

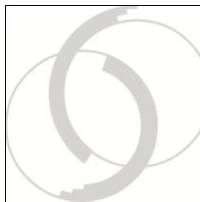


# Avantor`s


## Miljøsatsing

Det du gjør skal du gjøre fullt og helt  
- ikke stykkevis og delt

*Christian Joys*  
*Administrerende direktør*  
*November 2010*



# Merkevaren Nydalen



**Avantoria**

*Østen for Slottet og Vesten for Bjerke ligger Nydalsbyen med de kvaliteter en by i byen bør ha:*

*- Et landskap der bevaringsverdige bygninger og moderne arkitektur går hånd i hånd. Et område som rommer funksjonelle arbeidsplasser og tidmessig kommunikasjon. En atmosfære med historisk sus og gamle tradisjoner.*

**Hans Jæger drømte om et land i landet - det ble med drømmen.**  
**Avantors visjon om en by i byen er i ferd med å bli en realitet.**

**Avantor**

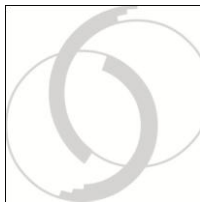
Avantors forretningside er verdiskapning gjennom utvikling og forvaltning av fast eiendom. Det nye Avantor er et resultat av fusjonen mellom Avantor AS og Gjelten & Røkke Eiendom AS. Selskapet baserer sin virksomhet på langsiktighet, soliditet og trykkel for leietakerne. Avantors portefølje består i hovedsak av næringslokaler spesielt tilrettelagt for underetasje, produksjon, industri, media og kultur. Avantor eier ca. 310 000 kvm næringslokaler, og utviklingspotensialer er like stort.

Avantor AS • Postboks 4538 Torshov, 0404 Oslo • Telefon 22 95 05 22 • Telefax 22 95 24 95

Næringslivets eiendomspartner

Profilkampanje 94/95

- I 1992 planla vi en næringspark
- I 1994 vokste visjonen om en bydel frem
- Vår visjon ble en "by i byen"
- Visjonen bygger på et bærekraftig K-samfunn – det kreative samfunn – kunnskap, kultur, kommunikasjon
- Sentrum i bydelen Nordre Aker fra 2004
- **Tanken om en by i byen tiltaler kundene**
- **Hold fast ved og fortsett utviklingen av visjonen**
- **Næringsutvikling dreier seg om å legge til rette for at bedriftene kan lykkes overfor kunder, egne ansatte og eiere**
- **Vi er tilretteleggere og konkurrerer om bedriftslokaliseringer innenfor de rammer offentlig sektor gir**

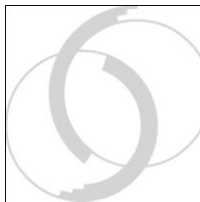


# Avantors miljøprogram

- Byutvikling ved transformasjon fremfor byspredning
- Gjenbruk av arealer, bygninger og materialer
- Miljøvennlig transport
- Forurensningsopprydding og -kontroll
- Redusert og miljøvennlig energibruk
- Miljøvennlig avfallshåndtering
- Reduksjon i bruk av vann



**Tenke det - ønske det - ja ville det med - men gjøre det?**



# Miljøsertifisert ISO 14001

## Environmental Management System CERTIFICATE

To certify conformity with  
*Godkjent overensstemmelse med*  
the Environmental Management System of  
*miljøstyringssystemkravene i henhold til*

NS-EN ISO 14001:2004

awarded  
*tildelt*



Ojerdumsvei 4, 0484 Oslo

manufacturing/supplying following products/services:  
*for produksjon/leveranse av følgende produkter/tjenester:*

**Utleie, forvaltning og drift av næringsseiendom,  
offentlig og privat infrastruktur  
(veier, parker, gang-/turveier, parkeringsplasser etc.).  
Drift av energisentral og parkeringshus**

Subcertificate No: **1 to 714**  
*Undersertifikatnr.: 1 til 714*

First issued:  
*Utstedt første gang:* 2008-11-05  
Issued:  
*Utstedt:* 2008-11-05

Audit: Annual  
*Oppfølging:* Årlig

Valid until:  
*Gyldig til:* 2011-11-05

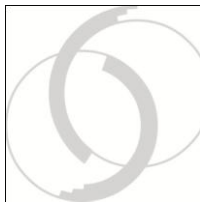
*Anne Spjøltad*  
Managing Director  
*Daglig leder*



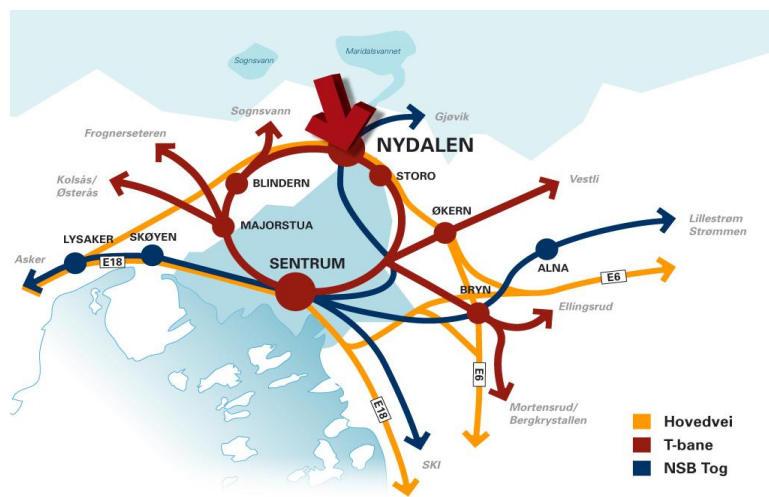
*Silvana Stangheim*  
Technical Manager  
*Teknisk leder*

**Hvor skal vi hen, sa Brumm  
Ingensteder, sa Kristoffer Robin  
- og så gikk de dit**

- Sertifikatet er ikke målet
- Proessen klargjør hvordan hver enkelt medarbeider forventes å delta
- Alle mål skal være målbare
- Målene revideres hvert år som en del av budsjettprosessen
- Man starter der man er og forbedres år for år
- Ved revisjon kontrolleres at vi gjør det vi sier vi gjør



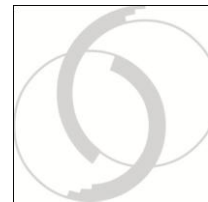
# Byutvikling - Transport



- T-baneringen – et viktig byutviklingsgrep som stoppet byspredning
- Store kollektivtransporttiltak gir betydelig overføring fra bilbruk
- 61% av arbeidsreiser til Nydalen er med kollektivtransport, før 36%
- Nydalen stasjon er T-banenettets 6. største, ca 3,8 mill passasjerer
- Lokale matebusser gir god forbindelse til bydelssenteret Nydalen for alle i Nordre Aker (48 000 innbyggere)
- Avantors reisepolicy reduserer personbilbruk, kollektivtrafikk og bilpool prioriteres. Innad i Nydalen brukes elbiler

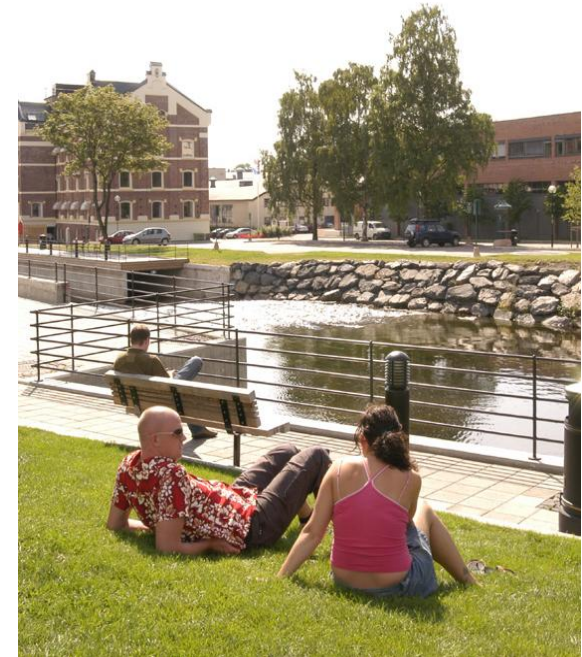


**Redusert reiseomfang og høy kollektiv prosent gir god lønnsomhet for samfunn og trafikkelskap**

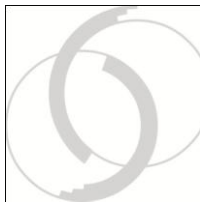


# Miljø – gjenåpning av elven

- Viktig miljøelement i bydelsutvikling, nye parkarealer og torg ligger på elvekanten
- Restaurert gamle murer i granitt og betong, historiske spor vises
- Restaurert gammel dam, er blitt til ny badeplass

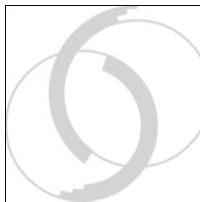


- **Akerselva – byens viktigste rekreasjonsåre**
- **Naturstier, gangveier, badeplass og friområder**



# Drift av bydelen

- Drifter veier, parker, dammer, turstier, Akerselven osv
- Driver miljøstasjon, sorterer avfall i flere fraksjoner enn kravet



# Energisentral

## Vannbåren varme/ kjøling

- varmepumpe/varmelager
- Olje / el spisslast og reserve
- Kjølevann fra elv
- Leverer energi til BI bygget, boliger, kontorbygg og hotell (164 000 m<sup>2</sup>)
- Felles energisentral gir lavere investeringer enn tiltak i hvert bygg
- Overskuddsenergi fra et bygg utnyttes i andre bygg
- Omlag 50% besparelse i total ekstern energitilførsel til dekningsområdet
- Gjennomsnittlig forbruk varme/kjøling 96 kWt/m<sup>2</sup> hvordan 48 kWt/m<sup>2</sup> er produsert i Nydalen
- Reduserer CO<sub>2</sub> utslipp med 4200 tonn/år (EU el)

Nydalen Varmesentral -Prinsippskisse



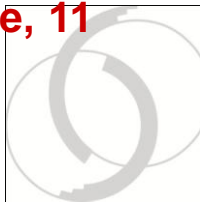
**Effekt:**

Varme 12 500 kW/Kjøling 7 500 kW

**Levert 2008:**

Varme 11,1 gWh/Kjøling 4,6 gWh

**Dette hadde ikke vært mulig uten en stor kunde som forlangte vannbåren varme, 11 mill i offentlig tilskudd og bortfall av el avgift for strøm til varmepumpene**



# Klassiske bygg - rehabilitering



*Gjerdrumsvei 12*



*Gjerdrumsvei 17*



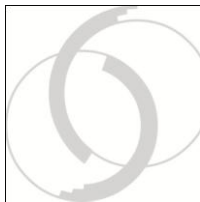
*Gjerdrumsvei 10 B*

- **Bygget med tegl som ikke tåler frost**
- **TEK ± 250 kwh/kvm/år, energimerke E / F**
- **Styring vesentlig for å redusere energibruk**
- **Bevaring og miljø/klima kolliderer**
- **Kreative yrker tiltrekkes av stedets historie**



# ENØK

- Valgt energioppfølgingsprogram (EOS) = Energinet
- Energimålere i alle bygg leses elektronisk opp i sentralt system, og avviksalarm-belegges.
- Rådgiverfirma Evotek driver prosjektet
- Egen oppfølging pr bygg
- Kartlagt bygg
- Søkt Enova støtte for EOS + Enøk analyser
- Konverterer bygg fra el til vannbårent + tilknytter fjernvarme/kjøling (fornybar energi)
- Rapporterer internt iht ISO 14001-sertifisering kvartalsvis  
Intern og ekstern revisjon årlig.



# Moderne, nye bygg



- Nye næringsbygg knyttes til energisentralen, TEK 125-135/kWh/kvm i dag
- Neste generasjon TEK  $\pm 100$  kWh/kvm/år, blir leverandører av overskuddsenergi
- Design og miljø kolliderer ofte
- Mange bransjer er i clustere og tiltrekkes av det moderne - (Ny)dalen



# Miljøprosjektet Nydalspynten

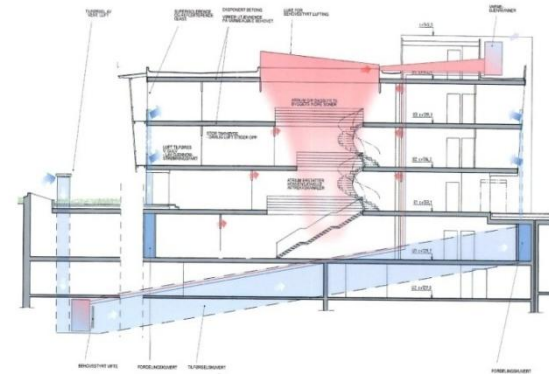
## Maridalsveien 319

### Aktive løsninger

- Vifter / varmeveksler
- El tilleggsvarme
- Bruk av kunstig lys
- Styringssystem

### Passive løsninger

- Tunge konstruksjoner
- Tilleggisolasjon
- Jordkanal
- Solfangere
- Bruk av dagslys

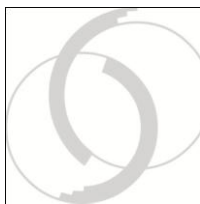


SKJEMATISK SNITT

Niels Torp en arkitekt med  
interiørarkitektur med 



- **Inntil 65% besparelse av normalt energiforbruk**
- **Energimerke A, TEK 84 kwh/kvm/år, bare lokale tiltak**
- **Reduserer CO<sub>2</sub> utslipp med 190 tonn/år (EU el)**
- **Markedet (styrerommet?) ikke villig til å betale merprisen for et slik A prosjekt**



# Nydalen står ikke stille.....

**Næring**



**Bolig**



**Service**



**Kultur, media**



**Undervisning**



**By- og  
eiendomsdrift**

**- men det vi vil, det må vi  
gjennomføre stykkevis og  
delt**

