



Seabrokers
Services



Seabrokers
Eiendom

Bærekraftsrapport 2025



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

Vi har utarbeidet VSME rapport for 2025, og denne kan sendes på forespørsel. En VSME rapport er en bærekraftsrapport utarbeidet etter en frivillig standard som hjelper små og mellomstore foretak med å gi relevant miljø og samfunnsinformasjon til kunder, banker og investorer.

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 startet arbeidet med dette på våren i 2024 og 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 energieffektivisering, 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 leieforhold, 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.



**Seabrokers
Services**

3. Om oss

Seabrokers Eiendom har en samlet portefølje på ca. 240.000 m², 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 Eiendom/Services tredje bærekraftsrapport og representerer data for rapporteringsåret 2025.



Antall ansatte

47



Hovedleverandører

- Caverion
- Lyse
- Cegal
- Franzefoss



**Seabrokers
Eiendom**

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 Aarthun

Seabrokers Eiendom

Lars Hagen

Seabrokers Services



HMSK leder

Jeanette Bergsten
Lokna

Seabrokers Services



Driftsledere

For de respektive byggene driftsleder har ansvaret for

Seabrokers Services



Seabrokers
Eiendom

FN's Bærekraftsmål

I 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.

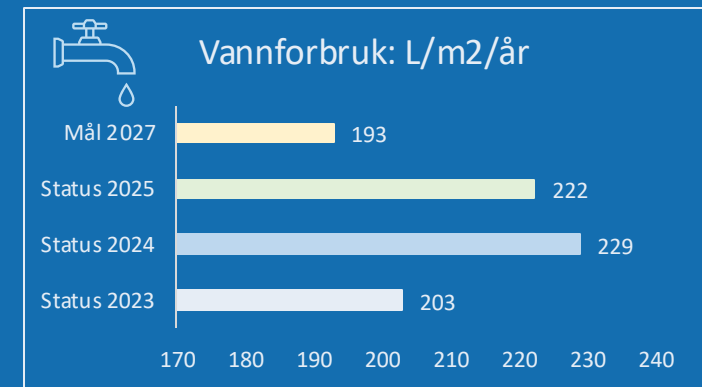
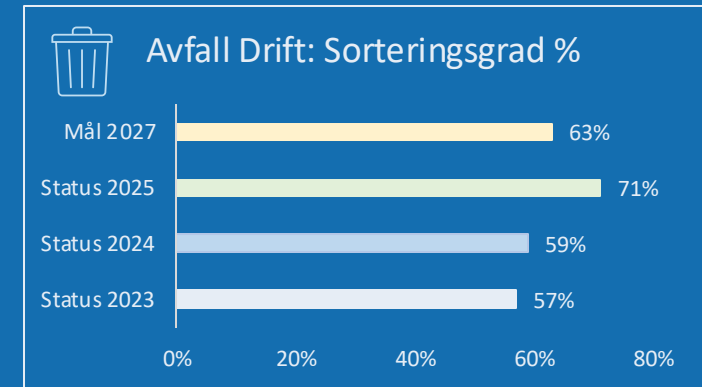
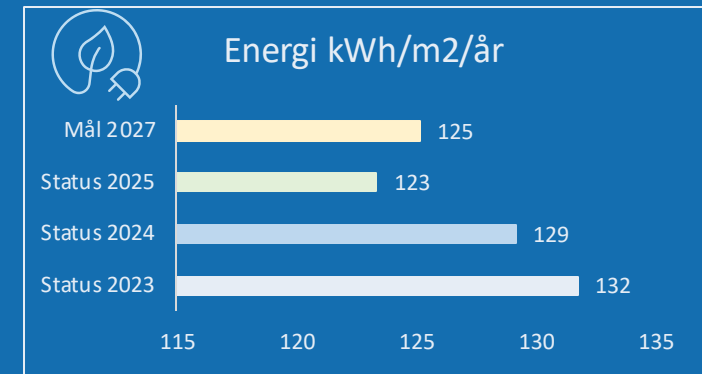
- **Energi:** Effektiv energiforvaltning reduserer driftskostnader og miljøpåvirkning gjennom energieffektive løsninger.
- **Vann:** Vi har fokus på å redusere forbruket gjennom bærekraftig vannforvaltning og ved innkjøp av nytt utstyr.
- **Avfall:** Våre strategier for avfallsreduksjon og ressursgjenvinning 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 energieffektivisering, reduksjon av vannforbruk 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. Forbruksdataene som vises i grafene er basert på eiendommer med fullstendig datagrunnlag for rapporteringsperioden.





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 resertifisere energimerkene for alle bygg Q2 2026
- **Klimarisiko:** Klimarisikoanalysen skal dekke to bygg per år.
- **Miljøledelse:** ISO 14001-sertifiseringen skal være på plass innen utgangen av 2027.
- **Biodiversitet og grønne områder:** Alle byggenes uteområder skal være kartlagt med henblikk på biodiversitet innen utgangen av 2027.
- **Innkjøp og leverandørstyring:** Retningslinjer for bærekraftige innkjøp og prioritering av leverandører som tilbyr miljøvennlige produkter og tjenester skal være etablert og gjennomført innen utgangen av 2026.
- **CO2-utslipp:** Implementering av et EOS-system for klimagassregnskap for å sette reduksjonsmål for CO2-utslipp for porteføljen innen utgangen av 2026





Et utvalg av gjennomførte bærekraftstiltak:

- Prioritert datainnhenting for analyse og videre arbeid, herunder investert i nytt EOS-system
- Skiftet til LED-belysning på deler av flere bygg
- Deltatt på ulike bærekraftsseminar og blitt medlem i et lokalt bærekraftsnettverk
- Informert ansatte og hatt workshop med driftsledere
- Vi samler inn kaffegrut på enkelte bygg som gjenbrukes i kompost hos Levende Jord på Reve
- Gjennomført BREEAM-in-use sertifisering på to bygg
- Undersøkt bygg med høyest sorteringsgrad på avfall for å videreføre dette til andre bygg.
- Satt opp tavler i kantine for å tydeliggjøre og redusere matsvinn
- Igangsatt prosess for å investere i infoskjermer på flere bygg for en mer effektiv informasjonsflyt

Planlagte tiltak i 2026:

- Fortsette arbeidet med å skifte ut lyskilder til LED
- Stille høyere krav til de største leverandørene våre med fokus på miljø og bærekraft
- Få på plass tank for regnopsamling som benyttes til å vanne med og robotplenklipper med solcellebasert ladeanlegg
- Fortsette med tydeliggjøre merking av avfallsstasjoner for å forenkle kildesortering for leietakerne våre
- BREEAM-in-use sertifisering; starte prosessen på to bygg
- Implementere gjenvinning av kaffegrut på flere bygg
- Fornye alle energimerker på bygg i henhold til ny forskrift
- Ferdigstille vår første VSME rapport
- Gjennomføre ISO sertifisering for 14001.



Overgangsrisiko: 1,5° C målet

I 2025 oppdaterte Seabrokers Eiendom sin analyse av eiendomsporteføljen ved bruk av Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) fra versjon V2.05 til V2.07. 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 (stiplet linje) og prognoser frem til 2050. Sammenlignet med den anbefalte utslippebanen for å nå 1,5°C-målet (blå linje), viser analysen at porteføljen ligger under målet, noe som betyr at vi presterer godt i forhold til kravene om utslippsreduksjon. Vi vil fortsette å analysere porteføljen 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.

