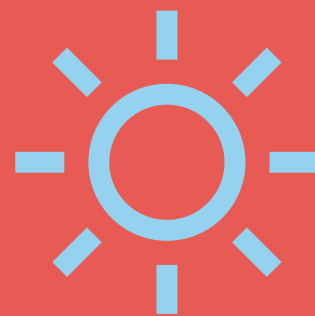


Miljø- og bærekraftsplan 2021-2023



FREDRIKSBERG
Eiendom

Innledning

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

Fredriksborg Eiendom er kjernen av Fredriksborg-konsernet, og har en heleid eiendomsportefølje på ca 120 000 kvadratmeter. I tillegg forvalter vi ytterligere 30 000 kvadratmeter gjennom ulike deleierskap. Fredriksborg Eiendom har som mål å være den ledende eiendomsaktøren i søndre Viken, og den foretrukne samarbeidspartneren for leietakere og eiendomsbesittere i området. Vi legger avgjørende vekt på gode beliggenheter, konkurransedyktige bokostnader og markedets beste service og oppfølging.

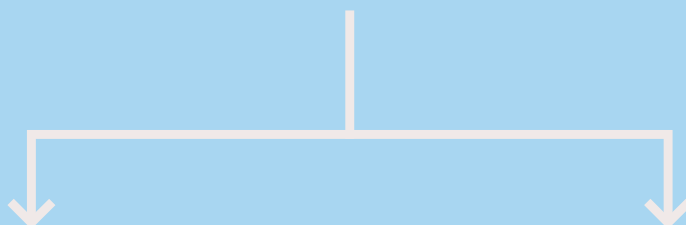
Med en økende eiendomsportefølje er vi avhengige av en strukturert og systembasert tilnærming til forvaltning. Å forvalte betyr å ta hånd om verdier. Ikke bare de fysiske og målbare verdiene, også miljøet rundt oss. Byggsektoren står for en vesentlig andel av samfunnets energibruk og klimagassutslipp, og Fredriksborg Eiendom erkjenner det ansvaret vi og vår virksomhet har overfor miljø og klimaet.

For å strukturere opp miljøarbeidet har vi siden 2011 arbeidet etter en egen miljøplan. Planen definerer de overordnede retningslinjene for miljøarbeidet vårt. Samtidig konkretiserer den de målsettinger vi ønsker å oppnå i planperioden, og fungerer som overordnet rettesnor for drift av eksisterende eiendomsportefølje og for nybygg. Miljøplanen er forankret i selskapets forretningsstrategi og revideres hvert tredje år. Gjeldende plan strekker seg over perioden 2021-2023. Med bakgrunn i Miljøplanen utarbeides det konkrete handlingsplaner for drift av eksisterende eiendomsportefølje, og kvalitetsprogram for utvikling av nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg.

Forretningsstrategi Fredriksborg Eiendom



Miljøplan 2021-2023



Handlingsplaner
eksisterende
portefølje

Kvalitetsprogram
nybygg/
rehabilitering

1. Miljøvisjon

Fredriksborg Eiendoms visjon er: **“Vi setter spor etter oss”**

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

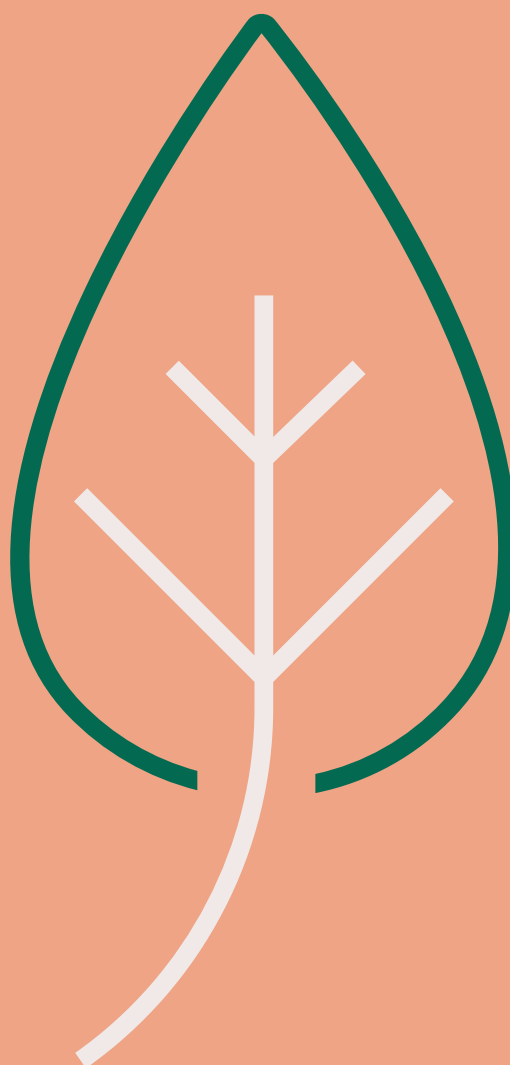
FES visjon gjelder også for vårt miljøarbeid. Gjennom å gå opp positive spor innenfor miljøarbeidet, bidrar vi til at prosjektene våre ikke setter negative spor i miljøet.

For å strukturere hvordan vi til daglig arbeider med miljø og klima, har vi definert overordnede målsettinger for miljøarbeidet og en tilhørende strategi for hvordan vi skal nå disse. For planperioden 2021-2023 er det i også definert konkrete og målbare miljømål.

2. Overordnede miljømål

Fredriksborg Eiendoms overordnede miljømål er:

1. Fredriksborg Eiendom skal ha en bærekraftig eiendomsportefølje. Vi skal prioritere miljø- og klimatiltak i alle våre bygg, og på enkelte prosjekter bidra til å flytte grenser.
2. Vi skal etablere en anerkjent, merkbar og dokumenterbar miljøprofil for våre eksisterende bygg og for fremtidige byggeprosjekter. Miljøarbeidet skal defineres gjennom konkrete målsettinger, og disse skal måles og rapporteres både i utviklings- og driftsfasen.
3. Vi skal ha energieffektive bygg. Energibruken skal overvåkes og energibesparende tiltak iverksettes, både for å innfri egne miljøkrav og for å redusere driftskostnadene for leietakerne.
4. Våre nybygg skal være miljøvennlige og minst mulig karbontrengende. Vi skal ha et bevisst forhold til materialbruk, og benytte byggematerialer som forbruker mindre energi og har lave utslipp av skadelige klimagasser.
5. Våre prosjekter skal skape visuell begeistring og gode opplevelser, gjennom å legge vekt på god arkitektur, bestandige og gode materialer, samt på løsninger som gir godt og forfriskende inneklima.



Vi setter spor
etter oss

3. Miljøstrategi

For og lykkes i miljøarbeidet er vi avhengige av en klar og tydelig strategi for hvordan vi skal nå våre målsettinger.

1. Alle våre nye større næringsbygg skal sertifiseres etter BREEAM NOR standarden.
2. For å kunne arbeide systematisk med å minimere vårt miljømessige fotavtrykk er vi avhengige av god data. Vi skal derfor ha gode systemer og løsninger for innsamling og strukturering av data på eiendommene våre.
3. Alle våre bygg skal være tilknyttet et web-basert energioppfølgningssystem (EOS). For større bygg med flere leietakere, skal det implementeres SD-anlegg (sentral driftsovervåkning og kontroll). Over tid er målet å finne teknologiske løsninger som skaper tettere kommunikasjon mellom målesensorer og styringsverktøy, og på så måte få en mer automatisert styring av våre tekniske anlegg.
4. Alle eiendommer skal ha gyldig energiattest. For at energiattesten skal være mer enn en karakter, skal attestene også ha konkrete handlingsplaner knyttet til seg som spesifiserer mulige tiltak for besparelser og mer effektiv energistyring.
5. Godt inneklime er viktig for helse og trivsel. Alle våre bygg skal derfor ha fokus på godt inneklime. Arbeidsarealer må være funksjonelle og trivelige, samtidig som vi må ha kontroll på temperatur, luftkvalitet, lys og støy. På større kontorbygg ønsker vi å måle inneklime helt ned på arbeidssone nivå.
6. Avfallshåndtering skal kartlegges på alle eiendommer. Skal vi lykkes med økt kildesortering og bedre sorteringsgrad må vi legge til rette for god avfallshåndtering på eiendommene, og jobbe med bevisgjøring av leietakerne. Driftsavdelingen er ansvarlig for å sette inn nødvendige tiltak. Sorteringsgraden skal løpende overvåkes, og følge interne målsettinger.
7. Vannforbruket skal kartlegges på alle eiendommer, og besparende tiltak iverksettes.
8. Hvert år skal det utarbeides en klimarapport for hver av våre eiendommer, og aggregert for hele porteføljen. Klimarapporten skal oppsummere energiforbruk, vannforbruk og avfallshåndtering, samt hvilke tiltak for besparelser som er iverksatt og effekten av disse. For eiendommer med måling av inneklime skal dette også inkluderes. Klimarapporten skal gi oss innsikt i forbruk, samt sette fokus på oppnådde resultater og øke bevisstheten hos leietakerne på besparende tiltak. Resultatene fra den aggregerte klimarapporten skal kommenteres i selskapets årsrapport.
9. Systematisk utvikling av kompetanse i organisasjonen er forankret i selskapsstrategien til Fredriksborg Eiendom. Daglig leder og Driftssjef 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.

Miljømål

Konkrete miljømål for perioden 2021-2023 er:

NYBYGG

BREEAM-NOR

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

ENERGI

REDUSERES MIN. 10%

Alle bygg som ikke er i prosjekt, eller skal i prosjekt i løpet av kort tid, skal ha gyldig energiattest.

Sammenlignet med 2019 nivå skal energiforbruket reduseres med minimum 10% innen utløpet av planperioden.

AVFALL

REDUSERES MIN. 20%

Sammenlignet med 2019-nivå skal restavfallet på eksisterende bygg reduseres med minst 20% innen utløpet av planperioden. Sorteringsgraden skal i planperioden forbedres med 10%.

VANN-FORBRUK

Registrering og oppfølging av vannforbruk skal redusere uønsket vannforbruk, samt gi raskere responstid på vannlekkasjer.

INNEKLIMA

PILOTPROSJEKT

Det skal utarbeides en plan for bedre oppfølging av inneklimate.

Det skal gjennomføres et pilotprosjekt på innklimamåling på arbeidssonenivå på minimum tre kontor/flerbrukseiendommer.

MATERIALER/UTSTYR

Ved innkjøp av materialer og/eller utstyr skal påvirkning på miljøet vektlegges.

KOMPETANSE

KURS

Alt driftspersonell skal gjennomføre kurs i miljømessig eiendomsforvaltning.

4. Bærekraft

Samtidig som Fredriksborg Eiendom skal være en miljøbevisst eiendomsaktør er vi også opptatt av å se vår virksomhet i et større bærekraftsmessig perspektiv. Bærekraft handler om mer enn energi og miljø. Som ansvarlig by- og eiendomsutvikler har vi et større ansvar enn bare det som kan måles i energiforbruk eller utslipp av CO2.

FN definerer tre hovedområder for en bærekraftig fremtid hvor miljø og klima likestilles med sosial og økonomisk bærekraft. I FNs bærekraftsmål har vi identifisert fem målsettinger som er spesielt relevante for vår virksomhet.

5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE



Likestilling mellom kjønnene

Vi skal arbeide mot all form for diskriminering basert på kjønn, legning, hudfarge eller kulturell bakgrunn. Eiendom er historisk en mannsdominert bransje. Vi skal arbeide for å få flere kvinner inn i bransjen, blant annet ved å ha en god kjønnsbalanse i vår egen organisasjon, og styrende organer. Vi skal arbeide 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 seriøsitetskrav og solidaransvar i våre entreprisekontrakter, og vi styrker oversikten over underleverandører ved å begrense antall ledd.

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



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 byutvikling. Våre bygg skal ha god stedstilpasning, og spille på lag med omgivelsene. Vi skal ha respekt for lokal historie, og ønsker å skape byrom og sosiale møteplasser som legger til rette for gode opplevelser og treffpunkter mellom mennesker.

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 skal alltid vurdere rehabilitering fremfor 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.

12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



13 STOPPE KLIMAENDRINGENE



Stoppe klimaendringene

Våre nybygg skal være miljøvennlige og minst mulig karbontrengende. Vi skal ha et bevist forhold til materialbruk, og benytte byggematerialer som forbruker mindre energi og har lave utslipp av skadelige klimagasser.

