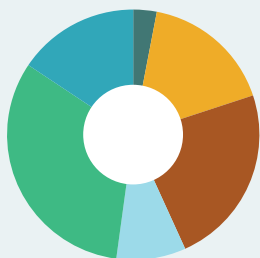




Avfall

Sorteringsgrad: **67,8%**



 3,0 %	Plast	 8,9 %	EE-avfall
 16,9 %	Papp og papir	 32,2 %	Usortert restavfall
 23,3 %	Matavfall	 15,6 %	Annet



Energi

Energiforbruk
2023: 5 680 722 kWh

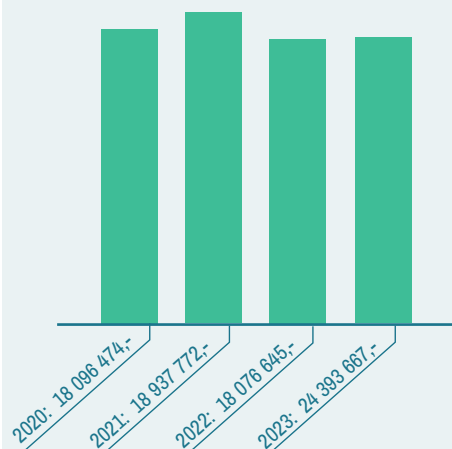
Solcelle - produksjon
2023: 62,5 MWh

Produksjon av energi fra sjøvannspumpe
2023: 2 988 457 kWh



Økonomi

Total felleskostnad



CSR

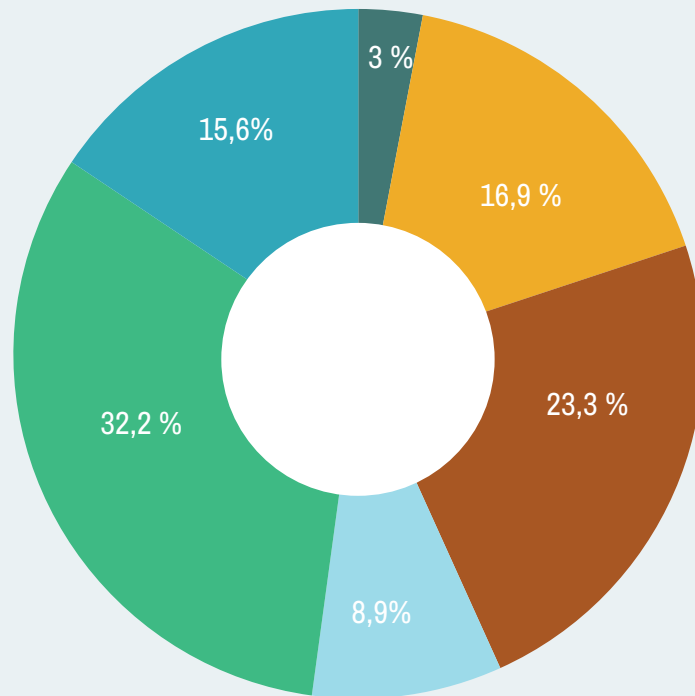
PLASTERIET
Plast fra Pirsenteret gjenvinnes til nye produkter.

PANT PÅ PIREN
Pant fra leietakerne doneres til en veledig sak.

BIOLOGISK MANGFOLD
Det er plantet blomstereng som skal bidra til biologisk mangfold.



Avfallsandel i prosent - 2023

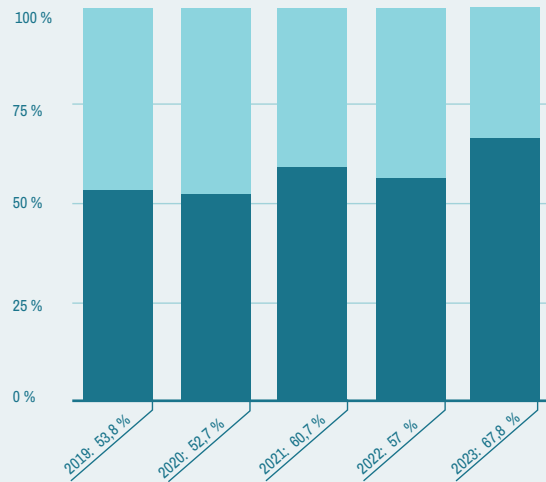


Sorteringsgrad: **67,8%**

* Samling av øvrige fraksjoner: Glass, keramikk og porselen, metall, farlig avfall, lystoffrør, isopor, plastfolie, toner



Sorteringsgrad

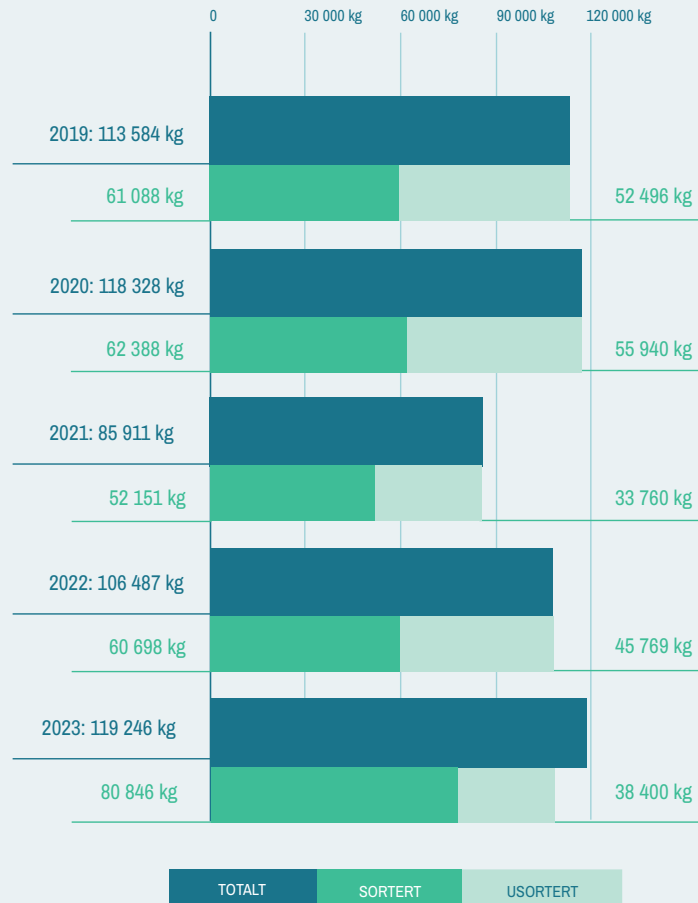


Sorteringsgraden har gått opp fra 57% i 2022 til 67,8 % i 2023.

Det betyr at andelen sortert avfall er gått opp i forhold det som ikke blir sortert. De største endringene fra 2022 er økning i matavfall, og en markant nedgang i restavfall. Økningen i matavfall har bla. sammenheng med at vi har tatt tørkepapir fra toalettsonene ut av restavfall og inn i matavfall.

Redusert tilgang til søppelromene er også en årsak til økt sortering.

Avfallsvolum

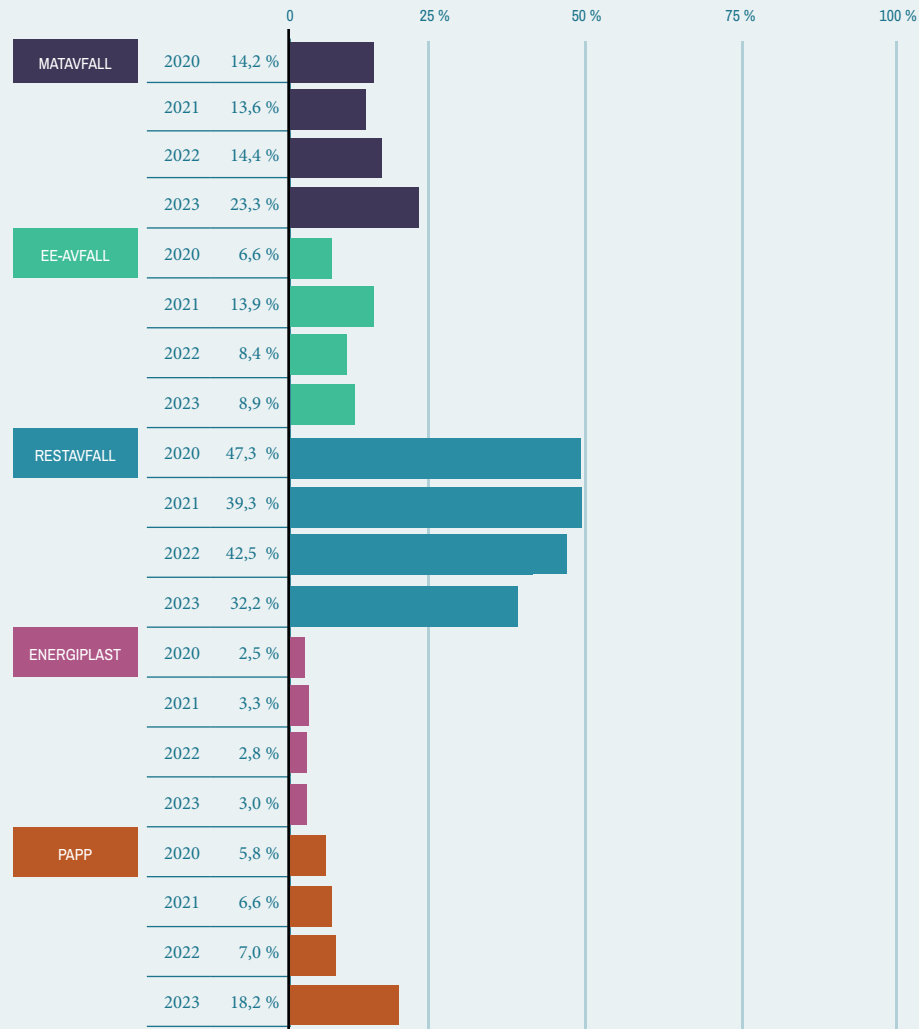


AVFALLSVOLUM:

Det totale volumet er opp fra 2022. Det er flere årsaker til dette, men viktigst er at vi i 2023 at vi har flere leietakere gjennom hele året.



Prosent av totalt volum



GENERELT

Vi har fra høsten 2023 hatt begrenset tilgang til avfallsrommene, det er stort sett renholdere som har tilgang for å kaste avfall. Med god opplæring av renholdere på sortering, ser vi at sorteringsgraden i 2023 har økt fra 2022.

Matavfall har en stor økning i 2023, årsaken til dette er at tørkepapiret fra toalettene er tatt ut av restavfall og kastet som matavfall. Tørkepapiret er blitt brukt i prosessen med produksjon av jordprodukter hos Jordpro.

I 2023 ble det også innført pålegg fra Trondheim kommune om utsortering av matavfall også for næring. Alle leietakere måtte derfor skaffe seg avfallshåndtering av matavfall i egne lokaler. Dette påvirker også utsorteringen av matavfall.



PLANER FOR 2024

I 2024 vil vi fortsette oppfølging av leietakerene på avfallssortering. God opplæring er nøkkelen for bedre sortering i bla i egne arealer. Vi skal også følge opp at alle leietakere har sortering av rest, plast og mat i sine lokaler, og at det kun er papiravfall ved kontorplassene. Det skal ikke stå søppelbøtter ved den enkeltes ansattes arbeidsplass.

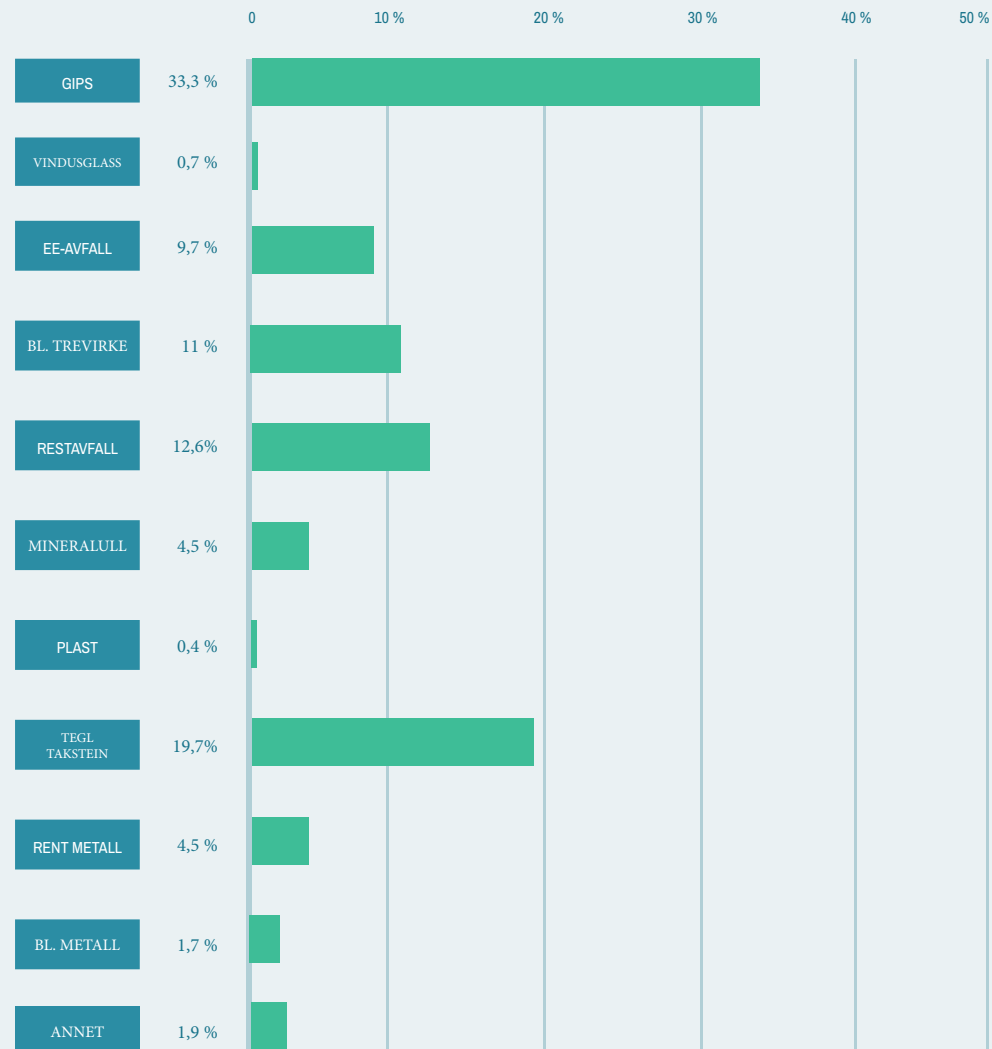
Vi vil også i 2024 gjennomføre stikkprøver av avfall fra leietakere.

Tiltak som ble startet i andre halvår i 2023, forventer vi vil få full uttelling på sorteringsgrad i 2024.

Vi er alltid på utkikk etter nye måter å spare energi og få bedre utsortering. Dette skal vi i 2024 ha fokus på bla gjennom Grønn Byggallianses Fang Energityven og vi skal se på detaljer i avfallsrapportene for å finne forbedringspotensialer.



Prosent av totalt volum



AVFALL PROSJEKT

Antall og størrelsen på prosjekter har gått vesentlig ned i løpet av 2023, slik at volumet er gradvis redusert.

Sorteringsgraden på prosjekt ligger på 87,3%, som er innenfor kravene Byggteknikk's forskrift, men utenfor interne forventninger, som er 90% sorteringsgrad.

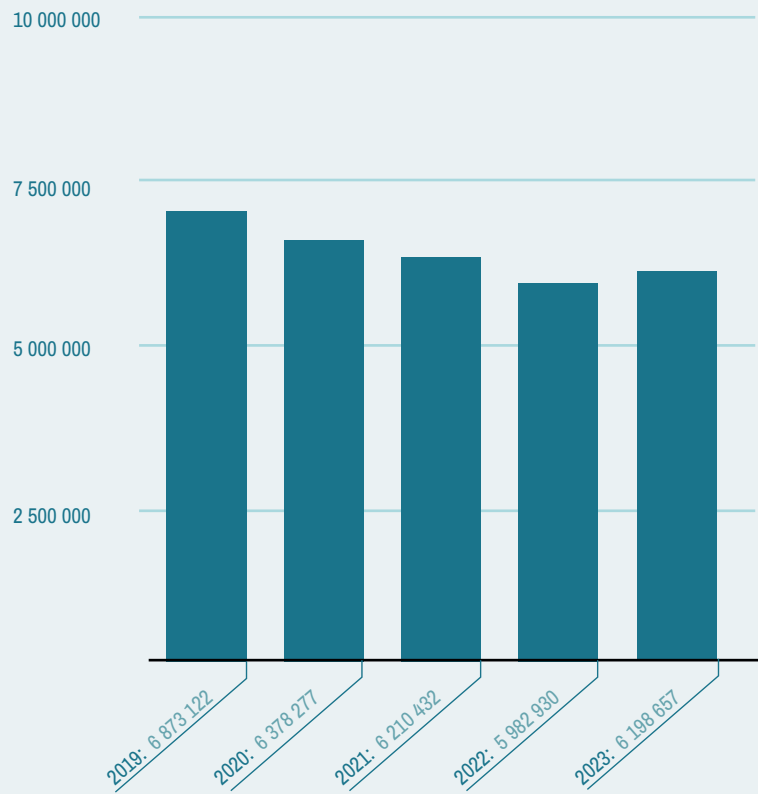
For å forbedre sorteringen og volumet ytterligere, har vi et økt fokus på gjenbruk og utnyttelse av erstatningsprodukter som vi har på Pirsenteret. Dette gjelder særlig ved leietakertilpasning. Dette gir utslag på mindre kjøp og mindre transport i forhold til vareleveranser.

Bruk av Loopfront og gjenbrukskalkulatoren vil de neste årene kunne bidra positivt til økt gjenbruk.

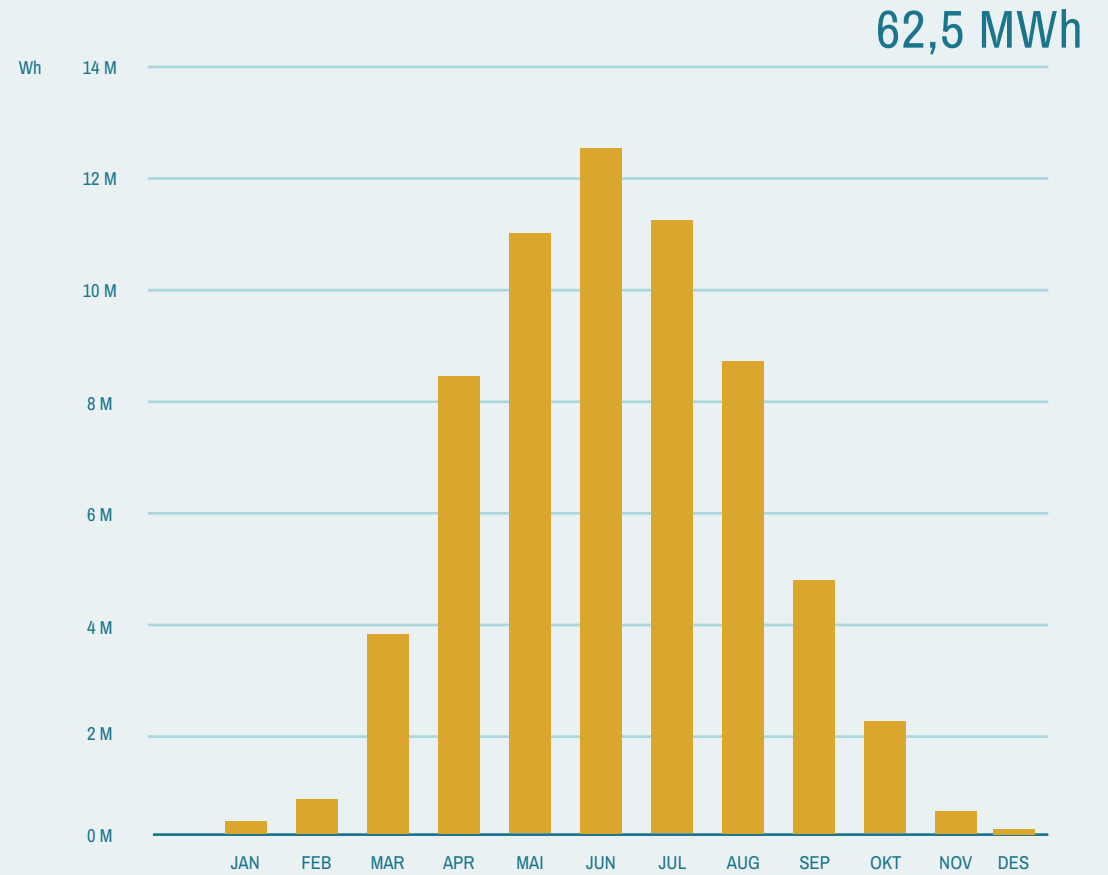
Vi har et helt klart mål om å forbedre kompetansen vår på innkjøp, slik at materialer som benyttes på Pirsenteret har lang levetid, kan demonteres og ombrukes, og ikke må deponeres. I tillegg skal materialene vurderes ut fra CO₂ utslipp i produksjon og transport, og ikke minst sosial bærekraft i prosessene.



Energiforbruk kWh



Produksjon av energi fra solcelle - 2023





Miljømessige gevinster

Co2e-utslipp spart, kg

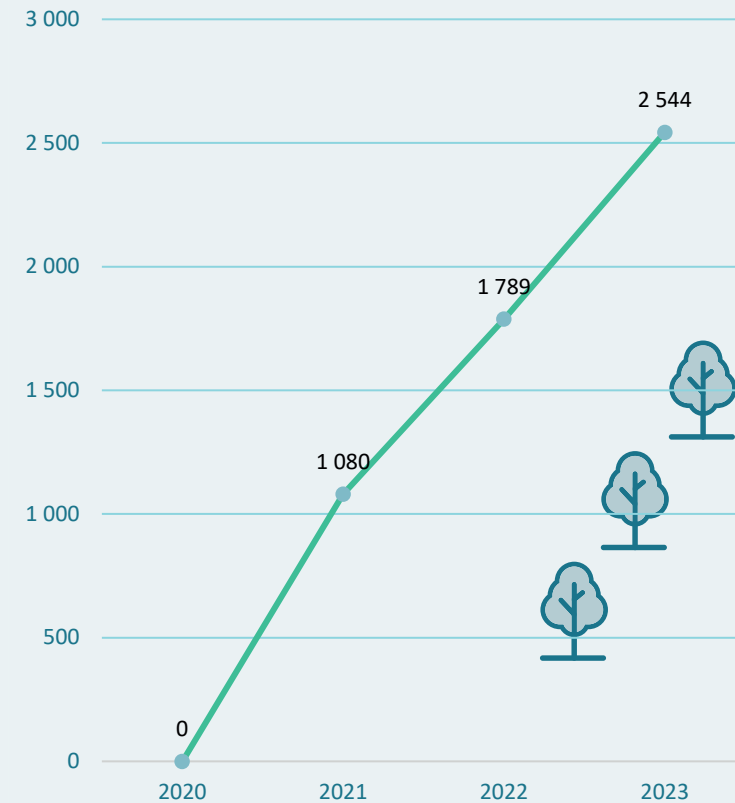


Co2-ekvivalent - Enhet tilsvarer den effekten en gitt mengde Co2 har på den globale oppvarmingen over en gitt tidsperiode.



Miljømessige gevinster

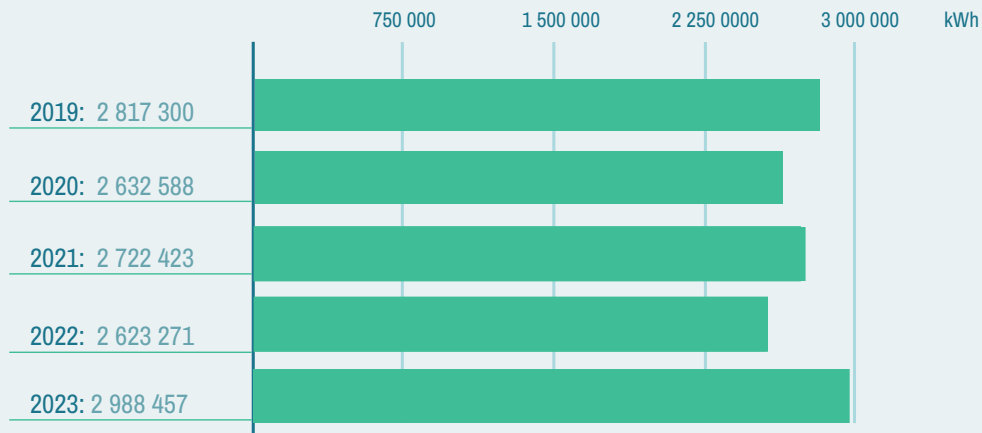
Tilsvarende trær plantet



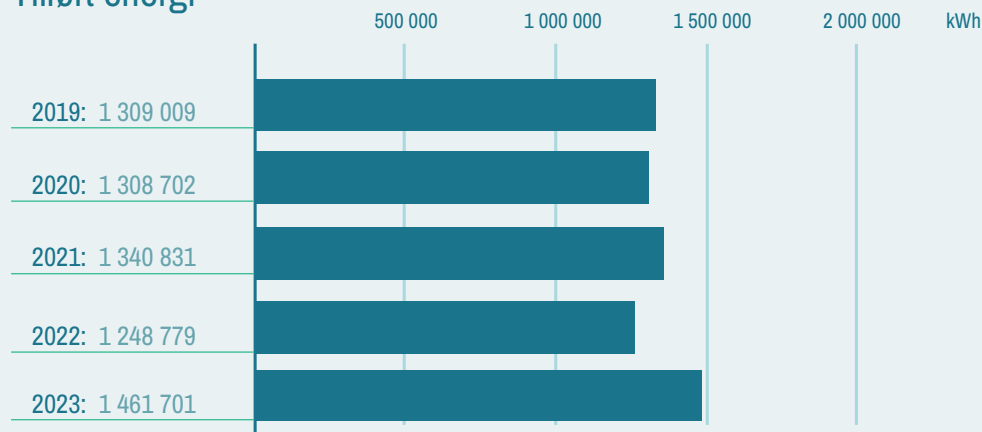
Trær absorberer Co2, og reduserer dermed forurensningsnivået Co2 har på miljøet. Tallet som vises, er tilsvarende planting av nye trær for å redusere Co2-nivået.



Produksjon av energi fra sjøvannspumpe



Tilført energi



SJØVANNSPUMPE

Vi følger opp at pumpen har optimale driftsforhold, blant annet ved årlig rens av varmevekslere og sjøvannsfiler. Vi styrer energitilførselen på en slik måte at vi alltid får ut mer energi enn det som tilføres. Ved utvendig temperatur på +13 grader, stopper vi bruken av sjøvannspumpen.

Vi har styringssystemer som fungerer for å justere dette.

GRØNN ENERGI

Av det totale forbruket av energi på Pirsenteret er 25,6 % fra sjøvannspumpe og solcelle.



KOMMENTARER TIL TALLENE

Gjennom 2023 har vi på det meste fullført oppgradering av styringssystem på alle bygg på Pirsenteret. De aller fleste leieforholdene er nå styrt etter prinsippet «behovsstyrt ventilasjon». Det betyr at luftmengder og temperatur justeres etter antall og hvor ansatte er.

Arbeidet med de gjenstående arealer gjennomføres i første halvdel av 2024. Nå er det et samspill mellom leietakere og driftsavdelingen om å samarbeide med å sette rette «standardtemperatur», slik at den individuelle styringen opp og ned skjer fra korrekt innstilt verdi.

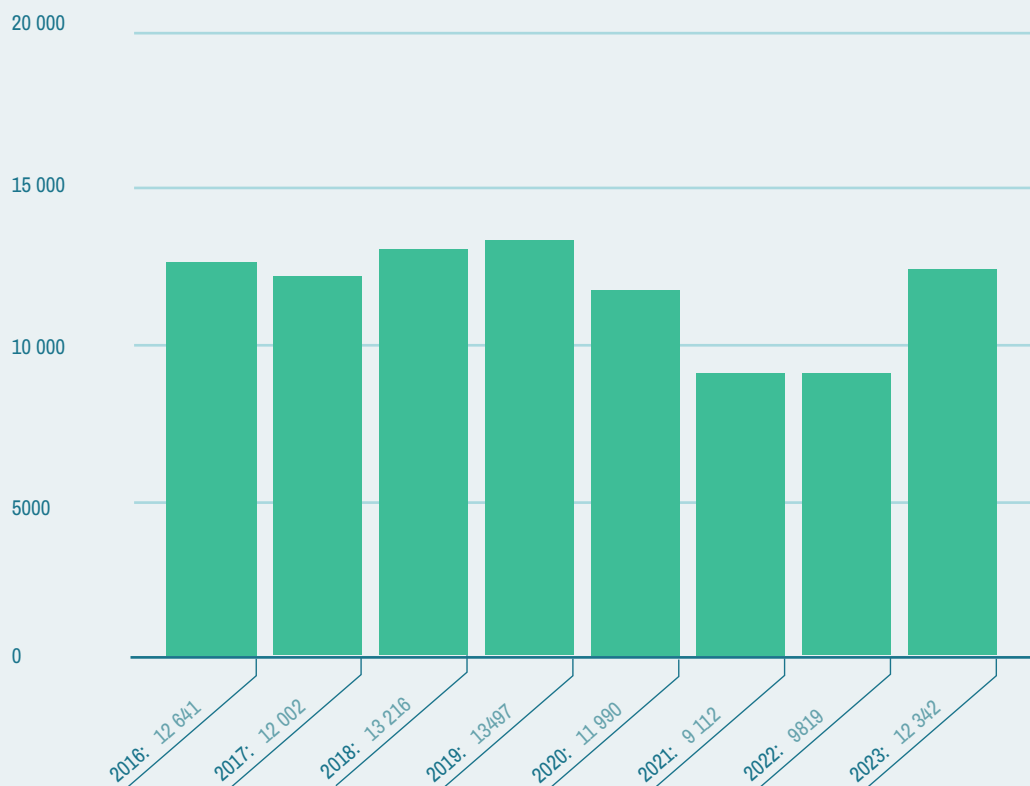
I 2023 brukte vi ca 700.000kWh mindre enn i 2019 hvor bygget var omtrent halvfullt.

Sjøvannspumpen (varmepumpen) vår er hovedårsaken til at fjernvarmeforbruket ligger på et lavt nivå. For hver kWh vi putter i sjøvannspumpen, får vi vel 2 kWh tilbake.

Det foregår et kontinuerlig arbeid med å framforhandle gode priser på kjøp av elektrisk kraft og fjernvarme.

Og vi jobber kontinuerlig med å begrense og flate ut effekttopper, slik at dette er med på og redusere kostnadene på energien. Dette er også et positivt bidrag til forsyningsnettet i regionen både på elkraft og fjernvarme.

Framover vil det være å slutføre radiatorskifte og styringsytmer på de gjenstående arealer som prioriteres. Deretter vil fokuset flytte seg til områder for energilekkasjer og andre områder som kan gi et redusert energibehov.



VANNFORBRUK

I tillegg til energi og avfall, måler vi aktiv vannforbruket.

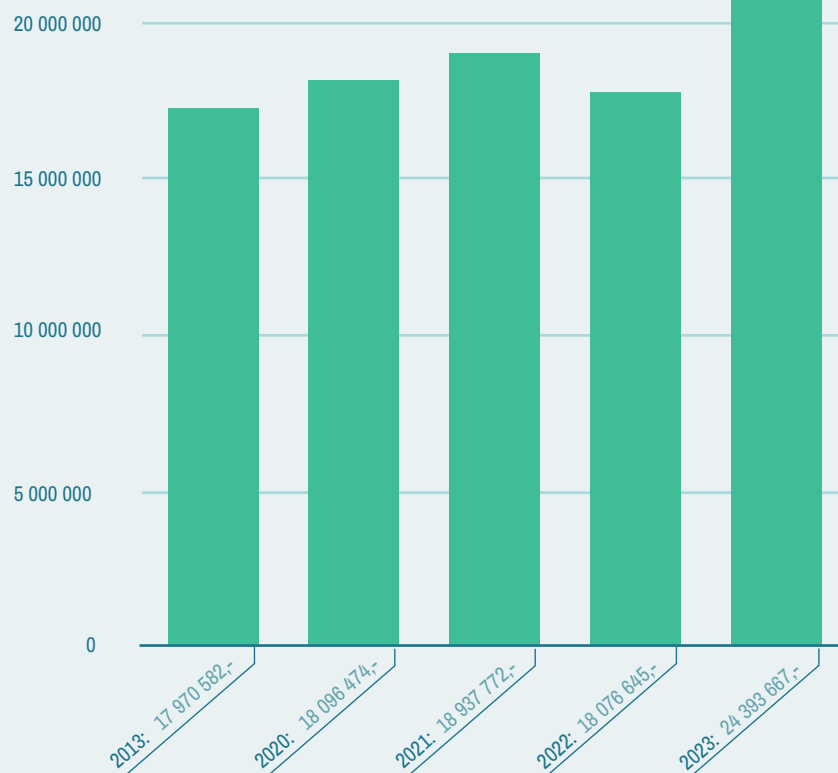
Vi ser at nivået på vannforbruk i 2023 ligger på nivået som i 2016 (litt under). Da sammenligner vi Pirsenteret med 2 år hvor omtrent alt leieareal var utleid. Vi har som en del av oppgraderingen, tilført elementer som forbruker mye vann; sykkelvask og garderober.

Videre framover vil vi gå systematisk gjennom for å se om det er områder hvor vi kan redusere vannbruken.

Vi har tatt i bruk Tork Vision Renhold. Systemet gir oss informasjon i santid på når og hvor vi har behov for renhold/vedlikehold. Det er montert sensorer i alle dispensere, som gir oss informasjon om når det må fylles papir/såpe. Renholderne bruker mindre tid på dispensersjekk, og vi unngår overfylte dispensere. Målet er å kunne allokere ressursene på riktig sted til riktig tid, og i tillegg unngå unødvendig renhold og vannforbruk i områder med lite bruk.



Total felleskostnad



Kommentar til felleskostnadene

2023

Vi brukte ca MNOK 24,4 på å drifte Pirsenteret, ca NOK 434 pr kvm. Det er en økning på hele MNOK 6,3 eller 35,1% økning fra 2022.

De siste to årene har vi hatt en generell høy prisvekst; 5,9% i 2022, 4,8% i 2023. For hvert av disse årene utgjør prisveksten potensielt ca 1 million kroner.

Energi-kostnaden utgjør ca 2 millioner kroner av økningen. Det skyldes i hovedsak at vi på grunn av inngåtte lange avtaler, hadde en usedvanlig lav energikostnad i 2022. Kostnaden i 2022 var på NOK 38 pr kvm, mens den i 2021 og 2023 var på hhv NOK 76 og 75 pr kvm. I tillegg var forbruket i 2022 ca 200 000kWh laver enn de to andre årene.

I løpet av 2023 var Pirsenteret fylt opp med leietakere. Det betyr et større antall mennesker som bruker bygget, og i tillegg var det ingen covid-restriksjoner, slik at flere også av den grunn brukte bygget. Dette gir økning på en god del kostnader.

Vi har gjort et løft på brann sikkerheten på bygget, både på vedlikehold og på opplæring og kursing.

Bygningsmessig har det vært naturlig å gjennomføre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer i sammenheng med oppgraderinger i leietakerarealer.

Vi har økt aktiviteten på senteret knyttet til hjemmesider, skilting, ulike sosiale aktiviteter, aktiviteter på sosiale medier mm.

2024

Prognose for 2024:

Det er prisvekst på alle tjenester, vi må ta høyde for det i 2024. Energipriser vil være avgjørende, men våre investeringer i forbedret styringssystemer, forventes fortsatt å gi reduksjon i forbruk. Vi skal gjøre forbedringer på skilting og informasjon, samt utvikle fellesarealet i Glassgata. Vi er sikre på at en del av de tingene som ble utført i 2023, ikke skal gjennomføres i 2024.

Vi har som mål om å holde felleskostnadene under NOK 400,- pr kvm.



JORDPRO

Pirsenteret fortsatte samarbeidet sitt med Jordpro i 2023, der matavfall gjenvinnes til ulike jordprodukter. I 2023 leverte vi 27 722 kg matavfall til Jordpro.

Komposteringsprosessen til Jordpro er svært ressurseffektiv hvor over 90% av næringsstoffene gjenvinnes. Prosessen er eneregieffektiv med svært lavt forbruk av energi.

Prosessen består av en avansert forbehandling i lukkede reaktorer med gjenvinning av næringsstoffer i avgassene. Biokullproduksjon er integrert i prosessen, og sluttbehandling som gjør det mulig å skreddersy produkter.

Jordpro gikk høsten 2023 konkurs, det er ikke en erstatter pr i dag på samme løsning, men vi ser på andre alternativer.

PLASTERIET

Pirsenteret har et samarbeid med Plasteriet. Plasteriet jobber med materialgjenvinning på lokal skala, med fokus på upcycling av plastavfall til miljøvennlig alternativ til hobby og fornyelse i hjemmet. Vi jobber sammen om å finne produkter som benyttes i driften av senteret, som kan erstattes med gjenvunnet plast. Målet deres er å produsere fine ting av det vi ikke lenger har behov for.

Plasteriet har plassert ut vogner for innsamling av plast for senterets leietakere. Vi jobber også opp mot entreprenører og håndverkerbedrifter som har prosjekter på Pirsenteret, for å få dem til å levere plastemballasjen til Plasteriet. De tilbyr samarbeid og workshops til leietakerne hvor de kan samle inn plast, og få laget produkter spesielt tilpasset for dem.

Plasteriet er leietaker på Pirsenteret.



PANT PÅ PIREN

Pant på Piren kom i stand som ledd i et forsøk på å få plastflasker ut av avfallet vårt. Vi etablerte derfor egne pantebokser hvor panten doneres til en veldedig sak.

I 2023 har mottaker av Pant På Piren vært Omsorgskafeen i Trondheim. Omsorgskafeen tar imot rusmisbrukere, arbeidsledige, uføretrygdede og mennesker som av ulike årsaker har trang økonomi. Hit kommer også ensomme mennesker for fellesskap. De serverer ordentlig middag flere ganger i uken, og i tillegg deler de ut matposer til familier som trenger det.

I 2023 har panten fra Pirsenteret utgjort ca kr. 25.000,- som har gått direkte til Omsorgskafeen. I tillegg til pant har det vært flere aktiviteter for å gi brukerne hos Omsorgskaffen en bedre hverdag. Vi har gjennomført gavekortaksjon til påske og jul der flere ansatte og bedrifter har gitt gavekort i form av Midtbykort, kinobilletter, gavekort på mat osv. Dette er noe Omsorgskaffen setter stor pris på, brukerne får en stolthet av å kunne kjøpe noe selv.

Til påske serverte vi en påskebuffet til 100 personer i samarbeid med Hegstad & Blakstad. I forbindelse med jul serverte vi en julemiddag til 110 personer med støtte fra Hegstad & Blakstad, Biomar, Aquagen, Comsol, ITsjefen og Fugro.

Vi skal ha en ny mottaker av Pant på Piren i 2025. Frist for å søke Pant på Piren er 1. oktober. Søknad sendes til firmapost@pirsenteret.no. Mottaker av panten foreslås av leietakerne på Pirsenteret, men organisasjonene kan også sende inn søknad selv. Perioden varer for to år av gangen.



GJENBRUK

Vi har gjennom året benyttet to verktøy for å få opp oppmerksomheten rundt ombruk og gjenbruk, det er Loopfront og klimakalkulator.

Loopfront hjelper oss med kartleggingen av eksisterende materialer som kan ombrukes.

Klimakalkulatoren benyttes til å beregne mulig co2 besparelser ved ombruk i prosjekter. I tillegg bruker vi den til å sammenligne co2 utslipp og ombrukbarhet på nye materialer.

UTVIKLING AV KLIMAKALKULATOR



Arbeidet sammen Asplan Viak om å utvikle en Klimakalkulator fortsetter. Vi har nå inkludert Storebrand Eiendom og KLP i dette arbeidet.

Målet er å få på plass et verktøy som kan hjelpe oss og leietakere med å ta rette valg hva gjelder løsninger og materialer ved innflytting eller ombygging av leietakerareal og i fellesareal.

Kalkulatoren skal gi verdier på Co2-utslipp og på gjenbruksnivå, og målet er nå at de store eiendomsselskapene i Norge skal benytte denne som et hjelpemiddel når man jobber med leietakere i nye arealer eller i rehabilitering/ombyggingsfaser.



BIOLOGISK MANGFOLD

Selv om vegetasjonen og vekstforholdene her nede ved havet ikke er den aller rikeste, har vi ved rehabiliteringen av uteområdene forsøkt å tilføre vegetasjon som skal bidra til biologisk mangfold. Det er bla. plantet blomstereng på nordsiden av Leiv Eiriksson Senter.

Vi vil også i år bidra til å gjøre Norge villere, og lar plenklipperen stå i mai slik at gresset og villblomstene gro.



AKTIVITET

Pirsenteret har som mål å kunne gi våre leietakere et helhetlig tilbud som kan være med å bidra til bærekraftig fysisk aktivitet.

Det har vært viktig å legge til rette for at en del av den daglige fysiske aktiviteten kan skje på jobben. Enten som transportetappe til og fra jobben, eller gjennom tilbud om trening på jobben.

Sykkelparkeringstilbudet er godt tilrettelagt og vi har 450 plasser i innvendig parkering. For å maksimere kapasiteten har vi gått bort fra faste plasser, og man kan nå parkere på ledig plass innenfor bestemte parkeringsområder. I tillegg har vi lagt inn en overbooking, til sammen gjør dette at flere nå får tilbud om innvendig sykkelparkering.

Gjennom 2023 har vi hatt tilbud om gruppetrening i regi av LØFT Helse Piren. Det tilbys også en time med lunsjpilates. Tilbudet er gratis for de som har medlemskap i SportyPir. Tilbudet om gratis gruppetrening vil fortsette i 2024.

Treningsrommet gir mulighet for kortreist trening og har en lav medlemspris på 700,- eks mva per år, per person.

Det finnes også flere grupper som har faste tider for isbading, de har egen gruppe på appen Spond.

I tillegg har vi hatt en aktivitetsdag med gratis aktiviteter for alle ansatte på Pirsenteret med stort oppmøte i september. Det ble gjennomført julemarked og konsert med Nidarosdomens guttekort i desember.



SPONSORAT/DONASJON

Eksklusivt Pirsenteret:

Gavekortaksjon Omsorgskafeen Trondheim

I samtale med driveren av Omsorgskafeen fikk vi innsikt i situasjonene til mange av barnefamiliene som er brukere av tilbudet. I forbindelse med påske og julen, satte vi derfor i gang en aksjon for å få leietakerne til å donere gavekort til brukerne av Omsorgskafeen. Responsen var god, og vi samlet inn i overkant av 200 gavekort. I tillegg serverte vi middag til opptil 110 personer til påske og jul. Vi håper å kunne gjenta dette også i år.



Utlån av areal til:

Nidarosdomens Guttekor

Alle standplasser i fellesområder må donere min kr. 2500,- til selvvalgt veldedig formål, godkjent av E C Dahls Eiendom AS.

Øvrige samarbeidsavtaler E C Dahls Eiendom:

Julemarkedet i Trondheim

Olavsfest

Kirkens Bymisjon

Næringsforeningen i Trondheim

Kolstad Håndball

Trondheim Management

Jazzfest