

Miljø- & bærekraftsplan





Bærekraftig fremtid



Fredriksborg Eiendom har sin kjernevirksomhet innenfor forvaltning og utvikling av bolig- og næringseiendom i Søndre Viken.

Vi har siden 2011 strukturert vårt miljøarbeid etter egen miljøplan. Fokuset og kravene har siden den gang blitt flere og strengere og vi jobber for å være en aktør som tørr å vise bransjen at vi kan bevege oss, og alltid bli bedre.

Fra et rent miljøfokus i 2011 har vårt bærekraftsarbeid i dag en bredere samfunnsforankring. Målet er at vi som eiendomsaktør skal jobbe langs de tre bærekraftsdimensjonene i alt vi gjør.

For oss er et vellykket prosjekt et bærekraftig prosjekt. I det ligger at prosjektet står seg over tid uten negativ innvirkning på miljøet.

Vi etterstreber å gjøre morgendagen litt bedre enn gårsdagen.

Vi skal «sette positive spor etter oss».

Morten Fredriksen,
Administrerende direktør



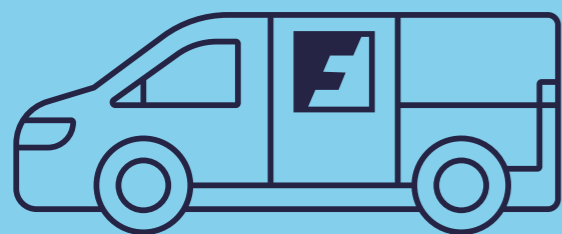


Hvem er vi

Østfolds største private eiendomsaktør

- Ansatte

21



Portefølje under forvaltning
~150.000 m²



- Kvalitet

**Bevisst holdning til
kvalitet, byutvikling,
arkitektur og
materialbruk**

- Arkitektur

**Arnstein Arneberg-
prisen 2013 og 2019**



- Bærekraftsstrategi

**Fokus på miljø og
klimaeffektivitet
i alle bygg.
Bidra til å flytte
grenser.**





Dokumenthierarki

Fredriksborg Eiendoms bærekraftsarbeid



Forretningsstrategi



Miljø- og bærekraftsplan 2024 - 2026



Handlingsplaner
eksisterende portefølje

Kvalitetsprogram
nybygg/rehabilitering

ESG



(E) Klima og miljø

Totalt energiforbruk 11 120 722 (kWh)

Andel strøm fellesareal: 22%

Andel strøm leietakerareal: 62%

Andel fjernvarme: 16%

Sorteringsgrad* 41,9%

*Sorteringsgrad: prosentandel av alt avfall som ikke kastes i restavfall.

(S) Sosialt



Sykefravær 6,3 %

Kjønnsbalanse i FE

Ansatte:

♀ 43% ♂ 57%

Styret:

♀ 29% ♂ 71%

(G) Virksomhetsstyring



Prosjekter under arbeid som skal
Breeam sertifiseres: 3

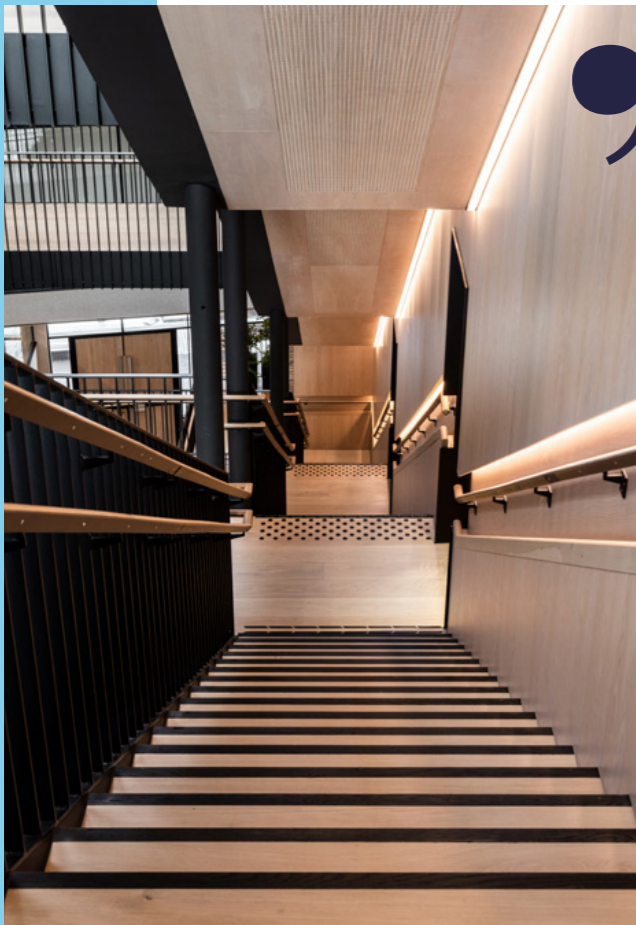
Eiendomsportefølje:

Eiendommer i byområdet: 50%

Eiendommer utenfor byområdet: 50%



Visjon



Vi setter spor etter oss.

Med dette mener vi at gjennom alle valg, beslutninger og handlinger vi og våre virksomheter gjør, skal vi søke å legge igjen positive spor etter oss.

Fredriksborg Eiendoms visjon gjelder også for vårt miljø- og bærekraftsarbeid. Gjennom å gå opp positive spor innenfor dette arbeidet, bidrar vi til at prosjektene våre ikke setter negative spor i miljøet.





Overordnet miljøstrategi

1

Fredriksborg Eiendom skal ha en bærekraftig eiendomsportefølje.

Vi skal planlegge for miljø- og klimatiltak i alle våre nyere bygg, og på enkelte prosjekter bidra til å flytte grenser.

2

Vi skal ha energieffektive bygg. Energibruken skal overvåkes og energibesparende tiltak vurderes fortløpende. Både for å innfri egne miljøkrav og for å redusere driftskostnadene for leietakerne.

Vi skal øke vår selvforsyningsgrad.

3

Våre nybygg skal ha en bevisst miljøprofil.

Vi skal ha et bevisst forhold til materialbruk, og benytte byggematerialer med lite CO₂ fotavtrykk.

4

Våre prosjekter skal skape visuell begeistring og gode opplevelser gjennom å vektlegge vennlig arkitektur, stedstilpasning og bestandige og gode materialer.



Handlingsplan

1. Vi benytter BREEAM NOR standarden som sertifiseringsverktøy for alle våre større næringsbygg.

2. Vi skal kartlegge og måle våre CO₂ utslipp både i drifts- og utviklingsfasen med mål om å redusere vår påvirkning på miljøet.

3. Som en stor eiendomsaktør er energi-effektivitet i eiendomsporteføljen et av våre hovedfokusområder. Vi gjennomfører kontinuerlige tiltak for å redusere energiforbruket i fellesarealene på våre eiendommer. Samtidig forsøker vi å inspirere og oppmuntre våre leietakere til å implementere energieffektive og besparende løsninger i sine lokaler.

4. I tillegg til å arbeide med forbruk ser vi også på energieffektivitet fra produksjonssiden. Vi produserer vår egen strøm via solceller og vår langsiktige visjon er full selvforsyning på strøm i fellesarealene.

5. For å systematisk minimere vårt miljøavtrykk er vi avhengige av nøyaktig og pålitelig data. Derfor implementerer vi gode systemer og løsninger for innsamling og strukturering av miljødata på våre eiendommer. Samtlige av våre bygg skal være tilknyttet et web-basert energioppfølgingsystem (EOS).

6. Avfallshåndtering skal kartlegges på alle eiendommer. Skal vi lykkes med bedre sorteringsgrad må vi legge til rette for god avfallshåndtering på eiendommene og jobbe med bevisstgjøring og forpliktning av leietakerne. Driftsavdelingen er ansvarlig for å sette inn nødvendig tiltak. Sorteringsgraden skal kontinuerlig overvåkes i tråd med våre interne målsetninger.

7. Utarbeide årlig miljørapport for selskapets eiendomsportefølje.

Miljørapporten skal oppsummere energiforbruk, vannforbruk og avfallshåndtering, samt hvilke tiltak for besparelser som er iverksatt og effekten av disse. Rapporten skal gi oss innsikt i forbruk, samt sette fokus på oppnådde resultater og øke bevisstheten hos leietakerne på besparende tiltak. Rapporten skal vise forbruk og tiltak for eiendomsporteføljen aggregert samt for hver enkelt eiendom.

8. Ombruk skal vurderes og kartlegges ved etablering av nye konsepter og leietakertilpasninger.

9. Systematisk utvikling av kompetanse i organisasjonen er forankret i selskapsstrategien til Fredriksborg Eiendom. Daglig leder og bærekraftsansvarlig er ansvarlig for at det gjennomføres nødvendig kompetansebygging innenfor klima og miljø, slik at vi som organisasjon er best mulig rigget for å nå våre mål om bærekraftig drift og utvikling av eiendomsporteføljen.

10. Forberede og tilegne kompetanse før innføring av nye bærekrafts regulativer (Taksonomiforordningen, CSRD, ESRS mfl.).



For å lykkes med miljøarbeidet er vi avhengig av en klar og tydelig strategi for å nå våre målsetninger.





Miljømål

Konkrete miljømål for perioden 2024-2026:

Nybygg

BREEAM – NOR

Nye næringsbygg større enn 4000 kvm skal BREEAM-NOR sertifiseres, og oppnå minimum karakteren Very Good.

Det skal kartlegges og bygges kompetanse rundt andre alternative sertifiseringer for prosjekter mindre enn 4000 kvm.

Implementere system for kartlegging av CO₂-utslipp i byggeprosjekter.

Eksisterende bygg

BREEAM IN USE

Vi skal tilegne oss kunnskap om Breeam in use, og kartlegge hvilke eiendommer som er mest egnet.

Det skal sertifiseres minimum tre bygg i planperioden.

Implementere system for kartlegging av CO₂-utslipp i løpende drift av eiendomsporteføljen.

Ombruk

60% OMBRUK AV INTERIØR

Gjennomføre et pilotprosjekt hvor over 60 % av interiøret i nytt konsept/leietakertilpasning er ombruk.

Gjennomføre ombrukskartlegging i alle våre større prosjekter.

Avfall

-10% INNEN UTLØPET AV PLANPERIODEN

Sorteringsgraden skal i planperioden forbedres med 10 %.

Implementere krav til avfallssortering i nye leiekontrakter.

Vannforbruk

MINDRE FORBRUK

Monitore vannforbruk og sikre rask responstid ved lekkasjer.

Energi

KUTTE ENERGIFORBRUK

Kutte ytterligere i energiforbruk >= 5% (mot 2023-nivå)

Selvforsyningsgrad: Minimum 20 % av totalt strømforbruk i fellesarealer skal komme fra egenprodusert fornybar energi.

Forbedre snitt energimerke i porteføljen (mot 2023-nivå).

Gjennomføre energikartlegging* på alle eiendommer med dårligere merke enn D. Implementere i den enkelte eiendoms vedlikeholdsplan de mest effektive tiltakene for forbedring av energimerket.

Etablere system for å få temperaturkorrigerede tall.

Implementere system for løpende oppfølging og revidering av energiattester.

Ferdigstille og evaluere solcelleprosjektet.

*Med unntak av eiendommer som skal i prosjekt eller eiendommer med særskilt vernestatus.

Kompetanse

KOMPETANSEØKING

Utviklingsavdelingen spesielt og øvrig organisasjon generelt skal øke sin kompetanse innen miljø og bærekraft.

Implementere system som gir oss oversikt over vårt CO₂ utslipp.

Internt

INTERNE TILTAK

Løpende oppfølging av miljøfyrtårnsertifiseringen.

Fornye og videreutvikle årlig miljørapport

Kartlegge implementeringsløsninger av årlig klimaregnskap

Innføre kjøttfri lunsj en dag i uken.



Bærekraft

Samtidig som Fredriksborg Eiendom skal være en miljøbevisst eiendomsaktør er vi opptatt av å se vår virksomhet i et større bærekraftsperspektiv.

Bærekraft handler om mer enn energi og miljø. Derfor er vi opptatt av at når vi bygger og utvikler skal det gjøres i samspill med kommuner, leietakere og ikke minst de som skal bo og leve der.

Et vellykket prosjekt er et bærekraftig prosjekt – og skal bransjen bli bedre må vi tørre å tenke nytt. Fredriksborg Eiendom skal være en slik aktør.

Som eiendomsforvalter – og utvikler er en av våre viktigste oppgaver å forvalte arealene våre på en bærekraftig måte. Arealer som bebygges i dag er på mange måter brukt opp i det totale arealregnskapet i generasjoner.

Det er i dag vi planlegger for morgendagen, og for bærekraftige byer og lokalsamfunn. Vi har kun det arealet vi har. Derfor har vi som eiendomsutvikler et ekstra stort ansvar når det kommer til hvordan vi utvikler det. I Fredriksborg Eiendom tar vi det ansvaret på ytterste alvor, og etterstreber alltid å bygge bygg og byrom som generasjoner etter oss vil sette pris på.



REGULATIVER

Kravene til rapportering blir stadig flere, og en uttalt målsetting er at bærekraft skal sidestilles med økonomisk rapportering. En viktig del av vårt bærekraftsarbeid de kommende årene blir derfor å tilegne oss kunnskap og rigge oss for de ny lovkravene.

«Vi skal sette positive spor etter oss»

- Taksonomiforordningen ble vedtatt i januar 2023 og vil trinnvis innføres, målet er å tilrettelegge for grønne investeringer.
- Bærekraftdirektivet (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) vil trinnvis innføres fra regnskapsåret 2024.
- European Sustainability Reporting Standards (ESRS) utvikles innenfor rammeverket til Bærekraftsdirektivet, og skal gjøre bærekraftsrapportering obligatorisk og enklere.





Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Fredriksborg Eiendom er en liten brikke i det store bildet, men ønsker å gjøre vårt for å bidra til måloppnåelse. Vi har derfor identifisert seks av bærekraftsmålene som er spesielt relevant for vår virksomhet. Den vi vier aller mest tid til i vårt daglige arbeid er nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Det er her vi kan bidra mest til måloppnåelse!



Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Som by- og stedssutvikler er vi med å bygge omgivelsene til mennesker.
Dette er et stort ansvar.

Vår ambisjon er at våre prosjekter bidrar til bærekraftig og mangfoldig by- og stedsutvikling. Våre bygg skal ha god stedstilpasning, vennlig arkitektur og spille på lag med omgivelsene. Vi skal ha respekt for lokalhistorie, og skape byrom og sosiale møteplasser som legger til rette for gode opplevelser og treffpunkter mellom mennesker.



Bærekraftsmål



Likestilling mellom kjønnene

Vi skal jobbe mot all form for diskriminering basert på kjønn, legning, hudfarge eller kulturell bakgrunn.

Eiendom er historisk er mannsdominert bransje. Vi skal jobbe for å få flere kvinner inn i bransjen, ved å ha en god kjønnsbalanse i egen organisasjon og styrende organer.

Vi skal jobbe for økt kvinneandel i styre og ledelse i de selskaper vi har investert i.



Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Som byggherre har vi et ansvar for å sikre at alle involverte parter i våre prosjekter arbeider under etisk og økonomisk forsvarlige rammer.

Vi stiller seriøsitetkrav og solidaransvar i våre entreprisekontrakter, og vi styrker oversikten over underleverandører ved å begrense antall ledd.



Ansvarlig forbruk og produksjon

Vi ønsker å arbeide for en bedre ressursutnyttelse i eiendomsbransjen, og unngå bruk og kast mentalitet. Våre bygg skal bygges for å vare lenge.

Det skal alltid gjøres en vurdering av hvorvidt rehabilitering er mer økonomisk bærekraftig enn å bygge nytt. Vi har konkrete målsettinger på reduksjon og sortering av avfall innenfor både drift og utvikling.

Vi skal unngå bygningsprodukter som inneholder helse og miljøfarlige stoffer, og jobbe for økt grad av gjenbruk av materialer og utstyr.



Stoppe klimaendringene

Våre nybygg skal være miljøvennlige og minst mulig karbontrengende.

Vi skal ha et bevisst forhold til materialbruk, og benytte byggematerialer som forbraker mindre energi og har lavere utslipp av skadelige klimagasser.



Samarbeid for å nå målene

For å lykkes med bærekraftsmålene trengs et godt samarbeid. Et samarbeid mellom myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet.

Fredriksborg skal være kjent som en god samarbeidspartner både for konkurrenter, kunder og myndigheter.

Vi skal ha en tydelig stemme og et engasjement for utvikling av næringen, og vi søker nye samarbeid på tvers av verdikjeden for å løse nye utfordringer.

For oss er et vellykket prosjekt et bærekraftig prosjekt.

Konkrete bærekraftsmål for perioden 2024–2026 er:

FNs BÆREKRAFTSMÅL

FES STRATEGISKE MÅL

MÅL

11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



Våre bygg skal ha god stedstilpasning, vennlig arkitektur og spille på lag med omgivelsene

Vi skal ha respekt for lokalhistorie, og skape byrom og sosiale møteplasser som legger til rette for gode opplevelser og treffpunkter mellom mennesker.

Utvikle Infanterikasernen i Gamlebyen i henhold til dette.

FNs BÆREKRAFTSMÅL

FES STRATEGISKE MÅL

MÅL

12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



Vi ønsker å arbeide for en bedre ressursutnyttelse i eiendomsbransjen, og unngå bruk og kast mentalitet. Våre bygg skal bygges for å vare lenge.

Vi har konkrete målsettinger på reduksjon og sortering av avfall innenfor både drift og utvikling.

Vi skal unngå bygningsprodukter som inneholder helse og miljøfarlige stoffer, og jobbe for økt grad av gjenbruk av materialer og utstyr.

Øke fokuset og kunnskap knyttet til gjenbruk og ombruk.

Vi skal bygge med kvalitet slik at våre prosjekter står i generasjoner.

Sorteringsgraden skal i planperioden forbedres med 10 %.

Implementere krav til avfalls-sortering i nye leiekontrakter.

Gjennomføre et pilotprosjekt hvor over 60 % av interiøret i nytt konsept er ombruk.

Gjennomføre ombrukskartlegging i større prosjekter.

5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE



Eiendomsbransjen er historisk en mannsdominert bransje. Vi skal jobbe for å få flere kvinner inn i bransjen, ved å ha en god kjønnsbalanse i egen organisasjon og styrende organer.

Vi skal også jobbe for økt kvinneandel i styre og ledelse i de selskaper vi har investert i.

Jobbe mot en 50/50 kjønnsbalanse i Fredriksborg Eiendom.

Øke kvinneandelen i eget styre.

Øke kvinneandelen i styrer i selskaper vi har eierskap i.

13 STOPPE KLIMAENDRINGENE



Våre nybygg skal være miljøvennlige og minst mulig karbontrengende.

Vi skal ha et bevisst forhold til materialbruk, og benytte byggematerialer som forbraker mindre energi og har lavere utslipp av skadelige klimagasser.

Vi skal kartlegge for mer bruk av solceller og solenergi.

Alle nye næringsbygg over 4000 kvm skal Breeam Nor sertifiseres som «Very good».

20% av totalt strømforbruk i fellesarealer skal komme fra egenprodusert energi.

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



Vi stiller seriositetskrav og solidaransvar i våre entreprisekontrakter, og vi styrker oversikten over underleverandører ved å begrense antall ledd.

Stille tydelige krav til alle våre samarbeidspartnere ved inngåelse av kontrakter.

17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



For å lykkes med bærekraftsmålene trengs et godt samarbeid. Et samarbeid mellom myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet.

Utviklingen av Kaserna skal gjøres i tett samarbeid med berørte parter.

Gjennomføre vårt lokale arrangementet Folksomt tre ganger i året. Med hensikt å skape en arena for nettverksbygging og samarbeid.

Ha en tydelig stemme og et engasjement for utvikling av næringen.



Eiendommer og prosjekter



Storgata 13 – Midt på bryggepromenaden i Fredrikstad.



Litteraturhuset – Et moderne bygg over fire etasjer, midt i Fredrikstad sentrum.

Storgata 6 – Anton Olsen-gården, er Fredrikstad sentrums eldste tregård.



Telekvartalet Sarpsborg.



Måloppnåelse

i planperioden 2021- 2023

Totalt energiforbruk FE eiendomsportefølje 2023: **11,1 mill. kWh**

Andel strøm
fellesesareal:

22%

Andel strøm
leietakerareal:

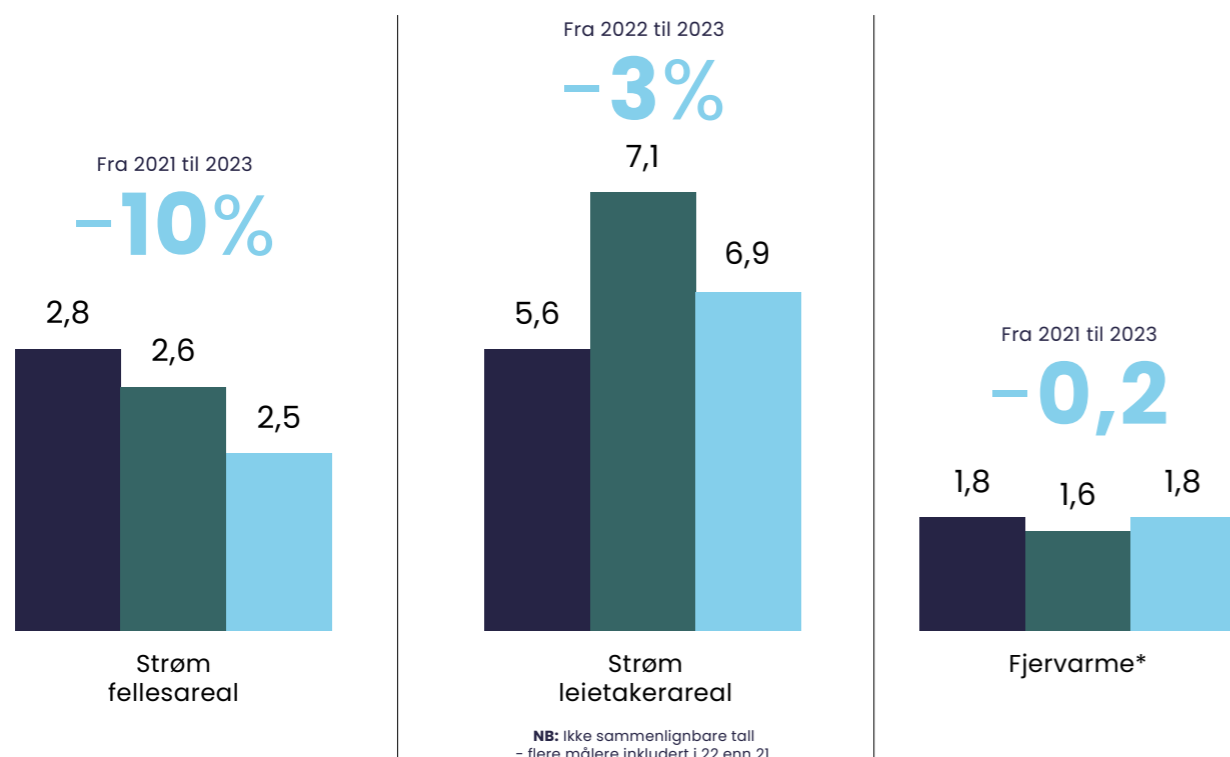
62%

Andel
fjernvarme:

16%

Energiforbruk

Mill. kWh*



*Seks eiendommer har fjernvarme som energikilde

*Ved inngangen til 2023 har vi fullmakt til avlesning av ca. 82% av alle leietakermålene.

Måloppnåelse forrige periode:



Tre byggeprosjekter under

BREEAM sertifisering



Energiforbruket (strøm fellesareal) har gått ned fra 2021

med -10%



Sorteringsgraden har økt siden 2021

med 9%



Pilotprosjekter for inneklimamåling gjennomført

på tre eiendommer



Vi etterstreber å
gjøre morgendagen
litt bedre enn
gårsdagen.



Vesterheimveien 2 - Grålum

