



Oslo

HOLMLIA SENTER

10-20 (9-18)

Dagligvare 8-21 (9-20)

Velkommen

Bærekraft i OBOS Eiendom

Bærekraft er en integrert del av OBOS Eiendom sin virksomhet

OBOS Eiendom ble etablert i 1952 og utvikler, bygger og forvalter næringsbygg med fokus på bærekraft.

Bærekraft er sentralt i strategien

Bærekraft og samfunnsansvar står sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. Et av tre hovedmål i konsernstrategien for 2021-2026 er «å bidra til et mer bærekraftig samfunn» og som er i grunnmuren for OBOS Eiendoms strategi. Dette innebærer både sosial og miljømessig bærekraft.

OBOS Eiendom arbeider aktivt sammen med boligutvikling for å skape byer og steder der det skal være godt å bo, arbeide og leve. For å skape de gode boområdene med «liv mellom husene» har OBOS Eiendom fokus på medvirkning og sosial bærekraft i utvikling av nye prosjekter.

Bygg- og eiendomssektoren står for en stor andel av globale klimagassutslipp, og som en ledende aktør ønsker OBOS å gå foran som et godt eksempel for å redusere klimagassutslippene i bransjen. OBOS Eiendom har mål om å redusere utslipp fra nye næringsbygg med 45% som ferdigstilles i 2026 og 95% reduksjon for bygg ferdig i 2050.

Miljøledelse i OBOS Eiendom

Miljøledelse handler om at virksomheten har miljømål og systemer for å følge opp de målene som settes. OBOS BBL er miljøfyrtårnsertifisert, og OBOS Eiendom inngår der. OBOS Eiendom har en ressurs som følger opp bærekraftsarbeidet, og rapporterer dette til ledergruppen i OBOS Eiendom. At bærekraftsarbeidet er forankret i strategi og ledelse er kritisk for å oppnå en helhetlig vurdering av bærekraft i organisasjonen. OBOS Eiendom sitt styre får jevnlig presentert status i bærekraftsarbeidet og vedtar årlig klimarisikovurderingen og bærekraftsrapporten. Styret vedtar også vesentlighetsanalysen, og de vesentlige temaene som skal prioriteres i bærekraftsarbeidet. Ved behov får også styret presentert nye initiativer, reguleringer og lovkrav innen bærekraft. Gjennomgangene bidrar til at styret får oppdatert sin kompetanse og kjennskap til nye krav og forventninger på miljø og bærekraft.

Virksomheten baserer seg på FN's føre var-prinsipp for beskyttelse av miljøet, og benytter miljøstyrings-systemer for å redusere egne klimagassutslipp. Bærekraft er inkludert i OBOS Eiendom sine styrende dokumenter, og det er etablert en egen intern retningslinje for bærekraftsarbeidet. I tillegg følger OBOS Eiendom egne og konsernets forpliktelser, krav og retningslinjer innen bærekraft. OBOS Eiendom rapporterer sitt bærekraftsarbeid årlig i henhold til retningslinjer fra Global Reporting Initiative (GRI), og bistår med data til Miljøfyrtårn. OBOS Eiendom er en del av OBOS konsern sin rapportering på Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD).

Prioritering av FNs bærekraftsmål

OBOS og OBOS Eiendom følger FNs bærekraftsmål som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Som en del av strategiarbeidet har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som vies spesielt fokus:

- Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Stoppe klimaendringene
- Ansvarlig forbruk og produksjon
- Likestilling mellom kjønnene

Prioriteringen illustrerer hvor OBOS Eiendom har størst mulighet til å påvirke samfunnet i en mer bærekraftig retning. Utvelgelsen er gjort i forbindelse med OBOS Eiendoms vesentlighetsanalyse, som setter en strategisk retning for bærekraftsarbeidet.



Figur 1: FNs bærekraftsmål

Vesentlighetsanalyse

For å prioritere bærekraftsarbeidet er det gjennomført en vesentlighetsanalyse. Analysen ivaretar prinsippet om dobbelt vesentlighet. Basert på analysen konsentreres arbeidet rundt de mest vesentlige bærekraftstemaene.

Interessentdialog

Løpende dialog med OBOS Eiendom sine interessenter er viktig for å få innspill til hvordan virksomheten bør prioritere sitt bærekraftsarbeid. OBOS Eiendom sine viktigste interessenter er egne medarbeidere, leietakere, medlemmer, ledelsen, leverandører, myndigheter og NGOer.

Som en medlemseid organisasjon er kommunikasjon med medlemmene spesielt viktig, og det holdes jevnlig generalforsamlinger og åpne medlemsmøter, og møter med leietakere som leier arealer hos OBOS Eiendom. OBOS Eiendom måler kontinuerlig omdømme, kundetilfredshet og medarbeidertilfredshet, og gjennom disse vurderingene avdekkes eventuelle forbedringspunkter som innarbeides i strategien.

OBOS har også utviklet en egen medvirkningsprosess som gjennomføres i alle utviklingsprosjekter. Dette er en

mulighet til å få innarbeidet innspill fra interessentene inn i virksomhetens bærekraftsarbeid.

I forbindelse med større oppdateringer av vesentlighetsanalysen i 2021 og 2023 ble det i tillegg gjennomført mer systematisk kartlegging av interessentenes vektlegging av ulike bærekraftstemaer. Dette ble blant annet gjort ved hjelp av spørreundersøkelser til medlemsbasen, intervjuer med interne og eksterne interessenter, i tillegg til generell dokumentanalyse. I tabellen under oppsummeres OBOS Eiendom sine viktigste interessenter, deres forventninger til vårt bærekraftsarbeid, samt arenaer for dialog med de ulike interessentgruppene.

Oppfølging og evaluering

OBOS Eiendom har løpende dialog med sine interessenter gjennom året, og vil slik få et inntrykk av endrede forventninger til deres arbeid med bærekraft. OBOS' miljøavdeling er prosessdriver for vesentlighetsanalysen og gjennomfører årlig en evaluering av OBOS Eiendom sin bærekraftsrapportering på de vesentlige temaene, og slik avdekkes eventuelle oppdateringsbehov.

Vesentlighetsanalysen forankres årlig gjennom behandling i styret i OBOS Eiendom. Ved vesentlig

Interessentgruppe	Interessentenes forventninger til OBOS Eiendom	Arenaer for dialog med interessentgruppe
Ansatte	- Arkitektur og byutvikling - Energieffektive bygg - Godt arbeidsmiljø - Holdbare bygg og rehabilitering - Klima- og miljøfokus i plan og bygg	Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse Medarbeidersamtaler og medarbeiderundersøkelser Varslingskanaler Allmøter og intranett
Ledelse	- Compliance - Godt arbeidsmiljø og seriøsitet i bransjen - Inkluderende nabolag - Klima- og miljøfokus i plan og bygg - Medvirkning	Kvartals- og årsrapport Konsernstrategi Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse
Medlemmer	- Arkitektur og byutvikling - Energieffektive bygg - Holdbare bygg og rehabilitering - Klima- og miljøfokus i plan og bygg	Nyhetsbrev og OBOS-bladet Generalforsamling Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse Åpne medlemsmøter Møter med tilknyttede boligselskaper
Myndigheter	- Arkitektur og byutvikling - Energieffektive bygg - Inkludering, mangfold og likestilling - Godt arbeidsmiljø	Tilsyn og revisjon Kvartals- og årsrapport Løpende dialog
Leietakere	- Energieffektive bygg - Arealeffektivitet - Avfallssortering - Mobilitetsløsninger	Møter med leietakere Nyhetsbrev Løpende dialog
NGOer	- Klima- og miljøfokus i plan og bygg - Materialvalg - Sirkulærøkonomi - Økosystemer og biologisk mangfold	Medlemskap i bransjeorganisasjoner Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse Løpende dialog
Leverandører	- Ansvarlig leverandørkjede - Energieffektive bygg - Klima- og miljøfokus i plan og bygg	Kontakt ifm. anbud Løpende dialog

endring i risikovurderingen eller identifisert påvirkning vil styret revidere bærekraftstrategien tilsvarende.

Vesentlighetsvurdering

I 2023 ble det gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse iht prinsippene i CSRD. Det vil si at man både hensyntar virksomhetens påvirkning på samfunn og miljø, og hvordan bærekraftsforhold påvirker virksomhetens finansielt. Det er utarbeidet en bruttoliste over mulige aktuelle bærekraftstemaer. For hvert tema har vi vurdert påvirkning etter konseptet dobbel vesentlighet. (Kartleggingene av interessentenes vektlegging fra 2021 er hensyntatt i denne vurderingen)

- I vurderingen av påvirkninger hadde vi følgende med i betraktning:
 - Alvorlighetsgrad: (skala x omfang x uopprettelighet) / 3
 - Skala: *Hvor alvorlig er påvirkningen?*
 - Omfang: *Hvor utbredt er påvirkningen?*
 - Uopprettelighet: *Kan den negative påvirkningen ut bedres?*
 - Sannsynlighet: *Hva er sannsynligheten for at påvirkningen inntreffer?*

Terskelverdier ble brukt for å vurdere skala, omfang og uopprettelighet på en skala fra 1-5, fra svært lav påvirkning (1) til svært høy (5)

- I vurderingen av finansiell vesentlighet hadde vi følgende med i betraktning:
 - Alvorlighetsgrad: *Hva er den potensielle størrelsen på den finansielle effekten?*
 - Sannsynlighet: *Hva er sannsynligheten for at den finansielle effekten inntreffer?*

Terskelverdier ble brukt for å vurdere alvorlighetsgrad på en skala fra 1 (svært lav) til 5 (veldig høy),

Den finansielle vesentligheten er vurdert ved bruk av samme skala som for øvrige risikomatriser i OBOS konsernet.

Temaene er også lenket opp mot FNs bærekraftsmål, for å kunne vise hvordan OBOS Eiendom sin prioritering av disse henger sammen med våre vesentlige temaer.

Prioritering og avgrensning

Teamene som er vesentlige for OBOS er vist i figuren under og rangert fra 1-10, hvor 1 er det mest vesentlige og 10 er minst vesentlig. Illustrasjonen viser temaene rangert i hvilke som er mest vesentlige sammenlagt for påvirkning og finansielt.

Gjennom analysen av både påvirknings- og finansiell vesentlighet er de 5 høyest rangerte temaene fra hhv. vesentlig påvirkning og finansiell vesentlig (som illustrert i figuren 3) ansett som vesentlige for OBOS Eiendom. Det vil si at de tre nederst rangerte temaene (tema 8,9 og 10) er vurdert som ikke vesentlig for årets rapportering. OBOS Eiendom vil imidlertid følge utviklingen i temaene og vurdere vesentligheten for senere års rapportering. Resultatet fra den doble vesentlighetsanalysen fra 2023 sammenfaller med resultatet fra tidligere år. Oppsummert og fornorsket har OBOS Eiendom identifisert fire vesentlige temaer, som ligger til grunn for bærekraftsarbeidet:

- Bygg- og byutvikling
- Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift
- Forretningsetikk og leverandørkjede
- Inkludering, mangfold og likestilling

Det er de fire hovedområdene med sine respektive vesentlige underpunkter som ligger til grunn for OBOS Eiendom sin årlige bærekraftsrapportering, og som omfattes av GRI-indeksen. De prioriterte hovedområdene er dessuten grunnlaget for OBOS Eiendoms prioritering av FNs bærekraftsmål. I figur 3 viser vi hvilke underpunkter som inngår i de fire hovedområdene, underpunktene samt assosierte bærekraftsmål og parametere for måling og oppfølging av temaene.

Vesentligtema	Plassering Vesentlig påvirkning	Plassering Finansiell vesentlighet	Vesentlig påvirkning	Finansiell vesentlighet
1 Klimaendringer	1	3		
2 Ressursbruk og sirkulærøkonomi	2	5		
3 Biologisk mangfold	3	4		
4 Forbrukere, kunder og medlemmer	4	6		
5 Lokalsamfunn og bærekraftige nabolag	5	7		
6 Egne ansatte	8	2		
7 Virksomhetsstyring og forretningsetikk	9	1		
8 Forurensing	6	9		
9 Arbeidsvilkår i verdikjeden	7	8		
10 Vann og marine ressurser	10	10		

VESENTLIG TEMA	UNDERPUNKTER	BÆREKRAFTSMÅL
Bygg- og byutvikling	• Utvikle inkluderende nabolag • Medvirkning og innovasjon • Tilrettelegge for gode lysforhold og luftkvalitet • Arkitektur, bygg med lang levetid, og smart utnyttelse av arealene	
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift	• Energieffektivisering og bruk av fornybar energi • Reduksjon av klimagassutslipp • Bærekraftig materialbruk og reduksjon av avfall • Klimarisiko og klimatilpasning • Biologisk mangfold og oppbygning av grøntarealer	  
Forretningsetikk og leverandørkjede	• Sikkerhet på arbeidsplass (HMS) • Bærekraftige innkjøp og ansvarlig leverandørkjede • Personvern • Unngå brudd på miljølovgivning og menneskerettigheter • Hindre misbruk av markedsrett	 
Inkludering, mangfold og likestilling	• Bidra til likestilling, mangfold og inkludering • Sikre utvikling av medarbeidere	 

Figur 4: Vesentlige temaer og mål

OBOS Eiendoms fire vesentlige temaer

Under beskriver vi hvorfor de fire temaene som er vesentlige for OBOS Eiendom, eventuelle avgrensninger, og parametere som benyttes for å måle fremdriften. For mer detaljer om spesifikke tiltak som er gjort under hvert vesentlige tema vises det til OBOS Eiendoms årlige årsrapport.

Bygg- og byutvikling



OBOS Eiendom har som hovedmål å være ledende byutvikler og forvalter. Å jobbe med by- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er et viktig element i et godt boområde. OBOS Eiendom er en viktig brikke i OBOS sitt engasjement på helhetlig byutvikling og bidra til «livet mellom husene».

OBOS Eiendom er en viktig brikke i OBOS sitt engasjement på helhetlig byutvikling og bidra til «livet mellom husene».

Som en av Nordens største bolig- og områdeutvikler har OBOS stor påvirkning på hvordan folk bor og lever. Siden OBOS er en medlemsorganisasjon er det spesielt viktig for OBOS å vektlegge at boligområdene skal ha inkluderende uteområder hvor det legges til rette for sosiale møteplasser, lek, aktivitet og urban dyrkning. OBOS støtter store og små lokale aktiviteter der vi bygger, med særlig vekt på tiltak som bidrar til gode bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge. Det fokuseres også på smart arealbruk og tilrettelegging for gode lysforhold og god luftkvalitet, siden dette påvirker livskvaliteten til de som tar i bruk områdene som OBOS utvikler.

For at OBOS skal kunne levere nye og framtidsrettede produkter og tjenester som etterspørres av kundene, er både innovasjon og medvirkning viktig. For å legge til rette for bedre medvirkning har utviklet en egen medvirkningsskole medvirkningsmodell i samarbeid med LEVA Urban design som og en medvirkningsmodell som kan brukes i nye byggeprosjekter. OBOS jobber også aktivt med innovasjon. Eksempel på

innovasjonsinitiativer i OBOS Eiendom er etablering av bransjesamarbeidet i Construction City.

For å følge opp dette vesentlige temaet måler OBOS sitt samfunnsbidrag gjennom tilskuddsordningen. I tillegg rapporteres KTI og omdømme (både totalinntrykk merkevare og opplevd samfunnsansvar). Tallgrunnlaget samles inn av marked- og kommunikasjonsavdelingen, og rapporteres i OBOS Eiendoms årsrapport.

Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift



OBOS Eiendom ønsker å bidra til den grønne omstillingen i tråd med målene i Parisavtalen. OBOS Eiendom sin virksomhet er primært å utvikle, bygge og forvalte næringseiendom, og som står for største klimapåvirkning. Byggevirkomheten står for endel av OBOS Eiendom sine klimagassutslipp. I tillegg kan nybygg også ha negative konsekvenser for biologisk mangfold og reduksjon av grøntarealer. For å redusere klimaavtrykket og negative naturkonsekvenser jobber konsernet systematisk med klima- og miljøfokus i hele verdikjeden.

OBOS har som strategisk mål å redusere klimagassutslippene fra nye prosjekter med 45 prosent innen utgangen av 2026 og 95% reduksjon på bygg ferdig i 2050. Alle nye byggeprosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak utover forskrift. Ved å stille krav om BREEAM-NOR sertifisering på nye næringsbygg, dokumenteres miljøkvaliteten til produktene. Som utbygger har også OBOS stor påvirkning når det gjelder å bygge ned grøntareal og jordbruksareal. OBOS arbeider aktivt med å bygge opp igjen natur som skal kompensere for det som bygges ned, og måler endring i andel grøntareal i nye prosjekter. I tillegg jobbes det aktivt med å sikre det

biologiske mangfoldet i byggeprosjektene bl.a. gjennom miljøsertifisering av prosjektene.

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggemetoder, produkter og løsninger. OBOS arbeider aktivt med forskning, utvikling og forbildeprosjekter for å øke kompetansen innen sirkulærhet og ombruk.

For OBOS Eiendom står nesten 50% av klimautslippene fra drift av egne eiendommer. I tillegg til miljøfokus i nye byggeprosjekter er det viktig for OBOS Eiendoms å jobbe med bærekraft i eksisterende eiendommer. OBOS arbeider aktivt med å redusere energiforbruk, avfall og vannforbruk på sine eiendommer. Konsernet har som mål å redusere egne utslipp fra kontordrift med 7,5 prosent årlig og det jobbes med å se hvordan dette kan konkretiseres.

Klimagassutslipp rapporteres i tråd med GHG-protokollen, som er en standard for å rapportere indirekte og direkte utslipp knyttet til en virksomhet. Scope 1 og Scope 2 er OBOS Eiendoms direkte utslipp, mens Scope 3 skal inkludere alle indirekte klimagassutslipp. Det arbeides med å inkludere stadig flere elementer i Scope 3-rapporteringen.

Klima- og miljøfokus innebærer også å hensynta klimarisiko siden OBOS Eiendom er utsatt for klimarelatert risiko gjennom bygging og forvaltning av næringseiendom. OBOS Eiendom gjennomfører årlig en klimarisikovurdering, som følger retningslinjene i TCFD. OBOS Eiendom er en del av OBOS konsern sin overordnede TCFD-rapportering.

For å følge opp dette vesentlige temaet rapporterer OBOS Eiendom på GRI-indikatorer for klimarisiko, energi, utslipp, avfall og miljømessig etterlevelse (GRI 201, 302, 304, 305, 306, og 308). I tillegg rapporteres det på antall miljøsertifiserte næringseiendommer. Tallgrunnlaget samles inn av OBOS' miljøavdeling, og rapporteres i konsernets årsrapport.

OBOS rapporterer også årlig på klimarisiko i tråd med anbefalingene i TCFD. TCFD-rapporteringen legges som vedlegg til OBOS konsernets årsrapport.

Forretningsetikk og leverandørkjede



OBOS er en stor innkjøper både gjennom direkte og indirekte kjøp av varer og tjenester mulighet til å påvirke hvilke krav som

stilles i leverandørkjeden. Ivaretagelse av bærekraftige innkjøp er sentralt for at OBOS og OBOS Eiendom skal kunne bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold og miljøkrav i bransjen.

I byggeprosjekter inngår ofte flere samarbeidspartnere og underleverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes i de ulike prosjektene, følger gjeldende lover og forskrifter.

Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene. I kvartalsrapporten skal prosjektlederen for hvert prosjekt rapportere om eventuell mistanke om økonomisk kriminalitet hos aktører i prosjektet.

For en medlemsorganisasjon som OBOS, er det svært viktig å ha fokus på personvern. I forbindelse med ny personopplysningslov basert på GDPR, gjennomførte OBOS et konserngjennomgripende personvernprosjekt for å ruste opp vårt personvernregime i henhold til ny lov. Blant tiltakene er å styrke internkontrollen, samt øke kompetansen og fokus på personvern blant ansatte.

OBOS har utarbeidet standardbetingelser for bærekraftige innkjøp, til bruk som vedlegg i OBOS Eiendoms kontrakter og avtaler. Disse betingelsene stiller blant annet krav til at leverandørene skal sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold for sine ansatte. I tillegg stilles krav om at leverandøren skal ha et miljøstyringssystem, opprettholde lover innen ytre miljø og unngå bruk av helse- og miljøfarlige produkter. I forbindelse med Åpenhetsloven kartlegger OBOS Eiendom sine leverandører, og vurderer risiko for negative konsekvenser for menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og ytre miljø.

HMS og SHA er også svært viktig for OBOS, og vi har stor påvirkning på dette temaet både som en betydelig byggherre og arbeidsgiver. Virksomhetens arbeid med HMS og SHA skiller mellom egne kontoransatte og i byggeprosjekter hvor OBOS er byggherre. OBOS Eiendom har implementert ledelsessystem for HMS- og SHA-arbeid i bedriften med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften. Det er knyttet særskilt risiko relatert til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplasser. OBOS har en egen HMS-håndbok som dekker arbeidet til alle kontoransatte. Som byggherre etablerer OBOS SHA planer for alle byggeprosjekter

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å bekjempe økonomisk kriminalitet og etterstreber en høy etisk standard. Konsernet har utarbeidet retningslinjer for å forhindre korrupsjon og hvitvasking, og har rutiner for varsling av kritikkverdige forhold. Alle ansatte forplikter seg til å følge et sett med felles etiske retningslinjer, som både gjelder kolleger imellom og overfor medlemmer, kunder, samarbeidspartnere, leverandører, forretningsforbindelser og konkurrenter.

Selskapets varslingsrutiner skal sikre at ansatte kan varsle med tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Varslingskanalen håndteres av HR og juridisk i OBOS, som redegjør for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret i OBOS minst en gang årlig.

For å følge opp dette vesentlige temaet rapporterer OBOS på GRI-indikatorer for etterlevelse knyttet til anti-korrupsjon og konkurranseforhold, samt indikatorer knyttet til HMS, krav til leverandører og personvern (GRI

205, 206, 403, 414 og 418). Tallgrunnlaget samles inn av HR og juridisk, og resultatene rapporteres i konsernets årsrapport.

Inkludering, mangfold og likestilling



OBOS Eiendom har 54 ansatte. I OBOS Eiendom skal alle ha like muligheter uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne,

alder, kjønn eller seksuell legning. OBOS konsern har satt mangfold og likestilling tydelig på agendaen. OBOS Eiendom skal lege til rette for at alle ansatte skal få like muligheter til jobbutvikling, samt jobbe aktivt for å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger.

OBOS forplikter seg også til å respektere internasjonalt anerkjente menneskerettigheter, herunder de som er nedfelt i Verdenserklæringen om menneskerettighetene, FN-konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter, FN-konvensjonen om sivile og politiske rettigheter og ILOs kjernekonvensjoner.

For å følge opp dette vesentlige måler OBOS medarbeidertilfredshet flere ganger årlig, som også gir resultatet for OBOS Eiendom. I tillegg rapporterer vi på GRI-indikatorer for mangfold, like muligheter og ikke-diskriminering (GRI 401, 404, 403, 405, 406). Tallgrunnlaget samles inn av HR, og resultatene rapporteres i OBOS Eiendoms årsrapport.