

Bærekraftsrapport 2023



EN ANNEN STANDARD

Sammendrag/nøkkeltall

Braathen Eiendom er et 100% familieeid eiendomsforvaltningsselskap med en historie som strekker seg over 70 år tilbake i tid. Vår eiendomsportefølje består av 5 store prestisjeeiendommer i Oslo;

- Haakon VII's gate 2, Vika
- Dronning Eufemias gate 8, 14 og 16, Bjørvika
- Alf Bjerckes vei 28-32, Alnabru

Den samlede porteføljen utgjør 130.000 kvm. Selskapet hadde i 2023 en omsetning på MNOK 437 og et resultat før skatt på MNOK 58. Selskapet har 31 ansatte.

Parameter	Verdi	Merknad
Portefølje	128 000 kvm	
Omsetning	53,7 MNOK	Braathen Eiendom Forvaltning AS
Energiforbruk/oppvarmet areal	149,6 kWh/kvm	Faktisk forbruk, ikke graddagskorrigert
Klimagassutslipp	366 tCo2e	Scope 1 og 2
Sorteringsgrad	58%	Alle eiendommene, data fra miljøborg
Sykefravær	6,86%	



Verdigrunnlag

I Braathen Eiendom arbeider vi alle for å levere En Annen Standard.

Hver eneste kunde er viktig og skal følges opp til minste detalj – av oss. Målet er å ha Norges mest fornøyde og lojale leietakere. Lojalitet skapes av positive relasjoner, men det tar tid. Derfor er tid noe vi tillater oss å bruke mye av, på hver og en av våre kunder.

Kvaliteten på service og drift i byggene sikres ved at vi gjør det selv. Få, om ingen, aktører i Norge har flere service- og driftspersoner fordelt per bygg. Når et behov oppstår skal vi respondere, døgnet rundt, hele året.



Braathen Eiendom vil tilrettelegge for at kundene skal få en sømløs hverdag slik at de kan øke sin produktivitet.

Gjennom fullservicekonseptet FLYT® ønsker vi å sette en ny standard for hvordan et kontorbygg kan bidra til leietakernes verdiskapning.

Interessenter

Selskapet har ulike interessenter med tanke på miljø og samfunnsansvar. De viktigste er:

- Eiere og styre
- Långivere - bank
- Ansatte
- Leietakere
- Leverandører og rådgivere
- Andre (bransjeforeninger, media, støtteordninger og foreninger)

Hvilke selskaper inngår i rapporteringen?

Selskapene som inngår i rapporteringen, er selskapene som er 100% eier av byggene:

- H7GT2 AS - Haakon VII's gate 2
- DEG8 AS - Dronning Eufemias gate 8
- DEG14 AS - Dronning Eufemias gate 14
- DEG16 AS - Dronning Eufemias gate 16
- ABV28-32 AS - Alf Bjerckes vei 28 og 30

I tillegg inngår Braathen Eiendom Forvaltning AS, hvor de ansatte som forvalter og drifter byggene, er ansatt.

Våre eiendommer - DEG8 og DEG16

DEG8 ble ferdigstilt i 2007 som et enbrukerbygg etter TEK-97. Ved fraflytting i 2019 besluttet vi å foreta en total rehabilitering. Den ble gjennomført med fokus på energi og miljø, hvor hovedmålsettingen var å halvere energiforbruket, redusere effekttoppene og øke komforten. Det ble etablert innvendig automatisk solskjerming, behovsstyrt ventilasjon, bedre og mer energieffektiv styring av romklima, nytt energieffektivt og moderne lysanlegg, nye ventilasjonsanlegg, mer effektive varmepumper og solceller på taket. Bygget består etter rehabiliteringen av 18.000 kvm, og er blitt sertifisert iht BREAM In-Use med karakteren Excellent

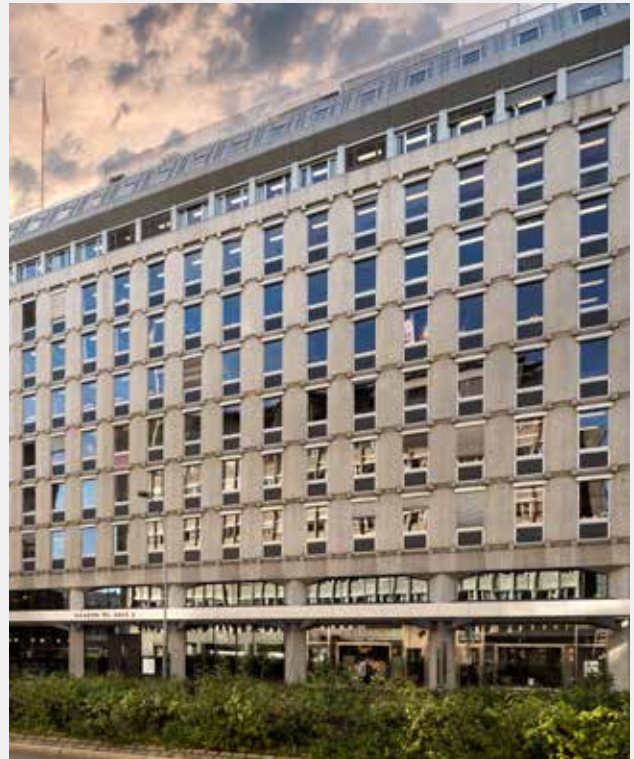


DEG16 stod ferdig i 2011, og er et stort flerbrukerbygg. Eiendommen har vært gjennom betydelige oppgraderinger i fellesarealer de senere år. Det består av ca. 25 000 kvm fordelt på 17 plan, og ble i 2023 sertifisert iht BREAM In-Use med karakteren Very Good.

Våre eiendommer - DEG8 og Haakon VII's gt 2

DEG14 stod ferdig i 2013, og er tegnet av det anerkjente arkitektkontoret Snøhetta. Det har blitt et kjent landemerke i Bjørvika. Byggets hovedleietaker er Deloitte, som nylig har forlenget sin leieavtale i 10 år. I forbindelse med forlengelsen er det nå under en lettere oppussing med fokus på bærekraftige løsninger. Oppussingen foregår mens leietaker er i bygget. De største tiltakene er oppgradering til LED-belysning, effektivisering av planløsninger, oppgradering av møte- og stillerom iht dagens lydkrav og gi overflater mer farger og varme materialer.

DEG14 ble høsten 2022 sertifisert iht BREEM In-Use med karakteren Excellent.



H2 er oppført i 1958. De senere årene har bygget vært gjennom en omfattende renovering og er i dag et av Oslos mest attraktive fullservice fleksible kontorbygg. Bygget er på 12.460 kvm med to underetasjer, forretningslokaler og hybridrestaurant i første etasje og kontorer i ni etasjer.

Våre eiendommer - Alf Berckes vei 28-32

Alf Bjerckes vei 28-30 er et moderne logistikkbygg med meget høy arkitektonisk og teknisk standard, signert Niels Torp AS Arkitekter. Første byggetrinn ble bygget 2011 og er på ca. 44 000 m², mens andre byggetrinn ble bygget i 2015 og er på ca. 16 000 m². Hovedleietaker er Norsk Medisinaldepot.



Hvordan har vi jobbet med bærekraft historisk?

Selskapet har helt siden oppstarten hatt et langsiktig perspektiv i alt fra investeringer, utvikling, menneskene, design, strategiske valg og behandling interessenter og omgivelser. Driftsovervåkning og daglig kontakt med leietakere, er med på å sikre kombinasjonen optimal drift og fornøyde leietakere.

Eiendommene i porteføljen i dag har hver sin egen designmanual for å kunne tilby en materialitet og kvalitet som vi mener står seg over tid, og som kan gjenbrukes av neste leietaker. På denne måten kan vi sikre at materialer og design står seg ut levetiden fremfor å måtte avhendes for tidlig.

Arealoptimalisering i bygningene har alltid vært viktig, og med dagens portefølje ble det viktig å tenke fremover. Deling av arealer gjennom FLYT-konseptet har blitt innført, noe som fører til bedre utnyttelse av lokalene både for leietakerne og oss.

Siden 2014 har selskapet vært Miljøfyrtårn, og aktiviteter som «Fang energityven» og «Earth Hour» gjennomføres årlig. Det har de senere år blitt behov for å systematisere bærekraftarbeidet ytterligere. Blant annet har det resultert i utarbeidelse av bærekraftstrategi og en egen bærekraftsjef.



Bærekraftstrategi

Hver dag jobber omkring 4000 mennesker i Braathen Eiendom sine fem bygg i Oslo, og hver dag arbeider våre ansatte for at brukerne opplever En Annen Standard. Samtidig jobber vi kontinuerlig og systematisk med å redusere vårt fotavtrykk. For dette formålet har vi utarbeidet vår egen bærekraftstrategi for årene 2021 – 2030, der FNs 17 bærekraftsmål er utgangspunktet. Braathen Eiendom vil være en del av løsningen, ikke problemet. Vi skal bidra aktivt til at Norge når sine klimamål ved å iverksette tiltak der vi har størst påvirkningskraft, og har således plukket ut fire av FNs bærekraftsmål hvor vi anser at vi kan bidra til størst endring.

En annen standard forplikter - også til bærekraftig forvaltning og utvikling



Hva gjør vi:

Det legges aktivt til rette for god helse hos medarbeidere og leietakere gjennom godt inneklima, sunt arbeidsmiljø, sunn mat og helsefremmende aktivitetstilbud.



Hva gjør vi:

Alle eiendommer er sertifisert og tilfredsstillende krav til BREEAM In-Use «Very Good» for eksisterende bygg. Grønn innkjøpspolitikk er definert og implementert.



Hva gjør vi:

Klimagassutslipp i henhold til GHG-protokollens scope 1 og 2 for Braathen Eiendoms eiendomsportefølje, inklusive leietakernes forbruk, er halvert sammenlignet med 2019.



Hva gjør vi:

Braathen Eiendoms underselskaper og eiendomsportefølje er miljøsertifisert. Mer enn halvparten av vår utleieportefølje har signert grønn leiekontrakt. Vi legger til rette for at våre leietakere kan bli miljøsertifisert.

Forpliktelser og tilslutninger

- GBAs strakstiltak: Som en del av eiendomssektorens veikart mot 2050 har vi tilsluttet oss bransjens strakstiltak. Vi signerte versjon 1.0 i 2019 og 2.0 i 2021. Begge versjonene er gjennomført og lukket.
- Miljøfyrtårn: Årlig rapportering, og siste resertifisering var i 2024.
- BREEAM In-Use: Vi har mål om å sertifisere alle våre eiendommer, og har pt gjennomført 3 sertifiseringer.
- Miljøavtaler: Vi jobber aktivt for å signere miljøavtaler med våre eksisterende leietakere. Ved nye leietakere er det en selvfølge at en miljøavtale forelegges som et ønske fra vår side.
- SBTi: Vårt klimabudsjett er verifisert av Science Based Targets initiative. Vi er tilsluttet som SME (Small medium enterprise) og skal frem mot 2030 redusere våre utslipp med over 50% ut fra basisår 2018.
- Vi har korttids mål og klimabudsjettet gjelder scope 1 og 2 ihht GHG-protokollen lokasjonsbasert metode.
- Scope 3 skal rapporteres så godt som mulig, men er ikke en del av klimabudsjettet som er verifisert.



Sosial bærekraft og virksomhetsstyring

- Rutine på gjennomgang/krav med prosjektlederorganisasjon er omforent og oppdatert
 - Sjekkliste oppdatert
 - Skal levere i ht satte krav (BIU-nivå).
 - Forretningssetiske retningslinjer er utarbeidet og akseptert av våre faste partnere.
- Sosial bærekraft: Årlig bidrag til Slumsøstrene, avtaler med ideelle organisasjoner om utlevering av overskudds-møtemat og innsamling av klær til nødhjelp. Vi er engasjert i Mento, Bjørvikforeningen, Hold havet rent og andre lokale initiativ.

Nøkkelaktiviteter 2023

- DEG14: Oppussing av eksisterende lokaler i forbindelse med resignering av leietaker.
- Utarbeidelse av klimabudsjett og prosess med Science Based Targets initiative.
- BREEAM In-Use-sertifisering DEG16



Hva skal vi gjøre i 2024?

- Gjennomføre energikartlegginger
- Øke antall miljøavtaler med nye og eksisterende leietakere
- DEG14 - oppussing av eksisterende lokaler
- H2 - Utskiftning av vinduer



Våre fokusområder

Strategiarbeidet er delt opp i syv tiltak med en eller flere målbare indikatorer som skal hjelpe oss til å følge opp status på de ulike punktene, og dermed sikre at målene for 2030 nås. Vurdert status per utgangen av 2023:



Investeringer og porteføljestyring

Denne strategien foreskriver at det løpende skal prioriteres bærekraftforbedringer ved alle bygg- og renoveringsprosjekter. Ved større investeringer skal det utarbeides beslutningsgrunnlag som beskriver den aktuelle og fremtidige miljøeffekten av investeringen

Administrasjon og systematikk i miljøarbeid

Konkrete mål krever målbare indikatorer som sier noe om hvordan bedriften til enhver tid ligger an i forhold til målene. Innsikt i dagens situasjon danner i tillegg grunnlag for å kunne gjøre eventuelle strategiske justeringer som er nødvendig for å nå de overordnede målene. Braathen Eiendom utarbeider årlige klimaregnskap for egen virksomhet og er Miljøfyrtårnsertifisert.

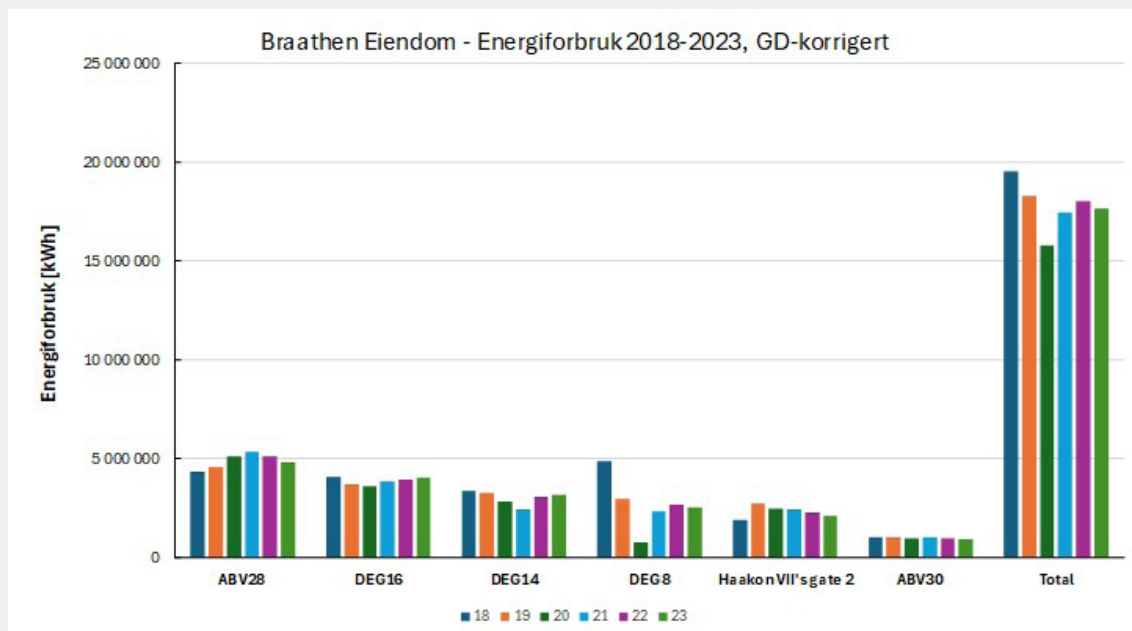
Grønne leiekontrakter og arealutnyttelse

Grønne leiekontrakter og arealutnyttelse - Hos Braathen Eiendom står leietakeren i fokus, og leietakerne er en av våre viktigste samarbeidspartnere i bærekraftarbeidet. Braathen Eiendom skal derfor tilby grønne utleieleiekontrakter med utgangspunkt i Norsk Eiendoms mal.

Bygningsdrift ute og inne

Bygg står for om lag 40 % av verdens klimagassutslipp. Som eier av fem store profilbygg i Oslo har Braathen Eiendom et ansvar for å forvalte disse på en måte som gjør at bygningsmassen er energieffektiv og står seg over tid, uten behov for hyppige utskiftninger og rehabilitering. I 2023 hadde våre bygg et energiforbruk på 151 kWh/m² totalt. Dette er en nedgang på 2% fra 2022, og nedgang på 11% siden 2019.

Figurene nedenfor viser hhv energiforbruket graddagskorrigert for perioden 2018-2023 og fordelingen av energiforbruket i porteføljen for 2023. ABV28 stod for 28% av dette.



Grønn profil på servicetilbud

Dette innebærer blant annet at våre bygg ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk, at vi har sykkelparkering i alle bygg, at forbruksvarer som papirutskrifter og engangsservise holdes til et minimum, samt at kantiner i avtale med Braathen Eiendom har en tydelig miljøprofil. Våre kantiner skal minimere unødvendig matsvinn, tilrettelegge for et plantebasert kosthold og gjøre bevisste innkjøp med fokus på sesongbaserte råvarer med kort reisevei fra aktører som kan dokumentere en bærekraftig ressursforvaltning.

Funksjoners egne handlingsplaner

For å nå målene omtalt i strategien kreves en rekke underordnede tiltak i hele organisasjonen. Det skal således utarbeides handlingsplaner for alle avdelinger.

Braathen Eiendom som proaktiv samfunnsaktør

Vi skal bidra positivt til nærmiljøet gjennom å sikre gode omgivelser og redusert miljøbelastning fra omkringliggende utearealer. Utover dette skal vi bidra positivt til faglig utvikling i bransjen ved å utfordre leverandører til å levere dokumentasjon på tilbudte produkters miljøpåvirkning.



Klimagassregnskap

Reporting Year Energy and GHG Emissions

Utslippskilde	Forklaring	Forbruk	Enhet	Energi (MWh)	Utslipp tCO ₂ e	Utslippsandel
Transport total				20.5	5.5	1.1 %
Diesel	Firmabiler 3 stk (utskiftning foretatt i 2023, 2 stk er byttet med 2 EL)	2,071.4	liters	20.5	5.5	1.1 %
Scope 1 total				20.5	5.5	1.1 %
Elektrisitet total				10,721.0	300.2	59.2 %
Elektrisitet Nordisk miks	ABV 28 og 30	4,346,056.3	kWh	4,346.1	121.7	24.0 %
Elektrisitet Nordisk miks		6,374,908.1	kWh	6,374.9	178.5	35.2 %
Fjernvarmested total				5,455.6	48.6	9.6 %
Fjernvarme NO / Oslo	ABV 28 og 30	1,502,685.0	kWh	1,502.7	13.4	2.6 %
Fjernvarme NO / Oslo		3,952,911.0	kWh	3,952.9	35.2	6.9 %
Fjernvarme generelt total				1,262.0	11.7	2.3 %
Electric heat/cooling pump Nordic (output)		1,261,982.0	kWh	1,262.0	11.7	2.3 %
Scope 2 total				17,438.5	360.5	71.1 %

Innkjøpte varer og tjenester total			-	6.0	1.2 %
Water supply, municipal		34,071.0 m ³	-	6.0	1.2 %
Avfall total			-	133.5	26.3 %
R-410A		35.0 kg	-	67.3	13.3 %
Residual waste, incinerated		111,865.0 kg	-	61.6	12.2 %
Organic sludge, recycled	Deponert fett	55,000.0 kg	-	1.2	0.2 %
Organic sludge, recycled		4,053.0 kg	-	0.1	-
Restavfall til forbrenning		1,690.0 kg	-	-	-
Restavfall til forbrenning	Sum av sorterte fraksjoner med lav vekt.	691.0 kg	-	-	-
Pappavfall til resirkulering		33,208.0 kg	-	0.7	0.1 %
Papiravfall til resirkulering		3,230.0 kg	-	0.1	-
Glassavfall til resirkulering		17,712.0 kg	-	0.4	0.1 %
Organic waste, treated		73,758.0 kg	-	1.6	0.3 %
Organic waste, recycled		1,090.0 kg	-	-	-
Plastavfall til resirkulering		8,553.0 kg	-	0.2	-
Elektronisk avfall til resirkulering		6,020.0 kg	-	0.1	-
Treavfall til resirkulering		6,560.0 kg	-	0.1	-
Farlig avfall til resirkulering		50.0 kg	-	-	-
Tjenestereiser total			-	1.7	0.3 %
Air travel, continental, incl. RF	Estate alpene	2.0 pkm	-	-	-
Bus local (Nordic)	Firmamtur Gullmaren Sverige (20 stk)	8,720.0 pkm	-	0.6	0.1 %
Mileage all. el car Nordic	Elendomsdagene Norefjell	576.0 km	-	-	-
Taxi	Småturet møteregi (å 3 km)	39.0 km	-	-	-
Air travel, domestic, incl. RF	Smedvig-besøk	10.0 pkm	-	-	-
Train (NO)	Flytog	450.0 pkm	-	-	-
Bus (NO)	Flybuss Sola-Smedvig	10.0 pkm	-	-	-
Km-godtgj.bil(NO)	Kjøregodtgjørelse	15,491.0 km	-	1.1	0.2 %

Scope 3 total		-	141.2	27.8 %
Total*		17,459.1	507.2	100.0 %

KJ*	62,852,725,228.3
------------	-------------------------

*The total numbers for MWh and kJ include only Scope 1 + Scope 2

Under scope tre registrerer vi avfall og reiser.