



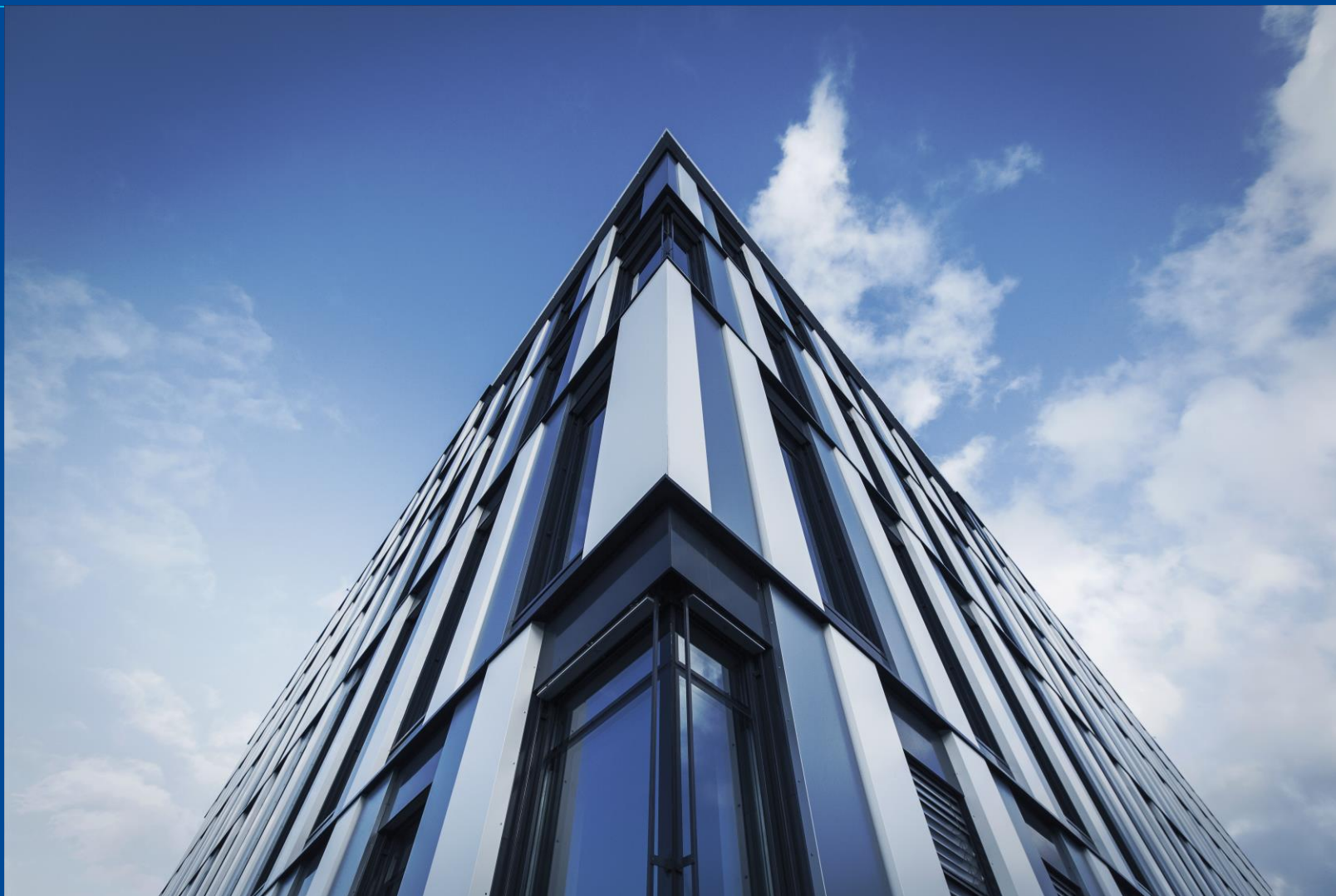
**Seabrokers**  
Eiendom

**Bærekraftsrapport 2023**



## Innhold

- 1) Om rapporten
- 2) Vår miljøpolicy
- 3) Om oss
- 4) Hvordan vi opererer
- 5) FNs bærekraftsmål
- 6) Vesentlighet
- 7) Våre fokusområder
- 8) Målsetninger
- 9) Overgangsrisiko: 1,5°C-målet





## • Om rapporten

I denne første bærekraftsrapporten for Seabrokers har vi valgt 2023 som basisår for måling og sammenligning av vår fremtidige fremgang, med referansepunkter for strategiperioden 2024–2027.

Seabrokers Eiendom har satt mål som gjenspeiler vår miljøpolicy, utformet sammen med rapporten og vår handlingsplan. Seabrokers Services vil sørge for praktisk gjennomføring og sikre at våre strategier blir implementert i eiendomsdriften.

Vi erkjenner at vår vei mot bærekraftig drift krever kontinuerlig evaluering og tilpasning, og vi har derfor satt klare mål for de kommende årene som vil veilede våre beslutninger og tiltak mot en mer bærekraftig fremtid.





**Seabrokers**  
Eiendom



# Vår Miljøpolicy og aktiviteter

## Policy

Vår miljøstrategi fokuserer på områder som energieffekt, vannforvaltning, avfallshåndtering og reduksjon av påvirkninger som gir negative klimaendringer.

Gjennom en helhetlig tilnærming vil vi identifisere og implementere tiltak som styrker vår miljøpresentasjon og bidrar til en mer bærekraftig fremtid.

## Aktiviteter

### Eiendomsutvikling:

Kjøp, utvikling, utleie og salg av eiendommer.

### Eiendomsforvaltning:

Drift og vedlikehold av eiendommer, inkludert administrasjon av leie forhold, tilsyn med vedlikehold og reparasjoner, samt administrasjon av fellesfasiliteter.



## Forretningsmodell

Seabrokers Eiendom tilbyr en rekke energieffektive eiendommer for utleie.

Vi er eksperter på tilrettelegging av bygg for våre leietakere og vet hvor viktig det er at ansatte skal trives på jobb. Vi har bærekraft i fokus og er alltid på jakt etter innovative løsninger.

Seabrokers Services tilbyr omfattende drifts- og forvaltningstjenester for kommersielle eiendommer. Seabrokers Services er ansvarlig for operasjonaliseringen av Seabrokers Eiendoms miljøpolicy og handlingsplan.

## 3. Om oss

Seabrokers Eiendom har en samlet portefølje på ca. 240.000 m<sup>2</sup>, med hovedvekt på Stavanger-regionens viktigste næringsområde, Forus. Våre bygg er fleksible, energieffektive og holder en høy standard. Seabrokers Services drifter, i tillegg til Seabrokers sine eiendommer, også eksterne bygg.



### Våre viktigste interessenter

- Seabrokers Gruppen som eier av Seabrokers Eiendom
- Seabrokers Services som drifter våre bygg
- Leietakere
- Ansatte
- Leverandører
- Bank og finansiering
- Lokalmiljøet
- Myndigheter: Stat og kommune
- Interesseorganisasjoner (Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom)



### Juridisk

Organisasjonsnummer:  
987 269 715 / 962 287 298

Organisasjonsform: AS

### Bærekraftsrapport



Dette er Seabrokers Eiendoms første bærekraftsrapport og representerer data for rapporteringsåret 2023.



### Antall ansatte

45



### Hovedleverandører

- Seabrokers Services
- Caverion
- Lyse
- Cegal
- Global Connect



## 4. Hvordan vi opererer

Åpenhet er grunnlaget for bærekraftsrapporteringen vår. Vi inviterer alle våre interessenter til å forstå hvordan vi drifter vår organisasjon ved å gi innsyn i våre kjerneverdier, intern organisasjonsstruktur og nivå av bærekraftsintegrasjon.



### Ledelsen

Seabrokers har en flat organisasjonsstruktur og har lavt nivå av hierarkisk styring. Alle ansatte blir involvert i avgjørelser som påvirker deres arbeidshverdag.



### Konserndirektør / Styreleder

Frode Ragnvald Albretsen



### Våre verdier

#### Ta sjansen

Vi ser muligheter, vi liker en god utfordring, og beveger oss gjerne utenfor komfortsonen i favør av innovasjon.

#### Topp forrige

Vi skal skape en kvalitet på produktene og tjenestene våre som er så god at de selger seg selv.

#### Vis vei

Vi skal behandle andre slik man selv ønsker å bli behandlet.

## Nøkkelpersoner



### Daglig leder

Rolf Aarhun

### Seabrokers Eiendom

Lars Hagen

### Seabrokers Services



### HMSK leder

Jeanette Bergsten  
Ulseth

### Seabrokers Services



### Driftsledere

For de respektive byggene driftsleder har ansvaret for

### Seabrokers Services





## FN's Bærekraftsmål

Seabrokers utfører vi arbeidet vårt med tanke på klima og miljø. Vi skal bidra til løsninger som reduserer vårt klimaavtrykk og øker vår kunnskap innen ny grønn teknologi og bærekraftige løsninger.

Vårt arbeid skal utføres med respekt for mennesker, natur og miljø, og vi trekker spesielt frem følgende mål fra FNs mål for bærekraftig utvikling



### 7 - Ren Energi for alle

Delmål:

Innen 2030 doble energieffektivitetsraten på verdensbasis.



### 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

Delmål:

Innen 2030 betydelig redusere avfallsmengden gjennom forbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk.



### 13 - Stoppe klimaendringene

Delmål:

Styrke enkeltpersoners og institusjoners evne til å motvirke, tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer og deres evne til tidlig varsling, samt styrke kunnskapen og bevisstgjøringen om dette.





## Vesentlighet



- Vesentlighet er kjernen i vår miljøpolicy. Vi tar støtte i SASB\* sine vesentlighetskriterier for å sikre at våre innsatser er målrettet mot områder hvor vi kan gjøre størst forskjell: energieffektivitet, vannstyring og klimatiltak.
- Ved å fokusere på disse nøkkelområdene, samt ressursforvaltning og avfallshåndtering, ikke bare forbedrer vi vår drift, men tar også aktive steg mot en mer bærekraftig fremtid. BREEAM-standarden er et sentralt verktøy i vårt arbeid for å oppnå dette, noe som understreker vårt dedikerte fokus på bærekraftig vekst.

- **Energi:** Effektiv energiforvaltning reduserer driftskostnader og miljøpåvirkning gjennom energieffektive løsninger.
- **Vann:** Vi har fokus på å redusere forbruket gjennom bærekraftig vannforvaltning.
- **Avfall:** Våre strategier for avfallsreduksjon og ressursgjenvinning minimerer avfall og fremmer bærekraft gjennom økt sorteringsgrad
- **Energimerking og BREEAM in USE:** Sertifiseringer forbedrer eiendomsverdier og viser vårt engasjement for bærekraftig forvaltning.
- **Biodiversitet og grønne områder:** Vi fremmer biologisk mangfold og skaper grønne, helsefremmende miljøer.
- **Innkjøp og leverandørstyring:** Vi velger leverandører som deler vårt bærekraftengasjement og forbedrer leverandørstyringen.
- **Klimarisiko:** Vi håndterer klimarisiko for å beskytte eiendomsverdier og sikre forretningskontinuitet.
- **Opplæring:** Vi investerer i opplæring for å øke bevisstheten og engasjementet rundt bærekraft.
- **Materialbruk:** Vi prioriterer miljøvennlige og ressurseffektive materialer for å redusere vårt karbonavtrykk.

\*<https://sasb.ifrs.org/standards/materiality-finder/>





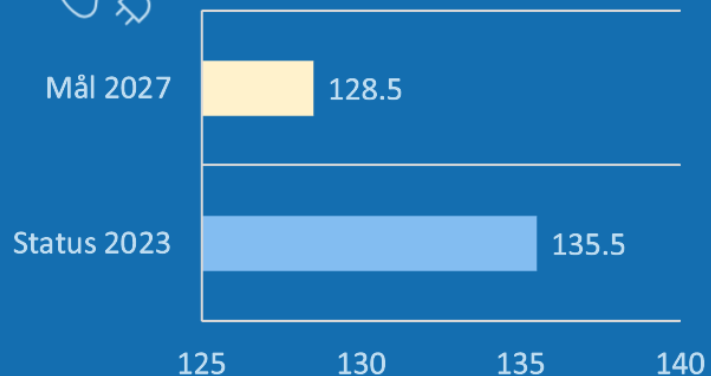
## 8. Våre målsetninger

Hos Seabrokers prioriterer vi energi, vann og avfallshåndtering som vesentlige fokusområder i vår drift.

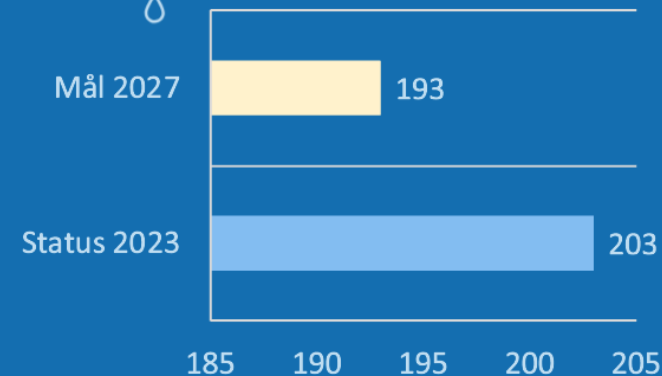
Disse elementene er avgjørende for å oppnå våre bærekraftsmål og reflekterer vår forpliktelse til ansvarlig ressursbruk. På denne siden presenteres våre mål og resultater, som demonstrerer vårt kontinuerlige arbeid med å forbedre vår miljøpraksis. Videre presenteres målsetninger på resterende fokusområder på neste side. Målsetningene er utarbeidet i tråd med vår miljøpolicy og følges opp og konkretiseres i handlingsplan.



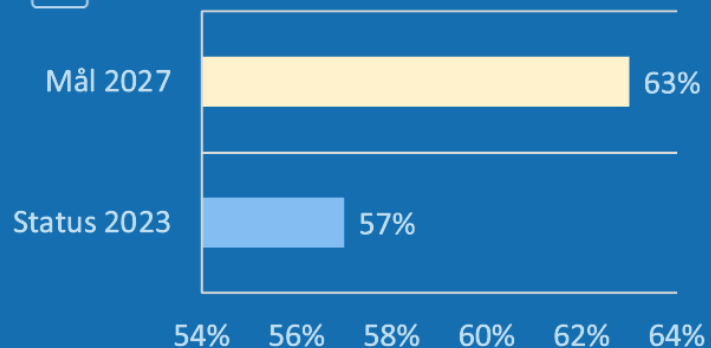
Energiforbruk: kWh/m<sup>2</sup>/år



Vannforbruk: L/m<sup>2</sup>/år



Avfall Drift: Sorteringsgrad %





## 8. Våre målsetninger fortsetter

- **Avfall fra ombygginger:** Målet er å oppnå en sorteringsgrad på 80% for avfall fra ombygging.
- **Miljøsertifisering:** Det er satt et mål om BREEAM in Use-sertifisering for to bygg per år.
- **Energimerke:** Vi skal gjennomføre energimerkeanalyser for tre bygg per år.
- **Klimarisiko:** Klimarisikoanalysen skal dekke to bygg per år.
- **Miljøledelse:** ISO 14001-sertifiseringen skal være på plass innen 2027.
- **Biodiversitet og grønne områder:** Alle byggenes uteområder skal være kartlagt med henblikk på biodiversitet innen 2027.
- **Innkjøp og leverandørstyring:** Retningslinjer for bærekraftige innkjøp og prioritering av leverandører som tilbyr miljøvennlige produkter og tjenester skal være etablert og gjennomført innen 2025.
- **CO2-utslipp:** Implementering av et EOS-system for klimagassregnskap for å sette reduksjonsmål for CO2-utslipp for porteføljen innen 2025.
- **Kompetanse:** Fullføre opplæring og workshops for ansatte om miljøpolicy, bærekraftige praksiser og energieffektivitet innen 2024.





## Overgangsrisiko: 1,5°C-målet

I 2023 gjennomførte Seabrokers Eiendom en analyse av eiendomsporteføljen ved bruk av Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM-rammeverket gir oss en metode for å vurdere porteføljens klimarisiko og måle hvor godt eiendommene er posisjonert i forhold til fremtidige krav om utslippsreduksjon for å møte Parisavtalens 1,5°C-mål.

Grafen til høyre viser porteføljens nåværende utslippsnivå (grønn linje) og prognoser frem til 2050. Sammenlignet med den anbefalte utslippsbanen for å nå 1,5°C-målet (oransje linje), viser analysen at porteføljens ligger under målet, noe som betyr at vi presterer godt i forhold til kravene om utslippsreduksjon. Vi vil fortsette å analysere porteføljens årlig for å sikre at den holder seg under den anbefalte utslippsbanen fra CRREM, og kontinuerlig overvåke utviklingen for å sikre samsvar med Parisavtalens klimamål.

CRREM Analysis:

### AVERAGE PORTFOLIO GHG INTENSITY VS. PARIS TARGETS

