

A photograph of a modern apartment complex. On the left, a multi-story building features white balconies with glass railings. To the right, another building has a grey brick facade with numerous windows, some of which have orange-colored shutters. In the foreground, a green lawn is dotted with a young tree and a playground structure that includes a yellow slide and climbing equipment. The sky is clear and blue.

Attivo AS

Miljø og Bærekraftsrapport

Q3 2021

Miljø og bærekraftsrapport Attivo

Denne rapporten er utarbeidet for å synliggjøre og systematisere Attivo sitt arbeid for miljø og bærekraft. Rapporten er rettet mot våre kunder, investorer, leverandører og andre interessenter og samarbeidspartnere.

Selskapet

Attivo er et eiendomsselskap som jobber med utviklingseiendom innenfor bolig og næring, med hovedvekt på bolig. Selskapet har også noe forvaltning av næringseiendom.

Attivo er privat eid og har ulike aksjonæreide investeringsselskaper, hver med en portefølje av utviklingsprosjekter. Disse utviklingsprosjektene blir styrt av ledelsen i Attivo under hele utviklingsprosessen.

Attivo har per i dag åtte prosjekter fordelt på to investeringsselskaper med en total egenkapital på NOK 0,9 mrd. Siden oppstart er det utviklet ca. 1 250 boliger og 200.000 m² næringseiendom.

I 2020 solgte Attivos prosjekter 209 boliger for en samlet verdi av NOK 1,042 mrd. Per Q3 2021 har Attivo rundt 480 boliger under bygging mens 300 boliger er tidligere i prosjekteringsstadiet. I tillegg eier og drifter selskapet næringseiendom på totalt 20.000 m².

Miljøfokus

Selskapet ønsker i størst mulig grad å tilpasse seg eiendomssektorens anbefalte strakstiltak utarbeidet av Grønn Byggallianse. Arbeidet med eiendomssektorens anbefalte strakstiltak er påbegynt og status per tiltak foreligger på side 3-4.

Utover eiendomssektorens anbefalte strakstiltak ønsker Attivo å fokusere på FNs agenda for 2030 som har 17 bærekraftsmål. Attivo ønsker å bidra og har derfor vurdert hvilke mål som ligger tettest opptil den virksomheten Attivo har i dag.

Hvilke tiltak Attivo har iverksatt og hva det er fokus på innenfor miljø og bærekraft i selskapet fremkommer i denne rapporten. Sentrale områder er ledelse og HMS, helse og bomiljø, materialer, energi, transport, vann, avfall og forurensning.



Hva gjør Attivo (1/2)

i forhold til Norsk Eiendom sine anbefalte 10 strakstiltak for boligutviklere

1. Innføre miljøledelse

- Pr. i dag har selskapet miljøkoordinator og et miljøoppfølgingsprogram (MOP) på alle byggeplasser.
- Espen Strand er Attivos miljøkoordinator som følger opp byggeplassene.
- Administrasjonen og styret jobber med videre miljøstrategi for selskapet.

2. Definere nivå på hvert prosjekts bærekraftsambisjon

- Selskapet er i en fase hvor nivå på bærekraftsambisjon per prosjekt skal defineres. Bærekraft står også sentralt i konseptutviklingen for prosjektene som iverksettes tidlig etter kjøp av et nytt prosjekt.

3. Vurdere byggets muligheter for samspill med omgivelsene

- Prosjekt Kantorbekken: Her har fokus vært på å slippe luft og lys mellom byggene, gjøre prosjektet tilgjengelig for ferdsel, med trapper og turveier samt åpning av bekkeløpet langs turveien som er forskjønnende for hele området.
- Prosjekt Malerhaugen: I dette prosjektet er det en egen park på 3 mål i prosjektets bakgård. I tillegg er det en flott og romslig felles takterrasse med utsikt og utekjøkken.
- Prosjekt Hektneråsen: Dette prosjektet har barnehage og skole tett inntil. I tillegg bygger Attivo en gangvei for god adkomst. Prosjektet har også felles takterrasse med storslått utsikt over Øyeren og landskapet rundt.

4. Etterspørre innovasjon

- Innenfor etterspurt innovasjon er selskapets fokus på materialbruk. Det etterspørres og oppfordres til nye løsninger som fremmer energieffektivitet, fleksibilitet, lavere klimagassutslipp og andre miljøaktiviteter hos leverandører, underleverandører og andre samarbeidspartnere.

5. Utnytte takflatene

- Prosjekt Kantorbekken har grønne tak (sedumtak) som bidrar til fordøyning
- Prosjekt Sandvika har felles takterrasser for alle beboerne
- Prosjekt Hektneråsen har felles takterrasser og grønne tak
- Prosjekt Malerhaugen har felles takterrasse/fellesareal med utekjøkken

Hva gjør Attivo (2/2)

i forhold til Norsk Eiendom sine anbefalte 10 strakstiltak for boligutviklere

6. Etterspørre fleksible og arealeffektive løsninger

- Attivo ønsker å skape gode steder å bo.
- Selskapet ønsker å videreutvikle fleksible og arealeffektive løsninger i fremtidige prosjekter. Dette jobbes det med.

7. Etablere rutiner for å stille miljøkrav ved innkjøp av bygningsprodukter

- Selskapet jobber med å innarbeide rutiner for å stille miljøkrav ved innkjøp av bygningsprodukter.
- EPD (Environmental Product Declaration) skal aktivt benyttes for å sammenligne og vurdere ulike produkter.
- Attivo vurderer å innføre klimagassregnskap for hvert prosjekt for å nå konkrete mål om lavere utslipp.

8. Etterspørre fossilfri byggeplass

- Attivo har et langsiktig mål om å ha fossilfrie byggeplasser.
- Alternativ oppvarming av stillas må også vurderes.
- Selskapet ønsker forbedret styring på bruk av byggvarme.

9. Vurder hvordan boligprosjektet kan stimulere brukere til en bærekraftig livsstil

- Attivo prioriterer å bygge boliger med god kollektivdekning og med sykkelparkering.
- Videre tilrettelegges det for sortering av avfall
- Prosjektene har miljøvennlig energiforsyning i form av fjernvarme eller jordvarme.
- Selskapet ønsker å få etablert individuell måling av energiforbruk i hver bolig.

10. Utarbeide bruksanvisning for boligkjøpere og leietakere

- Boligkjøpere av Attivo får bruksanvisning ved overlevering av bolig med instruksjon og tips ved bruk av boligen.
- Selskaper jobber med å videreutvikle denne til å vinkles mere mot miljø og bærekraft.

1. Ledelse og HMS



- Attivo ønsker å bidra til et forbedret miljø gjennom målbevisst arbeid i hvert enkelt prosjekt.
- Alle selskapene i Attivo-gruppen følger alle etiske normer og regelverk og ønsker å motarbeide all form for arbeidslivskriminalitet.
- Selskapet bruker kun entreprenører som kan dokumentere at de følger lover og forskrifter med hensyn til lønn, skatt og mva. Alle entreprenører skal være godkjent i StartBANK. Dette gjelder også underentreprenører og andre samarbeidspartnere.
- Attivo vektlegger helse, miljø og sikkerhet på alle sine byggeplasser, og det gjøres et grundig HMS-arbeid. Alle byggeplasser har en egen HMS-koordinator for å ivareta dette som holder kontinuerlig oversikt over eventuelle skader på byggeplass.

	Skader/ ulykker	RUH (rapport om uønsket hendelse)	SJA (sikker jobbanalyse)
Pågående prosjekter			
Kantorbekken	0	415	19
Hektneråsen	3	45	11
Malerhaugveien	0	24	5
Ferdigstilte prosjekter			
Kollen	3	89	19
Lunden	1	178	90
Sandvika	1	90	47

- Alle prosjekter i Attivo har egen miljøplan (oppfølgingsplan).
- I tillegg har alle prosjekter en egen miljøkoordinator som har som ansvar å følge opp at punkter innenfor miljøstrategi oppfylles.



2. Helse og Bomiljø



- Attivo ønsker å tilrettelegge for et godt og behagelig innemiljø for sluttbrukeren både med hensyn til visuell komfort, lysforhold, støy og lydforhold samt sikkerhet. Konkrete tiltak som gjøres er:
 - Valg av lyse og delikate farger
 - Bruk av kontrastfarger
 - Lyddemping for bedret akustikk
 - Bruk av lydvinduer for å stoppe utvendig støy
 - Bruk av godt lys
 - Bruk av store vinduer for å sikre godt dagslys
- Utemiljø er også viktig. Attivo ønsker å tilrettelegge for et funksjonelt og behagelig utemiljø også. Blågrønn faktor sier noe om blå og grønne elementer på tomten. Denne faktoren blir derfor målt og fulgt opp.

Blågrønn faktor		
Prosjekt	BG faktor	Norm
Malerhaugen	0,8	0,7-0,8
Kantorbekken	0,7	0,7-0,8



3. Materialer



- Attivo etterstreber å utvikle prosjekter med materialer og produkter som er allergivennlige.
 - Det benyttes maling som er svanemerket eller har Ecolabel.
 - I tillegg benyttes vinduer som er svanemerket fra Nordan
 - Det benyttes dører fra for eksempel Swedoor som er svanemerket
 - Treverk benyttes i størst mulig grad da dette er CO2 nøytralt
 - Attivos kjøkkenleverandør HTH markedsfører seg som en bærekraftig kjøkkenprodusent.
 - LED lys benyttes der dette er mulig.
 - Eksempler på andre produkter som benyttes som er bærekraftige er Kahrs parkett, Tarkett, Norgips, Wedi våtromsprodukter, Glava isolasjon og Gyprock.



4.Energi



- Attivo utvikler prosjekter med miljøvennlig energiforsyning på alle prosjekter.
Jordvarme: Kollen & Hektneråsen
Fjernvarme: Sandvika, Lunden, Kantorbekken og Malerhaugen
- Alle boliger som bygges fremover av Attivo vil komme til å ha energiklasse A eller B. Se oversikt nedenfor over fordeling på energiklasser per prosjekt (ferdigstilt og under bygging).

Energi					
Prosjekt	(antall)	A	B	C	Totalt
	Lunden	42	103	67	212
	Kollen	104			104
	Sandvika	59	61	10	130
	Kantorbekken*				110
	Malerhaugen*				229
	Hektneråsen*				141

*under produksjon. Endelig energiklassesertifikat under avklaring.

- Selskapet tilrettelegger for lavest mulig energibruk på sine byggeplasser gjennom intelligent bruk av midlertidige oppvarmingskilder.
- Attivo har økt isolering i byggene slik at leilighetene når energiklasse A eller B.
- Ventilasjon er et annet fokusområde. 75-78% av luften gjenvinnes. Det brukes luft fra leiligheter inn i kjeller der det er egnet.
- Det benyttes gode vinduer som isolerer godt, med u-verdi på 0,8.
- Utendørs bruk av varmekabler/gatevarme vil bli tilstrebet å reduseres.
- Såfremt det er mulig, brukes kun LED-belysning i boliger fra Attivo.
- Attivo ønsker fremover å bygge energieffektive bygg hvor energiforbruk kan styres. Dette for å skape bevissthet rundt energiforbruk. Det er også ønskelig å kunne måle energiforbruk per leilighet.
- Det måles lufttetthet i byggene når de er ferdig bygget. Se oversikt over tetthetsmålinger nedenfor, som beskriver gjennomsnittlig luftvekslinger per time.

Prosjekt	Bygg	TEK standard	TEK krav	Tetthet målt
Kollen	B/C	TEK 17	0,6	0,4
Kollen	D/E	TEK 17	0,6	0,5
Sandvika	Høyblokka	TEK 17	0,6	0,6
Sandvika	Lavblokka	TEK 17	0,85	0,8
Sandvika	Langbygget	TEK 17	0,69	0,69
Lunden	A/B	TEK 10	0,6	0,3
Lunden	C/D/K/H	TEK 10	0,6	0,5
Lunden	G	TEK 10	0,6	0,4
Lunden	J	TEK 10	0,6	0,7



5. Transport



- Alle prosjekter Attivo utvikler har god kollektivdekning og/eller god tilgang på servicetilbud.

	Avstand servicefunksjoner	Avstand Kollektivt tilbud	Hovedtype kollektivt	Antall rushtidsavganger
Sandvika	180 meter	400 meter	Tog	8
Lunden	50 meter	500 meter	T-bane	6
Kollen	800 meter	50 meter	Buss	6
Kantorbekken	300 meter	300 meter	Tog	7
Malerhaugen	100 meter	360 meter	T-bane	20
Hektneråsen	0 meter*	50 meter	Buss	6

*Iht plan skal det bli dagligvarebutikk inntil prosjektet

- Det tilrettelegges for el-biler ved alle Attivos prosjekter. Samtidig ønsker selskapet også å begrense totalt antall parkeringsplasser. Se tabell nedenfor over prosjektenes parkeringsdekning og elbil-tilpasning.

(antall)	Sandvika	Malerhaugen*	Lunden	Kollen	Kantorbekken*	Hektneråsen
Boliger	130	229	212	104	110	141
Parkeringsplasser	112	114	130	120	66	141
Hvorav elbil-plasser	112	23	60	33	66	19
Andel elbil-plasser (%)	100 %	20 %	46 %	28 %	100 %	13 %

*antall elbilplasser er ikke avklart, men det blir tilrettelagt for det antallet som etterspørres.

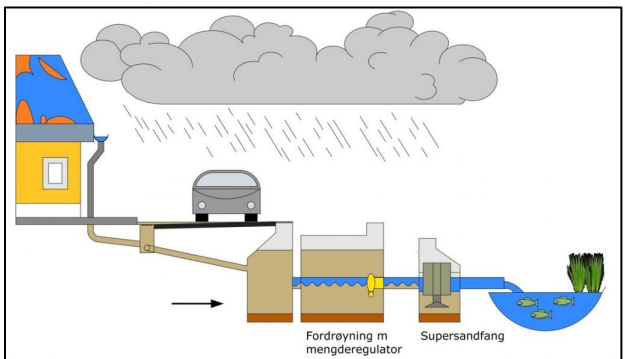
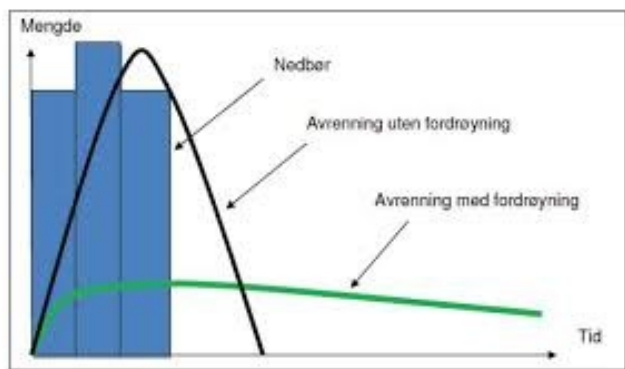
- Attivo tilrettelegger for parkering og lading av el-sykler i alle prosjekter.
- Alle Attivo sine byggeplasser skal være mest mulig fossilfrie. Man jobber derfor for at underentreprenører skal bruke bio-olje og kun bruke utstyr med Euro VI godkjente motorer.



6. Vann



- Attivo bryr seg om nærmiljøet rundt sine byggeplasser. Alt avløpsvann som pumpes ut fra byggeplass sedimenteres i midlertidige containere for å renses før det slippes ut på avløpsnettet.
 - Selskapet og våre underleverandører arbeider kontinuerlig for å redusere utslipp av overvann fra sine prosjekter. Overvann søkes brukt på egen tomt. Alt utslipp av overvann skjer etter fordrøyning, se detaljert informasjon om fordrøyning nedenfor.
- | | Kollen | Lunden | Hektneråsen | Malerhaugveien |
|--------------------|--------|--------|-------------|----------------|
| Fordrøyning | 300 m3 | 235 m3 | 404 m3 | 155 m3 |
| Påslipp | 5 l/s | 5 l/s | 25,5 l/s | 10 l/s |
- Vannforbruk holdes oversikt over ved bruk av vannmåling og det benyttes vannbesparende utstyr.



7. Avfall



- Attivo søker å redusere avfallsmengden i sine byggeprosjekter mest mulig.
- Alt avfall fra byggeplassen sorteres. Attivo sorterer avfall fra alle sine byggeplasser med minimum sorteringsgrad på 70%. Se oversikt per prosjekt nedenfor.

Sorteringsgrad avfall				
Prosjekt/periode	Q4 2019	Q3 2020	Q1 2021	Q3 2021
Kollen	82 %	80,2 %		
Lunden	78 %	79,8 %		
Sandvika	80 %	81,1 %		
Kantorbekken		90 %	91,3 %	91,0 %
Hektneråsen			85,9 %	82,5 %
Malerhaugveien				80,0 %

*de grå feltene representerer ferdigstilt prosjekt eller ikke påbegynt bygging

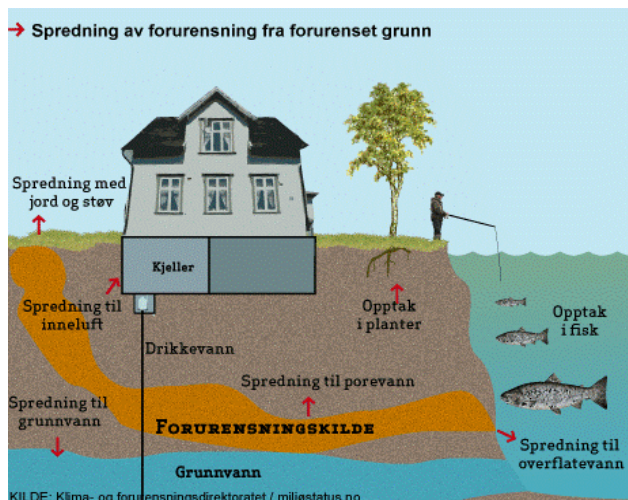
- Attivo sorterer rivemasser fra alle sine riveprosjekter.
- Attivo tilrettelegger alle sine prosjekter for sortering av avfall for sluttbruker etter ferdigstillelse av bygg.
- Det tilrettelegges for ekstra avfallshåndtering ved innflytting.
- Det jobbes kontinuerlig med å generelt redusere avfallsmengden.
- Det benyttes delvis precut på alle våre prosjekter for å redusere avfallsmengden.



8. Forurensning



- Attivo kartlegger miljøforurensning i grunn ifm. alle sine byggeprosjekter. Miljøforurensning fjernes og forurensede masser leveres til godkjent deponi.
- Vi bryr oss om nærmiljøet rundt våre byggeplasser. Informasjonsbrev sendes jevnlig ut til naboer og det planlegges tiltak for å redusere utslipp av støy og støv til nabolaget.
- Alle Attivos byggeplasser skal være mest mulig fossilfri.
- Selskapet og våre underleverandører arbeider kontinuerlig for å redusere utslipp av overvann fra sine prosjekter. Overvann søkes brukt på egen tomt. Alt utslipp av overvann skjer etter fordrøyning.
- Alt avløpsvann som pumpes ut fra byggeplass sedimenteres i midlertidige containere for å renses før det slippes ut på avløpsnett.
- Utebelysning er konsentrert til relevante områder for å unngå lysforurensning til sjenanse og redusert energiforbruk.
- Attivo har fokus på støydemping både innendørs i boligene, på balkonger og på utearealer for å skape et mest mulig behagelig og godt bomiljø for sluttbrukeren.



Attivo

Attivo AS
Parkveien 53 b, 0256 Oslo
post@attivo.no
www.attivo.no