

BÆREKRAFTSTRATEGI



2023-2025

Midgard Gruppen AS



Bærekraftstrategi for Midgard Gruppen

Sist oppdatert: 2023-02-24

Innhold

1.	Innledning	3
2.	Prinsipper	4
3.	Forankring	4
4.	Våre bærekraftsmål	4
5.	Interessenter	6
6.	Vesentlighetsanalyse	7
7.	Fokusområder	7
	Energi	
	Anstendig arbeid	
	Ressursbruk	
	Teknologi	
8.	Oppsummering	9

1. Innledning

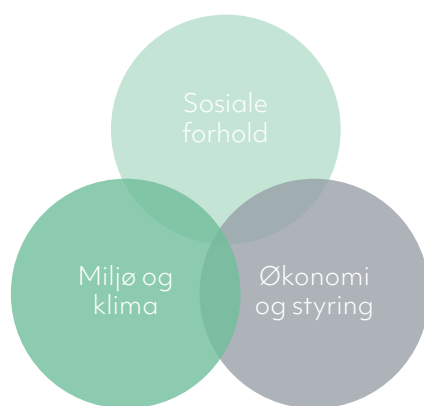
Verden står overfor en rekke utfordringer som har alvorlige konsekvenser for planeten, oss mennesker og samfunnene vi lever i. Klimakrisen og medfølgende klimaendringer påvirker alt og alle. Som en konsekvens av dette utfordres virksomheter stadig av strengere krav, reguleringer og forventninger, knyttet til deres ansvar overfor mennesker og miljø. Dette gjenspeiles i FNs bærekraftsmål, Parisavtalen og EU-taksonomien. For å nå de ambisiøse klimamålene må virksomheter handle og ta ansvar for sin påvirkning på miljøet og samfunnet.

”En utvikling som tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstillende sine behov”

- FNs definisjon av bærekraftig utvikling

Bygg og eiendom er en av de største bidragsyterne til klimagassutslipp og materialavfall. Bransjen kalles ofte 40 %-næringen, fordi den bruker 40 % av energien i samfunnet og 40 % av alle materialressursene. Bransjen har dermed både stor påvirkning og et stort ansvar for å nå klimamålene. Midgard tar dette ansvaret på alvor og har jobbet målrettet med bærekraftige løsninger over lengre tid.

Forretningsstrategien til Midgard baserer seg på en langsiktig tilnærming til utvikling og drift av bolig- og næringseiendom. Midgard drifter og forvalter eiendommene sine selv, og har et stort fokus på vedlikehold. Arbeidet innebærer iverksetting av energieffektiviserende tiltak, bruk av ny teknologi og at bransjestandarder blir utfordret. Samtidig består bærekraftig utvikling av tre dimensjoner: økonomi, miljø og sosiale forhold. Midgards bidrag til det grønne skiftet har et helhetlig fokus, som ikke skal gå på bekostning av mennesker eller god økonomisk styring.



Ved å utvikle en bærekraftstrategi skal Midgard synliggjøre hvordan virksomheten jobber helhetlig, langsiktig og systematisk med bærekraft, overfor sine interne og eksterne interessenter. Strategien tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål og er basert på Euronext og Global Reporting Initiative (GRI) sine anbefalinger for utarbeidelse av bærekraftsstrategi. Anbefalingene inkluderer utarbeidelse av retningslinjer, forankring av ansvarsområder samt kartlegging av interessenter, forventninger og krav. Videre inkluderer arbeidet en vesentlighetsanalyse som tar for seg det viktigste for både virksomheten og dens interessenter. Avslutningsvis er det valgt fire områder som Midgard ønsker å fokusere på i strategiperioden(2023-2025).

2. Prinsipper

For å sikre en tydelig retning i bærekraftsarbeidet, har vi definert seks prinsipper. Disse prinsippene skal være retningsgivende for vurderinger og beslutninger, og understreker hva som er viktig for oss som virksomhet når det kommer til bærekraft.

1. Midgard jobber strategisk med bærekraft for å minimere påvirkningen på miljø og samfunn.
2. Bærekraft er integrert i den daglige driften til Midgard og hensyntas i alle prosesser.
3. Midgard hjelper leietakere å være mer bærekraftige gjennom gode løsninger og bærekraftige bygg.
4. Midgard tar i bruk ny teknologi og innovative løsninger for å redusere forbruk og utslipp.
5. Faglig kompetanse er sentralt i arbeidet med bærekraft.
6. Midgard jobber kontinuerlig med å forbedre bærekraftsarbeidet.

3. Forankring

For å sikre at strategien effektivt blir integrert i virksomheten og fulgt opp i praksis har vi valgt å forankre arbeidet hos sentrale personer i ledelsen.

- Konsernstyret har det overordnede ansvaret for bærekraftstrategien. Denne rollen skal sikre at strategien overholdes, og at alle avgjørelser blir tatt i henhold til strategien.
- Økonomisjef har ansvaret for at bærekraftstrategien blir iverksatt i organisasjonen og er en naturlig del av kjernevirksomheten.
- Teknisk leder har det faglige og operative ansvaret for bærekraft. Dette innebærer å sikre at alle fysiske tiltak blir fulgt opp. Denne rollen skal kunne dokumentere implementering av tiltakene, samt utvikling og måloppnåelser.
- Konsernstyret har det overordnede ansvaret for at strategien kontinuerlig evalueres.
- Alle medarbeidere har ansvaret for å gjøre seg kjent med strategien

4. Våre bærekraftsmål

For å sikre at strategien adresserer de viktigste utfordringene for en bærekraftig utvikling, er FNs bærekraftsmål brukt som utgangspunkt. Bærekraftsmålene er en anerkjent og globalt akseptert ramme for bærekraftig utvikling. De gir et felles språk og referansepunkt for å forstå hva som kreves for å oppnå en bærekraftig framtid. Ut ifra vår kjernevirksomhet har vi valgt fem bærekraftsmål som vi i vesentlig grad bidrar til eller kan bidra til å nå.

Mål 7: Ren energi for alle



Ved å innføre energieffektiviserende tiltak i våre bygg, samt ta i bruk ny teknologi for å overvåke og redusere energiforbruket til leietakerne, bidrar vi positivt til delmål 7.3: «Innen 2030 få forbedringen av energieffektivitet på verdensbasis til å gå dobbelt så fort». Ved å anvende solcellepanel på våre eiendommer bidrar vi til delmål 7.2: «Innen 2030 øke andelen fornybar energi i verdens samlede energiforbruk betydelig.»

Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst



Transparente verdikjeder er en viktig del av arbeidet med å sikre at samarbeidende virksomheter opererer på en ansvarlig og bærekraftig måte. Ved å etablere kontraktsfestede seriøsitetsskrav med leverandører bidrar vi positivt til delmål 8.8: «Beskytte arbeiderrettigheter og fremme et trygt og sikkert arbeidsmiljø for alle arbeidstakere, herunder arbeidsinnvandrere og særlig kvinnelige innvandrere, samt arbeidstakere i vanskelige arbeidsforhold.»

Mål 9: Innovasjon og infrastruktur



Vi er raskt ute med å ta i bruk ny teknologi som fremmer innovasjon og bærekraftige løsninger. Dermed bidrar vi til delmål 9.4: «Innen 2030 oppgradere infrastruktur og omstille næringslivet til å bli mer bærekraftig, med en mer effektiv bruk av ressurser og større anvendelse av rene og miljøvennlige teknologiformer og industriprosesser, der alle land gjør en innsats etter egen evne og kapasitet.»

Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon



Ved å ha en langsiktig tilnærming til utvikling og drift av bolig- og næringseiendom sikrer vi at våre bygg opprettholder sin funksjonalitet og verdi over tid, samtidig som det tas hensyn til ressursbruk. Vi har en bevisst rive- og bygge strategi hvor vi nøye vurderer (1) om det er mer bærekraftig å rive og bygge nytt, eller (2) om det er mer bærekraftig å rehabilitere og oppgradere eksisterende bygg. På denne måten bidrar vi positivt til delmål 12.5: «Innen 2030 betydelig redusere avfallsmengden gjennom forbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk.»

Mål 17: Samarbeid for å nå målene



For å sikre at eiendomsbransjen når sine bærekraftsmål, er det viktig at ulike aktører i bransjen samarbeider, deler kunnskap og erfaringer. Vi har over flere år opparbeidet faste samarbeidspartnere for å fremme bærekraftige tiltak. Blant annet innen teknologi, energieffektivisering og avfallshåndtering. En tett dialog gir god oversikt over hvilke tiltak som har størst effekt, og hvor vi sammen kan skape mest verdi for samfunnet. Arbeidet bidrar til delmål 17.17: «Stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og private og i det sivile samfunn, på grunnlag av partnerskapenes erfaringer og ressursstrategier.»

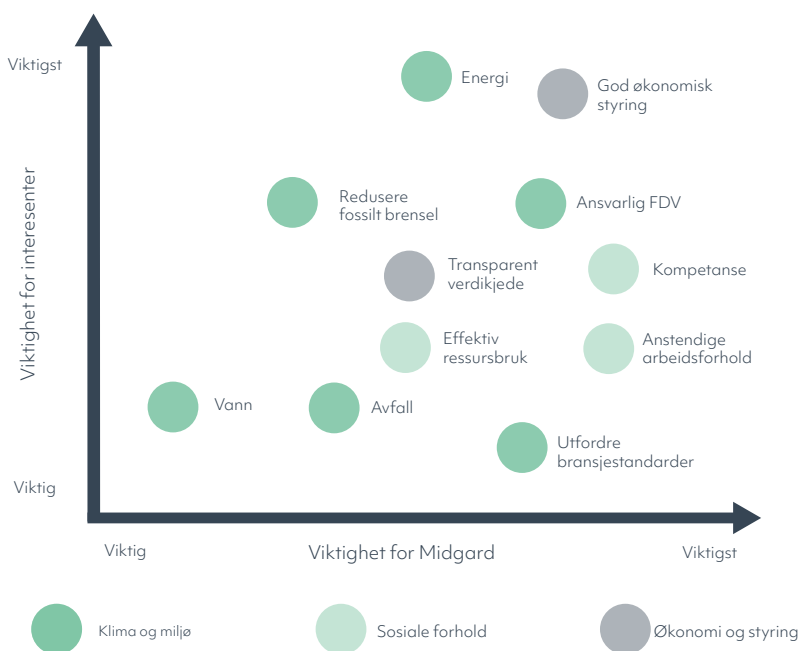
5. Interessenter

For oss er det viktig å ha en god dialog med aktører som berøres av vårt arbeid, eller som kan påvirke vår virksomhet vesentlig. Denne dialogen sikrer at arbeidet med bærekraft er relevant for oss som virksomhet, miljøet og våre interesser. Under har vi beskrevet våre viktigste interesser.

- **Ansatte** - Det er viktig for oss at våre ansatte føler seg verdsatt og er engasjert i arbeidet de gjør fordi de har direkte innvirkning på Midgards lønnsomhet og produktivitet. I tillegg fungerer de som ambassadører for Midgard utad og har betydelig påvirkning på omdømmet og forholdet til andre interesser. For å lykkes med vårt arbeid innen bærekraft, er høy kompetanse en avgjørende faktor.
- **Eiere** - Våre eiere er med på å sette dagsorden og lede virksomheten i ønsket retning.
- **Finansielle aktører** - Banker, meglere og forsikringsselskaper utgjør grunnleggende samarbeidspartnere for Midgard som eiendomsaktør. Finansbransjens risikovurderinger og det regulatoriske miljøet som bransjen står overfor i dag, vil ha konsekvenser for vår virksomhet på ulike måter. Det er derfor en forventning fra våre finansielle interesser at vi jobber strategisk og systematisk med bærekraft.
- **Leietakere** - Fornøyde leietakere er en forutsetning for vår kjernevirksomhet, og vi opplever at leietakere stiller større krav til bærekraft.
- **Leverandører og samarbeidspartnere** - Gode leverandører og samarbeidspartnere er essensielt for oss, ettersom de leverer produkter og tjenester som er viktige for virksomheten. Vi jobber med faste leverandører som er blitt utvalgt på grunn av deres evne til å levere høykvalitetsprodukter og tjenester. Gjennom et tett samarbeid utfordrer vi hverandre på bærekraft.
- **Lokalmiljøet** - Vi ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling av lokalsamfunnet og er derfor opptatt av å ha en god dialog med lokalmiljøet. Dette sikrer at deres behov og ønsker blir ivaretatt.
- **Myndigheter** - Myndighetene er en viktig interesse fordi de har makt til å påvirke hvordan eiendommene kan brukes og utvikles gjennom lover, regler, bestemmelser og miljøkrav. Vi jobber tett med lokale og nasjonale myndigheter for å sørge for at vi til enhver tid overholder gjeldende regelverk, og utvikler bærekraftige løsninger.

6. Vesentlighetsanalyse

Gjennom en vesentlighetsanalyse har vi identifisert hvilke områder som er viktigst for oss og våre interessenter. Dette gjør at vi kan fokusere arbeidet vårt på de områdene som har størst betydning. Basert på en samlet vurdering er følgende områder definert som de viktigste:



7. Fokusområder

Basert på vesentlighetsanalysen har vi valgt ut fire områder vi ønsker å fokusere på i strategiperioden. Fokusområdene er presentert under, inkludert hva vi konkret gjør innenfor hvert enkelt område.

Energi

Det viktigste fokusområdet for oss og våre interessenter er effektiv energibruk. Valg av energieffektive løsninger og optimalisering av nåværende infrastruktur vurderes alltid nøye ved utvikling eller utbygning av eiendom. Gjennom en aktiv rolle i driften av eiendommene bruker vi vår kompetanse til å minimere leietakernes forbruk. Denne kompetansen videreutvikler vi for å oppnå kontinuerlige og vedvarende besparelser.

- Vi benytter oss av sensorbasert energistyring for å overvåke energiforbruket til våre bygg. Dette gjør at vi kan drifte byggene på en hensiktsmessig og effektiv måte, som igjen bidrar til å redusere forbruket til leietakerne.
- Vi har gjennomført en helhetlig energikartlegging på samtlige av våre eiendommer. Her har vi utarbeidet rapporter som viser tiltak for implementering av fornybar energi, forbedring av inn klima og energieffektivisering. Vi jobber målrettet med å realisere disse tiltakene.

- Vi jobber aktivt mot virkemiddelapparatet, spesielt Enova, for å påvirke og ta nytte av ordninger som kan komme bygg og leietakere til gode i et bærekraftsperspektiv.
- I forbindelse med rehabilitering tilstreber vi alltid energieffektive løsninger. Dette gjelder eksempelvis alt fra LED-belysning til energieffektive varmepumper og solcellepaneler.
- Vi arrangerer jevnlig «Energijakter» sammen med våre leietakere, hvor vi aktivt forsøker å detektere unormalt høyt forbruk og energibesparende tiltak.
- Vi jobber aktivt med at alle bygg er energimerket i henhold til lovverket og tilstreber så gode karakterer som mulig, innen et "kost-nytte" perspektiv.

Anstendig arbeid

Transparente verdikjeder og faste leverandører har lenge vært viktig for oss i Midgard. Vi mener at den langsiktige relasjonen vi har opparbeidet med våre faste samarbeidspartnere ivaretar seriøsiteten og bidrar til anstendige arbeidsforhold. Viktigheten av å kun samarbeide med seriøse aktører gjenspeiles i kontraktfestede seriøsitetsskrav til våre leverandører. Med dette tiltaket fremmer vi anstendige arbeidsforhold utenfor vår egen virksomhet.

Seriøsitetsskravene er med på å forhindre uønskede situasjoner som sosial dumping, hvor leverandøren benytter seg av lønns- og arbeidsvilkår som er dårligere enn det som er fastsatt i arbeidsmiljøloven. Tiltakene har også innvirkning på kvaliteten på produktene og tjenestene som leveres til oss, spesielt i prosjekter hvor det kreves spesialkompetanse for å utføre arbeid på en sikker og effektiv måte.

Ressursbruk

En av de mest bærekraftige måtene vi kan jobbe med effektiv ressursbruk er å redusere mengden avfall. Gjennom høy kompetanse internt i organisasjonen og gode samarbeidspartnere jobber vi aktivt med avfallshåndtering og effektiv materiellforvaltning.

- Vi gjør grundige vurderinger på hvorvidt det er mer bærekraftig å rive for å bygge nytt eller rehabiliter et eksisterende bygg. Når det rives vurderes det alltid om det er mulig å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Vi kalkulerer økonomiske, tekniske og miljømessige konsekvenser. I de fleste tilfeller har konklusjonen vært å bevare eksisterende bygningsmasse med konkrete tilpasninger.
- Når avfall først er generert og ikke kan gjenbrukes, har vi gode rutiner for miljøvennlig avfallshåndtering. Vi tilbyr våre leietakere gode avtaler på utstyr til kildesortering, lokal transport samt brukervennlighet når det kommer til avfallshåndtering. Når et byggeprosjekt først er igangsatt jobber vi aktivt med både de prosjekterende og de utførende slik at vi ikke bruker mer materialer enn nødvendig.
- Vedlikehold står sentralt i alt arbeidet vi gjør. På eksisterende bygg er vi opptatt av gode rutiner rundt forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Dette er med på å øke verdien og levetiden på eiendommene våre, samt redusere belastningen på miljøet.
- Nye leietakere har ofte andre ønsker og behov for utformingen av lokalet enn tidligere leietakere. Vi er fleksible og tilpasser oss leietakerens ønsker så langt det er mulig, samtidig som vi tilstreber å bruke så lite ressurser som mulig. Der det egner seg, forslår vi ombruk av nye materialer.

- Vi er åpne for inngåelse av grønne leiekontrakter eller bruksavtaler med sentrale og vesentlige leietakere. Dette tiltaket stimulerer til bærekraftig oppgradering, i samspill med våre leietakere.

Teknologi

Vi oppfatter at våre interessenter har godt av å bli utfordret på nye løsninger. Det gjør at vi ikke uten videre aksepterer bransjestandarder, spesielt hvis vi opplever at det går på bekostning av bærekraft. Vi utfordrer dermed både leietakere og oss selv til å ta i bruk ny teknologi. Ved å ta i bruk nye digitale verktøy skaper vi mer effektive prosesser og gir bedre beslutningsstøtte, som igjen er med på å minimere ressursforbruket på våre eiendommer.

- Vi har deltatt i et proptech-samarbeid hvor et dashboard for sensorbasert energistyring ble utviklet. Dette verktøyet er innført i flere av våre bygg.
- Vi tar i bruk sensorbasert energistyring som innhenter energidata. Anvendelse samt bearbeidelse av data er en driver for å redusere energiforbruket på våre eiendommer.
- Det er viktig at våre leietakere benytter seg av de digitale løsningene eiendommene våre innehar. Ved å presentere ny teknologi for våre leietakere hjelper vi de å bli mer bærekraftige.

8. Oppsummering

Strategien viser våre interessenter at vi tar bærekraft på alvor og bidrar til en bærekraftig utvikling. Med konkrete prinsipper og en forankring i virksomhetens toppledelse, tydeliggjør vi våre ambisjoner på området. Midgard er i god posisjon til å påvirke flere av FNs bærekraftsmål, og vi har identifisert tiltak og aktiviteter vi aktivt jobber med. Tett samspill med alle våre interessenter er sentralt i vårt arbeid med bærekraft. Midgard vil være en åpen, pålitelig og proaktiv aktør som er positiv til initiativer knyttet til bærekraft. I Midgard har vi valgt ut fire fokusområder når det kommer til bærekraft:

- **Energi** - det er her vi kan redusere mest utslipp
- **Kontraktsfestede seriositetskrav** - vi er en seriøs og proaktiv virksomhet som stiller krav
- **Ressursbruk** - vi mener gjenbruk og ressurseffektivisering er det eneste riktige
- **Utprøving av ny teknologi** - vi vil utfordre og skape de beste løsningene

"The greatest threat to our planet is the belief that someone else will save it."

- Robert Swan

