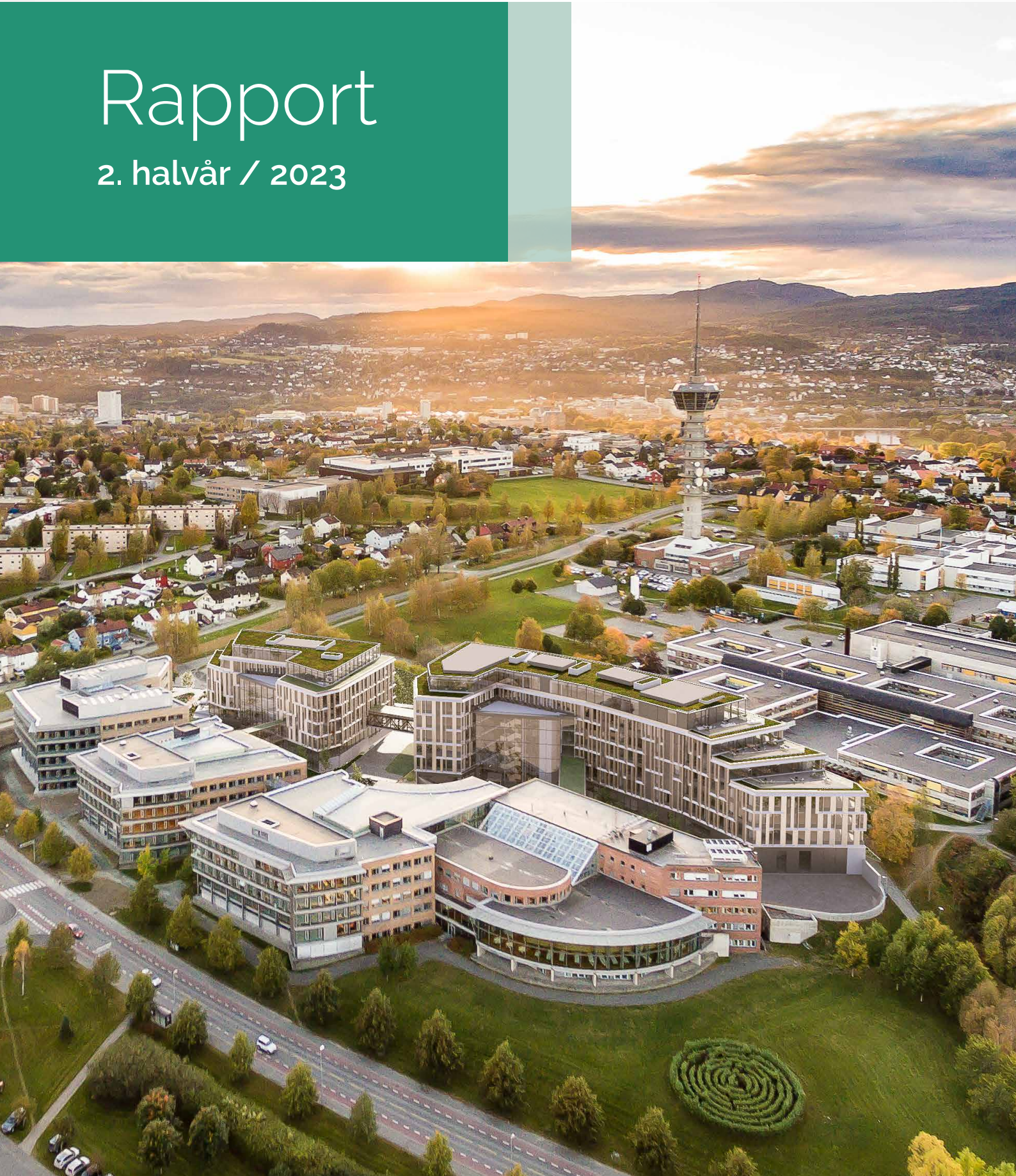


Rapport

2. halvår / 2023



Et innovativt eiendomsselskap

Trondheim Areal Invest AS («Trondheim Areal») er et av Trondheims største private eiendomsselskaper med en portefølje på over 80 000 m² og et betydelig utviklingspotensial.

Selskapets forretningsplan er å skape merverdi for aksjonærene gjennom aktiv forvaltning av leietaker-porteføljen, gjennomføre verdiskapende utviklingsgrep og videre vekst gjennom oppkjøp. Trondheim Areal har en industriell tilnærming som søker å realisere selskapets strategi ved å fortrinnsvis reinvestere fri kontantstrøm i nye prosjekter heller enn å betale utbytter.

Rammefaktorene for næringseiendomsmarkedet bevegde seg sidelengs gjennom andre halvår av 2023. Rentene i langenden har gått litt opp og ned men kan (midlertidig?) synes å ha etablert seg på et høyere platå. Bankenes marginer holder seg høye samtidig som vi kanskje ser antydning til bedring ref. Union Eiendoms kapital sin siste bankundersøkelse. Låneutmålingene er fortsatt konservative. I sum er den samlede kapitalkostnaden for låntakerne noenlunde uendret eller kanskje svakt forbedret.

Trondheim Areal bruker mye tid på finans. Forståelse av prisen og tilgangen på kapital er viktig for vår verdiskaping. Tett dialog med bankene og kapitalmarkedet er således noe vi prioriterer høyt. I den forbindelse er det gledelig å formidle at vi har kommet til enighet med vår eksisterende bank om refinansiering av hele porteføljen. I den forbindelse gjennomføres det, som varslet i orienteringen for aksjonærene i desember og mars, en emisjon for å optimalisere kapitalstrukturen i selskapet.

Det er svært gledelig at selskapets største kunde og byens største teknologiselskap, Nordic Semiconductor, besluttet å forlenge sitt leieforhold i Trondheim Innovation Center (TIC) i Otto Nielsens veg 12 til ut 2037. Dette stadfester TIC som et power-house for teknologi- og kompetansebedrifter i Midt-Norge.

Gode nyheter fra eksisterende og nye kunder legger, sammen med fokusert regulerings- og prosjekteringsarbeid samt tilgang på finansiering, grunnlaget for å realisere potensialet i selskapets tomtebank. Selskapet jobber hardt med å legge til rette for å realisere dette potensialet.

Entra sitt salg av sin eiendomsportefølje i Trondheim bekrefter at verdiene er ned siden toppen i 2022. Samtidig er transaksjonen gjennomført på gode yield-nivåer. Vi ser på dette som en bekreftelse på attraktiviteten av næringseiendom i byen.

Oslo, 11.04.2024

Harald Mohn
Daglig leder



Innhold

Generell informasjon Trondheim Areal.....	4
Hovedpunkter.....	5
Nøkkeltall.....	6
Økonomi, finans og budsjett.....	7
Resultatregnskap.....	7
Balanse pr 31. desember.....	9
Verdijustert egenkapital	12
Likviditet.....	13
Forvaltning, drift, utvikling og leieforhold.....	15
Drift og forvaltning	15
Status leieforhold.....	16
Status utvikling.....	18
Risiko, tilstandsgrader, måloppnåelse oppsummert.....	18
Risikovurdering	25
Brannvern, risikoarbeid og avvikshåndtering.....	25
Periodisk rapportering og måling.....	26
Levetid, bygningsdokumentasjon (FDV).....	26
Bærekraft.....	27
Bærekraftsrapport.....	27
Sammendrag.....	28
Trondheim Areal sin strategi oppsummert.....	28



Generell informasjon

Trondheim Areal

Hovedkontor

Trondheim Areal AS
Tungasletta 2
7047 Trondheim

Styret i selskapet

Lars Even Moe
Styreleder
Union Eiendomskapital AS

Finn Erik Røed
Styremedlem
Trollborg Invest AS

Lars Robert Kristiansen
Styremedlem
Lerka Eiendom AS

Tore Thorstensen
Styremedlem
Spleismark AS

Geir Oddvar Løseth
Styremedlem
Stokke Industri AS

Revisor

RSM Norge AS

Administrasjon

Harald Mohn
CEO

Kristian Ruud Nesheim
Eiendomssjef

Økonomi

Kristin Indergaard
Økonomisjef

Kristin Teilgård
Regnskapssjef

Prosjektutvikling

Mari Helen Gulsvik
Utviklingsdirektør

Tom-Egil Roll Olsen
Prosjektsjef

Operativ funksjon

Erik Røbech
COO | Fagsjef

Drift og forvaltning

Robert Hansen
Driftssjef

Jørund Mohn
Driftsleder

Kristian Almås
Driftsleder

Bjørn Lian
Driftsleder



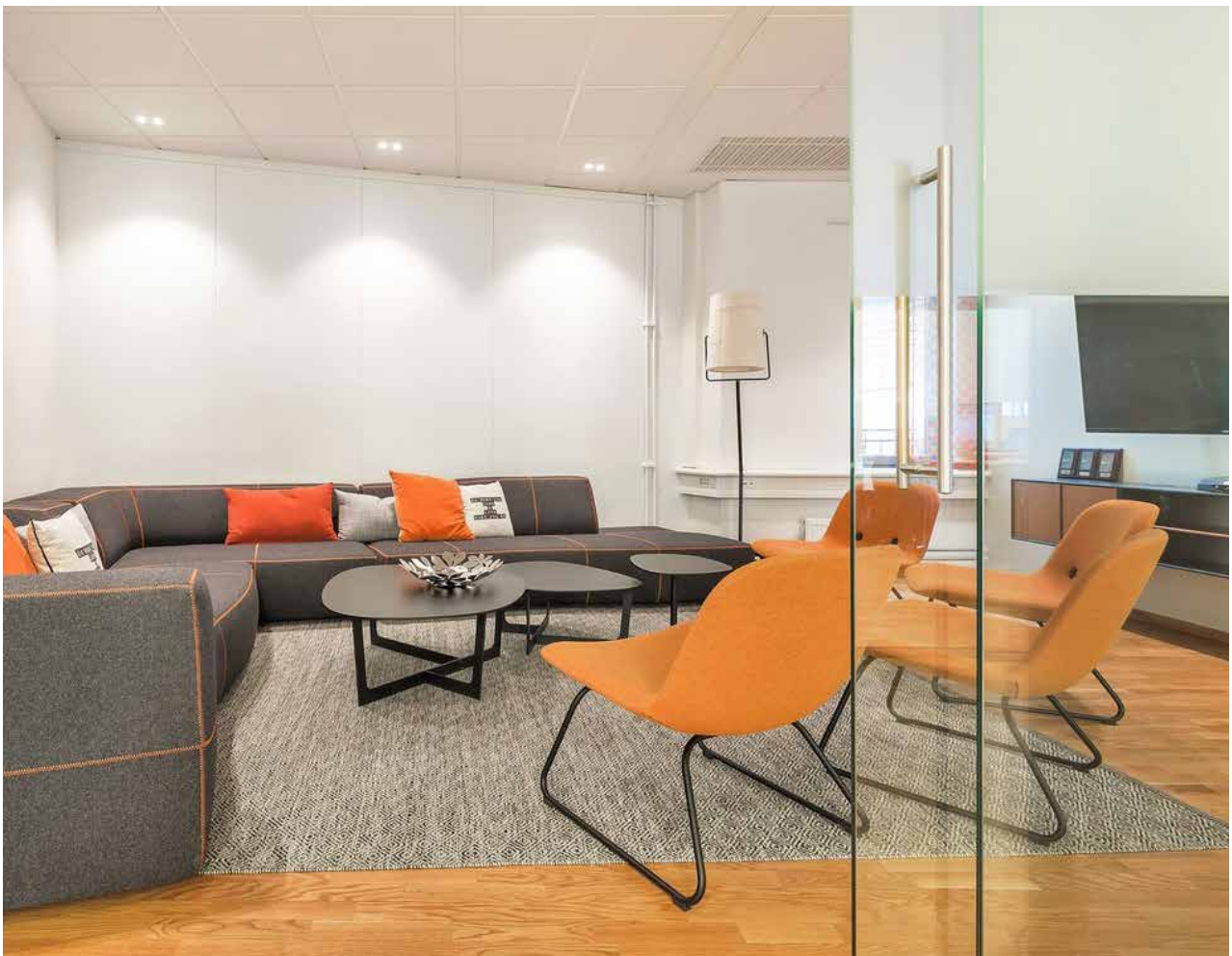
Hovedpunkter

AVKASTNING

- ▼ Leien ble KPI regulert med 4,8% 01.01.2024
- ▼ Annualisert leie 1. halvår 2023 MNOK 145,5
- ▼ Annualisert leie 2. halvår 2023 MNOK 146
- ▼ Sist omsatte aksjer 15.01.24 á kr 450 pr stk.
- ▼ Pris pr aksje ved etablering kr 1000 pr stk.

HOVEDPRIORITERINGER

- ▼ Det jobbes kontinuerlig med å ta vare på eksisterende og utvikle nye kunderelasjoner.
- ▼ Arbeide aktivt med å få nye leietakere i bygg som planlegges utviklet.
- ▼ Implementere langsiktige mål i selskapets bærekraftsstrategi.
- ▼ Løpende oppgraderinger at tekniske anlegg.
- ▼ Videreutvikle den operasjonelle driften.
- ▼ Gjennomføre planlagte prosjekter i tråd med budsjettene.



Nøkkeltall

Segment: Kontor/handel/lager	Eiendomsverdi lagt til grunn i VEK-beregning: Kr. 2 377 500 000
Beliggenhet: Trondheim	Yield lagt til grunn i VEK-beregning: ~5,88 %



Areal
eiet tomt
105 418 m²

Areal
bebygget
82 042 m²

Leie 2023
(MNOK)
152,6

Vektet
gjenværende
leietid
5,47 år

Resultatregnskap

Trondheim Areal Invest AS

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2022	2023	2023	01.04-31.12.22
DRIFTSINNEKTER					
Leieinntekter	1	0	0	146 043 070	100 759 251
Andre driftsinntekter		0	0	427 554	123 216
Sum driftsinntekter		0	0	146 470 624	100 882 467
DRIFTSKOSTNADER					
Lønnskostnad	2	0	0	3 626 226	1 618 858
Avskrivninger	3	0	0	87 149 499	68 985 551
Nedskrivninger	3	0	0	35 518 940	102 919 843
Reversering av tidligere års nedskrivninger	3			(31 163 062)	0
Annen driftskostnad	2	262 453	293 738	9 026 184	12 463 553
Sum driftskostnader		262 453	293 738	104 157 787	185 987 805
DRIFTSRESULTAT		(262 453)	(293 738)	42 312 837	(85 105 338)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Inntekt på investering i datterselskap		0	50 458 169	0	0
Renteinntekt		590 126	37 851	1 498 391	789 920
Renteinntekter på selskap i samme konsern		35 372 163	49 358 328	0	0
Annen finansinntekt		0	0	4 955	20 196
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		(143 658 813)	0	0	0
Rentekostnad		(45 520 762)	(76 692 991)	(87 115 788)	(50 825 849)
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		(108 494)	(2 903 399)	0	0
Annen finanskostnad		(4 350 469)	(5 800 625)	(5 800 625)	(2 713 541)
Netto finansposter		(157 676 249)	14 457 333	(91 413 067)	(52 729 274)
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(157 676 249)	14 457 333	(49 100 230)	(137 834 612)
Skattekostnad	4	(8 722 001)	3 115 991	325 240	(5 926 958)
RESULTAT ETTER SKATT		(149 216 701)	11 047 604	(49 425 471)	(131 907 655)
OVERFØRINGER					
Overført til udekket tap		(149 216 701)	11 047 604		
Sum overføringer	5	(149 216 701)	11 047 604		

* Konsolidert, ikke-revidert konsernregnskap. Det tas forbehold om endringer ved endelig ferdigstilling medio april 2024.

INNETEKTER OG ANDRE KOSTNADER

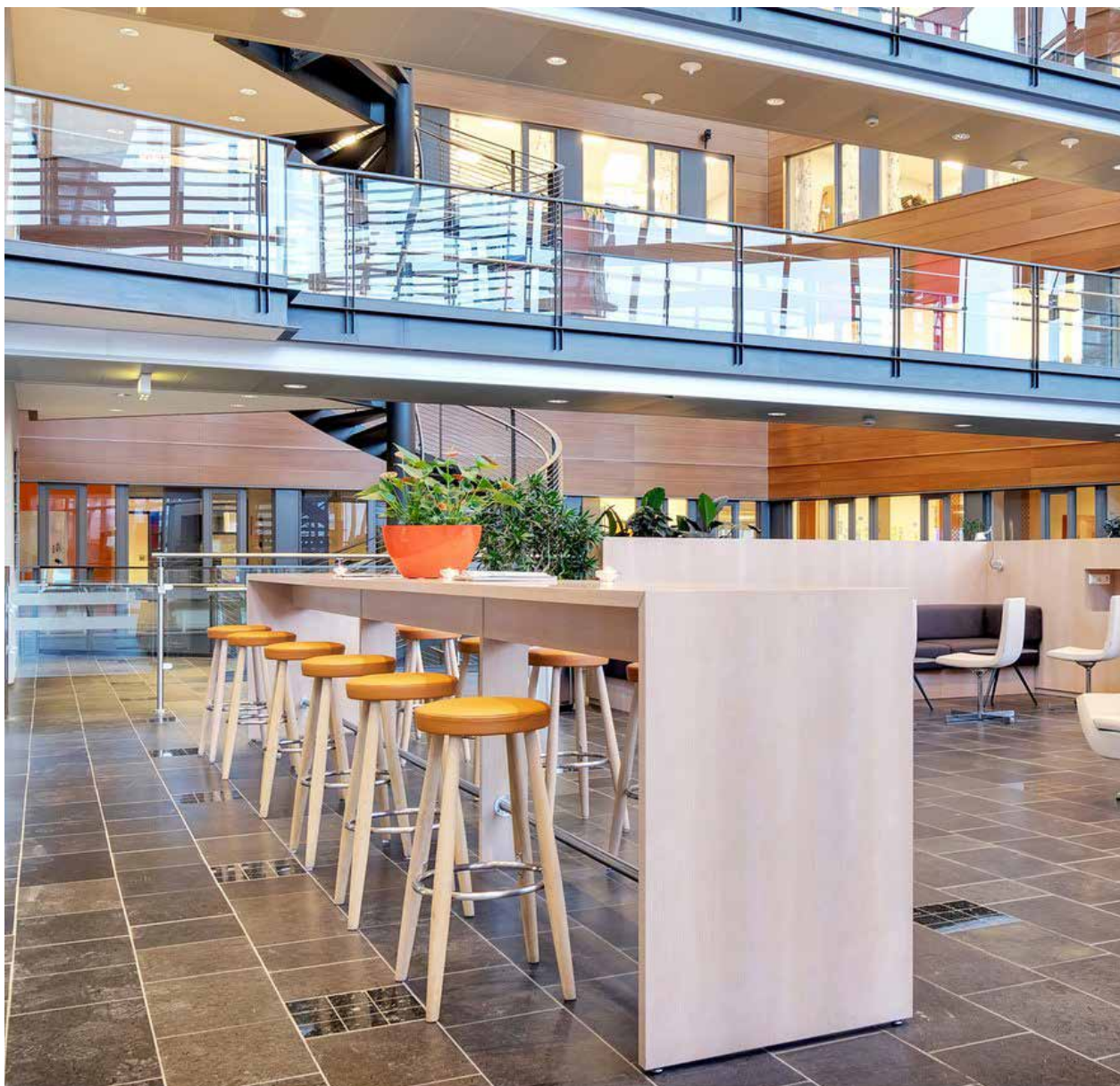
Inntektene er i tråd med det som har vært estimatene for selskapet. Ved årsskiftet 22/23 ble leien KPI regulert med i snitt 6,9%. Det har også blitt gjennomført flere reforhandlinger og ny utleie av eksisterende lokaler til høyere nivåer enn tidligere.

Øvrige honorarer består av honorarer til revisor, konsulentvirksomhet knyttet til reguleringsprosess for nybygg og juridisk bistand knyttet til både leieforhold, samt regulering.

Renteinntekter består av innskuddsrente på driftskonti.

Rentekostnader består av betalte renter ved låneforfall samt avsetning påløpte renter pr. 31.12.23 for lån tilhørende Tunga Invest II AS og Trondheim Areal Invest AS hos DNB Bank ASA. Påløpt rente utgjør kr. 16 780 687.

Annen finanskostnad er tilretteleggingshonorar tilhørende Trondheim Areal Invest AS der deler er periodisert over låneavtalenes varighet.



Balanse pr 31. desember

Trondheim Areal Invest AS

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2022	2023	2023	2022
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
Utsatt skattefordel	4	5 579 200	2 463 209	0	0
Sum immaterielle eiendeler		5 579 200	2 463 209	0	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3,10	0	0	2 198 071 025	2 256 116 099
Driftsløsøre m.v.	3	0	0	941 459	1 432 792
Sum varige midler		0	0	2 199 012 484	2 257 548 891
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
Investeringer i datterselskap	6,10	907 781 082	907 781 082	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	1 223 062 748	1 286 706 535	0	0
Andre langsiktige fordringer		7 250 781	1 450 156	2 832 533	9 126 452
Sum finansielle anleggsmidler		2 138 094 611	2 195 937 773	2 832 533	9 126 452
SUM ANLEGGSMIDLER		2 143 673 811	2 198 400 982	2 201 845 017	2 266 675 343
OMLØPSMIDLER					
<i>Fordringer</i>					
Kundefordringer		0	0	8 660 035	5 635 258
Konsernfordringer	7	14 285 459	50 458 169	0	0
Andre fordringer		590 000	2 040 000	16 072 959	7 539 488
Sum fordringer		14 875 459	52 498 169	24 732 994	13 174 746
Bankinnskudd	8	1 245 265	3 864 442	58 125 238	91 972 771
SUM OMLØPSMIDLER		16 120 724	56 362 611	82 858 232	105 147 517
SUM EIENDELER		2 159 794 535	2 254 763 593	2 284 703 249	2 371 822 860

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2022	2023	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
Aksjekapital	9	871 598	871 598	871 598	871 598
Overkurs		833 768 462	833 768 462	833 768 462	833 768 462
Sum innskutt egenkapital		834 640 060	834 640 060	834 640 060	834 640 060
<i>Opptjent egenkapital</i>					
Udekket tap		(149 216 701)	(138 169 097)	(172 621 370)	(131 907 656)
Sum opptjent egenkapital		(149 216 701)	(138 169 097)	(172 621 370)	(131 907 656)
SUM EGENKAPITAL	5	685 423 359	696 470 963	662 018 690	702 732 404
GJELD					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
Utsatt skatt	4	0	0	6 893 986	6 568 746
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	6 893 986	6 568 746
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 445 400 000	1 416 200 000	1 589 900 000	1 622 700 000
Sum langsiktig gjeld		1 445 400 000	1 416 200 000	1 589 900 000	1 622 700 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
Leverandørgjeld		42 788	37 500	6 035 395	4 929 757
Konserngjeld	7	16 108 494	125 772 371	0	0
Betalbar skatt	4	0	0	0	8 879 875
Skyldig offentlige avgifter		0	0	966 920	4 064 645
Annen kortsiktig gjeld		12 819 895	16 282 759	18 888 259	21 947 435
Sum kortsiktig gjeld		28 971 177	142 092 630	25 890 574	39 821 712
SUM GJELD		1 474 371 177	1 558 292 630	1 622 684 560	1 669 090 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 159 794 535	2 254 763 593	2 284 703 249	2 371 822 860

AKSJER/INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Regnskapet er utarbeidet i tråd med forenklet IFRS. Det vil si at aksjene er balanseført til virkelig verdi.

ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Låneavtale mellom Tungasletta 10 AS og leietaker Autosport sommeren-21 med varighet på 5 år. Avdrag på lån betales iht. låneavtale.

KUNDEFORDRINGER

Utestående kundefordringer er hovedsakelig knyttet til Tungasletta 8, Tungasletta 10 og Tungasletta 12, fordelt på tre leietakere. Vi er i kontinuering dialog med disse.

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dette gjelder i all hovedsak periodiseringsposter.

LANGSIKTIG GJELD

Lånevilkårene p.t. er gjengitt i tabellen nedenfor.

FINANSIERING - LÅNEBETINGELSER

Långiver	Lån tatt opp 31.03.2022	Saldo 30.06.2023	Nåværende renteper.	Rente p.t.*	Herav margin	Lånet forfaller **
DNB Bank ASA - TAI	1 460 000 000	1 416 200 000	3 mnd Nibor	6,48 %	1,85 %	27.03.2024
DNB Bank ASA - TI II	180 000 000	173 700 000	3 mnd Nibor	6,60 %	1,85 %	16.09.2024
		1 589 900 000				

* TAI - For perioden -30.10.23-30.01.24 // * TI II - For perioden -15.09.23-15.12.23

** Lånene i TAI og TI II har blitt refinansiert i 2024. Ny margin 2,85%.

FINANSIERING - AVDRAG

Långiver	Avdrag 2023	Avdrag 2024*	Avdrag 2025
DNB Bank ASA - TAI	29 200 000	24 843 558	35 087 115
DNB Bank ASA - TI II	3 600 000	6 181 943	10 563 885

* Kun tre avdrag på lån i 2024.

Ny låneavtale med DNB Bank ASA på kr. 1 581 700 000 ble inngått 19. mars 2024. Lånet er fordelt på tre transjer. Transje 1 + transje 2 utgjør kr. 1 521 700 000, og har forfall mars 2026. Transje 3 kr. 60 000 000 er en kortsiktig brofinansiering som forfaller senest juni 2024.

Det ble i 2023 inngått 3 rentesikringsavtaler hvor den ene var en videreføring av eksisterende MNOK 250 og to nytegninger på MNOK 50 med oppstart 01.01.24 og en på MNOK 400 med oppstart 01.04.2024, dette gir en vektet snittrente på 3,169%.

FINANSIERING - SWAPER

Motpart	Swap opprinnelig		Rente swapet fra	Rente swapet til	Vektet gjenværende	Swaprente	MTM 31.12.2023
DNB Markets lån TAI	250 000 000	21 %	31.07.2023	29.07.2030	1,31	3,460 %	2 282 689
DNB Markets lån TAI	250 000 000	21 %	29.07.2022	29.07.2025	0,27	2,907 %	4 490 296
DNB Markets lån TAI	250 000 000	21 %	29.07.2022	29.07.2027	0,69	2,918 %	4 632 284
DNB Markets lån TAI	400 000 000	33 %	01.04.2024	31.03.2027	0,99	3,217 %	1 146 304
DNB Markets lån TAI	50 000 000	4 %	01.01.2024	29.01.2027	0,12	3,900 %	-677 145
Totalt swap	1 200 000 000	100 %			3,38	3,280 %	11 874 428
Totalt rentesikret		75 %			Vektet rente	3,169 %	
Markedsverdi SWAP							11 874 428

Verdijustert egenkapital

Det har blitt estimert på verdijustert egenkapital (VEK) per 31.12.2023 med grunnlag i estimert brutto eiendomsverdi fratrukket estimert skatterabatt, langsiktig gjeld og med tillegg for estimert netto kontantbeholdning og markedsverdi av rentesikringsavtaler. Det har ikke blitt omsatt andeler i Trondheim Areal siden juni 2022.

OVERSIKT OVER VEK-VERDIER / AVKASTNING SIDEN OPPSTART AV PROSJEKTET

	Ved kjøp	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Yield	5,00 %	5,75 %	6,00 %	6,13 %*
Eiendomsverdi	2 525 000 000	2 536 492 596	2 430 805 404	2 377 500 000
Brutto verdi investering	881 606 534	898 090 565	800 174 341	750 788 377
Suksesshonorar (20 % over 10 %), skattejustert		0	0	0
Netto verdi investering	881 606 534	898 090 565	800 174 341	750 788 377
Tidligere utbetalte utbytter		0	0	0
Totalverdi inkludert utbetalt utbytte	881 606 534	898 090 565	800 174 341	750 788 377
Pris per aksje	1 000	1 030	918	861
Internrente		2,51 %	-4,03 %	-7,46 %
EK-avkastning		4,43 %	-6,96 %	-12,70 %

*Verdivurdering gjennomført Q4 2023 av Cushman & Wakefield Realkapital.

FORUTSETNINGER

Markedsverdi av tomt 19,2 %, skatteulempe 9,1 %.

Meglerhonorarer og annen bistand knyttet til salg er ikke medtatt i VEK-beregningen.

Likviditet

Likviditetsforutsetningene er gjengitt nedenfor. Likviditetsbudsjettering tar utgangspunkt i og prioriterer gjennomføring/lukking av lovkrav i tillegg til forsvarlig drift, samt at covenants overholdes. Det presiseres at en langsiktig vedlikeholdsplan er under utarbeidelse og at det derfor blir justeringer knyttet til CAPEX i perioden 2024-2026, men at det er lagt til grunn et estimat basert på en overordnet vurdering.

Med de utviklingsprosjektene vi er i ferd med å gjøre vil det være ønskelig å gjennomføre en emisjon. Dette kommer vi tilbake til når vi vet eksakt omfang av prosjektene.

COVENTANTS:

Netto Kontantstrøm % > 3% *	(Brutto leieinntekter-kontantstrøm drift-netto finanskostnad-betalbar skatt)/gjeld ved årsslutt
Fri likviditet	30 MNOK fri likviditet

NØKKELTALL:

KPI prognose *	SSB pr 27.11.2023
3M NIBOR **	Hentet fra Bloomberg 02.01.2024

Tungasletta



LIKVIDITETSBUDSJETT ÅRLIG	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027
Inngående bankbeholdning	64 168 839	51 791 871	-34 362 389	-87 837 979	-84 812 837
KPI anslag SSB pr 27.11.2023		5,8 %	4,0 %	2,6 %	2,3 %
Tungasletta 2	25 023 789	26 215 461	25 658 015	34 367 798	35 158 258
Tungasletta 8	14 954 098	14 878 191	15 473 319	15 875 625	16 240 764
Tungasletta 10	26 669 630	27 775 005	28 886 005	29 637 041	30 318 693
Tungasletta 12	3 826 614	4 502 607	4 682 711	4 804 462	4 914 964
Bromstadvegen 59	18 621 916	19 634 941	20 420 339	20 951 267	21 433 147
Bromstadvegen 59 (Tomt)	-	-	-	-	-
Otto Nielsens veg 12	56 890 776	59 644 493	62 030 273	63 643 060	65 106 850
Leieinntekter totalt	145 986 823	152 650 698	157 150 661	169 279 254	173 172 676
Kontantstrøm drift	-9 909 133	-15 307 252	-12 132 175	-18 221 030	-17 139 611
Avsetning/estimat på kommende prosjekter alle eiendommer	-	-	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
Oppgradering ledig Areal etter NTNU foreløpig ikke avgjort	-	-58 800 000	-58 800 000	-	-
Ventilasjon og kjøling Tungasletta 2	-5 500 000	-	-	-	-
DD-funn Tungasletta 2	-440 000	-	-	-	-
Taklekkasje Tungasletta 2	-210 000	-	-	-	-
Kjøling Tungasletta 8	-1 930 000	-	-	-	-
DD-funn Tungasletta 8	-300 000	-287 500	-	-	-
Ombygging kontor Melhus bil	-60 000	-	-	-	-
Tekniske anlegg Tungasletta 10	-1 650 000	-	-	-	-
Vannlekkasje Tungasletta 10	-650 000	-	-	-	-
DD-Funn Tungasletta 10	-241 000	-100 000	-	-	-
DD-funn Tungasletta 12 inkl Elavvik	-175 000	-	-	-	-
DD-funn Bromstadvegen 59 og tekniske anlegg	-152 000	-	-	-	-
Nybygg Bromstadvegen 59 Forprosjekt prosjektering	-1 163 077	-1 993 846	-	-	-
Oppgradering tekniske anlegg Otto Nielsens veg 12	-800 000	-8 500 000	-2 000 000	-	-
Ombygging Nordic Otto Nielsens veg 12	-	-	-	-	-
DD-funn Otto Nielsens veg 12	-	-	-	-	-
Entreprise ONV12 1 byggetrinn	-	-	-	-	-
Nybygg Otto Nielsens veg 12 Forprosjekt prosjektering	-7 838 462	-9 538 462	-	-	-
Byggelån					
Kontantstrøm prosjekter/LTP/vedlikehold	-21 109 538	-79 219 808	-64 800 000	-4 000 000	-4 000 000
Finansinntekt	6 353 191	2 663 109	-	-	-
3M NIBOR Forward curve	4,600 %	4,560 %	3,917 %	3,572 %	3,406 %
Netto finanskostnad	-91 625 100	-95 657 298	-95 698 260	-90 300 561	-89 288 196
Finanskost byggelån					
Avdrag	-32 800 000	-31 025 500	-42 438 250	-45 651 000	-45 651 000
Kontantstrøm finans	-118 071 909	-124 019 689	-138 136 510	-135 951 561	-134 939 196
Netto Kontantstrøm før skatt	-3 103 758	-65 896 051	-57 918 024	11 106 662	17 093 869
Betalbar skatt/ forhåndsskatt	-8 909 228	-8 879 874	-8 000 000	-8 000 000	-8 000 000
Utbytte	0	0	0		
Kontantstrøm annet	-8 909 228	-8 879 874	-8 000 000	-8 000 000	-8 000 000
Emisjon					
Utgående bankbeholdning	51 791 871	-34 362 389	-87 837 979	-84 812 837	-75 335 970

FORUTSETNINGER

Forutsetninger finanskostnad:

Det er lagt inn en oppgradering av NTNU sine arealer i etterkant av utflytting 30.06.2024, estimeres til 10 000 pr kvm. NIBOR forward curve pr 02.01.2024. Det er lagt til grunn at lånet refinansieres fra 01.04.2024 med en bankmargin på 285.

Drift og forvaltning

Driftstemaet har jobbet godt gjennom hele året. Samtlige årskontroller med service og vedlikehold ble gjennomført før sommerferien. Planlegging siste halvår med forberedelser for 2024 ble gjennomført som forutsatt.

Det arbeides videre med å strukturere våre leverandører på en slik måte at de tilpasser seg selskapets grunnleggende verdier. Dette tar fortsatt tid, men vi vet at innsatsen som legges ned fra driftsteamet allerede gir god avkastning.

Vi er tydelige på at leverandør som ikke følger våre verdier vil bli byttet ut dersom de ikke følger vår kvalitetsnorm.

Vårt styringssystem er som tidligere kjent lagt til grunn i alt vi foretar oss. Erfaringene vi nå har tilegnet oss de siste årene medfører at vi i 2024 vil foreta noen korreksjoner for å optimalisere driftsteamet, som også inkluderer noen endringer av våre interne rutiner med tanke på hvordan vi drifter eiendommene våre.

Som tidligere kjent ble sommervedlikeholdet av grøntanlegg utført med maskiner som er utslippsfrie og uten kjemikalier ved ugressbekjempelse. Dette er viktig for oss med tanke på hvordan vi ønsker å jobbe, både i dag og fremtiden.

Vårt ansvar er at vi skal jobbe bærekraftig i alt vi foretar oss!

Driftstemaet gjennomførte en egen teknisk vurdering (nivå 1) av de viktigste tekniske installasjonene på eiendommene i året som har gått. Resultatet av dette er at vi nå har god kontroll over tilstanden på de mest sentrale tekniske anleggene vi har i bygningsmassen. Arbeidet fortsetter i 2024, og målet er at samtlige anlegg skal ha en tilstandsgrad innen utløpet av året. Dette er oppgitt under oppsummering fra TGO (ingen avvik) til TG3 (store eller alvorlige avvik). Spesialfirmaer leies inn om nødvendig, for å vurdere enkeltanlegg.

Det jobbes kontinuerlig med at byggene skal bli bedre og bedre, en prosess som pågår hver dag - hele året!

Det er gjennomført en del oppgraderinger i løpet av året som har gått. Utbedringer foregår løpende og omhandler alt fra bytte av tak til ulike prosjekter knyttet til automasjon.

Åpenhetsloven er iverksatt i organisasjonen. Driftstemaet følger løpende opp et utvalg av våre underleverandører.

Brannvernuken 2024 gjennomføres i mars måned. Årets opplegg har som mål å trene på evakuering i tilfelle brann.

DRIFTSTEAMET ER UFORANDRET:



Robert Hansen
Driftsjef



Jørund Mohn
Driftsleder



Kristian Almås
Driftsleder



Bjørn Lian
Driftsleder

Status leieforhold

Generelt

Trondheim Areal har pr 31.12.2023 svært lav ledighet, kun et lite lagerlokale på ca 287 m² (dette er nå utleid til Wulff & CO) og et kontor på 351 kvm + et lager på 60 i Tungasletta 8 samt noen parkeringsplasser på Tungasletta 12. Det oppleves i tillegg stor etterspørsel fra eksisterende leietakere etter økt areal samt nye leietakere som ønsker å leie av Trondheim Areal. Arbeidet knyttet til videre utvikling av eiendommene/tomtene er godt igang og det jobbes tett med flere aktører for å se på og utrede mulighetene for etablering i Tungasletta 2 samt nybygget på Otto Nielsens veg 12.

Eksisterende leietakere har fornyet kontrakter og i tillegg gått opp i areal. Tilbakemelding fra leietakerne er at de ønsker å bli værende på eksisterende lokasjoner grunnet god beliggenhet, kvalitetsmessige gode bygg og passende leietakersammensetning.

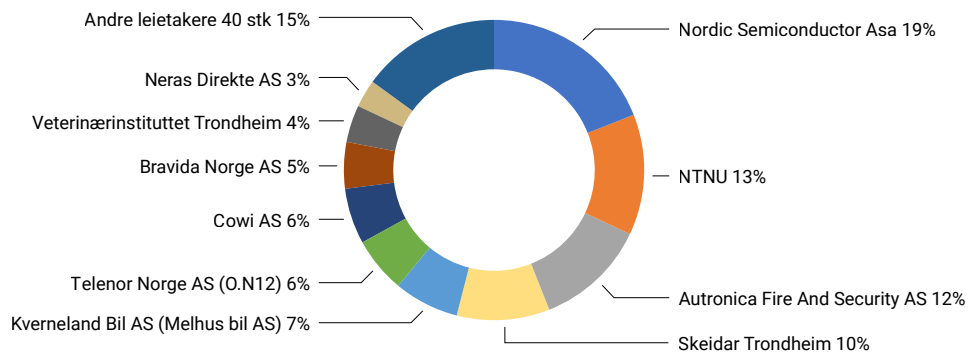
Kort oppsummering

- ▼ Nordic Semiconductor har videreført leieforholdet på eksisterende vilkår frem til 31.12.2037, med mulighet for leietaker til både å redusere (inntil 1100 kvm) og øke arealet i eksisterende bygg og i det planlagte nybygget. Gjennom forlengelsen knyttes Nordic Semiconductor opp mot eiendommen som en preferert leietaker og samarbeidspartner, slik at leietakers eksisterende og fremtidige arealbehov best mulig kan ivaretas som en samlet lokalisering på eiendommen.
- ▼ NTNU har bekreftet at de fraflytter Tungasletta 2 30.06.2024, arbeidet knyttet til reutleie er godt igang. Viktig å påpeke i denne sammenheng er at det foreligger en leiegaranti fra selger ut mars 2025.
- ▼ Melhus bil er i dialog angående forlengelse og har fått et tilbud på 8 nye år.
- ▼ Gintel har fått tilbud om forlengelse av eksisterende arealer, nye arealer og nybygg, det vil komme en avgjørelse knyttet til beslutning ila Q2 2024.
- ▼ Wulf & CO har signert ny leieavtale på Tungasletta 12 hvor de overtar lokaler fra Spesialgrossisten.

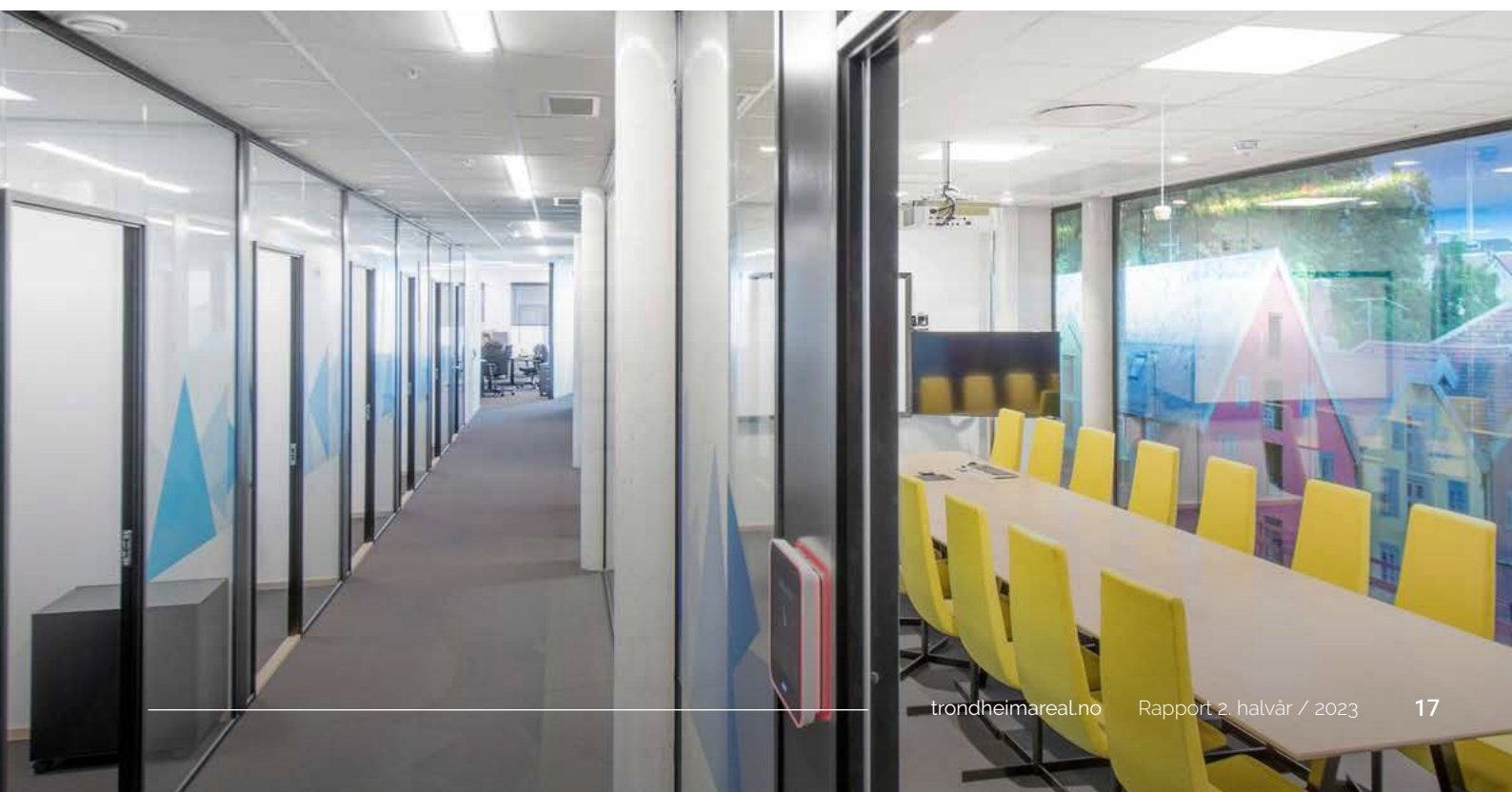
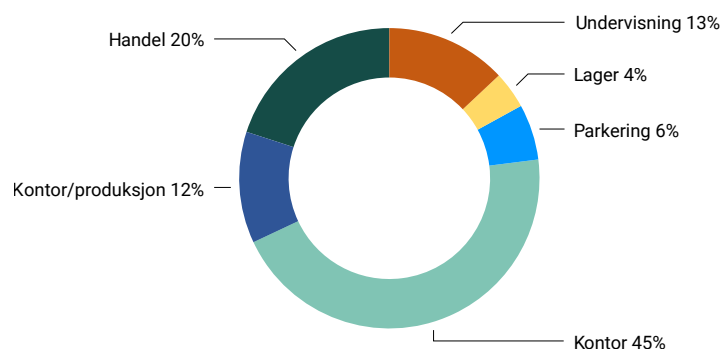
Eiendomsoversikt

	Eiendom	Leietaker	Årsbeløp 2023	% av årlig leie
1	Otto Nielsens veg 12	Nordic Semiconductor ASA	27 467 559	19 %
2	Tungasletta 2	NTNU	18 952 158	13 %
3	Bromstadvegen 59	Autronica Fire And Security AS	17 657 539	12 %
4	Tungasletta 10	Skeidar Trondheim AS	14 169 261	10 %
5	Tungasletta 8	Kverneland Bil AS (Melhus bil AS)	10 455 936	7 %
6	Otto Nielsens veg 12	Telenor Norge AS (O.N12)	9 115 690	6 %
7	Otto Nielsens veg 12	Cowi AS	8 478 563	6 %
8	Tungasletta 10	Bravida Norge AS	7 313 844	5 %
9	Tungasletta 2	Veterinærinstituttet Trondheim	5 483 858	4 %
10	Otto Nielsens veg 12	Neras Direkte AS	3 996 854	3 %
10 Største leietakere			123 091 262	85 %
Andre leietakere 40 stk			22 895 561	15 %

10 største leietakerene Trondheim Areal



Fordeling av eiendomstype



Status utvikling

Oppføring av kontorbygg Otto Nielsens veg 12

Vårt planforslag i Otto Nielsens Veg 12 for oppføring av ca. 23 600 m² BRA kontorbygg ble vedtatt politisk i Trondheim kommune den 19. oktober i fjor. Rammesøknad i tråd med planforslaget er innsendt, og vi forventer at rammetillatelse foreligger før sommeren.

Vi er i gang med å innhente entreprisestnad for nybygget, samtidig som vi arbeider med å få på plass leietakere. Samlet sett gir dette grunnlag for å søke finansiering for nybygget.

Illustrasjoner av prosjektet:



Tunga – rullering av kommuneplan

Gjeldende kommuneplan på Tunga åpner for 100 % utnyttelse til lager, logistikk og industri.

Kommuneplanens arealdel er under rullering. Vi har forsøkt, gjennom gjentatt - skriftlig og muntlig - formell og uformell - dialog med kommunens administrasjon og politikere (AP, SP, Høyre og Frp) å endre planens bestemmelser slik at disse åpner for at bebyggelsen på Tunga kan benyttes til kontor.

I siste høringsutkast til kommuneplan, har såvel administrasjonen som politikerne omsider lyttet til oss, og åpnet opp for at det tillates kontor for virksomhet med få besøkende fra 2. etasje og oppover. Høringsfristen er satt til 5. april, og vi er i gang med å skrive våre innspill. Ny KPA forventes vedtatt ila inneværende år.

Risiko, tilstandsgrader, måloppnåelse oppsummert

Oversikt pr. eiendom på de følgende sidene gir en kort oppsummering av de viktigste aktivitetene som har forgått blant annet i forbindelse med risikovurdering, teknisk tilstandsvurdering og status på driftsteamets arbeid innen brannvern.

Tungasletta 2



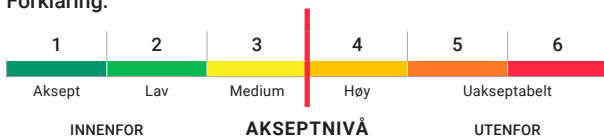
Virksomhet: Undervisning, kontor, lager
Tomteareal: 18 443 m²

Status risikovurdering (eksponering):

Status for 2023 vurderes å ligge i følgende område:



Forklaring:



Status tilstandsregistrering:

Det er gjennomført en vurdering (nivå 1) av eiendommens tekniske status. Dette ble utført i 2023 med følgende resultat*:

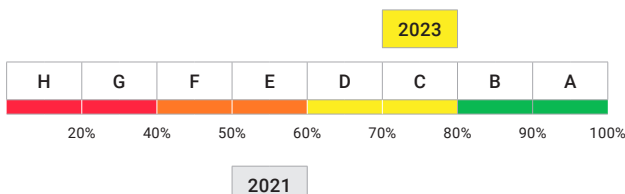
TG0	Ingen avvik	0
TG1	Mindre eller moderate avvik	0
TG2	Vesentlige avvik	0
TG3	Store eller alvorlige avvik	0
TGIU	Ikke undersøkt	42

*Nivå 1 er basert på screening utført av driftsleder. Ikke undersøkte anlegg TGIU vil vurderes i 2024.

Tilstandsgrader er ikke definert da dette vurderes i forbindelse med planlagt rehabilitering sett opp mot potensielle leietakere/kravspesifikasjon.

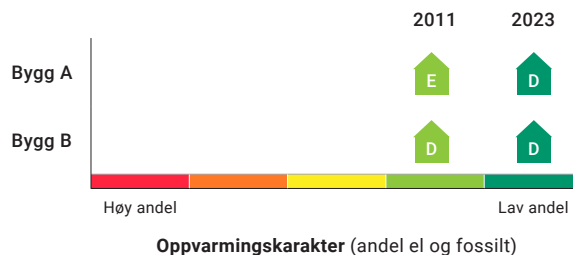
Måloppnåelse brannvernarbeid 2023:

Illustrasjonen viser vår utvikling basert på målinger fra overtakelse og i perioden de siste 24 måneder. Karakter er basert på vårt interne målstyringssystem.



Energiattest

Attestene ble oppdatert i 2023.



Nøkkeltall 2024:

Leietakere - leieinntekter - vektet gjenværende gjeld

Antall	Leie	Leie per m ²	Vektet leietid pr 31.12
6	26 215 461	1765	1,37 år

Etasjer - areal:

Antall etg.	Totalareal	Utleid	Ledig
6	14 587 m ²	14 587 m ²	0 m ²

Pågående prosjekter:

NTNU flytter ut Q2 2024. Det pågår derfor arbeid med tanke på utflyttingsprosessen.

Det forventes at potensielle nye leietakere ønsker en oppgradering av arealene da det er gjort lite i bygget siden 1997 med unntak av 5 etg i bygg B som ble rehabilitert i 2019. Rehabilitering vil først gjennomføres når man har potensielle leietakere på plass.

Det vurderes fortløpende om man skal oppgradere en etasje som visningsareal for øvrige etasjer.

Om eiendommen:

Eiendommen består av to bygg og er et kontor- og undervisningsbygg oppført i hhv. 1984 og 1997.

Inngangspartiet, kantine, bibliotek og toppetasjen er nylig renovert (2019). NTNU har sine studier knyttet til helse- og sosialfag her (848 studieplasser) sammen med Veterinærinstituttet sin avdeling i Trondheim. Det er egen holdeplass for buss på eiendommen hvor linje 10 går hvert 20 min.

Romslig tomt gir meget god parkeringsdekning for både sykkel og bil. I tillegg har det blitt etablert et kontorfellesskap i den gamle vaktmesterboligen hvor driftsteamet til Trondheim Areal og eiendomsteknologiselskapet Autility AS holder til.



Virksomhet: Salgslokale, kontorer
Tomteareal: 13 400 m²

Status risikovurdering (eksponering):

Status for 2023 vurderes å ligge i følgende område:



Forklaring:



Status tilstandsregistrering:

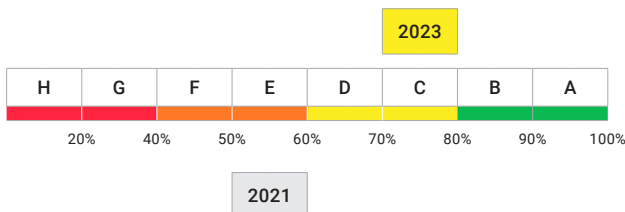
Det er gjennomført en vurdering (nivå 1) av eiendommens tekniske status. Dette ble utført i 2023 med følgende resultat*:

TG0	Ingen avvik	2
TG1	Mindre eller moderate avvik	0
TG2	Vesentlige avvik	0
TG3	Store eller alvorlige avvik	0
TGIU	Ikke undersøkt	16

*Nivå 1 er basert på screening utført av driftsleder. Ikke undersøkte anlegg TGIU vil vurderes i 2024.

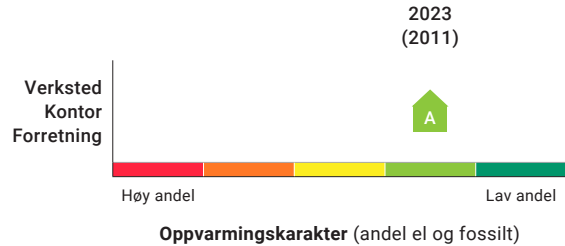
Måloppnåelse brannvernarbeid 2023:

Illustrasjonen viser vår utvikling basert på målinger fra overtakelse og i perioden de siste 24 måneder. Karakter er basert på vårt interne målstyringssystem.



Energiattest

Attestene ble oppdatert i 2023.



Nøkkeltall 2024:

Leietakere - leieinntekter - vektet gjenværende gjeld

Antall	Leie	Leie per m ²	Vektet leietid pr 31.12
10	14 878 1911	1815	2,67 år

Etasjer - areal:

Antall etg.	Totalareal	Utleid	Ledig
6 + kjeller	8340 m ²	7930 m ²	410 m ²

Pågående prosjekter:

Det er under planlegging ombygning i plan 6 da nåværende leietaker har fraflyttet eiendommen og en allerede eksisterende leietaker i bygget ønsker mer plass. Oppgraderinger av fellesarealer er under planlegging og vil igangsettes 1 halvår 24. Røykavtrekk i trapperom er bestilt, dette prosjektet lukker DD-avvik 61.

Oppgradering av brannalarmanlegg er 90% ferdigstilt.

Det jobbes med nye leietakere og tilpasninger for eksisterende leietakere.

Om eiendommen:

Eiendommen er en kombinasjonseiendom med energiklasse A oppført i 2010-2011. Virksomhetene her er knyttet til bilsalg, engrossalg, bilutleie og kontorer. Eiendommen har til dels meget god takhøyde og er fleksibel. Kontorene har flott utsikt utover byen og fjorden.

Meget god parkeringsdekning. Eiendommen har flott eksponering mot omkjøringsveien/E6. Kvernland bil/ Melhus bil leier i dag største delen av eiendommen og samtidig står for ca 70% av leieinntektene i bygget, det er opprettet dialog knyttet til forlengelse av disse arealene.



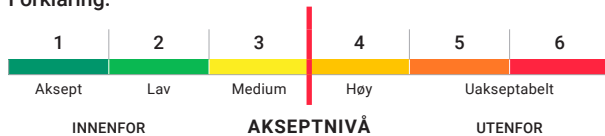
Virksomhet: Salgslokaler
Tomteareal: 9 208 m²

Status risikovurdering (eksponering):

Status for 2023 vurderes å ligge i følgende område:



Forklaring:



Status tilstandsregistrering:

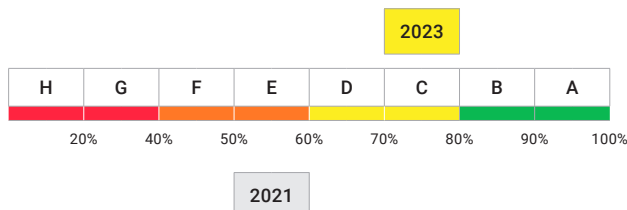
Det er gjennomført en vurdering (nivå 1) av eiendommens tekniske status. Dette ble utført i 2023 med følgende resultat*:

TG0	Ingen avvik	2
TG1	Mindre eller moderate avvik	26
TG2	Vesentlige avvik	2
TG3	Store eller alvorlige avvik	0
TGIU	Ikke undersøkt	9

*Nivå 1 er basert på screening utført av driftsleder. Ikke undersøkte anlegg TGIU vil vurderes i 2024.

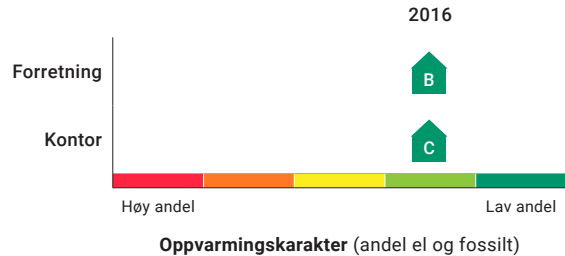
Måloppnåelse brannvernarbeid 2023:

Illustrasjonen viser vår utvikling basert på målinger fra overtakelse og i perioden de siste 24 måneder. Karakter er basert på vårt interne målstyringssystem.



Energiattest

Attestene ble oppdatert i 2016.



Nøkkeltall 2024:

Leietakere - leieinntekter - vektet gjenværende gjeld

Antall	Leie	Leie per m ²	Vektet leietid pr 31.12
5	27 775 005	1565	7,2 år

Etasjer - areal:

Antall etg.	Totalareal	Utleid	Ledig
5 + kjeller	17 407 m ²	17 407 m ²	0 m ²

Pågående prosjekter:

Oppgradering av varmesentral og ventilasjon ble gjennomført i 2023.

Utbedring av lekkasjer vegger og tak. Diverse løpende ombygninger. Tilpasning av arealer sammen leietaker.

Om eiendommen:

Eiendommen er en moderne kombinasjonseiendom med energiklasse B. Eiendommen er oppført i 2012 og inneholder virksomheter knyttet til plasskrevende handel innen møbel og interiør, bil og MC, samt kontorer og verksted knyttet til elektro, rør og ventilasjon.

Eiendommen er meget fleksibel, har god takhøyde og innkjøring med bil i fire plan. Super eksponering mot omkjøringsveien/E6.

Eiendommen har kjente aktører som Skeidar og Bravida som leietakere samt to lokale bilforretninger, Tunga bil og Autosport.



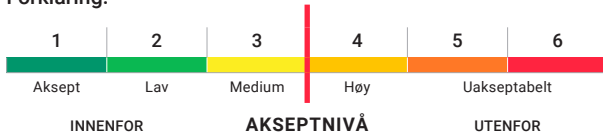
Virksomhet: Lager, kontor
Tomteareal: 11 673 m²

Status risikovurdering (eksponering):

Status for 2023 vurderes å ligge i følgende område:



Forklaring:



Status tilstandsregistrering:

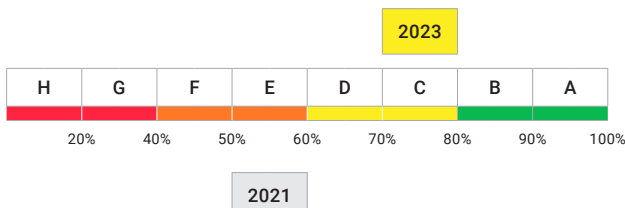
Det er gjennomført en vurdering (nivå 1) av eiendommens tekniske status. Dette ble utført i 2023 med følgende resultat*:

TG0	Ingen avvik	0
TG1	Mindre eller moderate avvik	0
TG2	Vesentlige avvik	0
TG3	Store eller alvorlige avvik	0
TGIU	Ikke undersøkt	4

*Nivå 1 er basert på screening utført av driftsleder. Ikke undersøkte anlegg TGIU vil vurderes i 2024.

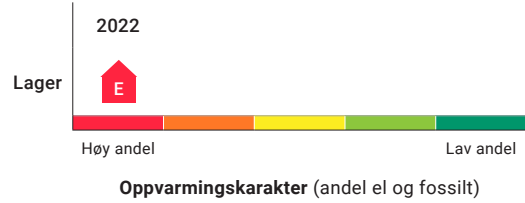
Måloppnåelse brannvernarbeid 2023:

Illustrasjonen viser vår utvikling basert på målinger fra overtakelse og i perioden de siste 24 måneder. Karakter er basert på vårt interne målstyringssystem.



Energiattest

Attestene ble oppdatert i 2022.



Nøkkeltall 2024:

Leietakere - leieinntekter - vektet gjenværende gjeld

Antall	Leie	Leie per m ²	Vektet leietid pr 31.12
15	4 502 607	997	2,2 år

Etasjer - areal:

Antall etg.	Totalareal	Utleid	Ledig
1	4250 m ²	3 963 m ²	287 m ²

Pågående prosjekter:

Det ble gjennomført utbedring av tak, porter, sprinkler samt diverse ombygging sammen med leietaker.

Ytterligere ombygginger er i planleggingsfasen og retter seg mot utvidelse av arealer hos eksisterende leietaker. Det har i tillegg blitt ryddet godt opp på eiendommen hvor nye leietakere har overtatt arealer fra Expoline og Tunga Bilvask. Det har blitt etablert en klargjøringsavdeling for Avis Bilutleie som holder til i Tungasletta 8 samt en bilpleie avdeling i regi av Cura di Automobile som opererer i high end segmentet og har i likhet med sitt segment oppgradert arealene tilsvarende.

Om eiendommen:

Eiendommen er en lager- og industrieiendom oppført i flere byggetrinn. Eiendommen er fleksibel med mange kjøreporter og gode takhøyder hvor det i dag er etablert, lager, bilvask, liftutleie og distribusjon med kjøle og frysemuligheter.

Deler av eiendommen har tidligere vært et kjøle- og fryselager som en periode ble benyttet som lager, men er nå tilbake til sin opprinnelige bruk hvor Spesialgrossisten driver med distribusjon av lokale matvarer. Spesialgrossisten har nå valgt å samlokalisere seg med Wulff & Co og vil derfor utvide sitt areal i eiendommen. Eiendommen har på grunn av mulig utvikling i fremtiden hatt relativt korte kontrakter, noe som gjenspeiler seg i gjenværende leietid. Leiekontraktene forlenges løpende, men med en mulig exit for utleier i 2028, hvor det da i forkant gjøres en ny vurdering knyttet til status på utvikling.

Bromstadvegen 59



Virksomhet: Produksjon, kontor

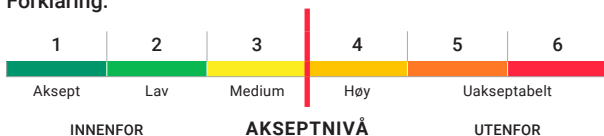
Tomteareal: 9 761 m²

Status risikovurdering (eksponering):

Status for 2023 vurderes å ligge i følgende område:



Forklaring:



Status tilstandsregistrering:

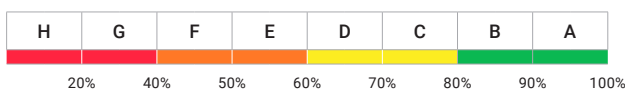
Det er gjennomført en vurdering (nivå 1) av eiendommens tekniske status. Dette ble utført i 2023 med følgende resultat*:

TG0	Ingen avvik	0
TG1	Mindre eller moderate avvik	17
TG2	Vesentlige avvik	4
TG3	Store eller alvorlige avvik	0
TGIU	Ikke undersøkt	0

*Nivå 1 er basert på screening utført av driftsleder. Ikke undersøkte anlegg TGIU vil vurderes i 2024.

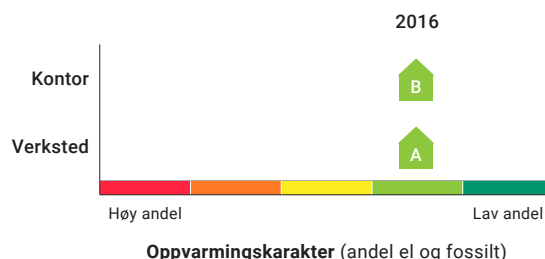
Måloppnåelse brannvernarbeid 2023:

Eiendommen ble først overtatt i forvaltning av Trondheim Areal tidlig i 2024. Måloppnåelse vil først defineres for inneværende år (2024).



Energiattest

Attestene ble oppdatert i 2016.



Nøkkeltall 2024:

Leietakere - leieinntekter - vektet gjenværende gjeld

Antall	Leie	Leie per m ²	Vektet leietid
3	19 634 941	2 090	2,7 år

Etasjer - areal:

Antall etg.	Totalareal	Utleid	Ledig
3 + kjeller	8 600 m ²	8 600 m ²	0 m ²

Pågående prosjekter:

Diverse ombygninger og løpende tilpasninger av arealer sammen med leietaker. Det er dialog med leietaker knyttet til bytting av lys samt oppgradering av kjølemaskiner på tak for å sikre redundans.

Om eiendommen:

Eiendommen ble bygget i 2016 for å tilrettelegge for Autronica sin virksomhet. Autronica var sterkt involvert i oppføringen av bygget som nå har blitt deres hovedkontor med både produksjon og kontor.

Bygget holder en svært god teknisk standard og er bygget for videre ekspansjon dersom det skulle bli aktuelt for Autronica i fremtiden.

Otto Nielsens veg 12



Virksomhet: Kontor, produksjon

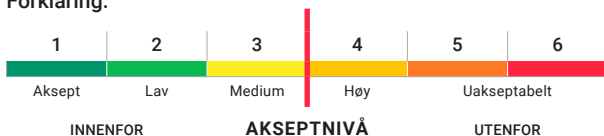
Tomteareal: 25 029 m²

Status risikovurdering (eksponering):

Status for 2023 vurderes å ligge i følgende område:



Forklaring:



Status tilstandsregistrering:

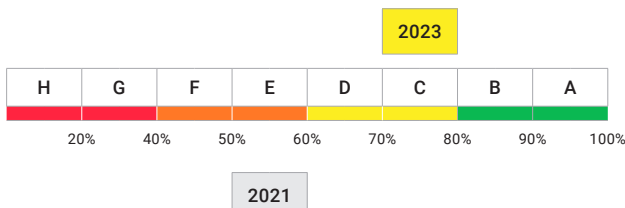
Det er gjennomført en vurdering (nivå 1) av eiendommens tekniske status. Dette ble utført i 2023 med følgende resultat*:

TG0	Ingen avvik	1
TG1	Mindre eller moderate avvik	18
TG2	Vesentlige avvik	13
TG3	Store eller alvorlige avvik	0
TGIU	Ikke undersøkt	5

*Nivå 1 er basert på screening utført av driftsleder. Ikke undersøkte anlegg TGIU vil vurderes i 2024.

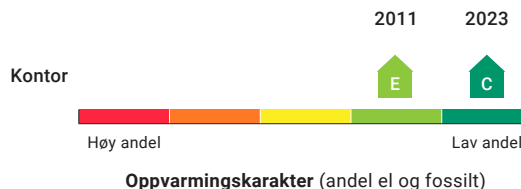
Måloppnåelse brannvernarbeid 2023:

Illustrasjonen viser vår utvikling basert på målinger fra overtakelse og i perioden de siste 24 måneder. Karakter er basert på vårt interne målstyringssystem.



Energiattest

Attestene ble oppdatert i 2023.



Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Nøkkeltall 2024:

Leietakere - leieinntekter - vektet gjenværende gjeld

Antall	Leie	Leie per m ²	Vektet leietid
15	59 644 493	1 983	7,4 år

Etasjer - areal:

Antall etg.	Totalareal	Utleid	Ledig
4 + kjeller	27 891 m ²	27 891 m ²	0 m ²

Pågående prosjekter:

Oppgradering av brannalarm-anlegg, utskifting av eldre undersentraller og oppgradering av SD-anlegg er gjennomført i 2023.

I tillegg er det gjennomført diverse ombyggingsprosjekter og leietakertilpasninger.

Om eiendommen:

Eiendommen er et av Trondheims største kontorbygg bestående av 5 sammenhengende bygg. Første byggetrinn ble oppført i 1990 og siste byggetrinn i 2017. Telenor bygget dette som sitt kontor i Trondheim og det er derfor lagt stor vekt på at dette skal være et kvalitetsbygg og blant befolkningen går det fremdeles under navnet som «Telenorbygget». Gjennom arbeidene knyttet til nybygg på eiendommen jobbes det med å skape Trondheim Innovation Center.

Bygget har i dag flere store børsnoterte selskaper som Nordic Semiconductor og Telenor som leietakere.

Risikovurdering

Trondheim Areal AS er forpliktet til å gjennomføre systematisk internkontroll jfr. «Forskrift om systematisk helse miljø og sikkerhet». (Internkontrollforskriften).

Selskapet gjennomfører årlige risikovurderinger hvor risikovurderingene suppleres med sikkerhetsgjennomganger ved den enkelte eiendom.

Styret er ansvarlig for at det gjennomføres og dokumenteres risikovurdering som del av den systematiske internkontrollen for helse, miljø og sikkerhet. Det operasjonelle håndteres av ledelse og ansatte driftsledere i den daglige driften.

Daglig leder hos samtlige leietakere er etter samme forskrift ansvarlig for at det gjennomføres og dokumenteres risikovurdering for den enkelte eiendom eller virksomhet.

Ved gjennomføring av risikovurderinger vurderes risiko opp mot blant annet følgende:

- ▼ tap/skader på liv og helse
- ▼ økonomiske verdier
- ▼ påvirkning på ytre miljø

Felles kriterier for akseptabel risiko skal gjelde for hele selskapet og for leietakers virksomhet.

Risikovurderingene skal dokumenteres med felles risikobilde for de vurderte hendelser. Risikovurderingene skal følges opp med forebyggende tiltaks-/handlingsplaner og beredskapsplaner for forhold som ikke kan forebygges.

Risikovurderingen skal være kjent for alle ansatte i Trondheim Areal, innleide med faste organisatoriske oppgaver for selskapet og for alle leietakere.

Gjennomførte risikovurderinger og/eller revisjon av slike skal rapporteres til eiendomssjef i selskapet som tar dette videre med daglig leder. Risikovurderingen med handlingsplan skal dokumenteres og følges opp i selskapets internkontrollsystem. Rapporteringsrutiner er definert i selskapets styringssystem.

Risikovurderingen skal revideres med samme frekvens som den systematiske internkontrollen.

Brannvern, risikoarbeid og avvikshåndtering

Vårt arbeid i forbindelse med internkontroll har høyeste prioritet. Gjennom vårt styringssystem er det knyttet konkrete målsettinger til hva vi skal oppnå.

Det gjennomføres en brannvernuke i mars måned hvert år. Brannvernukene som gjennomføres har som målsetting å involvere leietakerne slik at bevisstheten rundt brannvern får en høyere prioritet enn tidligere år. Arbeidet er omfattende og vi gjennomfører dette sammen med vår eksterne samarbeidspartner innen brannverne for å få best mulig kvalitet på gjennomføringen. Målet er kompetanseheving både for vår egen del og for våre leietakere.

Våre driftsledere gjennomfører normalt i forkant av brannvernukene oppfriskningskurs knyttet til rollen som brannvernansvarlig. Dette setter driftslederne i bedre stand til å håndtere de ulike oppgavene som er en del av internkontroll HMS med direkte fokus på brannvern. I tillegg gjennomføres det årlig kurs for instruert personell som er et årlig krav for elektriske installasjoner, eksempelvis sikringsskap.

Det gjennomføres løpende oppfølging innen brannvern. Oppsummert viser dette av vi er på god vei med å nå våre målsettinger innen brannvern.

Risikoprofilen for hver eiendom ligger til grunn for det løpende arbeidet som gjennomføres på eiendommene, herunder legger det føringer for vår prioritering av alle lovpålagte oppgaver. Igangsatte tiltak på eiendommene innen lovpålagte forhold har høyeste prioritet.

Alle ansatte og innleide med faste organisatoriske funksjoner i Trondheim Areal har ansvar for å rapportere avvik. Leietakere som registrer avvik skal rapportere disse i samsvar med retningslinjer i leiekontrakten. Våre leverandører med faste kontrakter skal rapportere avvik i tråd med Trondheim Areal sin internkontroll HMS i samsvar med inngåtte avtaler.



Periodisk rapportering og måling

Rapportering av alle HMS-forhold skal gi styrings- og beslutningsgrunnlag for selskapet, og er en viktig del av selskapets eiendomsforvaltning og utvikling. Rapporteringen er fastsatt i medhold av «Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhet i virksomheter» (internkontrollforskriften).

Rapportering er å anse som en del av selskapets HMS årshjul og rapporteres årlig.

Levetid, bygningsdokumentasjon (FDV)

Arbeidet med å systematisere den løpende bygningsdokumentasjonen pågår løpende på alle eiendommene.

Arbeidet med tilstandsgrader er gjennomført på nivå 1 i løpet 2023. Energimerking er gjennomført på alle eiendommene.

Vårt ufravikelige mål er hele tiden å forlenge levetiden på de tekniske anleggene der dette er mulig.



Utvikling energiforbruk 2022-2023

+4,07%

Sykkelparkering



4 av 6
eiendommer

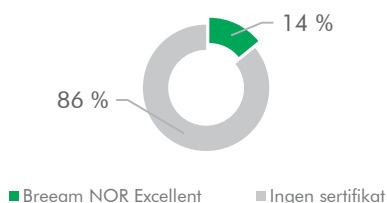
EL-bil ladere



6 av 6
eiendommer

Måleparametre

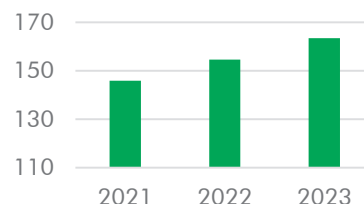
Miljøsertifiseringer i porteføljen i % areal



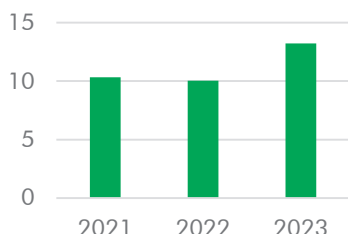
Energimerker i porteføljen pr. areal



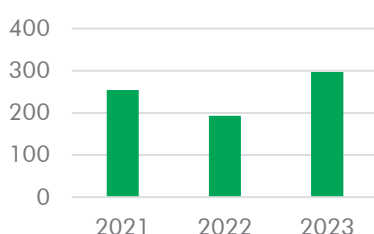
Energiforbruk (kWh/m²)



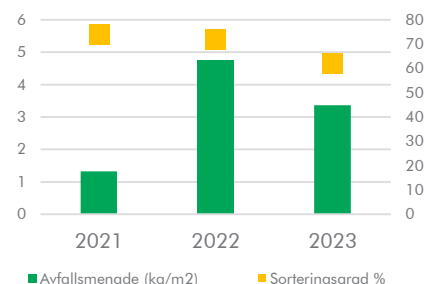
Utslipp Scope 2 (kgCO₂/m²) (Lokasjonsbasert metode)



Vannforbruk per kvm (l/m²)



Avfallsproduksjon



Oppsummering

- ▼ Denne rapporten synliggjør ESG-data akkumulert pr. Q4 2023 sammenlignet med tilsvarende periode i 2021 og 2022. Rapporten synliggjør data for en portefølje på 6 eiendommer plassert i Trondheim.
- ▼ Data-tilgjengelighet for energi og vann har økt til 100% for rapporteringsåret 2023. Data for avfall er derimot kun tilgjengelig for to av byggene (Autronica-bygget og Otto Nielsens veg 12).
- ▼ Energiforbruket har økt med 4,07% mellom 2022 og 2023. Økningen gjelder jevnt over for alle byggene grunnet økt aktivitet på kontorene etter COVID, samt økt produksjon og driftstid på noen av byggene.
- ▼ Økningen i energiforbruk fra 2021 viser ikke den reelle økningen ettersom datatilgjengeligheten i 2021 ikke var 100%.
- ▼ Totale utslipp i Scope 2 er rapportert etter lokasjonsbasert metode og har økt grunnet høyere energiforbruk.

NØKKELPRIORITERINGER FREM MOT 2030

1. Effektiv transport til og fra området, fortrinnsvis kollektivt, men samtidig utvide antall EL-bilplasser.
2. Sykkelvennlige bygg, det vil legges opp til sykkelparkering i byggene slik at minimum 50 personer har mulighet til å parkere sykkel på jobb.
3. Gjenbruk og eller levere materialer til gjenbruk gjennom plattformer som feks Rehub.no.
4. Minimum 30 % energiforbedring ved rehabilitering.
5. 70 % av alt bygningsavfall skal gjenvinnes innen 2030, dette er i tråd med EU sine krav til gjenvinning.

NYHET



Energimerke forbedret fra E til C ved Otto Nielsens veg 12

Bygget fikk oppdatert energimerke i 2023 noe som resulterte i at energimerket ble forbedret med to karakterer.

Bygget har siden forrige energimerke (2011) gjennomført flere rehabiliteringer som har resultert i redusert energiforbruk. Bygget har fjernvarme og varmepumpe.

Trondheim Areal sin strategi oppsummert

Trondheim Areal tufter sin miljøstrategi på FNs bærekrafts mål som bidrag til å bekjempe klimaendringene innen 2030. Konkret har vi identifisert at følgende mål er spesielt relevante for vår virksomhet.



- I. Trondheim Areal har en strategisk ambisjon om å være ledende innenfor teknologi og miljø i eiendomsbransjen. Trondheim Areal har derfor involvert seg og stilt bygg til disposisjon for selskaper som Autility, Probase og LCA. Videre har Trondheim areal inngått et samarbeid med NTNU hvor studenter får være med å bidra i denne utviklingen ved at de får muligheten til å iverksette tiltakene og følge opp den faktiske miljøeffekten dette har.
- II. Trondheim Areal følger eiendomssektorens veikart mot 2050, Grønnvaskingsplakataen, 10 prinsipper for grønne innkjøp og 10 prinsipper for et mer sirkulært næringsliv.
- III. Sørge for at eiendommene forvaltes og utvikles på en bærekraftig måte. Denne strategien avhenger av at det er et godt samarbeid mellom alle roller og fagfelt knyttet til eiendommene. Vår miljøpolicy innebærer derfor at også leietakere blir med i dette arbeidet, har et bevist forhold til hvordan de bruker bygget og gjennomfører egne miljøtiltak.
- IV. Selskapet skal til en hver tid ha oversikt eiendommenes miljøpåvirkning, forbruk av energi og kommende miljørettede tiltak for kontinuerlig forbedring.





TRONDHEIM AREAL

Trondheim Areal AS
Tungasletta 2
7047 Trondheim
trondheimareal.no