

## Ledende blant 300 fond

Gjenbrukte 900 tonn bygningsmaterialer

Oppgradering av gamle bygg er avgjørende for at Storebrand Eiendom – og hele eiendomssektoren – skal lykkes fremover. «Hvis vi bare bygger nytt så går vi i fella», sier porteføljeforvalter Andreas Henriksen Lerø.

Foto: Dag Ermesjø



### "Global sector leader"

Storebrand Eiendomsfond Norge klatret fra 92 til 94 poeng i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en bransjeundersøkelse som samler inn og analyserer data om miljømessige, sosiale og eierstyrte forhold i eiendomsselskaper.

For syv år siden lå scoren til Storebrand Eiendomsfond Norge under 50 poeng. Siden har det pågått et dedikert og langsiktig arbeid med porteføljen. I år ble fondet belønnet med utmerkelsen "Global Sector Leader", etter en 1. plass blant over 300 porteføljer verden over med tilsvarende sammensetning (diversifisert, ikke-notert).



Foto: Dmitry Tkachenko

## Kundenes interesse for miljø og sosiale forhold



### Hvorfor er denne typen undersøkelser og rangeringer viktig for Storebrand Eiendom?

Først og fremst: Fordi det gir oss livets rett som forvalter av eiendomsinvesteringer. Eiendomssektoren står for betydelig energi- og materialforbruk og har en nøkkelrolle i å redusere utslipp og levere på verdens bærekraftsmål.

Stadig flere investorer spør hvordan kapitalen påvirker miljøet og sosiale forhold i samfunnet, og eiendomsinvesteringene er ikke noe unntak. Kundene våre vil vite konkret hva vi gjør, hvordan vi utvikler oss og hvordan vi ligger an i forhold til konkurrentene. Dette kan være utslagsgivende for hvor de plasserer pengene sine.

GRESB er en undersøkelse som legger vekt på både forvalters ledelse og praksis for å ivareta bærekraft, og konkrete resultater på eiendommene. Den gir derfor viktig informasjon til investorer. Scoren reflekterer høy kvalitet i en stor bredde av bærekrafts-aspekter.

## Sikter oppover på skalaen

### Hva gjør Storebrand Eiendom annerledes nå enn før?

«Vi har alltid hatt en høy bevissthet om å forbedre byggene vi forvalter. Vi må ikke ha de nyeste byggene med den høyeste energistandarden, men vi ønsker å utvikle porteføljen og hvert enkelt bygg i riktig retning. Hvis vi ser på energikarakterskalaen, så kan det være mer bærekraftig å løfte et G-bygg til C-standard enn å kjøpe eller bygge et nytt A-bygg eller løfte et bygg fra B til A, sier porteføljeforvalter Andreas Henriksen Lerø i Storebrand Eiendom.

Energikarakteren forteller hvor mye energi som må til for å varme opp og drifte byggene. De nyeste og mest energieffektive byggene blir belønnet med karakteren A, mens eldre bygg rangeres helt ned til karakter G.

«Når vi oppgraderer et bygg så skal vi ikke forbruke mer materialressurser og natur enn nødvendig. Vi må derfor være bevisst på de valgene vi tar: Hvilke materialer bruker vi i oppgraderingen? Hva er mulig å resirkulere eller bruke på nytt? Til syvende og sist er det viktig at regnestykket går i pluss: Vi bør ikke skape mer klimagassutslipp gjennom oppgraderingen enn det vi sparer på driften», sier Unn Hofstad.

“ For oss i Storebrand er GRESB en viktig referanse for hva investor-markedet anser som beste praksis. Det hjelper oss å sikre riktig fokus, mens investorene får en uhildet vurdering.

Unn Hofstad, Nordisk leder for bærekraft i Storebrand Eiendom.

## Nye tider på Grev Wedels Plass

Et konkret eksempel er oppgraderingen av kontoreiendommen Grev Wedels Plass 9 som ligger sentralt i Oslo sentrum. Storebrand Eiendomsfond Norge eier dette bygget.

Da prosjektet startet hadde vi høye miljøambisjoner og siktet mot en energireduksjon på 60 prosent. Det buede glasstaket over atriet er ett av tiltakene. Det sikrer både lavt varmetap, og produserer strøm med de integrerte solcellene.

Porselen, marmor, teglstein og glass fra bygningen ble tatt vare på og brukt på nytt ved hjelp av godt arkitektarbeid. Store deler av innredningen ble demontert og videresolgt for gjenbruk i andre byggeprosjekter. Dessuten ble over 30 toaletter fraktet fra Filipstad Brygge for å leve videre på Grev Wedels plass.



Totalt ble over 900 tonn bygningsmaterialer ombrukt, mens prosjektet for øvrig hadde en imponerende sorteringsgrad på 95 prosent.

«Vi har også hatt et eget knuseverk i kjelleren for å resirkulere tegl og porselen til bruk i nye terrazzo-gulv, blant annet i trappen. Det er ganske tøft», sier Henriksen Lerø.

Resultatet er moderne, lyse og arealeffektive lokaler med høy miljøprofil, som blant annet er blitt nytt hovedkontor for Innovasjon Norge.



## Stort ansvar for de største

Henriksen Lerø påpeker at både private og offentlige aktører har et betydelig ansvar for å ta vare på eksisterende bygg.

«Hvis vi skal være i nærheten av å klare 1,5-gradersmålet så må eiendomssektoren bidra. Da må både vi og andre aktører ta tak i gamle bygg og sørge for at miljøstandarden bedres. Hvis vi bare bygger nytt så går vi i fella», sier forvalteren.

