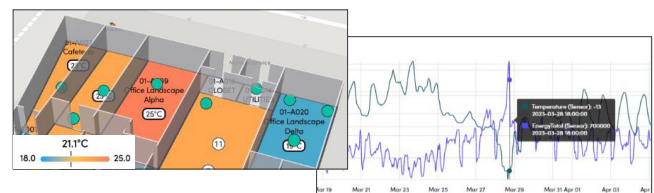
MittFastighetersdashbord og MittLeieforhold

KLP Fastigheter har utvecklat en digital dashboard för våra hyresgäster “MinLokal” som används för att övervaka bland annat hyreskontrakt och byggnadernas miljöprestanda.



ProptechOS

KLP Fastigheters byggnader i Schweigaardsgate och Dronning Eufemias gate i Norge är anslutna till ProptechOS, en digitalt integrerad plattform som samlar in, analyserar och hanterar byggnadsdata i realtid för effektivare drift, energioptimering och bättre användarupplevelse.



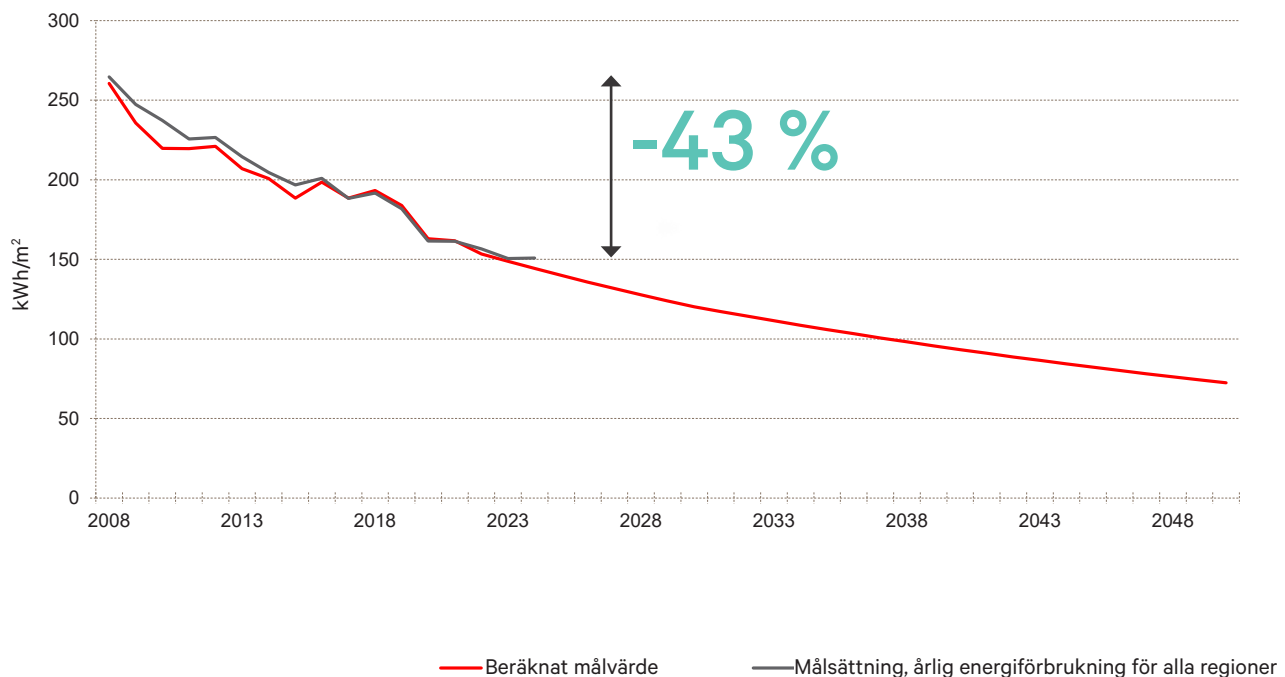
Resan så här långt

Hur långt vi har kommit sedan 2008

KLP Fastigheters fastighetsportfölj har vuxit avsevärt sedan 2008. Vi har minskat den årliga energiförbrukningen per kvadratmeter i våra egendriftade fastigheter med 43 % under samma period.

Vi har fasat ut fossil uppvärmning, installerat solpaneler, ökat källsorteringsgraden och miljöcertifierat våra fastigheter. Vi har fokuserat på klimat- och naturvänlig verksamhet, men också ställt hårdare krav på hyresgästanpassningar, ombyggnation och nybyggnation.

Specifik energianvändning sedan 2008



Sedan 2008 har KLP Fastigheter integrerat hållbarhet som ett kärnvärde i fastighetsförvaltning och utveckling, med målet att minska miljöpåverkan och skapa goda och framtidsin-

riktade stadsmiljöer. Några av de viktigaste initiativen och initiativen som KLP Fastigheter har genomfört inkluderar:



Växthusgaser

- Minskat användning av fossila energikällor
- Minskat användning av syntetiska köldmedier
- Ökat användning av verktyg för beräkning av växthusgaser
- I samband med SBTi-målen har vi använt CRREM-Pathways för att beräkna utsläpp av växthusgaser för de kommande åren



Energi

- Minskat energianvändning genom energihantering och energieffektivitet
- Systematiskt följt upp energianvändningen
- Installerat solpaneler och värmepumpar
- Gröna hyresavtal



Vatten

- Automatiserat vattenmätning
- Installerat vattenbesparande teknik



Material

- Utarbetat eget materialdokument för att begränsa användningen av resurser och använda material med lägsta möjliga klimatavtryck
- Samarbetat kring utvecklingen av verktyg för att minska utsläppen av växthusgaser och öka cirkulariteten i hyresgästanpassningar
- Genomfört återbruksundersökningar och bidragit till ökad återanvändning av material
- Ökat fokus på avfallshantering (soprum, sorteringsgrad, vägning av avfall, återbruksrum)
- Skapat en digital sammanställning av avfallsplaner från projekt



Klimatrisk

- Kartlagt och följt upp natur- och klimatrisker för alla fastigheter

Vägen framåt

Ambitiösa målsättningar

Våra hållbarhetsmål är baserade på gällande standarder för byggbranschen. Vi stöder FNs globala mål för hållbar utveckling, samt ett antal miljöcertifierings- och kvalitetsprinciper, inklusive BREEAM, DGNB, WELL och Futurebuilt.

Följande hållbarhetsmål gäller för hela KLP Fastigheters portfölj, men mer specifika mål har satts för egendriftade fastigheter, där vi har störst möjlighet att påverka.

Egendriftade fastigheter är de fastigheter som KLP äger, ansvarar för drift och underhåll, samt där KLP har möjlighet att genomföra och mäta effekten av miljöåtgärder.

Nyckelindikatorer är också markerade med **grönt**.

Se bilaga 1 för detaljer om KLP Fastigheters tröskelvärden per region.

1

Nettonollutsläpp av växthusgaser



Mål

- KLPs mål för investeringsportföljen är nettonollutsläpp av växthusgaser år 2050. För att uppnå detta ska KLP Fastigheter minska utsläppen av växthusgaser med 37 % till 2030 och 60 % till 2035 jämfört med 2022.
 - Platsbaserade utsläpp av växthusgaser för scope 1-3 för alla egendriftade fastigheter [tCO₂e/m²]**

Förklaring

KLPs klimatambition är i linje med Parisavtalet, det vill säga att bidra till att minska den globala uppvärmningen till långt under 2 grader Celsius och begränsa den till 1,5 grader. Målen för utsläppsminskning har utarbetats enligt Science Based Target Initiative (SBTi)-standard för fastighetssektorn. För mer information, se KLPs klimatstrategi.

Åtgärder

- Effektiv energianvändning
- Effektiv materialanvändning
- Minska utsläpp från transporter
- Utfasa syntetiska köldmedier
- Utsläppsfri byggarbetsplats

2

Effektiv energianvändning



Mål

1. Årlig minskning av genomsnittlig energianvändning med minst 3 % fram till 2030, och därefter en årlig minskning med minst 2,5 % fram till 2035.
 Se 'Bilaga till hållbarhetsstrategin'.
 - **Förändring av årlig graddagskorrigerad energianvändning för alla egendriftade fastigheter [kWh/m²]**
2. Byggnader som byggs efter 2020 måste uppfylla de strängaste av följande kriterier:
 - Högsta möjliga energiklassning
 - Minst 10 % lägre energibehov än det nationella Nära-nollenergibyggnadskravet
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
3. Vid ombyggnation måste ett av följande kriterier vara uppfyllda:
 - Högsta möjliga energiklass
 - Minst 30 % minskning av beräknad energianvändning
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
4. Senast 2030 måste alla byggnader ha en energiklass på 'D' eller bättre.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
5. Fossil uppvärmning (olja och gas) måste elimineras.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

Energiminskningens målen är baserade på CRREM-strategierna och är i linje med Parisavtalet och SBTi. Energiförbrukningsmålen är baserade på EU-taxonomiska krav.

Åtgärder

- Energiövervakningssystem, samt robusta mätstrukturer
- Systematiskt genomförande av energieffektiviseringsåtgärder
- Lokal energiproduktion och energilagring
- Driftoptimering av kyla, värme, ventilation och belysning baserat på dagliga och säsongsbetonade behov
- Utvärdering och implementering av moderna styrlösningar för belysning, värme, kyla och ventilation, med målet att minska energiförbrukningen
- Dokumentation av åtgärder som visar en verklig minskning av energianvändningen i byggnadernas drift

Att mäta energianvändningen i en byggnad kan vara ganska komplext. Det är avgörande att ha en bra mätstruktur och att regelbundet kontrollera mätarnas skick.



Mål

1. Ombyggnation prioriteras framför rivning. Beslut baseras på en grundlig miljökonsekvensanalys med hjälp av intern och extern konsultation. Miljö och hållbarhet prioriteras högt i alla beslutsprocesser.
2. Utsläpp av växthusgaser från material i nybyggnation, ombyggnationsprojekt och hyresgäst Anpassningar måste understiga KLP Fastigheters gränsvärden per region.
 - Se 'Bilaga till hållbarhetsstrategin'.
 - **Andel projekt där utsläppen av växthusgaser understiger KLP Fastigheters gränsvärden per region [%]**
3. Utsläpp av växthusgaser, materialmängder och avfall från projekt ska dokumenteras.
 - **Andel projekt som uppfyller kriteriet [%]**
4. Flexibilitet, demonterbarhet och återanvändning bör planeras för i alla projekt enligt EU-taxonomin.
5. KLP Fastigheters regionala materialdokument ska användas för att säkerställa användningen av material med låga utsläpp av växthusgaser och en hög grad av återbruk/återvinningsbarhet.
 - **Andel projekt som uppfyller kriteriet [%]**
6. På portföljnivå bör den genomsnittliga avfallssorteringsgraden för egendriftade fastigheter vara minst 70 % år 2030.
 - **Andel egendriftade fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
7. I byggprojekt måste sorteringsgraden för byggavfall vara över 95 %.
 - **Andel projekt som uppfyller kriteriet [%]**
8. Från nybyggnation och ombyggnation ska 70 viktprocent av byggavfallet förberedas för återbruk eller materialåtervinning i enlighet med kraven i EU-taxonomin.
 - **Andel projekt som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

Vid projekt och åtgärder i våra byggnader ska ombyggnation framför rivning prioriteras. Målet är att byggnaderna ska ha en livslängd på minst 100 år och vara föremål för underhåll som säkerställer hållbarhet i material och drift.

KLP Fastigheters utvärderar årligen gränsvärden för utsläpp av växthusgaser i enlighet med gällande standarder och miljöcertifieringssystem som BREEAM, DGNB och Futurebuilt.

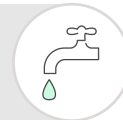
Behoven förändras – hos människor, företag och samhälle. Därför måste byggnader, komponenter och områden vara flexibla. Genom att planera för återbruk, anpassning och mångsidig användning förlänger vi byggnadens livslängd, minskar resursanvändningen och är bättre rustade för framtida behov.

Åtgärder

- Genomföra återbrukskartläggning för egna projekt och bedöma användningen av material från återbruksbyggnader
- Vid upphandling av nya material ska produkter från det regionala materialdokumentet användas för att säkerställa framtida återanvändning
- Efterfråga EPDer från leverantörer för att kunna jämföra produkters växthusgasutsläpp
- Använda LCA-verktyg för att beräkna växthusgasutsläpp från hela livscykeln för nya byggnader, ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar
- Kräva skonsam och ansvarsfull nedmontering i bygg- och rivningsentreprenader för att möjliggöra återbruk
- Budgetera för växthusgasberäkningar och återbruksåtgärder i hyresgäst Anpassningar och byggprojekt
- Använda KLP Fastigheters guide för växthusgasreduktion i projekt
- Genomföra underhållsbesiktningar och säkerställa snabba förbättringar i nya byggnader för att bibehålla nybyggnationskänslan och förhindra framtida skador
- Hitta lösningar och vilja material som producerar minimalt med avfall

4

Effektiv vattenanvändning



Mål

1. Vattenförbrukningen ska begränsas i enlighet med KLP Fastigheters gränsvärden per region.

 Se 'Bilaga till hållbarhetsstrategin'.

- **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

2. För nya sanitetsinstallationer måste vattenförbrukningen överensstämma med kraven i EU-taxonomin.

- **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

Vatten är en värdefull resurs. Det krävs energi för att rena vatten till dricksvattenkvalitet. Att minimera läckor och onödig vattenförbrukning i byggnader minskar belastningen på både lokala vattenresurser och infrastruktur, särskilt under extrema väder- och torkperioder.

Åtgärder

- Övervakningssystem, samt robust mätstruktur
- Installera läckagedetektorer och utför rutinkontroller av sanitära installationer

5

Säkerställa skydd mot natur- och klimatrisker



Mål

1. Alla fastigheter ska kartläggas avseende natur- och klimatrisker i enlighet med gällande standarder. Kartläggning av natur- och klimatrisker ska även genomföras vid ombyggnation, nybyggnation och vid köp av fastigheter.

- **Andel egendriftade fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

2. Åtgärder måste genomföras för att minska risken för natur- och klimatrelaterade skador och för att säkerställa säkerheten på fastigheterna.

3. För byggnader med medelhög eller hög risk måste en handlingsplan finnas på plats.

- **Andel egendriftade fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

KLP Fastigheter ansvarar för att förebygga klimatrelaterade skador och minimera effekterna av klimatförändringar relaterade till våra fastigheter. För att kartlägga natur- och klimatrisker måste KLP Fastigheter som ett minimum uppfylla de krav som definieras i EU-taxonomin.

Åtgärder

- Riskkartläggning av natur- och klimatrisker
- Handlingsplan för risker kategoriserade som medelhöga eller höga
- Förebyggande åtgärder och noggrann uppföljning för att minska potentiella skador på fastigheterna
- Varningssystem och förfarande vid potentiell fara

6

Bevara och restaurera naturen



Mål

1. Nya byggnader bör inte uppföras på områden med måttlig eller hög jordbördighet, högt biologiskt värde (rödlistade arter) eller skogsområden.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
2. För projekt som innebär förändringar i markanvändningen på platsen ska en kartläggning av biologisk mångfald genomföras i enlighet med KLP Fastigheters gränsvärden per region.
 - **Andel projekt som uppfyller kriteriet [%]**
3. Åtgärder för naturpositivitet ska bedömas för alla fastigheter inklusive mark. Biodiversitetsindex beräknas per fastighet för nya byggnader och ombyggnadsprojekt. Antalet ekologiska funktioner för befintliga byggnader bedöms.
 - **Andel projekt som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

Naturförlust är en av vår tids största miljöutmaningar. KLP Fastigheter ska bidra till att stoppa minskningen av naturlig mångfald genom att bevara befintliga naturvärden och aktivt återställa ekosystem där vi utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi ska använda mark ansvarsfullt, stärka blågröna strukturer och utveckla lösningar som har en positiv nettoeffekt på natur och biologisk mångfald.

Åtgärder

- Tidigt i projektet kommer ekologisk expertis att användas för att bedöma den biologiska mångfalden på fastigheten.
- Det ska ställas krav på att främmande arter inte introduceras för att skydda det inhemska ekosystemet.
- Naturbaserade taklandskap, såsom gröna eller blågröna tak, kommer att etableras för att främja biologisk mångfald och samtidigt fördröja dagvatten.
- Det kommer att finnas vilo- och skyddsplatser för djur och insekter, till exempel via gröna tak, gröna väggar och insektshotell.
- Ekologiska funktioner kommer också att implementeras på befintliga fastigheter.
- Potentiella utsläppskällor till vatten (såsom grundvatten, vattendrag och hav) ska identifieras och tas bort för att skydda vattenresurser.

7

Säkerställa mänskliga rättigheter, skäligen arbetsvillkor, jämlikhet och mångfald



Mål

1. Vid inköp av varor och tjänster måste due diligence-bedömningar genomföras för att säkerställa mänskliga rättigheter och skäligen arbetsförhållanden i KLP Fastigheters värdekedja.
2. Riskbedömningar ska genomföras och åtgärder implementeras för att identifiera och mildra potentiella kränkningar av mänskliga rättigheter och skäligen arbetsförhållanden i enlighet med lagar och internationella standarder.
3. KLP ska arbeta aktivt för att främja jämställdhet, förebygga diskriminering och motverka trakasserier i KLP Fastigheters värdekedja..

Förklaring

Med anledning av den norska lagen Åpenhetsloven har KLP Fastigheter ett ansvar att skydda mänskliga rättigheter och skäligen arbetsvillkor. Detta ansvar gäller både i den egna verksamheten och i upphandlingsprocesser.

KLP har fastställt riktlinjer för jämställdhet och mångfald som stödjer detta arbete.

Åtgärder

- Följa och kontinuerligt förbättra egna rutiner
- Utföra stickprovskontroller
- Leverantörsundersökningar
- Utbildning i due diligence-bedömningar
- Utföra efterlevnadsbedömningar i enlighet med gällande lagkrav

**Mål**

1. Våra byggnader ska erbjuda ett gott och säkert inomhusklimat för våra hyresgäster. Inneklimatet ska uppfylla gällande krav på luftkvalitet, ljusförhållanden, termisk komfort och låg bullerförorening.
2. Produkter som är skadliga för hälsa och miljö ska undvikas. Alla farliga kemikalier och ämnen ska föras in och uppdateras i ämnesregistret för varje fastighet.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
3. Material med låg klimatpåverkan enligt EU-taxonomi måste användas i alla projekt.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

KLP Fastigheter ska utveckla byggnader och utomhusområden som främjar välbefinnande, dagsljus, god luftkvalitet och låga ljudnivåer. Samtidigt ska vi skapa utrymme för aktivitet, social kontakt och positiva upplevelser – för våra byggnader är mer än strukturer; de är ramverk för liv.

Åtgärder

- Installera inomhusklimatsensorer och koppla dem till operativsystem
- Ämnen från REACH/SVHC-listan får inte användas
- Föra kemikalieförteckning per byggnad



HUB 1, Köpenhamn

9

Innovativa lösningar och automation



Mål

1. Digitalt drivna energibesparande åtgärder ska implementeras i fastigheter.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
2. Byggnader som byggts före 2020 bör uppnå minst nivå 2 enligt SRI (Smart Readiness Indicator).
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**
3. Byggnader som uppförs efter 2020 bör uppnå minst nivå 3 enligt SRI.
 - **Andel fastigheter som uppfyller kriteriet [%]**

Förklaring

Digitala lösningar och automation gör våra byggnader mer energieffektiva, användarvänliga och framtids säkra. Med smart teknik kan vi övervaka, optimera och styra allt från inomhusklimat till energianvändning i realtid.

Detta ger bättre komfort för användarna, lägre utsläpp och effektivare drift – samt gör det möjligt att kontinuerligt förbättra och anpassa våra byggnader till nya krav.

Åtgärder

- Integrera sensorer i byggnaders driftsystem
- Smarta lösningar och automatisering kommer att bidra till att optimera energianvändningen, minska utsläppen av växthusgaser, automatisera dokumentation, förbättra användarupplevelsen och bidra till datadelning
- Premiera innovativa lösningar

10

Samverkan för att uppnå målen



Mål

1. Delta aktivt i hållbara samarbetsprojekt eller branschforum.
2. Bidra till utbildning och engagemang för hållbarhet, både internt och externt.

Förklaring

Ett nära samarbete mellan kund, leverantör, konsult, entreprenör och myndigheter är avgörande för hållbar utveckling. Tillsammans kan vi utveckla lösningar som minskar klimatpåverkan, stärker social hållbarhet och höjer kvaliteten i hela värdekedjan. När vi delar kunskap och rör oss i samma riktning skapar vi varaktiga förändringar och framtidsinriktade byggnader.

Åtgärder

- Förankra hållbarhetsmål och involvera ämnesexperter och relevanta intressenter tidigt i projektet.
- Bidra till gemensamma plattformar och mötesplatser för att dela erfarenheter och bästa praxis.
- Standardisera hållbarhetsarbetet genom guider för hållbarhetsåtgärder och uppföljning.
- Dela och synliggöra relevant data om energi, materialval och avfall.



Fleminggatan 14, Stockholm

Kort förklarat

Förklaring av ord som nämns i strategin

SBTi

Initiativet Science Based Targets (SBTi) är ett samarbete som etablerades 2015 av bland annat FNs Global Compact, WWF och WRI. SBTi är vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet, där utsläppen ska halveras till 2030 och nettonollutsläpp nås till 2050. SBTi visar hur mycket varje bransch eller företag måste minska, både på kort och lång sikt.

CRREM

Vi använder CRREM-verktyget för att bedöma omställningsrisker och utsläppskurvor, och identifiera när byggnader riskerar att bli "stranded assets" om nödvändiga åtgärder inte genomförs.

SRI

Smart Readiness Indicator (SRI) är ett initiativ från Europeiska kommissionen som utformats för att bedöma en byggnads förmåga att använda smart teknik för att optimera energieffektiviteten, anpassa sig till användarnas behov och interagera med energinätet.

Förberett för återbruk eller materialåtervinning

Kräver att vi ansvarsfullt organiserar och undersöker möjligheter till återanvändning eller materialåtervinning hos en avfallsinsamlingscentral, återvinningsstation eller andra aktörer. Avfall för energiåtervinning ska inte inkluderas.

LCA

LCA (Life Cycle Assessment) är en systematisk kartläggning och bedömning av miljö- och resurspåverkan under hela livscykeln för en produkt/produktsystem.

Egendriftade fastigheter

Med eigendriftade fastigheter avses fastigheter som KLP äger, ansvarar för drift och underhåll, samt där KLP har möjlighet att genomföra och mäta effekten av miljöåtgärder. Det handlar om byggnader i Oslo, Trondheim, Köpenhamn och Stockholm. Alla dessa byggnader har

energiövervakningssystem där energi- och vattenförbrukning registreras och övervakas. I de allra flesta byggnader ingår även hyresgästens energiförbrukning, så att vi har en överblick över den totala energiförbrukningen i byggnaderna.

Ekologiska funktioner

Ekologiska funktioner innebär att utomhusområden och byggnader stöder naturens kretslopp, genom att skydda biologisk mångfald, hantera regnvatten, förbättra pollinering och bidra till naturlig klimat- och luftrening.

EU-taxonomin, BREEAM och DGNB

Miljöcertifiering säkerställer att fastigheter uppfyller verkliga hållbarhetsstandarder, med ökad transparens och jämförbarhet mellan projekt. System som BREEAM-NOR, BREEAM-SE och DGNB bedömer byggnader holistiskt inom områden som utsläpp av växthusgaser, resursanvändning, hälsa och social hållbarhet, och tillhandahåller oberoende kvalitetssäkring. KLP Fastigheter följer EU-taxonomin, som ställer konkreta krav på hållbara investeringar, inklusive DNSH-kriterier och teman från BREEAM och DGNB.

Environmental management plan (EMP)

En miljöledningsplan (EMP) specificerar miljömålen för ett projekt och beskriver hur dessa ska följas upp i praktiken under hela projektets livscykel – från planering och byggnation till drift och eventuell rivning.

Graddagskorrigerad energianvändning

Rapporterade data är den genomsnittliga 12-månaders klimatkorrigerade specifika energianvändningen för eigendriftsbyggnader. Energiförbrukningen kWh per kvadratmeter och år för KLPs eigendriftsbyggnader är temperaturkorrigerad för att kunna mäta effekten av genomförda energibesparande åtgärder utan effekten av årliga temperaturfluktuationer.



HUB 2, Köpenhamn

Bilaga

- Bilaga till hållbarhetsstrategin

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

