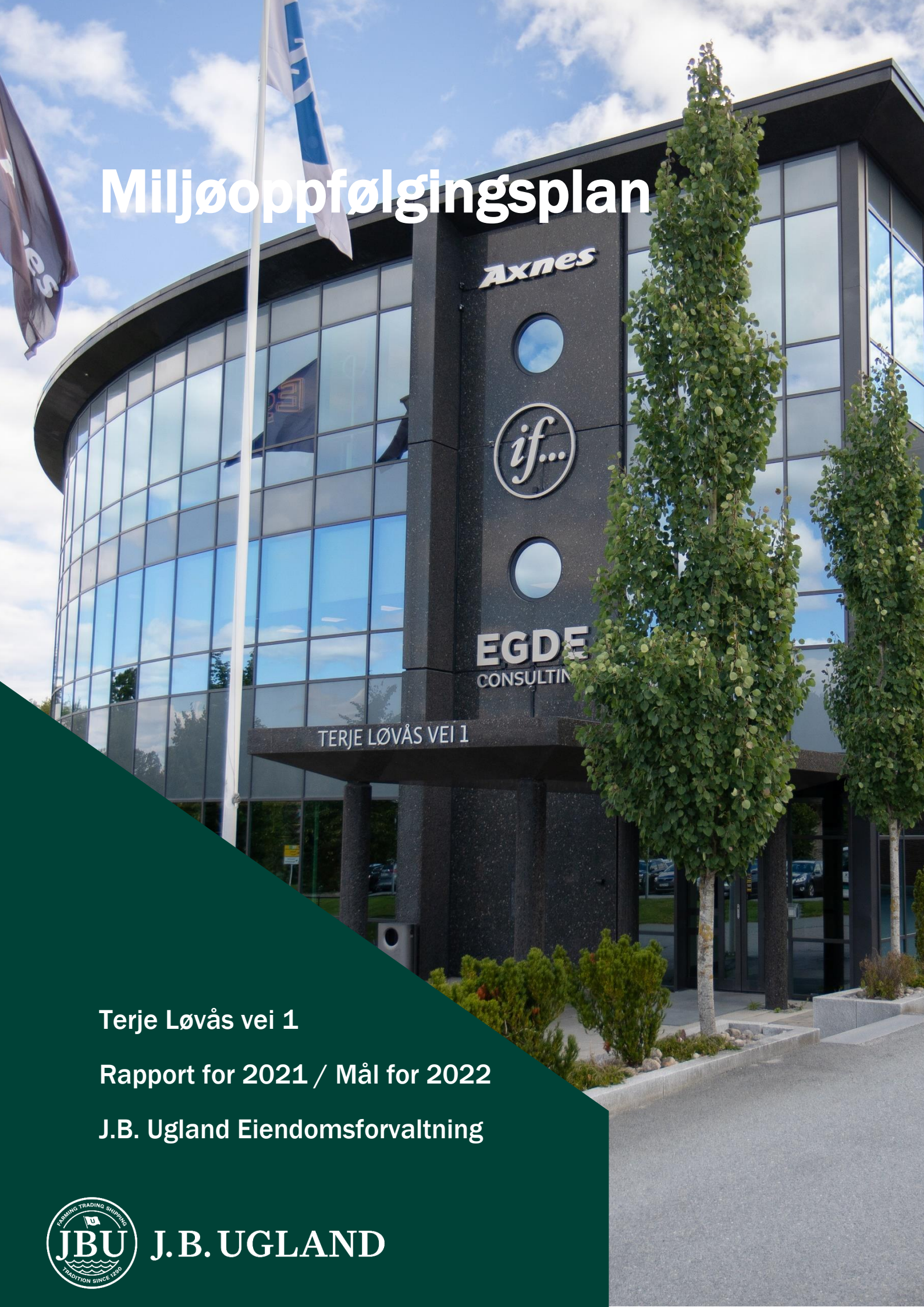


Miljøoppfølgingsplan



Terje Løvås vei 1

Rapport for 2021 / Mål for 2022

J.B. Ugland Eiendomsforvaltning



J.B. UGLAND

MILJØPOLICY

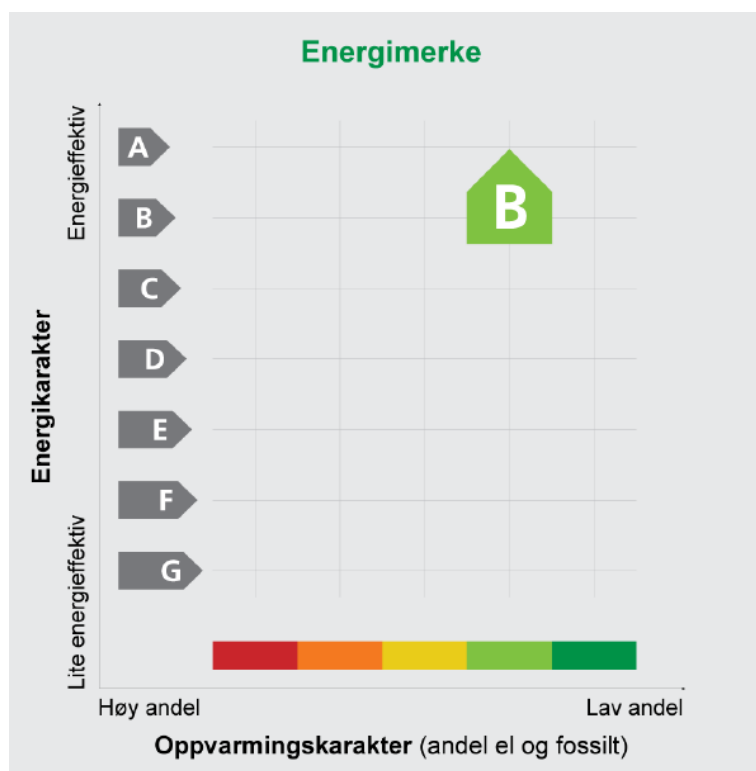
J.B. Ugland skal være en pådriver for oppnåelse av FNs 17 bærekraftsmål, og vi har forpliktet oss til å etterfølge Norsk Eiendoms 10 strakstiltak for små og store byggeiere. Dette innebærer at vi skal ha en miljøplan for alle bygg i vår portefølje. Miljøplanen skal vektlegge følgende:

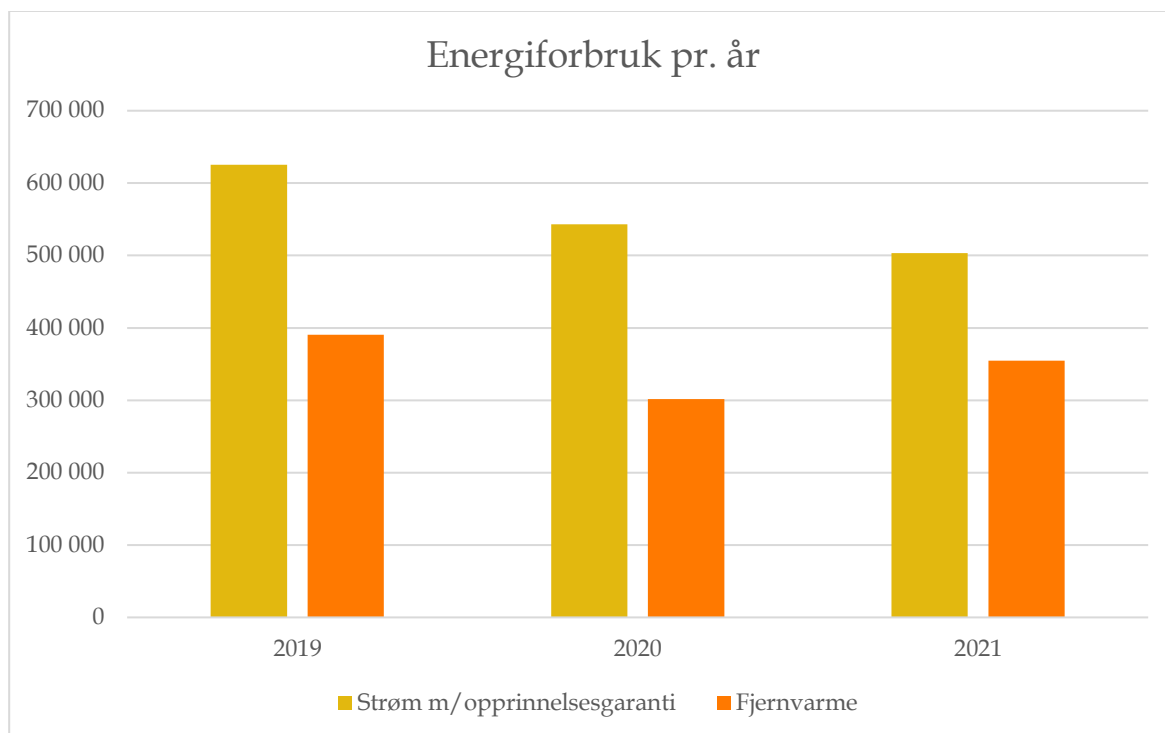
- Innføre EOS (energioppfølgingssystem) for alle bygg for på sikt å kunne redusere energibruk
- Oppfølging av vannforbruk
- Oversikt over avfallsvolum og sorteringsgrad med mål om forbedringer
- Fokus på gjenbruk, både ved små og store ombygginger/endringer
- Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer

ENERGI

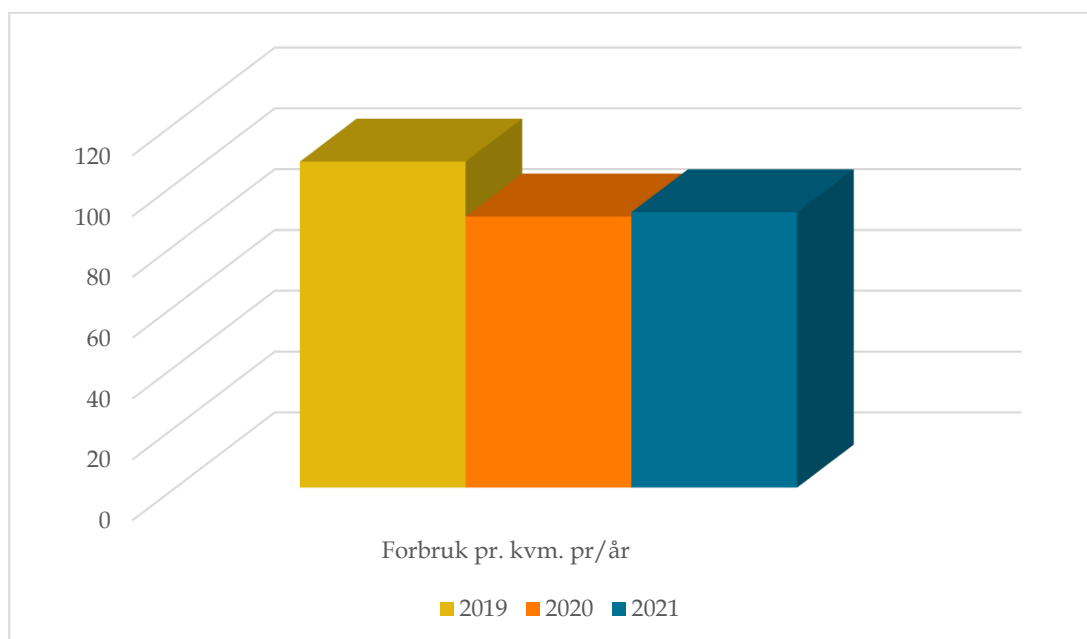
Alle bygg vi drifter, skal ha et energioppfølgingssystem som gir oss god oversikt over forbruk, samt muligheter for varsling ved feil / unormalt forbruk osv.

Bygningsmassen i Terje Løvås vei 1 er energimerket med følgende karakterer:



FORBRUK:

Type energi	2019	2020	2021
Strøm m/opprinnelsesgaranti	625 472	543 239	503 221
Fjernvarme	390 434	301 629	354 833
Til sammen	1 015 906	844 868	858 054



	2019	2020	2021
Forbruk pr. kvm. pr/år	107	89	91

MÅL:

Bygget er av nyere dato (byggeår 2012), og har et relativt lavt forbruk pr. kvm. Dette er altså et energieffektivt bygg, og målet fremover er å ligge under 100 kWh pr/kvm pr. år.

TILTAK:

I 2022 skal det vektlegges å få på plass gode rutiner og oversikt over energiforbruk.

Det er iverksatt gode rutiner i forhold til sesong- og døgn- ukes baserte justeringer av ventilasjon og varme/kjøling. Det jobbes kontinuerlig med eventuelt ytterligere forbedringer av dette, og eventuelle tilpasninger for å utjevne effekt-topper.

Ved utskifting av belysning skal det alltid velges LED-belysning.

Det kjøpes kun strøm med opprinnelsesgaranti.

Man bør delta på Grønn Byggallianse sitt årlige arrangement «fang energityven».

Dette er som sagt et energieffektivt bygg, og det er begrenset hvor mye man kan klare å redusere på bruken ved normal drift. Man bør imidlertid se på mulighetene for egenprodusert energi, og for dette bygget er det antagelig solceller som vil være mest aktuelt.

VANNFORBRUK**MÅL:**

Alle bygg bør ha et tilfredsstillende system for måling og overvåking av vannforbruk.

Bygningsmassen i Terje Løvås vei 1 har vannmåler som leses av manuelt. Dette gjøres normalt en gang pr. år i forbindelse med innrapportering av forbruk til kommunen.

TILTAK:

Det bør vurderes å iverksette rutiner for hyppigere avlesninger som også gjør det mulig å avdekke lekkasjer osv.

På sikt bør det vurderes å få på plass vannmålere med automatisk avlesning og alarm ved overforbruk.

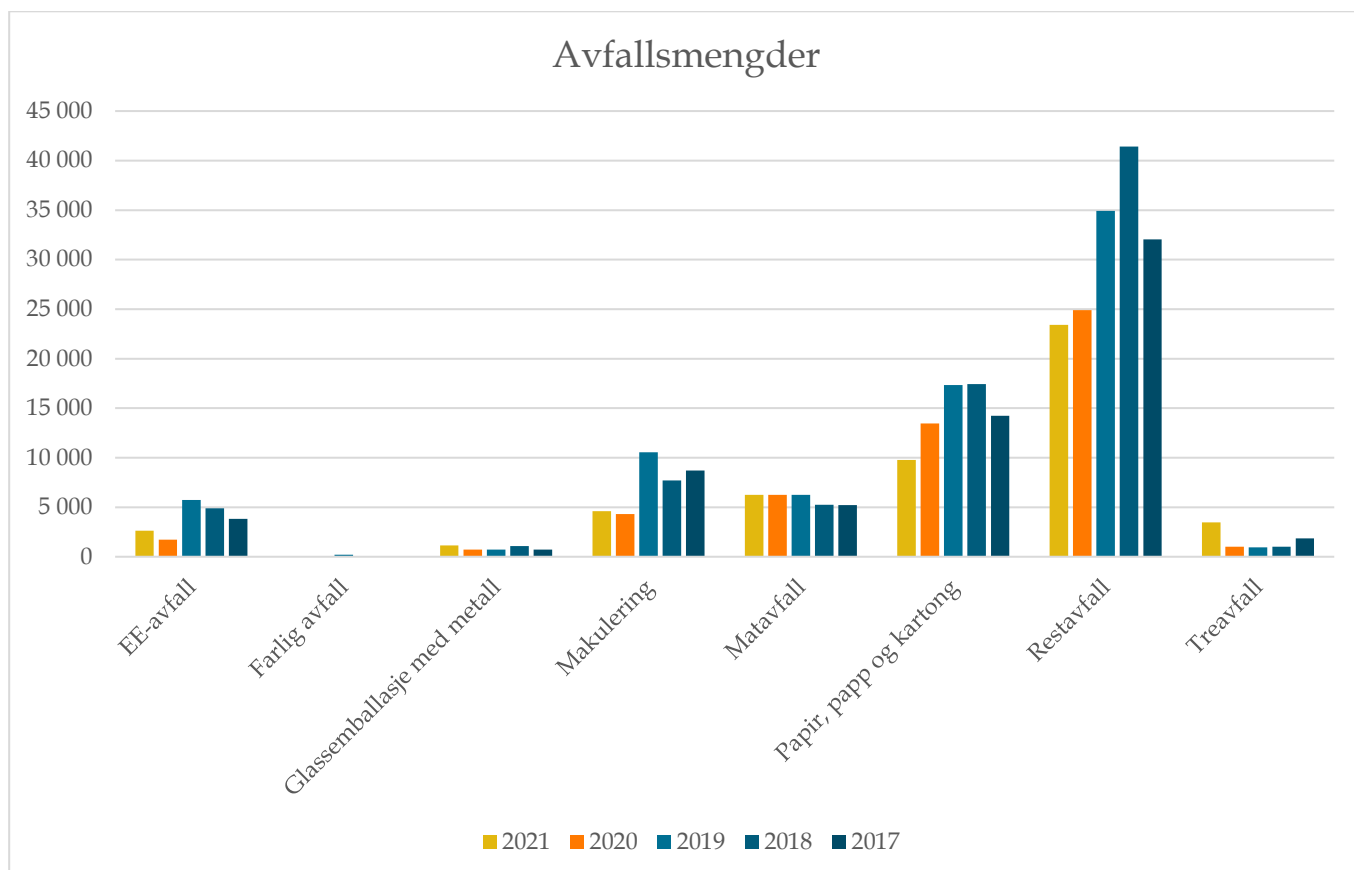
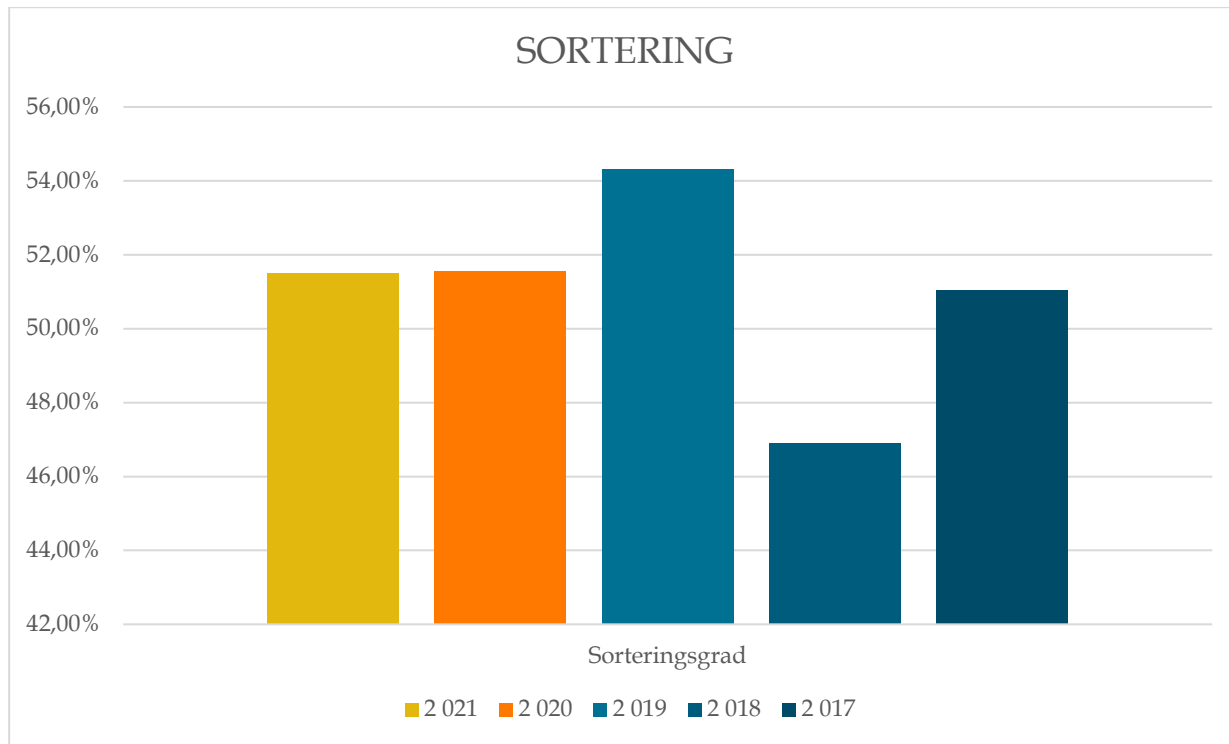
AVFALL

Det skal føres oversikt /statistikk over avfallsmengde og typer avfall. Det skal også etableres gode rutiner for sortering i alle ledd.

SORTERINGSGRAD OG AVFALLSMENGDER:

I 2021 var samlet avfallsmengde på 1,6 kg. pr kvm. BTA.

Sorteringsgraden var på 51,5 %.



Type avfall	2021	2020	2019	2018	2017
EE-avfall	2 635	1 740	5 720	4 880	3 840
Farlig avfall	0	50	195	60	0
Glassemballasje med metall	1 155	715	715	1 070	715
Makulering	4 600	4 300	10 540	7 700	8 700
Matavfall	6 240	6 240	6 240	5 250	5 200
Papir, papp og kartong	9 780	13 460	17 340	17 420	14 240
Restavfall	23 400	24 900	34 930	41 420	32 040
Treavfall	3 480	1 000	940	1 020	1 860
Totalt (kg)	51 290	52 405	76 620	78 820	66 595

MÅL:

Sorteringsgrad på minimum 65%

Maksimalt 1,5 kg avfall pr/kvm. BTA.

TILTAK:

Bedre samarbeid med de enkelte leietakerne for å få ned avfallsmengde. Sørge for at leietakerne har bedre kjennskap til sorteringsmulighetene og avfallssystemet på bygget.

GJENBRUK / OMBRUK**MÅL:**

Det skal fokuseres på gjenbruk / ombruk av materialer, noe som innebærer at man må ha tilgjengelig lagringsplass.

TILTAK:

Vurdere om dagens kapasitet på lagring er utnyttet godt nok, og om den eventuelt må utvides.

Det bør også vurderes om det skal etableres en oversikt som kan deles med andre driftsledere slik at materiell eventuelt kan benyttes på tvers av eiendommene.

INNkjøPSRUTINER

Forut for innkjøp og forespørsler skal:

1. Det gjøres en behovsvurdering

- Er innkjøpet nødvendig?
- Finnes produktet allerede på lager eller i andre avdelinger?
- Er dette et "riktig produkt" eller finnes det bedre alternativer?

2. Leverandørens miljøprofil vurderes

- Etterspør et sertifisert miljøledelsessystem som Miljøfyrtårn, ISO 14001 eller EMAS.
- Leverandører skal oppfordres til å ikke bruke for mye emballasje.
- Leverandører av emballerte produkter skal være medlem av Grønt Punkt eller tilsvarende.

3. Produktene kontrolleres

- Tredjeparts miljømerkede produkter skal foretrekkes når krav til kvalitet, leveringstider og kostnader også kan tilfredsstilles, se oversikt over miljømerkede produkter nedenfor.
- FSC-merket trevirke eller Økotex-tekstiler velges når det ikke finnes alternativer som er merket med Svanen og EU Ecolabel.
- Følgende produkter kjøpes ikke:
 - Produkter laget av tropisk tømmer
 - Produkter som inneholder tilsatt mikroplast
 - Produkter som inneholder palmeolje
 - Produkter som inneholder farlige kjemikalier som står oppført på [Den norske prioriteringslista](#).
- Produkter uten faremerking foretrekkes.
- Når det ikke finnes miljømerkede produkter, søker vi etter substitutter (substitusjonsplikten Produktkontroll-loven § 3 a).
- Sjekker hva som finnes av miljødeklarte produkter på www.epd-norge.no (EPD-produkter sertifisert etter ISO-standard, som norske firma har fått godkjent).
- God kvalitet, lang levetid og gjenbruksmuligheter skal alltid vektlegges.
- Maskiner og utstyr med lavest mulig miljøbelastning skal foretrekkes, for eksempel lavt støynivå, høy energieffektivitet og lavt vannforbruk.