



– Vi bruker strakstiltakene som en slags arbeidsliste, forteller marked-, prosjekt- og miljøkoordinator i Fabritius Kristine Gjelsten Haugen.

24-02-2021 11:39 CET

Satte miljøarbeidet i system med ti strakstiltak

Da Fabritius tilsluttet seg [våre anbefalte strakstiltak](#) for byggeiere i 2019, satte de i gang med å systematisere miljøarbeidet. Det har vært en effektiv reise. Nå er selskapet blant de første i bransjen som får grønt byggelån i DNB.

– Strakstiltakene har gjort oss mer bevisste på ansvaret vi har som eiendomsselskap. De hjelper oss å strukturere arbeidet med bærekraft og holde stø kurs, forteller marked-, prosjekt- og miljøkoordinator Kristine Gjelsten Haugen.

[Strakstiltakene er Grønn Byggallianses klare anbefaling til hva byggeiere, utbyggere og forvaltere bør gjøre for å bygge og drifte mer miljøvennlig.](#)

Da Fabritius tilsluttet seg strakstiltakene, startet de med en strategisamling for å gi alle ansatte en innføring i tiltakene og undersøke hvordan de kunne kobles til det daglige arbeidet. Selskapet kartla nåsituasjonen, og lagde en bærekraftstrategi med klare mål.

De bruker strakstiltakene som en slags arbeidsliste.

– I begynnelsen var det viktig for oss å ikke gape over for mye. Et år senere har vi revidert bærekraftstrategien basert på erfaringer og det vi har fått gjort så langt. Vi har satt oss mer konkrete mål og jobber nå med å innlemme strakstiltakene i vårt arbeid, og implementere tiltakene i prosjektene, forteller Gjelsten Haugen.

– Vi lærer mye på veien og erkjenner at vi har et stykke å gå, da det er mange i bransjen som har kommet et godt stykke på vei. Det jeg synes er ekstra motiverende og gøy er engasjementet fra alle ansatte i Fabritius. Her jobber vi sammen og målrettet. Det har vært viktig for oss å ha med alle ansatte, slik at det vi gjør er forankret i alle ledd, forteller hun.

Satser på miljøsertifisering

Som del av å systematisere miljøarbeidet, har Fabritius satset på BREEAM for å miljøsertifisere byggene.

Flere ansatte har tatt [kurs](#) i BREEAM-NOR, BREEAM In-Use og klimagassregnskap. Innen kort tid vil også BREEAM Communities og AP-kurs gjennomføres.

– Det er viktig for oss at vi forstår det vi jobber med. Kursene Grønn Byggallianse arrangerer har vært til stor hjelp sammen med erfaring fra prosjekter. Vi ser på kunnskap om bærekraft, deriblant om BREEAM, som en kjernekompetanse fremover, forteller Gjelsten Haugen.

Fabritius har tidligere sertifisert hovedkontoret for Loomis Norge og Torgbygget på Ulven med BREEAM-NOR.

Selskapet har også mål om å sertifisere hele porteføljen med [BREEAM In-Use](#)

[\(BIU\), et verktøy for systematisk oppfølging av drift.](#) Det er per i dag snakk om 12 bygg og rundt 160.000 kvm.

– Det er et godt stykke arbeid som skal gjøres, og det vil gi oss en unik oversikt og kontroll på bygningsmassen vår, sier Gjelsten Haugen.

Deres første lærerike BIU-prosjekt nærmer seg nå slutten.

– Vi har vært klare på at BIU-sertifiseringen av vårt første bygg skulle bli brukt som læring og grunnlag for videre arbeid. Vi har valgt å ta oss god tid slik at alle som jobber tett på forstår hva vi gjør, og hvorfor. Det er et stort stykke arbeid med dokumentasjon, men samtidig får vi en unik forståelse av detaljene i hvert enkelt bygg. Dette er noe vi igjen har kunnet dratt nytte av i BREEAM-sertifisering av nybyggprosjekter. Mye henger sammen, og det er viktig for oss å samle trådene, forteller hun.



Høgslundveien 49 i logistikkparken på Berger i Lillestrøm kommune er det første BIU-prosjektet til Fabritius. Foto: Fabritius.

Får grønt byggelån i DNB med BREEAM-NOR

Det systematiske miljøarbeidet bærer også økonomiske frukter. Nå får Fabritius et grønt byggelån i DNB til et nytt [BREEAM-NOR](#)-prosjekt for

GreenCarrier i Moss.

DNB har tidligere gitt flere grønne byggelån, både til bolig og kontorbygg. Fabritius sitt prosjekt i Moss er det første grønne lånet DNB gir til oppføring av et logistikkbygg.

– Det er gledelig å se at Fabritius setter fokus på en bærekraftig utvikling innen dette segmentet. Det er et viktig mål for oss å bidra med grønn finansiering til slike prosjekter og vi ser med glede på at den grønne bølgen brer seg utover stort sett alle segmenter innen eiendom. Vår ambisjon er å bidra med totalt 130 milliarder norske kroner i finansiering til grønn eiendom frem mot 2025, forteller Magnus Meland Røed fra DNB.

DNBs grønne lån kan gis til prosjekter og investeringer i bygg med spesifikke grønne kvaliteter som tilfredsstillende DNBs gjeldende kriterier. I dette tilfellet er kriteriene BREEAM-NOR Very Good og energiklasse B.

– Vi er avhengig av en tredjeparts sertifisering for å dokumentere disse kvalitetene. I den sammenheng er BREEAM-NOR-sertifisering viktig for å dokumentere dette, forteller Meland Røed.

Forstår sine egne bygg bedre

Gjelsten Haugen i Fabritius forteller også om andre fordeler ved å jobbe grundig og systematisk med strakstiltakene og BREEAM.

– Detaljnivået sertifiseringen krever gir oss en unik forståelse av de enkelte byggene. Vi kan knytte sammen viktige aspekter av et bygg, påvirkninger bygget kan ha på området rundt og hvordan vi kan forbedre dette. Vi ser også på hva som må til for at brukerne av bygget får gode og sikre arbeidsforhold, og på forbruk og energioptimalisering, sier hun.

De får oversikt over enkle justeringer og tiltak som kan forbedre og kanskje øke levetiden til byggene.

– Et annet viktig punkt er at driften blir mer økonomisk. Et av målene er jo at vi med denne kunnskapen og bevisstgjøringen skal kunne drifte bedre, og kutte driftskostnader, noe som vil komme leietaker til gode, forteller hun.

God forståelse og forankring er viktig

Gjelsten Haugen har noen gode råd til andre som vil komme i gang med strakstiltak og sertifisering.

– Mitt råd til andre er å bruke god tid til å sette seg inn i strakstiltakene. Det er mye som i begynnelsen kan virke omfattende. Med grundig forarbeid tror jeg du også vil se at tiltakene er fullt oppnåelige med ambisjoner, ressurser og tid internt til oppfølging, sier hun.

Et annet råd er å forankre strategien, målene og prosessen godt i organisasjonen, ikke minst i ledelsen. Da får arbeidet rett fokus og prioritet.

– Tips til andre som skal BIU-sertifisere er å holde et jevnt trykk på arbeidet og ikke legg det bort over lengre tid. Bruk god tid i oppstarten, lag en liste for hva som må på plass av dokumentasjon, få kontroll over alle minstekrav og jobb så gradvis gjennom tema for tema, råder Gjelsten Haugen.

Hun mener det er essensielt å selv sitte med hånden på rattet. Vi ønsker å ha eller opparbeide oss kunnskap selv slik at vi har direkte eierskap til alle prosjekter og arbeid vi gjør.

– Det er viktig å lære seg verktøyet internt, da det gir viktig informasjon og kunnskap slik at grunnlag for videre arbeid er basert på en god forståelse, avslutter hun.

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgelig valget i bygg- og eiendomssektoren.

Vi er en non-profit medlemsforening for virksomheter fra hele bygg- og eiendomssektoren.