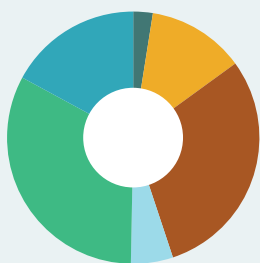




Avfall

Sorteringsgrad: **70,1%**



3,1 %	Plast	3,9 %	EE-avfall
13,5 %	Papp og papir	29,8 %	Usortert restavfall
32,9 %	Matavfall	16,7 %	Annet

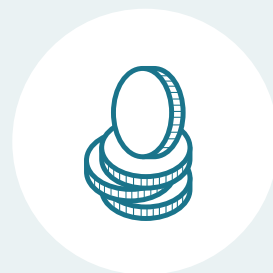


Energi

Energiforbruk
2025: 5 894 620 kWh

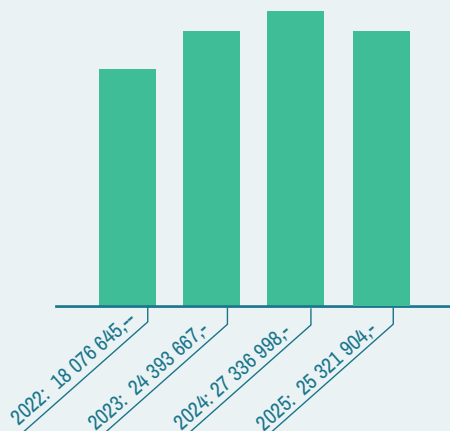
Solcelle - produksjon
2025: 60 634 kWh

Produksjon av energi fra sjøvannspumpe
2025: 2 719 840 kWh



Økonomi

Total felleskostnad



CSR

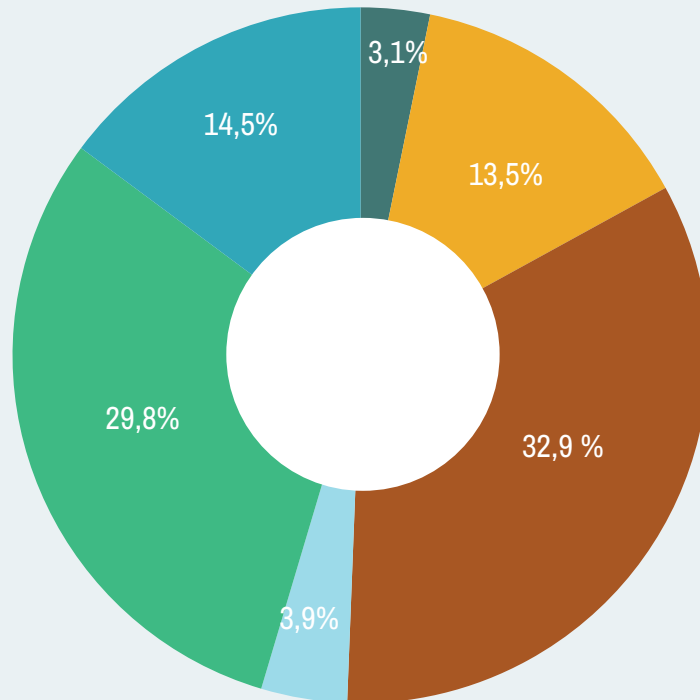
PLASTERIET
Plast fra Pirsenteret gjenvinnes til nye produkter.

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

KLESBYTTEDAG
En enkel og miljøvennlig måte å fornye garderoben på er gjennomført på Pirsenteret.



Avfallsandel i prosent - 2025

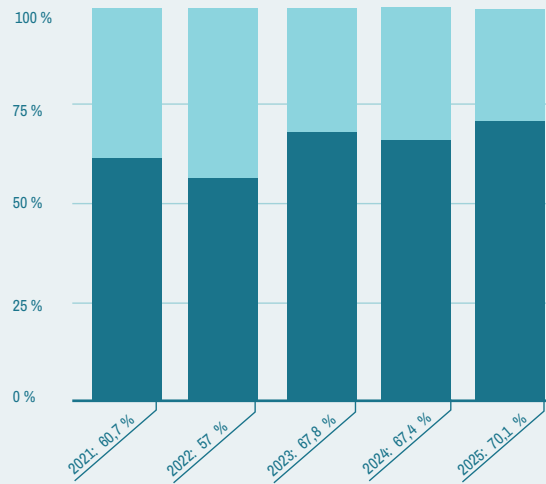


Sorteringsgrad: **70,1%**

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



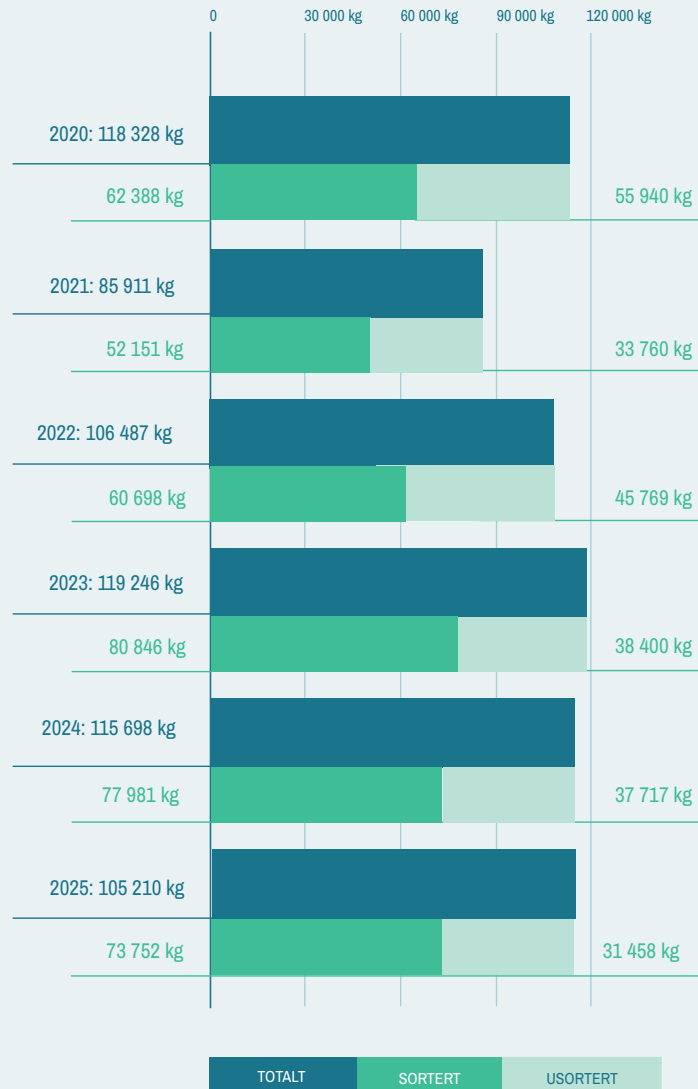
Sorteringsgrad



Pirsenteret har oppnådd et stabilt høyt nivå på sorteringsgrad.

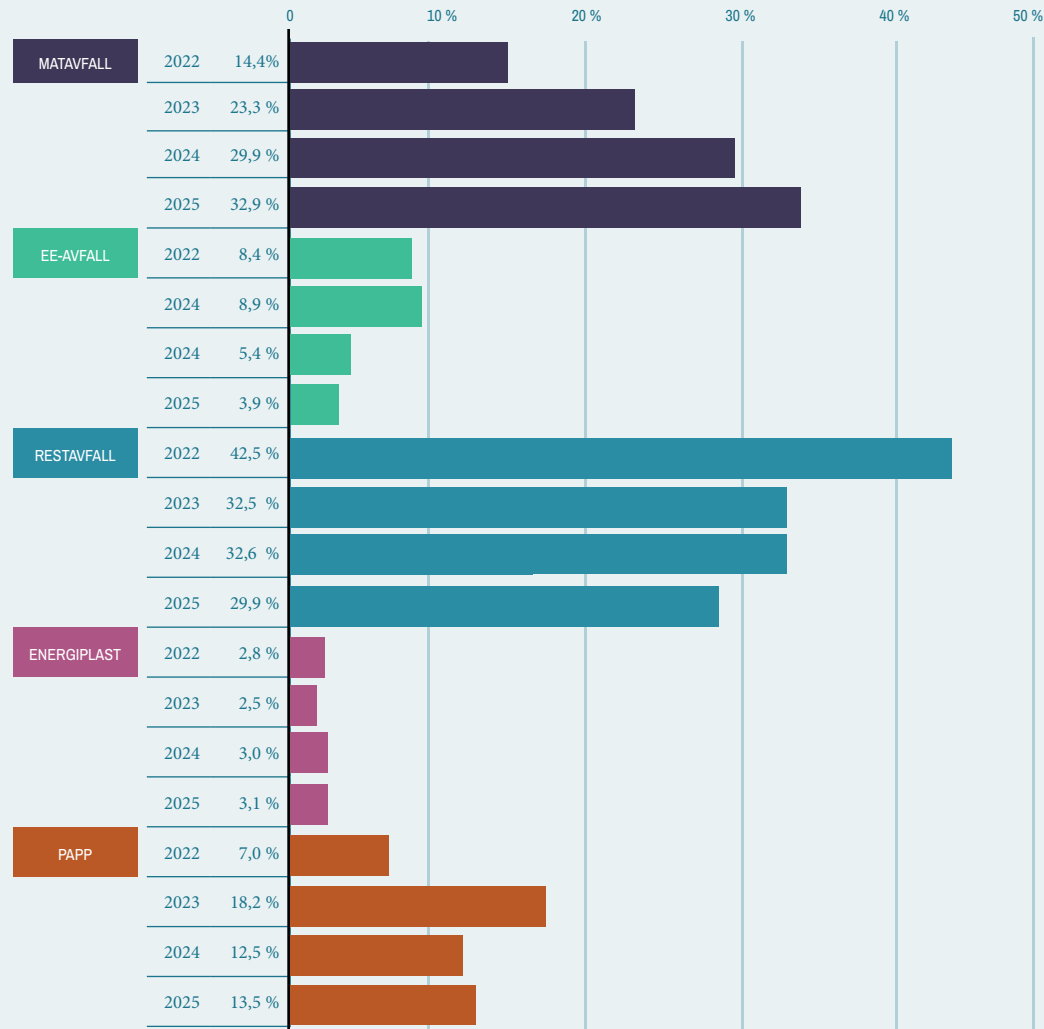
I 2025 nådde vi vårt tidligere mål om 70 % utsortering av avfall. Dette er en betydelig milepæl som viser at våre tiltak for bedre avfallshåndtering har gitt gode resultater.

Avfallsvolum





Prosent av totalt volum



GENERELT

Vi ser en positiv utvikling i utsorteringen av matavfall. Andelen matavfall som sorteres riktig har økt i perioden, noe som indikerer bedre sorteringsrutiner og økt bevissthet blant brukerne. Denne utviklingen bidrar til redusert mengde restavfall og bedre utnyttelse av ressursene i avfallsbehandlingen.

Ifølge Norsk Gjenvinning ligger sorteringsgraden for tilsvarende bygg normalt mellom 40 % og 68 %. Dette betyr at Pirsenteret med 70,1% sorteringsgrad befinner seg i toppsjiktet sammenlignet med bransjestandard.



PLANER FOR 2026

For å fortsette den positive utviklingen har Pirsenteret satt et nytt mål om 75 % utsortering. I 2026 vil vi ha et særskilt fokus på hvordan vi kan øke sorteringsgraden ytterligere i årene fremover. Dette innebærer å identifisere nye tiltak, optimalisere eksisterende rutiner og styrke bevisstheten blant leietakerne.

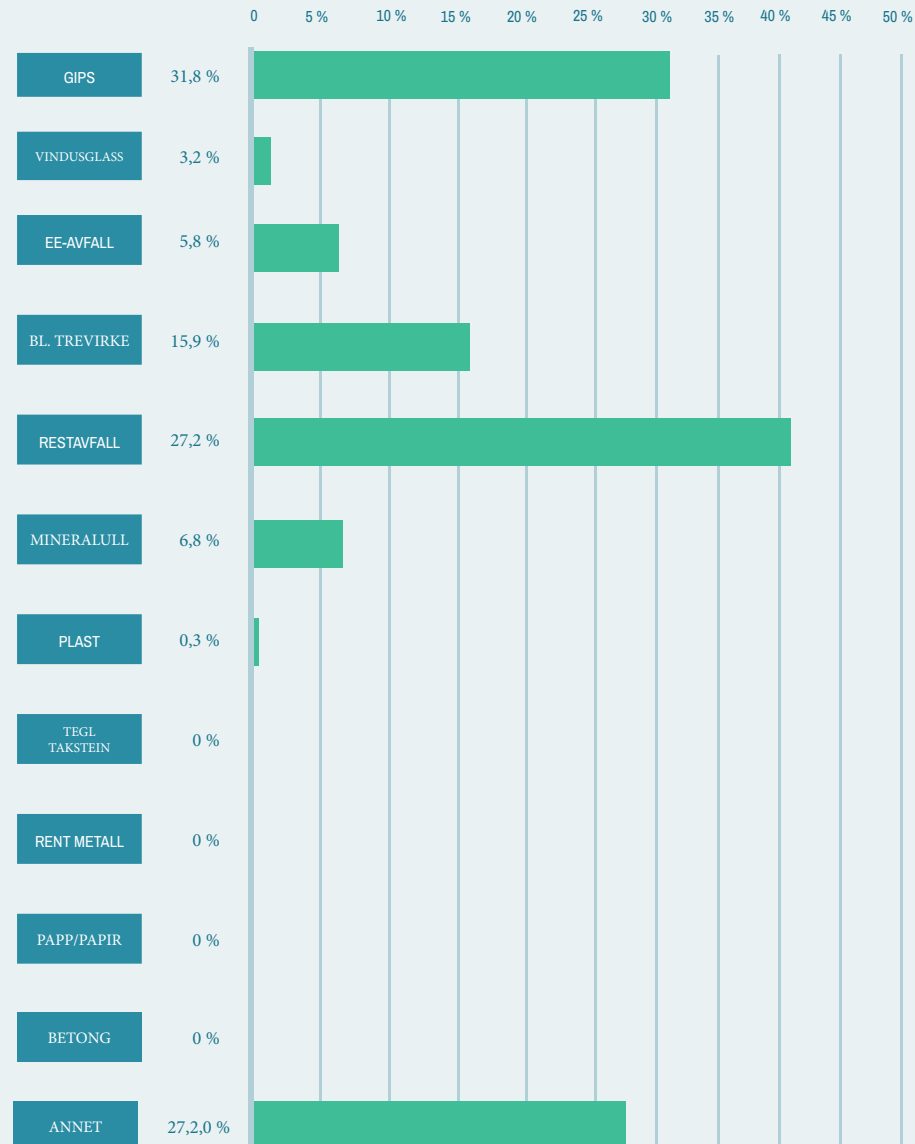
Vi ser at sortering av glass er viktig, det må ikke sorteres som restavfall, men som glass-avfall. Det krever at hver leietaker lager en sorteringsenhet for glass/metall i sitt leieareal. Våre driftsledere kan bidra med opplæring knyttet til sortering og avfallshåndtering

Pirsenteret skal ha et særskilt fokus i 2026 på avfallshåndtering ved møter og konferanser, da dette området har et stort potensial for forbedring. Detaljene i avfallsrapportene skal vi også se på for å finne forbedringspotensialer.

Vi vil også i 2026 gjennomføre stikkprøver av avfall fra leietakere og ha oppfølgingsrunder med renholdere.



Prosent av totalt volum



AVFALL PROSJEKT

Sorteringen på avfall fra prosjekt har gått fra 58,8% i 2024 til 72,8% i 2025, noe som er et svært godt resultat og et tydelig tegn på forbedrede sorteringsrutiner.

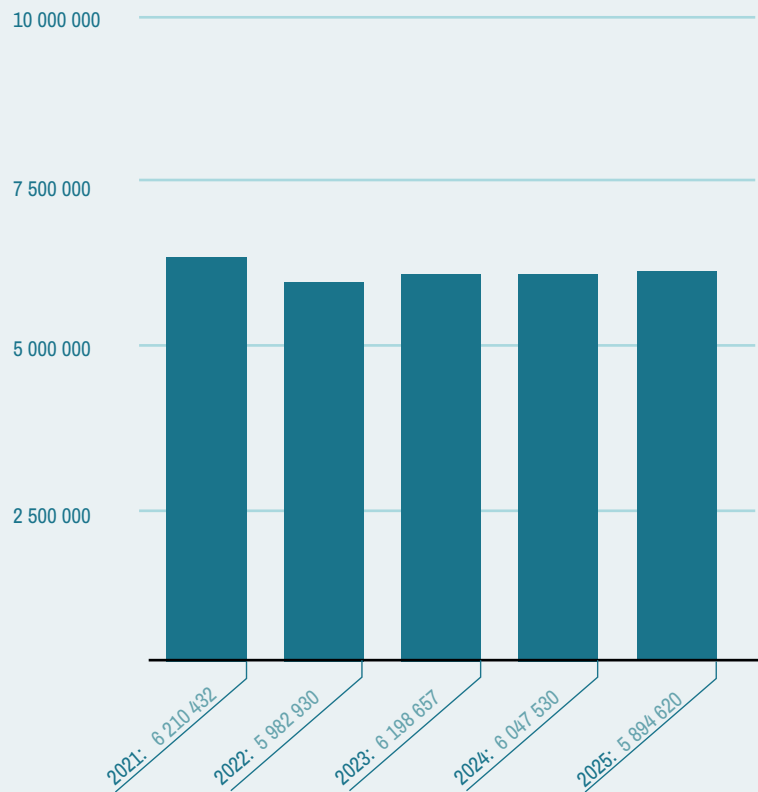
I takt med at vi har færre prosjekter, reduseres også det totale volumet av avfall. Vi har en reduksjon på 22,4% avfallsmengde mot 2024, det er bra. Flere prosjekter knyttet til leietakertilpasning har hatt stort innslag av gjenbruk. Dette får vi ikke målt i denne sammenhengen.

For å sikre høy sorteringsgrad følger vi opp alle håndverkere som utfører arbeid for oss, slik at avfallet sorteres korrekt. Det benyttes bla avfallsekker som et tiltak for å oppnå bedre sortering og redusere restavfall.

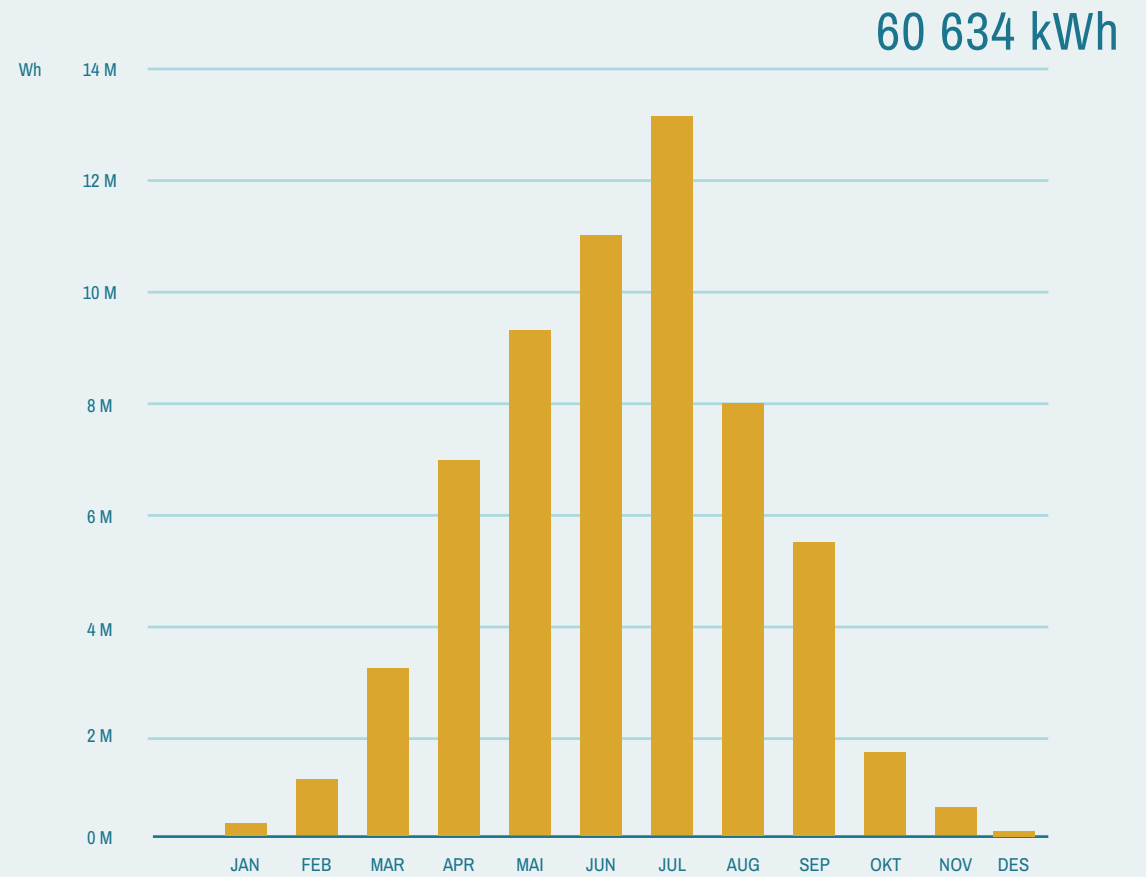
For prosjektbasert avfall har Pirsenteret satt et ambisiøst mål: sorteringsgraden skal ligge på 90 %. Dette krever kontinuerlig oppfølging og samarbeid med leverandører og entreprenører for å sikre at kravene etterleves.



Energiforbruk kWh

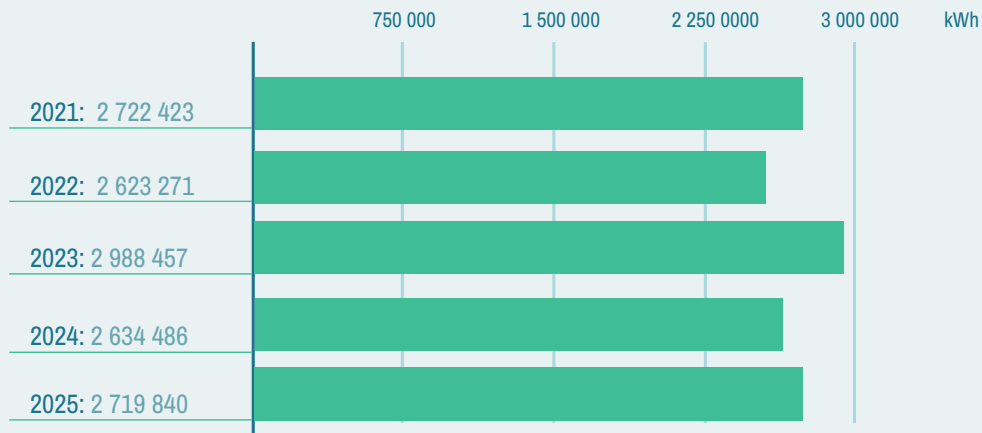


Produksjon av energi fra solcelle - 2025

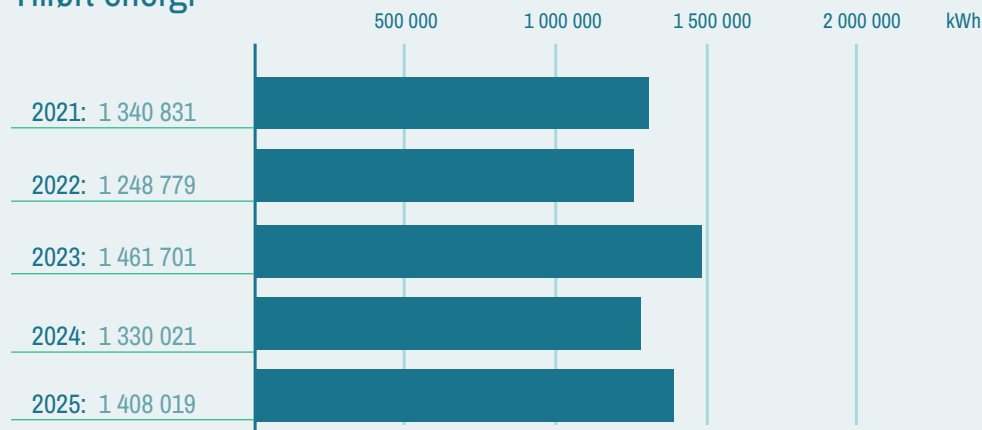




Produksjon av energi fra sjøvannspumpe



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.

Virkningsgraden i 2025 er på 1,93.

GRØNN ENERGI

Av det totale forbruket av energi på Pirsenteret, utgjør produsert energi fra sjøvannspumpe og solceller 23,3% av totalt energiforbruk.



KOMMENTARER TIL TALLENE

Vårt styringssystem for energi er basert på behovsstyrt ventilasjon, og er på det nærmeste installert i alle leieforhold. Det skal gi optimale forhold for leietaker ved at det justeres etter antall hoder og hvor man er lokalisert, og det gir den mest effektive energibruken.

Arbeidet med å tilpasse klima hos den enkelte leietaker og opplæring i bruk, blir videre en kontinuerlig prosess mellom driftsavdeling og våre kunder.

I 2025 brukte vi 152 910kWh mindre enn foregående år. Det ga en besparelse på ca NOK 350.000

Fjernvarme utgjør fortsatt en liten del av vår energikilde (ca 8%), selv om andelen har økt siste år, og den blir i hovedsak benyttet til å ta toppbelastninger.

Sjøvannspumpen er et godt supplement som energikilde for hovedsakelig oppvarming. I tillegg benytter vi sjøvannet levert gjennom samme pumpesystem som gir oss tilnærmet gratis kjøling. Den gir omtrent tilbake det dobbelte av energimengden som vi putter inn på pumpen.

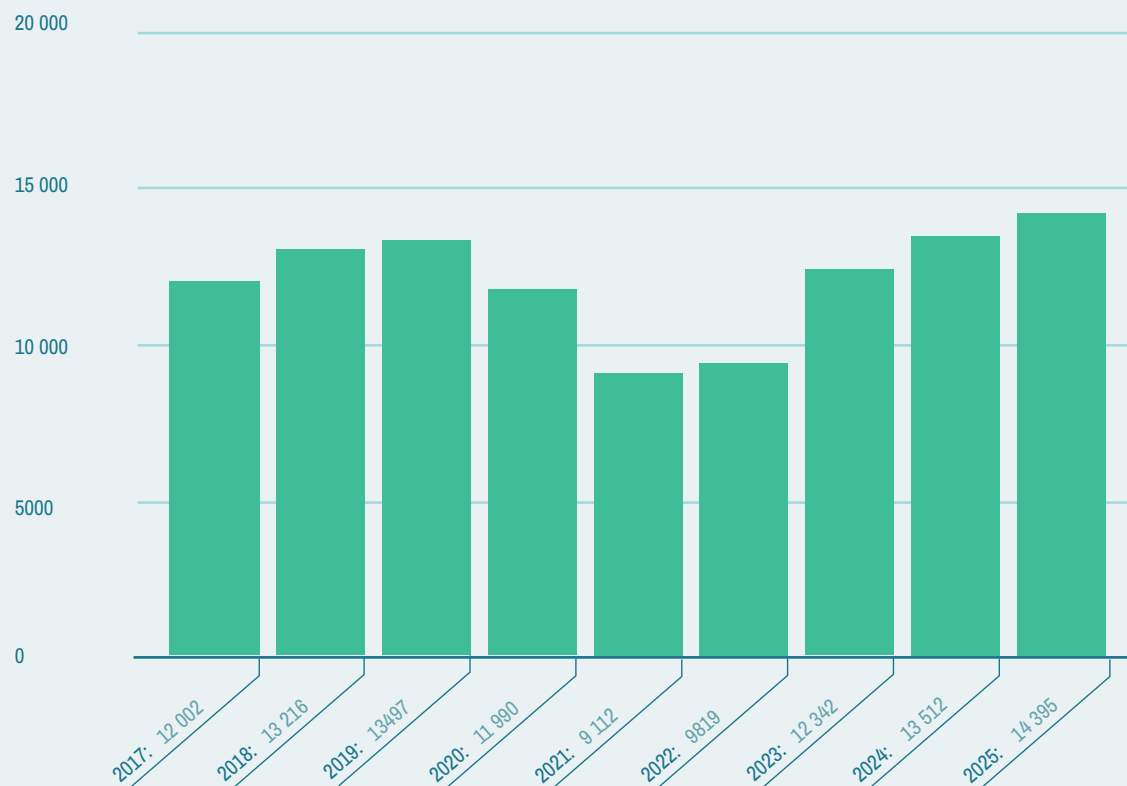
Pumpen begynner å nærme seg stadiet for utskifting, slik at vi det kommende året kommer til å analysere framtidens energimix opp mot de behovene vi har på Pirsenteret.

Arbeidet med innkjøp av energi er en stor og viktig oppgave for hele E C Dahls Eiendom, og vi drar stor nytte av vår størrelse i dette markedet.

Styringen av energi internt på Pirsenteret blir bedre og bedre etter som alle våre nye systemer er innkjørt og brukerne har tilfredsstillende opplæring.

Fokusområde dette året vil være å finne den optimale styringen for å tilpasse energibruken slik at det er mulig med individuell tilpasning av inneklimateperatur. Virkemidler her er Co2-målere, driftstid på anlegg og opplæring på bruk av de individuelle styringstablåene.

Vi vil 1. halvår 2026 investere i nye pumper for å få en forbedret energibruk ved kjøling i byggene som vender mot Pirbadet/hotellet. Dette skal gi en årlig besparelse på over 160.000kWh.



VANNFORBRUK

Det er gjennomført målinger av vannforbruk over flere år, og disse viser små endringer i forbruket over tid, bortsett fra i pandemiårene. Økningen i forbruket kan i hovedsak knyttes til økt tilstedeværelse av leietakere og brukere i bygget.

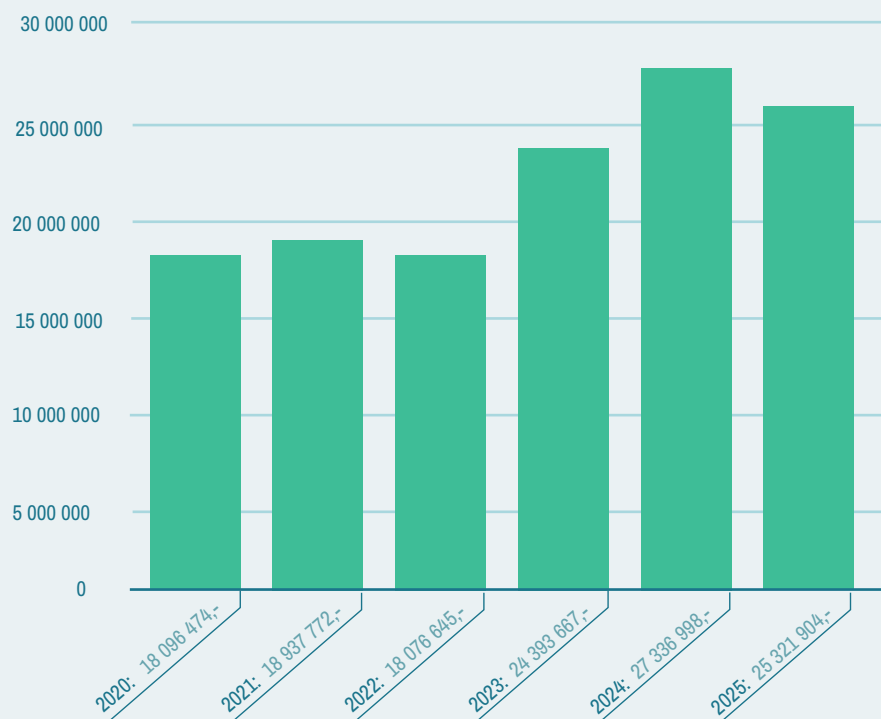
Økningen fra forgående år er på 7%, 883 m³.

For å sikre god kontroll over vannforbruket mottas varsler ved unormale avvik i forbrukt vannmengde.

Det installeres også berøringsfrie armaturer ved nye installasjoner, som bidrar til lavere vannforbruk og mer effektiv bruk av vannressursene.



Total felleskostnad



Kommentar til felleskostnadene

2025

De samlede driftskostnadene for Pirsenteret var i 2025 ca. MNOK 25,3, tilsvarende om lag NOK 468 per kvm. Dette tilsvarer en reduksjon på rundt MNOK 2, eller 7,4 %, sammenlignet med 2024. Reduksjonen er oppnådd til tross for en prisvekst (KPI) på 3,2 % i samme periode.

Den viktigste årsaken til kostnadsnedgangen er lavere energikostnader, som alene utgjør en besparelse på om lag MNOK 1. I tillegg har målrettet arbeid med avfallshåndtering bidratt til fortsatt reduserte kostnader. Det er også oppnådd en betydelig reduksjon innen brannvern, som følge av systematisk arbeid og tiltak gjennomført i tidligere år.

Pirsenteret har hatt høy utleiegrad gjennom hele året. Full drift medfører økte kostnader på flere områder, samtidig som arealet kostnadene fordeles på er uendret.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold har vært på et mer normalt nivå enn tidligere år, og det er per i dag ikke kjent større vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

2026

Prognose for 2026:

Vi tror vi er på et tilnærmet normal-nivå på felleskostnader nå. Vi har for 2026 satt opp a-konto-beløpet til NOK 500 pr kvm, som da er budsjettet vårt på ca MNIOK 27.

Bygningsmessig vedlikehold, samt andre vedlikeholdskostnader, vil vi søke å holde på et minimum første halvår, slik at vi kan styre dette mer gjennom året.

Vi skal gjøre noen investeringer på energisiden som skal gi besparelser på energibruk de kommende årene.



KLESBYTTEDAG

I 2025 har vi gjennomført to stk Klesbyttedager for leietakerne våre for første gang. Klesbyttedagen er en enkel og miljøvennlig måte å fornye garderoben på. Ved å bytte klær med andre får plaggene lengre levetid og bidrar til å redusere både utslipp og ressursbruk.

Vi fikk inn 318 plagg og tilbehør i 2025 og halvparten av disse har fått nye eiere. De resterende plaggene har vi gitt videre til Studio SikkSakk, som skal redesigne dem til nye produkter. På denne måten sikrer vi at alt får en ny sjanse og bidrar til mindre tekstilavfall.

Klesbyttedagene våre har spart naturen for:

- 1 605 900 liter vann
- 826,8 kg kjemikalier
- 7 632 CO₂-e CO₂ utslipp.

Tall for beregning er hentet fra Naturvernforbundet.



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. Målet deres er å produsere fine ting av det vi ikke lenger har behov for.

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 2025 har mottaker av Pant På Piren vært FIRE - Stiftelsen Ett skritt videre. FIRE er et tilbud for alle som trenger, vil eller ønsker å gjøre noen endringer i livene sine. FIRE har i dag et bredt tilbud av aktiviteter, både fysisk, kreativt og sosialt. Med faste treninger/øvelser, målsettinger og måloppnåelse får alle utfordret seg også sosialt og psykisk. Dette skaper et godt grunnlag for å håndtere hverdagen.

Pengene som kommer fra Pant på Piren har FIRE brukt til å kjøpe inn et nytt miksebord til band- og korggruppen. De vil med dette få større muligheter i studio og ønsket er å kunne kan gi ut en plate i løpet av året.

I tillegg til panten fra Pant på Piren som utgjør ca 25.000,- pr år, har Pirsenteret sammen med Hegstad & Blakstad lagt til rette og bidratt med midler for at FIRE fikk gjennomført et flott julebord for sine brukere i Torodden personalrestaurant her på Pirsenteret i desember 2025.

Samarbeidet med FIRE fortsetter videre i 2026 og vi oppfordrer alle til å pante alltid i våre pantebokser som står rundt i bygget. Vi oppfordrer at all pant som blir igjen på arrangement i egne lokaler leveres til vårt driftspersonell slik at dette også kan leveres til FIRE.



GJENBRUK

Klimakalkulatoren «Sirkulator» har nå blitt en del av den klimapakken som Reduzer tilbyr. Det er et selskap som utvikler klimagass-verktøy for bygge- og eiendomsbransjen. Dette verktøyet vil bli en del av Reitan Eiendom sin totale verktøykasse for å kunne gjøre gode bærekraftsvurderinger og beslutninger.

Loopfront er også et viktig hjelpemiddel for å muliggjøre gjenbruk og ombruk. Her jobber vi sentralt i E C Dahls Eiendom for å få organisert lagerkapasitet for å få større effekt på gjenbruk/ombruk av egne ting, og også få gitt tilgang for eksterne.

Vi har gjennomført 3 stk Gjenbrukstorg i 2025. Her kan leietakere sette fra seg gode produkter som de ikke lengre har bruk for som andre kan ha nytte av. Gjenbrukstorget blir gjennomført i Glassgården ved heis F.



BIOLOGISK MANGFOLD

Selv om naturen ved Trondheimsfjorden kan være krevende, har vi valgt å satse på tiltak som gir mer liv og farger i uteområdene våre. På nordsiden av Leiv Eiriksson Senter blomstrer en eng full av villblomster – et fristed for bier, sommerfugler og andre pollinatorer.

Og i mai setter vi plenklipperen på pause! Ved å la gress og blomster vokse fritt, gir vi naturen en pustepause og bidrar til et rikere biologisk mangfold. Små grep som dette gjør en stor forskjell – og vi er stolte av å være med på å gjøre Norge litt villere.



DRIVHUS

Drivhuset i glassgata på PIR 1 har vært i drift i ett år og har etablert seg som et viktig tiltak for å fremme bærekraft og trivsel. Gjennom året har våre gartnere arrangert flere aktiviteter for ansatte, inkludert deling av tips og råd om plantepleie. Mange medarbeidere har fått med seg kortreiste plantevenner hjem – stiklinger fra drivhusets planter – alltid med gode råd for hvordan de kan slå rot og vokse til nye, flotte planter.

Dette initiativet bidrar til vårt samfunnsansvar ved å:

- Skape et grønt og inspirerende arbeidsmiljø som fremmer trivsel og helse.
- Redusere miljøbelastning gjennom lokal dyrking og gjenbruk av planter.
- Styrke fellesskap og engasjement blant ansatte gjennom bærekraftige aktiviteter.

Drivhuset er et konkret eksempel på hvordan vi integrerer miljømessige og sosiale tiltak i vår daglige drift, og understøtter våre mål innen ESG og bærekraft.

Det er Roseborg Hageservice som drifter drivhuset.



AKTIVITET

Pircenteret har som mål å kunne gi sine 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 ca 500 plasser med innvendig parkering. Sykkelparkering er gratis for ansatte på Pircenteret.

Gjennom 2025 har vi hatt tilbud om gruppetrening i regi av Fresh Fitness. Det tilbys også en time med lunsjpilates. Tilbudet er gratis for de som har medlemskap i SportyPir. Tilbudet om gratis gruppetrening vil fortsette i 2026. Det finnes også flere grupper som har faste tider for isbading, de har egen gruppe på appen Spond.

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

I 2025 innførte vi håndkleservise. Med det store antallet leietakere som sykler, bader og trener her på Pircenteret, tror vi dette vil være et tilbud som vil dekke et behov for mange og vi legger til rette for et mer helhetlig tilbud for fysisk aktivitet.

I tillegg har vi hatt en aktivitetsdag med gratis aktiviteter for alle ansatte på Pircenteret i september. Det ble gjennomført julemarked og konsert med Nidarosdomens guttekort i desember. Det er også gjennomført to stk Afterwork med quiz med godt oppmøte.



SPONSORAT/DONASJON/SAMARBEID

Eksklusivt Pircenteret:

Young Fish - en nasjonal frivillig medlemsorganisasjon for unge under 39 år i sjømatnæringen. De bruker Pircenteret som base for faste månedlige møter.



Utlån av areal til:

Nidarosdomens Guttekor.

Ranheim Maleforening.

Galleri Verftsgata.

Studio SikkSakk.

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

Trondheim Management

Olavsfest

Kirkens Bymisjon

Næringsforeningen i Trondheim

Kolstad Håndball

OI Trøndersk Mat og Drikke

Jazzfest

Kosmorama

Pstereo

Jentebølgen

Språk- og kulturfestivalen