

Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft og samfunnsansvar står sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. I denne delen redegjøres det for hvordan OBOS, inkludert datterselskaper i Norge og Sverige, arbeider med dette. Rapporten er strukturert rundt følgende hovedpunkter:

Interessent- og vesentlighetsanalyse	125
FNs bærekraftsmål.....	126
Tilgjengelige boliger for medlemmene	128
Bolig- og byutvikling	130
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift	136
Forretningsetikk og leverandørkjede.....	154
Inkludering, mangfold og likestilling.....	160

Interessent- og vesentlighetsanalyse

For å identifisere hvilke bærekraftsområder som er spesielt viktige for OBOS' ulike målgrupper er det, med bistand fra Deloitte, utført en dobbel vesentlighetsanalyse. Figuren under viser de viktigste interessentgruppene som var involvert i prosessen.

Analysen skal ivareta nye forventninger og krav om dobbelt vesentlighetsprinsipp i henhold til CSRD-direktivet. Det betyr at man tar hensyn både til virksomhetens påvirkning på samfunn og miljø, og hvordan bærekraftsforhold påvirker virksomheten finansielt. For hvert tema ble følgende vurdert:

- OBOS' påvirkning på temaet – både positiv og negativ
- Temaets potensielle finansielle effekt for OBOS – både positiv og negativ

Med bakgrunn i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene under fem

hovedtema. Disse temaene og tilknyttede bærekraftsmål utgjør kjernen i OBOS' bærekraftsarbeid.

Vurderingen viser at «**Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift**» er et område OBOS har vesentlig påvirkning på. Temaene klimaendringer, ressursbruk og sirkulærøkonomi samt natur og biologisk mangfold er sentrale i dette området.

«**Forretningsetikk og leverandørkjede**» er også viktig. Virksomhetsstyring, HMS og bærekraftige innkjøp bidrar spesielt til at dette er et vesentlig tema.

«**Tilgjengelige boliger for medlemmene**» peker seg også ut som et hovedtema. Å legge til rette for at flere kan eie sin egen bolig er et område hvor OBOS har stor mulighet til å påvirke, og det påvirker også OBOS' langsiktige verdiskaping i stor grad.

De andre vesentlige temaene er «**Inkludering, mangfold og likestilling**» og «**Bolig- og byutvikling**». For å følge opp bærekraftsarbeidet har OBOS etablert måleparametere som danner grunnlaget for bærekraftsrapportering i påfølgende delkapitler. Måleparameterne er en kombinasjon av indikatorer i Global Reporting Initiative (GRI) og egne parametere tilpasset virksomheten.

For ytterligere informasjon om interessent- og vesentlighetsanalysen, samt informasjon om hvordan de vesentlige temaene følges opp, vises det til dokumentet «Bærekraft i OBOS», som er tilgjengelig på obos.no.

De viktigste interessentgruppene for OBOS



Temaene og bærekraftsmålene som utgjør kjernen i OBOS' bærekraftsarbeid:

- 🏠 Tilgjengelige boliger for medlemmene
- 🏡 Bolig- og byutvikling
- 🌱 Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift
- 📋 Forretningsetikk og leverandørkjede
- 👥 Inkludering, mangfold og likestilling

FNs bærekraftsmål

OBOS etterstreber å følge FNs bærekraftsmål som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som det tas ekstra ansvar for.



I OBOS skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning.

Det er en målsetting å ha like mange kvinner og menn i ledende stillinger.

I 2023 er 39 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner. OBOS har etablert en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.



Det er innarbeidet gode rutiner for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking.

OBOS har også rutiner som ivaretar arbeidslivskriminalitet og menneskerettigheter i alle deler av organisasjonen. Dette omfatter alt fra kunder og egne ansatte, til

arbeidstakere i entreprenør- og renholdsbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold.

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å forbedre produktivitet og sikre et trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner og kvartalsvis rapportering. OBOS har egne rutiner for varsling. Konsernet arbeider med Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene.



OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Et strategisk hovedmål er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn. Ambisjonen er at alle nye boligblokker, småhus og næringsbygg skal miljøsertifiseres etter BREEAM NOR, Svanen eller Miljøbygnad (Sverige).

By- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt nabolag.

OBOS' engasjement på Ulven og Mortensrud i Oslo samt Lyckebacken, rett utenfor Lund i Sverige, er eksempler på helhetlig byutvikling.

OBOS tilbyr både småhus og leiligheter i ulike prisklasser og størrelser. Dette er boligmodeller som bidrar til å senke terskelen til boligmarkedet for flere grupper. En betydelig andel av boligene som tilbys medlemmene i pressområder, kan kjøpes med OBOS Bostart og OBOS Deleie. OBOS Delåga tilbys også i utvalgte prosjekter i Sverige.



OBOS jobber for å sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre, og skal redusere ressursbruken gjennom å finne gode løsninger for ombruk, gjenbruk og håndtering av avfall.

OBOS deltar blant annet i forsknings- og utviklingsprosjekter knyttet til sirkulære løsninger og tester ut ulike løsninger i enkeltprosjekter.

OBOS utvikler og bygger nye prosjekter både i total-entreprise og i egen regi. I tillegg eier OBOS tre fabrikker som produserer ferdigelementer og moduler til boligbygging. Prosjekter og fabrikker har mål om kildesortering på mellom 80 og 90 prosent.



Over 80 prosent av OBOS' utslipp kommer fra nye bolig- og næringsprosjekter. OBOS har derfor som mål å redusere CO₂-utslippene fra nybyggproduksjon med 45 prosent for prosjekter som ferdigstilles i 2026 og 95 prosent for bygg ferdig i 2050, målt mot OBOS' referanseverdi.

Fra 2022 startet OBOS med systematisk innsamling av CO₂-regnskap fra sine prosjekter.

OBOS har jobbet over flere år med å redusere utslippene fra bygg OBOS eier og drifter ved å fokusere på energi-forbruk, avfall og transport.

OBOS arbeider i tillegg med følgende mål:



Leder- og medarbeiderutvikling

Utvikling av medarbeidere er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. Det er etablert tydelige prosesser for å sikre at det blir jobbet målrettet og systematisk med

kompetanseplanlegging og utvikling. Det benyttes en digital plattform – MiO – og en rekke interne kurs og kompetanse-tiltak tilbys medarbeidere. I tillegg har OBOS et eget utviklingsprogram for ledertalenter, OBOS Extend. Det legges til rette for ansattes etter- og videreutdanning, blant annet gjennom en egen stipendordning for støtte til videreutdanning eller kurs. OBOS legger også til rette for læreplasser, både i egen virksomhet og hos leverandører. OBOS samarbeider aktivt med flere utdanningsinstitusjoner for å knytte bånd mellom næringsliv, academia og studentene.



Ren energi for alle

OBOS investerer i fornybar energi fra egne solcelleanlegg og har i dag til sammen 8 565 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter solceller i fasade på flere av sine næringsbygg. OBOS etablerte i 2022 solcelleselskapet Enny sammen med Hafslund. Enny leverer solceller til nye og eksisterende boliger og næringsbygg.



Innovasjon og infrastruktur

OBOS har et strategisk mål om å være ledende på innovasjon i bransjen. OBOS har langsiktige ambisjoner og invester i flere oppstartsselskaper. Målet er å gjøre OBOS mer innovativ gjennom å tilføre kompetanse, relevante produkter og tjenester. I Sverige har OBOS flere samarbeidsprosjekt med for eksempel Research Institute of Sweden (RISE) om blant annet sirkulære byggeprosesser og erstatning av fossile materialer. I tillegg samarbeider OBOS med flere svenske høyskoler og universiteter knyttet til industrialiserte byggeprosesser og vurderinger av nye løsninger med biobaserte materialer.

OBOS' kjernevirksomhet er å bygge boliger for sine medlemmer. Nybygg krever naturinngrep. Det er derfor viktig for OBOS å minimere eventuelle skader på det biologiske mangfoldet. OBOS har startet et arbeid med å utvikle rutiner for å kartlegge den økologiske tilstanden på tomter som vurderes utviklet. Gjennom oppfølging av sikkerhetsrutiner på byggeplass har OBOS som mål å ivareta det biologiske mangfoldet gjennom hele byggeprosessen.

OBOS ønsker også å bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar, og det er satt av midler til å støtte lokale miljøtiltak.



Liv på land

Nybygg krever naturinngrep. Det er derfor viktig for OBOS å minimere eventuelle skader på og reetablerer det biologiske mangfoldet. OBOS har startet et arbeid med å

utvikle rutiner for å kartlegge den økologiske tilstanden på tomter som man vurderer å utvikle. Gjennom oppfølging av sikkerhetsrutiner på byggeplass har OBOS som mål å ivareta det biologiske mangfoldet gjennom hele byggeprosessen.

OBOS ønsker også å bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar, og det er satt av midler til å støtte lokale miljøtiltak.



Samarbeid for å nå målene

Ingen kan løse de store miljø- og bærekraftsutfordringene alene. Derfor er OBOS aktiv på mange arenaer for bransjesamarbeid, blant annet i Construction City

Cluster og Skift. OBOS har også samarbeidsprosjekt med FutureBuilt og er medlem i Grønn byggallianse. OBOS leder også styringsgruppen for Innovasjonsdistrikt Hovinbyen, som har et særlig fokus på sirkulærøkonomi og er partner i Sirkulær Ressursentral.

I Sverige er OBOS også representert i flere samarbeidsfora, blant annet Lokal färdplan Malmö 2030, Innovationsmiljön Smart Housing Småland, Byggmarknadskommissionen, Träbyggnadskansliet, programrådet med RISE, Svenskt Trä og Trä- och Möbelföretagen.

Tilgjengelige boliger for medlemmene

OBOS' formål og viktigste samfunnsoppdrag er å bygge gode boliger for medlemmene. For å gi flere mulighet til å eie egen bolig, tilbyr OBOS flere boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet.

Ansvarlig eierskap

Samvirkemodellen sikrer at overskudd går tilbake til virksomheten og benyttes til å oppfylle formålet om å bygge boliger for medlemmene. I henhold til OBOS' vedtekter disponeres inntil 10 prosent av årets resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. Egenkapitalen eies ikke av andelseierne eller andre, men av OBOS, og det deles ikke ut utbytte. Samvirkemodellen har vært avgjørende for OBOS' drift gjennom mer enn 90 år. Viktige prinsipper er idéen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet. Et samvirkeforetak er ikke til salgs.

OBOS skal kontinuerlig arbeide for å tilpasse seg medlemmenes behov og etterspørsel. Alt skal preges av OBOS' verdier: skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert. Gode økonomiske resultater er en forutsetning for å være samfunnsnyttig, og for å kunne investere i nye tomter og boligprosjekter for medlemmene. Bare gjennom overskudd fra den årlige driften kan OBOS sikre nok

egenkapital til virksomheten. OBOS er konkurranseutsatt i alle sine forretningsområder.

I 2023 ble det solgt 1 587 boliger (brutto) til en verdi av 7,7 milliarder kroner. Det ble satt i gang bygging av 1 685 boliger. Ved årsskiftet har OBOS 5 678 boliger under bygging (brutto) til en verdi av 29,5 milliarder kroner.

Borettslagsmodellen

Norge og Sverige har blant verdens høyeste boligstandarder. I Norge skyldes dette blant annet den såkalte eierlinjen. Norge skiller seg fra de fleste naboland og resten av Europa, hvor det er mer vanlig å leie bolig. En av de vanligste eierformene i Norge er borettslagsmodellen hvor man eier sin egen bolig og samtidig blir andelseier i borettslaget. I Sverige er det vanlig med eierformen bostadsrätt, som kan sammenlignes med den norske borettslagsformen. Beboerne eier eiendommen og utgjør en såkalt bostadsrättsforening. I Sverige er det også mer vanlig å leie boliger gjennom såkalt hyresrätt.

Satsing på boligkjøpsmodeller

OBOS opprettholder satsingen på boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Høye boligpriser, særlig i de store byene, økte renter og bankenes krav til egenkapital, gjør det vanskelig for mange å kjøpe egen bolig selv om de har tilstrekkelig evne til å betjene lån. OBOS' boligkjøpsmodeller bidrar til å senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig.

70 prosent av alle nye boliger i borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Deleie og Bostart, og 50 prosent i andre deler av landet. I Sverige tilbys 20 prosent av nye boliger i utvalgte prosjekter med OBOS Deläga.

Det er solgt 245 boliger med Bostart og Deleie i 2023. Etterspørselen har vært særlig høy i Stor-Oslo.

Siden lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, har OBOS tilbudt medlemmene 2 466 boliger og solgt 1 302 boliger med Deleie og Bostart.

OBOS og medlemmene

OBOS jobber aktivt med å utvikle enda flere attraktive og relevante medlemsfordeler.

Boligtilbudet og forkjøpsretten til boliger i Norge og Sverige er de viktigste fordelene OBOS-medlemmer har, og medlemmene oppgir dette som en av de viktigste grunnene til å bli medlem. OBOS bygger kontinuerlig gode boliger i ulike størrelser og prisklasser for medlemmer i Norge og Sverige, og medlemmene har tilgang til over 90 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked.

I tillegg kan medlemmene i Norge og Sverige benytte seg av over 90 ulike fordeler. Særlig populære er tilbudene innenfor byggevarer, kultur, reise og bank. Andelen som brukte medlemsfordelene økte i 2023, og det var spesielt stor økning i bruken av rabatter knyttet til reiser og fornøylesparker.

Ved utgangen av 2023 hadde OBOS totalt 581 227 medlemmer, hvorav 11 734 i Sverige. Veksten var samlet på 4,8 prosent fra 2022. Veksten var størst i Oslo-området, med over 8 000 nye medlemmer. Det var også stor medlemsvekst i Viken og i Innlandet.

Medlemsdemokrati

OBOS har de siste årene satt i gang mange prosesser og tiltak for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi enkeltmedlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer. Kommunikasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet er blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2023 møtte 257 delegater.

Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Gjennom året har OBOS arrangert fire dialogmøter for medlemmer og allmennheten; to i Oslo, ett i Bergen og ett på Hamar.

På den årlige styrelederkonferansen og på høstseminarene for styremedlemmer i boligselskapene, har det vært innlegg om hvordan beboerne i borettslagene kan delta i OBOS' demokratiske prosesser. Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter er også blitt styrket.

Medlemsmedvirkning

Medvirkning er et viktig satsningsområde for OBOS, og det er utviklet en egen medvirkningsmodell som brukes i nye boligprosjekter. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter om prosjektene. Medvirkning gir et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag.

I 2023 er det gjennomført en rekke aktiviteter i de større byene i Norge og Sverige for å bedre forstå de lokale forholdene og behovene der OBOS utvikler nye boligprosjekter. OBOS fortsetter å styrke den interne opplæringen av egne ansatte for å forbedre medvirkningsprosessene.

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å tilby boliger til medlemmene. Spesielt i de største byene er dette en stadig vanskeligere balanse mellom utvikling og bevaring. Bred medvirkning og involvering tidlig i planleggingen er viktig for å kunne utvikle prosjektene på best mulig måte for eksisterende og nye beboere.

I forbindelse med flere store, framtidige byutviklingsprosjekter på Fornebu, i Nydalen i Oslo og i Oslo Sør, på Rosenholm og Mortensrud, har OBOS invitert medlemmer, beboere og organisasjoner til medvirkningsmøter. OBOS har også gjennomført medlemsundersøkelser som gir innsikt i hvordan det kan skapes gode nabolag og boliger.

Forretningsfører for boligselskaper

OBOS er Norges største forvalter av boligselskaper, og forvaltet 281 532 boliger i 5 393 boligselskaper ved utgangen av 2023. I 2022 ble det forvaltet 269 560 boliger i 5 202 selskaper.

OBOS skiller seg fra andre boligbyggere ved å være til stede som forvalter av boligselskapene også etter at de er overtatt av medlemmene. OBOS forvalter også boligselskaper som ikke er bygget av OBOS.

OBOS Deleie – En vellykket modell også i Sverige

I 2021 ble OBOS Deläga introdusert i det svenske boligmarkedet, og i 2023 har den første Deläga-kunden flyttet inn i sin leilighet i Sollentuna.

Nongnoot Pichetkul ble den første Deleie-kunden i Sverige og OBOS Deläga gjorde at drømmen om å eie sin egen bolig ble en realitet.

Mange står i dag utenfor det boligmarkedet, til tross for god inntekt og aktiv sparing. Spesielt for førstegangs-kjøpere i storbyer er terskelen inn i boligmarkedet høy. Med OBOS Deleie kan flere realisere sine boligdrømmer.

I Sverige er målet er å tilby 20 prosent av boligene med Deleie i utvalgte prosjekter.

Foto: OBOS Sverige



Bolig- og byutvikling

OBOS har alltid livet mellom husene i fokus og skal tilby boliger av høy kvalitet – tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. For å få til dette er det viktig å ha en tydelig stemme, tillit og et godt omdømme.

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige.

Det er de siste årene blitt bygget langt færre boliger enn det er behov for i pressområder. OBOS har derfor vært spesielt opptatt av å bidra til at det blir fortgang i boligbyggingen, og at myndighetene bidrar sterkere til dette, blant annet gjennom effektive reguleringsprosesser.

OBOS jobber også for at myndighetene skal legge bedre til rette for bruk av bærekraftige boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. OBOS har i 2022 og 2023 jobbet for en lovendring som skal sikre at det kan tilbys flere deleieboliger i borettslag. I juni sendte kommunaldepartementet et lovforslag på høring som innebærer at nye borettslag kan ha inntil 50 prosent av boligene med deleie. Høringen ble avsluttet i oktober, og departementet arbeider med det endelige lovforslaget.

OBOS har i media og i møter med politikere og andre beslutningstakere frontet diskusjoner om bruk av boligkjøpsmodeller som bidrar til at flere kan få mulighet til å eie sin egen bolig. OBOS mener at myndighetene bør kreve at utbyggere i pressområder bygger boliger som flere har råd til gjennom bruk av ulike alternative løsninger.

I Oslo samarbeider OBOS med Oslo kommune og andre aktører gjennom Oslobolig som tilbyr behovsprøvde boliger basert på OBOS Deleie-modellen.

OBOS har også jobbet aktivt for å forbedre strømstøtteordningen og sikre at såkalte nærvarmeanlegg som forsyner borettslag med strøm, også skal omfattes av strømstøtten. I oktober 2023 ble det endelig en løsning for denne typen nærvarmeanlegg, og strømstøtten ble også gitt med tilbakevirkende kraft.

I tillegg har OBOS over tid vært en tydelig stemme i spørsmål rundt likestilling og mangfold i samfunnet generelt, blant annet i idretten og arbeidslivet.

OBOS fremmer sine synspunkter gjennom avisinnlegg, egne nettsider, sosiale medier, foredrag, høringsuttalelser og i direkte møte med politikere og embetsverk.

OBOS er også aktiv i flere organisasjoner og bransjenettverk. Blant disse er Grønn Byggallianse, Skift, NBBL, BNL, Boligprodusentene, Norsk Eiendom, Finans Norge, Social Venture Network, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Smart Housing Småland, Klimatrådet i Jönköpings län og Byggmarknadskommisjonen.

OBOS opplever bred politisk enighet om eierlinjen, og at boligbygging skal prioriteres høyere. Det synes imidlertid fortsatt å være betydelig sprik mellom politisk vilje og gjennomføringsevne, spesielt i de største byene i Norge.

Stryket omdømme

OBOS har et sterkt omdømme i befolkningen i Norge, med en spesielt solid posisjon i Oslo og andre områder hvor OBOS har en lang historie med boligbygging.

I 2021 opplevde imidlertid OBOS å få negative medieoppslag med påfølgende uro i deler av medlemsmassen. Gjennom de to siste årene er det iverksatt en rekke tiltak for å gjenopprette og styrke tilliten blant medlemmene og i samfunnet generelt. Arbeidet med å bedre kommunikasjonen med medlemmene har vedvart gjennom hele 2023, og engasjementet rundt generalforsamlingen holder seg fortsatt på et høyt nivå.

Ipsos årlige omdømmeundersøkelse blant Norges største bedrifter viser ny framgang og løfter OBOS opp til 34. plass på totalinntrykk for hele Norge, og til 15. plass blant Oslos befolkning. Når det gjelder å ta samfunnsansvar plasserer OBOS seg på en 17. plass i hele Norge og 11. plass blant de som bor i Oslo.

I Sverige har OBOS en helt annen posisjon, og det jobbes målrettet med å styrke kjennskapet til OBOS-merkevaren. OBOS opprettholder sin posisjon med 12 prosent kjennskap på tross av lavere aktivitet i et krevende boligmarked. Samtidig er merkevarene Myresjöhus og SmålandsVillan, som inngår i OBOS Sverige, helt i toppsjiktet på bransjekjennskap.

Kundetilfredshet (KTI)

OBOS måler jevnlig KTI i ulike forretningsområder og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. I tillegg til KTI-målinger blir det gjennomført årlige undersøkelser i egen regi.

OBOS gir tilbake

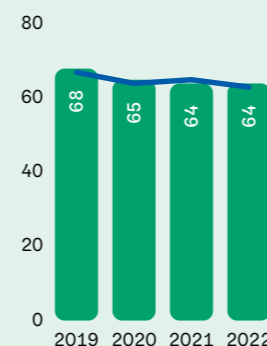
Generalforsamlingen vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av årets overskudd etter skatt skal gå til samfunnsnyttige formål og bomiljøtiltak. I 2023 ble 183,7 millioner kroner delt ut til tiltak innen forskning og utvikling, kultur, humanitært arbeid, idrett, miljø og bærekraft. Dette inkluderer «OBOS gir tilbake» i Sverige med 19 millioner kroner. Et større antall samarbeidsavtaler er knyttet til samfunnsnyttige formål, gjerne kombinert med direkte medlemsfordeler eller støtte til andre samfunnsnyttige prosjekter.

Måling av kundetilfredshet (KTI)

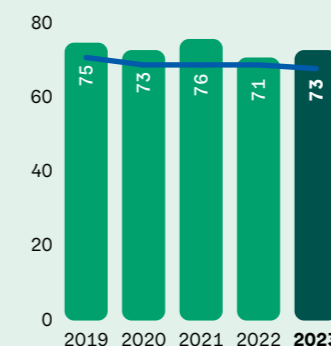
Enkelte av virksomhetene gjennomfører ikke KTI-målinger hvert år.

— Bransjegjennomsnittet

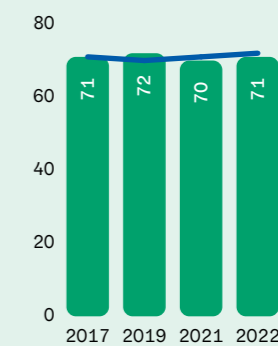
OBOS medlem



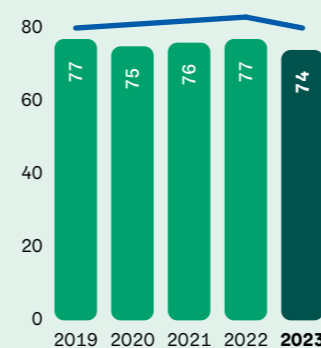
OBOS-banken



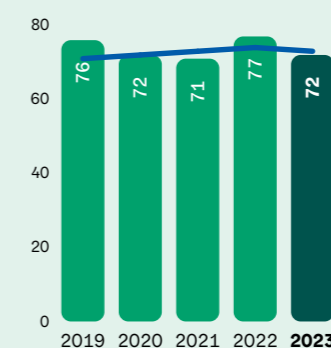
OBOS Boligforvaltning



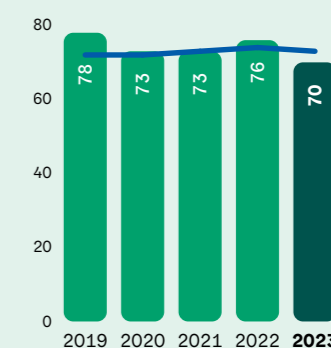
OBOS Eiendom



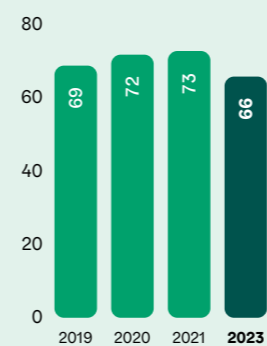
OBOS Nye Hjem (inkl. Fornebu)



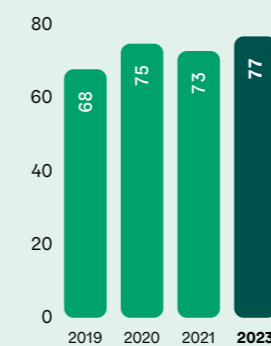
OBOS Block Watne



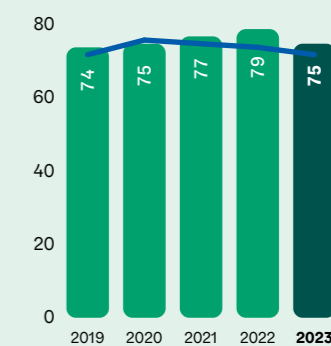
Myresjöhus



SmålandsVillan



OBOS Kärnhem



OBOS støtter en rekke klubber, foreninger og organisasjoner, spesielt i områder hvor OBOS har mange medlemmer. Tiltak for barn og unge prioriteres. OBOS ønsker å bidra til å utjevne forskjeller, redusere økonomiske barrierer og sikre inkludering. OBOS er opptatt av at alle skal ha like muligheter uavhengig av kjønn, etnisitet eller funksjonsnedsettelse, og bidrar derfor også i prosjekter som fremmer integrering og bekjemper utenforskap. Dette gjøres sammen med en rekke breddeklubber som setter sosial bærekraft på dagsorden.

Generalforsamlingen vedtok i 2021 at det fram til 2026 skal settes av 250 millioner til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. 40 millioner kroner ble overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto i 2023.

Innenfor ordningen «OBOS gir tilbake» er det også lagt til rette for en søknadsbasert støtteordning hvor målet er å engasjere medlemmene til å tipse sitt lokale lag eller forening om å søke om tilskudd – primært i områder hvor OBOS bygger og har mange medlemmer. Denne ordningen innenfor «OBOS gir tilbake» skal bidra til å opprettholde aktiviteter for barn og ungdom innen idrett og kultur. Det ble i 2023 delt ut 15 millioner kroner. OBOS' medlemmer ble invitert til å foreslå hvem som skulle få penger fra ordningen. Dette førte til nærmere fire tusen søknader om støtte i 2023.

OBOS Samfunnsarena

OBOS Samfunnsarena ble stiftet våren 2022 med en startkapital på 304 millioner kroner. Formålet er å investere, bygge og forvalte prosjekter av samfunns- og allmenntilgjengelig karakter i tilknytning til OBOS' prosjekter. OBOS Samfunnsarena er organisert som et ideelt aksjeselskap. Selskapets viktigste mål er å skape gode møteplasser tilrettelagt for ulike aktiviteter i OBOS-nabolagene.

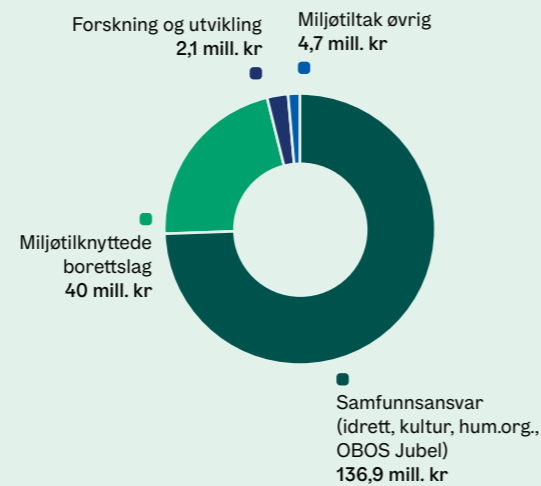
OBOS planlegger nå flere slike prosjekter i Oslo-regionen. Første ut er Mortensrud Samfunnsarena, et nærmiljøanlegg som skal utvikles til en attraktiv møteplass i Oslo Sør. Realiseringen av prosjektet på Mortensrud gård starter for fullt i 2024.

På Ulven skal OBOS Samfunnsarena forvalte en egen kunstnerbolig. Dette skal bidra til lokale aktiviteter innen kunst og kultur rettet mot nabolaget på Ulven og Økern.

I Kværnerbyen i Oslo skal OBOS Samfunnsarena utvikle et nabolagshus for beboere og besøkende. I Nydalen i Oslo er det store planer for bruken av det tidligere trykkeriet til Schibsted. Her skal OBOS gjøre de karakteristiske hallene om til boliger og ulike aktivitetsarenaer.

Det legges opp til tett samarbeid med lokalmiljøet, frivilligheten og private aktører i alle prosjektene til OBOS Samfunnsarena.

FIGUR 1
OBOS gir tilbake 183,7 millioner



Rehabilitering

Det ble i 2023 vedlikeholdt og rehabilitert for til sammen 3,7 milliarder kroner i borettslag og sameier forvaltet av OBOS. I 2022 og 2021 ble det rehabilitert for henholdsvis 4,5 og 4,9 milliarder kroner. I flere av prosjektene kan kostnadene for hver leilighet beløpe seg til flere hundre tusen kroner. OBOS-banken er den viktigste långiveren for disse boligselskapene.

Investeringer i innovasjon, forskning og utvikling

Fordi bygg og drift av bygg påvirker miljøet jobber alle forretningsområder med forbedring, nyskaping og innovasjon. Dette skjer både i egen regi og gjennom partneravtalen med for eksempel StartupLab. Gjennom sin 50 prosent eierandel i Construct Venture, investerer OBOS i virksomheter, nettverk, teknologi og oppstartsselskaper som er relevante for kjernevirksomheten.

OBOS deltar også i forskningsprosjekter knyttet til miljø og bærekraft. Gjennom Construction City Cluster er OBOS aktiv i flere initiativer som skal bringe bransjen videre gjennom digitalisering, samhandling og bærekraft. Her har OBOS blant annet delfinansiert en stipendiatstilling som ser på bruk av kunstig intelligens i sektoren. OBOS bidrar også til finansiering av et professorat ved BIs Senter for byggenæringen. Videre har OBOS en samarbeidsavtale med



Fram til 2026 skal det settes av 250 millioner kroner til miljøtiltak i OBOS-borettslag

Støtten skal gå til miljøtiltak som uterom og bedre bomiljø for hele borettslaget.

Tveita borettslag brukte miljøtilskudd fra OBOS på gatekunst. Temaet "Fra ung til gammel" reflekteres i kunstverket, fra den ene enden av garasjeveggen med babytid og småbarn, videre til ungdomsliv og frem til alderdommen. Flere av beboerne er inkludert i bildene. Hvis beboerne kikker godt etter, kan de fort finne seg selv - eller naboen.

Foto: Leikny Havik Skjærseth

Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Avtalen skal bidra til å styrke skolens undervisning og forskning på bolig og byutvikling, og i 2023 ble den første OBOS-prisen for beste elevprosjekt delt ut. OBOS støtter også boligforskning ved Housing Lab – Oslo Met.

- Gjennom Pådriv har OBOS signert en toåring avtale om å støtte Sirkulær Ressursentral, Norges største sentral for lagring og videresalg av brukte byggematerialer. Gjenbruk og ombruk av byggematerialer vil være et viktig miljøbidrag.
- OBOS Sverige deltar i flere ulike prosjekter innen forskning og utvikling, for eksempel sammen med RISE (Research Institutes of Sweden), Trä- och Möbelföretagen (TMF) og høyskoler og universiteter.
- OBOS Kärnhem har inngått samarbeid med ABB, Samsung, S Property Group, Clean Watts og SMA for å utvikle smarte boligområder med ambisjon om å bli så energi- og CO₂-nøytralt som mulig. Kärnhem har stilt en bolig til disposisjon som demohus i ett år. Her er det installert tekniske løsninger for energihåndtering, energideling og annen smartteknologi. Familier og andre målgrupper får mulighet til å vurdere og teste ut løsningene gjennom å bo i huset.

OBOS Oppstart

Gjennom OBOS Oppstart investerer OBOS i oppstartsselskaper som bidrar til utvikling og vekst i bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Målet er å bidra til innovasjon og digitalisering som driver bransjen framover i en bærekraftig retning. I tillegg til å investere kapital, samarbeider OBOS også tett med selskapene slik at de får dra nytte av OBOS' erfaring og kompetanse. Foruten investering i oppstartsgeneratoren Antler, har OBOS Oppstart investert direkte i ni selskaper, der investeringene i Parqio (digital garasje-tilgang), Plaace (data-drevet markeds plass for serverings- og butikklokaler (bygglv)) og 7Analytics (flomkub for overvannshåndtering) er nye i 2022.

OBOS og Antler deler hvert år ut et stipend til kvinnelige gründere. Målet er å trekke flere kvinner til PropTech, en bransje som fortsatt er svært mannsdominert. I 2022 var det Marthe Prestegaard fra Plaace som mottok stipendet. I februar 2023 ble prisen tildelt Jeanna Lundberg, daglig leder og medgründer i det svenske selskapet Respaces.

OBOS Living Lab

Hvordan kommer vi til å bo i framtiden, og hvordan kan boligen hjelpe oss å leve gode liv? Dette er spørsmål OBOS prøver å finne svaret på i OBOS Living Lab. I en boligblokk på Vollebekk i Oslo har OBOS en fullskala testarena med 34 leiligheter med alt fra kollektiv til fireromsleiligheter. Her bor det en variert beboergruppe på 50 personer som representerer mennesker i forskjellige livsfaser og med ulik bakgrunn.

I tett samarbeid med en rekke partnere, store internasjonale aktører, små gründerselskaper og akademia, har OBOS Living Lab som mål å finne løsninger som gir folk et enklere og bedre liv. Sammen med beboerne utforskes nye teknologiske, sosiale og materielle løsninger og konsepter. Dette gir verdifull innsikt i hvordan vi kan bo og bygge i framtiden. Det siste året er det utforsket ulike delekonsepter for å forstå

beboernes behov og hvordan de opplever disse løsningene. Det har også blitt undersøkt hvilke funksjoner og fellesarealer som gir størst verdi for beboerne, og hvordan fleksible og arealeffektive løsninger kan øke bokvaliteten. Funnene og læringen fra OBOS Living Lab deles åpent med bransjen, akademia og myndigheter og er også tilgjengelig på obos.no/living-lab.

Construction City

I 2025 skal OBOS nye hovedkontor stå ferdig på Ulven i Oslo. Første spadetak ble tatt høsten 2021, og i 2022 kom byggingen godt i gang. Construction City blir det viktigste samlingspunktet for bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen og skal romme 4 500 arbeidsplasser.

Construction City Cluster er byggenæringens klynge-samarbeid der OBOS er en av initiativtakerne. Klyngen har

som mål å gjøre bransjen mer grønn, effektiv og attraktiv. Klyngen som har nær 120 medlemsvirksomheter, er alt fra store etablerte selskaper til lovende oppstartsselskaper og akademia. De er tradisjonelt konkurrenter, men i klyngen har de felles samarbeids- og innovasjonsprosjekter, kompetanseheving og nettverksbygging. Klynge-samarbeidet styrker bransjens samlede bærekraft og konkurransekraft.

Kjøpesentrene

OBOS' sju kjøpesentre omsatte i 2023 for 4,9 milliarder kroner. Det er en økning på 6,1 prosent sammenlignet med året før. Sentrene hadde til sammen over 12 millioner besøkende, og de er viktige sosiale møteplasser i nærmiljøene. OBOS eier følgende kjøpesentre: Lambertseter, Manglerud, Tveita, Holmlia, Oppsal og Sandaker i Oslo, samt Tasta i Stavanger.



I OBOS Living Lab testes nye tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud

I en blokk med 34 leiligheter på Vollebekk i Oslo er 50 beboere testpiloter i eget hjem. Beboerne, som både er godt voksne, barnefamilier, single, innfødte nordmenn og innflyttere, prøver ut nye måter å bo på.

I tett samarbeid med en rekke partnere, store internasjonale aktører, små gründerselskaper og akademia, er målet å finne løsninger som gir folk et enklere og bedre liv.

Foto: Jan Khur

Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift

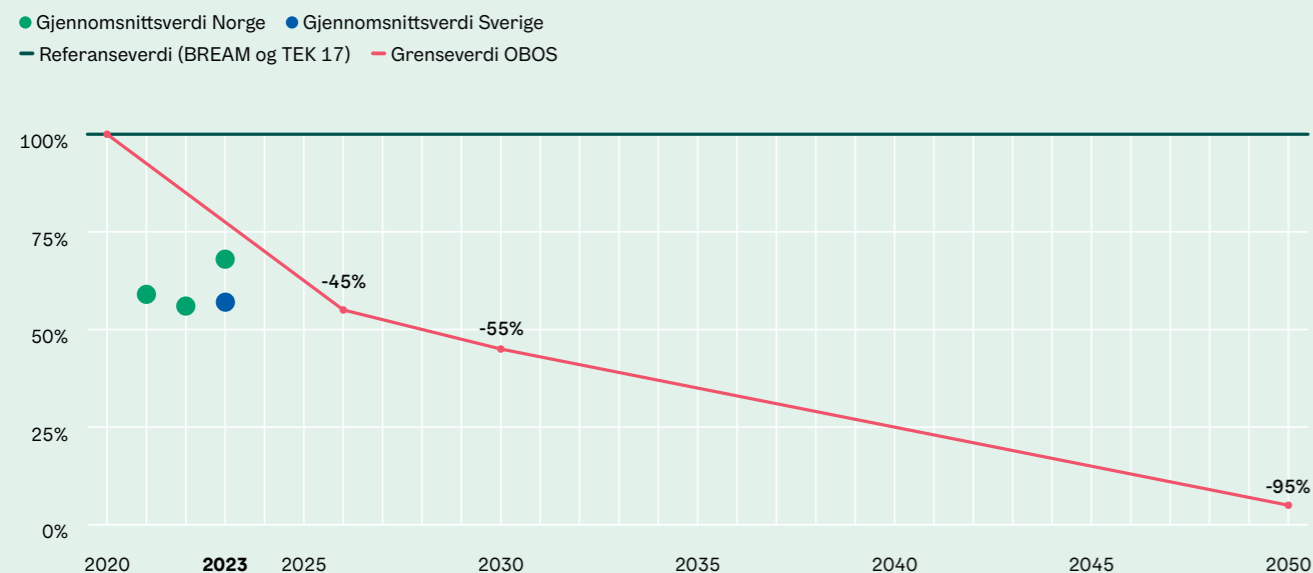
OBOS utvikler, bygger og forvalter boliger og næringsbygg. For OBOS' interessenter, spesielt kunder og medlemmer, er det viktig å levere bærekraftige produkter.

Klimagassutslipp i nye boliger og næringsbygg

OBOS beregner årlig utslipp av klimagasser fra virksomheten. Beregningene viser at mellom 80 og 90 prosent av utslippene kommer fra produksjon av nye bygg. For mer informasjon, se kapittelet «Klimafotavtrykk i OBOS». OBOS har derfor satt mål om årlig reduksjon av klimagassutslipp fra nye byggeprosjekter. Alle byggeprosjekter som ferdigstilles fram mot 2026, skal ha en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialer og energibruk i drift. Videre er det mål om 55 prosent reduksjon i 2030 og 95 prosent reduksjon i 2050. Lykkes vi med dette er OBOS på god vei til å nå forpliktelsene i Parisavtalen. Fra og med 2021 er det utarbeidet klimagassregnskap for prosjekter i nybyggvirksomheten.

FIGUR 2
Klimagassutslipp for OBOS-prosjekter som bygget – i Norge og Sverige

Gjennomsnittsverdi (vektet) pr år A1–A4, A5 (kapp og svinn), B1–B5, B6 og C1–C4



OBOS har etablert en egen beregningsinstruksjon, som inkluderer utslipp fra materialer og energi, for at alle prosjekter skal være sammenlignbare mot 45 prosent reduksjon i 2026, og videre fram mot 2050. Referansenivået i Norge er basert på referanseverdier i miljøsertifiserings-systemet BREEAM (BREEAM-NOR v 6.0) for utslipp forbundet med materialer, samt minimumskrav til energibruk i teknisk forskrift (TEK 17). Dette tilsvarer maksimalt tillatt energibehov for ulike bygningstyper og oppvarming med el-kjel. Referansenivået i OBOS i Sverige er basert på referanseverdier i henhold til Boverkets byggregler (BBR) for materialer.

Figur 2 viser gjennomsnittlig reduksjon av klimagassutslipp per år i alle byggeprosjekter hvor det finnes klimagassberegninger, sammenlignet med OBOS' grenseverdier per år for å nå målet og referansenivået det sammenlignes mot.

Reduksjonen ligger så langt innenfor grenseverdiene, og i tråd med ambisjonene på nåværende tidspunkt. Reduksjonen for 2023 er ikke like stor som for 2022. Det skyldes lavere oppnådd reduksjon samlet i boligblokkprosjektene, samt en inkludering av større andel av småhusproduksjonen i oversikten for 2023. For småhusene er ikke reduksjonen fra referansenivået like høy som for boligblokker, noe som påvirker den samlede reduksjonen. Det antas at dette kan bedres gjennom mer nøyaktige beregninger. Fra og med juli 2023 er det et krav om klimagassberegning for alle boligblokker og yrkesbygninger. Forskriften krever kun beregning

for materialutslipp «som bygget». OBOS' interne beregningsinstruksjon har et større omfang enn forskriftskravet, og legger også opp til tre beregninger per prosjekt, i skisse/forprosjekt, detaljprosjekt og «som bygget». OBOS har i 2023 hatt fokus på å innarbeide denne rutinen, og få opp andelen prosjekter med klimagassberegning i alle faser.

OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu har klimagassregnskap for 76,6 prosent av prosjekter med planlagt ferdigstillelsesdato i perioden 2023 til 2026. For OBOS Eiendom er det utarbeidet klimagassberegninger for 100 prosent av prosjekter med en vedtatt ferdigstillelsesdato.

For OBOS Block Watne gjøres det ikke klimagassberegninger på hvert enkelt småhus (enebolig, tomannsbolig, rekkehus). For denne delen av virksomheten er det gjort klimagassberegninger for fem indekshus, som representerer mangfoldet av småhus OBOS Block Watne bygger. Videre vil det jobbes med å detaljere disse beregningene ytterligere gjennom å legge inn de produktspesifikke miljødeklarasjoner (Environmental Product Declaration, EPD). Det blir også vurdert å detaljere utslipp forbundet med energi. Foreløpig er dette knyttet til energibehov i henhold til forskriftskrav.

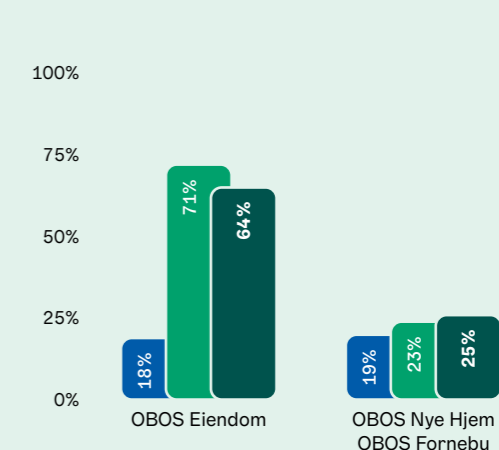
Det har i 2023 blitt utarbeidet en beregningsinstruksjon for klimagass for de svenske boligprosjektene i henhold til OBOS strategi om 45 prosent reduksjon i 2026, og 95 prosent reduksjon i 2050.

25 prosent av OBOS Nya Hem ABs prosjekter med planlagt ferdigstillelsesdato i perioden 2023 til 2026 har utarbeidet klimagassregnskap. For OBOS Kärnhem er det så langt ikke ferdigstilt noen klimagassberegninger for flerbostadshus, men flere er underveis.

For OBOS Sveriges og OBOS Kärnhems fabrikkproduserte boliger føres det klimagassregnskap på utvalgte standard husmodeller. OBOS Sverige bygger i hovedsak småhus, rekkehus og boligblokker opp til fire etasjer med elementer eller volumer produsert på fabrikk. I 2023 er det utført klimagassberegning på fem indekshus som skal representere mangfoldet av boliger som OBOS Sverige bygger. Disse indekshusene legges til grunn for å anslå samlede klimagassutslipp fra småhusbygging i OBOS Sverige, etter samme prinsipp for OBOS Block Watne. I Sverige er det innført krav om klimagassregnskap for materialutslipp for alle bygg hvor et foretak er byggherre, det vil si alle prosjekter i OBOS. OBOS' virksomhet i Sverige følger kravet, og alle prosjekter som er ferdigstilt etter regelendringen får nå utarbeidet egne klimadeklarasjoner.

For å redusere klimagassutslippene fra nye prosjekter jobbes det med energieffektivisering og fornybare energiløsninger, eksempelvis solceller på nye bygg, samt at det velges materialer med lavere klimagassutslipp beregnet over materialets levetid. Utarbeidelse av klimagassberegninger i tidligfase i prosjektene vurderes som viktig for å kunne identifisere de største utslippskildene for det enkelte prosjekt og sette i verk hensiktsmessige tiltak tidlig i prosess-

FIGUR 3
Andel prosjekter med fossilfri byggeplass



sen. I 2022 ble det utarbeidet en «Veileder for kostnads-effektive klimagassreduksjoner» for den norske byggevirksomheten. Denne er blitt godt mottatt og benyttes i prosjektene. Det satses også på mer fossilfrie og utslippsfrie byggeplasser. Siden 2020 har OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, Block Watne og OBOS Eiendom innhentet tilbud og vurdert om nye prosjekter skal ha fossilfri byggeplass.

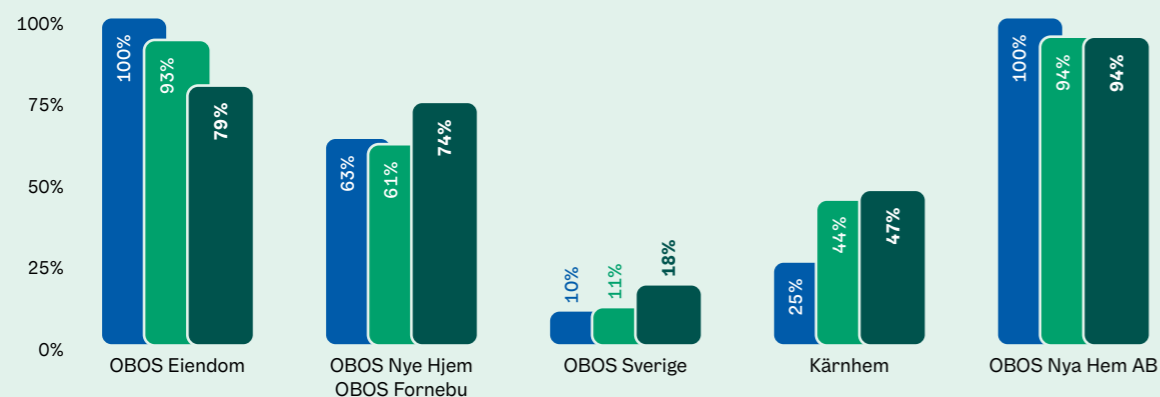
Miljømerking av bolig og næringsbygg

OBOS har besluttet at alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu fra og med 2019 skal være sertifisert i henhold til BREEAM-NOR. Ambisjonen for disse boligprosjektene er BREEAM Very Good. I 2023 har OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu også begynt å vurdere miljømerking av enkelte prosjekter med Svanemerket. OBOS Sverige har besluttet å tilby Svanemerkede hus. Byggesystemet i OBOS Sverige har nå grunnlisens, og selskapet har ferdigstilt de første byggene med Svanemerket. OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne er også i gang med å utvikle Svanemerkede boliger og etablere egen grunnlisens. OBOS Nya Hem AB har besluttet å miljøsertifisere alle sine prosjekter med enten Svanen eller Miljøbyggnad. Miljøsertifisering sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

Miljøsertifiserte bygninger gir også mulighet for grønn finansiering med gunstigere betingelser. OBOS-banken tilbyr grønne boliglån til miljømerkede produkter. For privatkunder gis det grønne lån til boliger som er sertifisert i henhold til BREEAM Very Good, Svanen eller energimerke A/B. Også boligselskaper kan få grønne lån dersom de tilfredsstiller gitte kriterier. I 2023 utgjorde grønne lån i OBOS-banken 2 339 millioner kroner. Dette er en betydelig økning

FIGUR 4
Andel miljøsertifiserte prosjekter

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



fra fjoråret, hvor det grønne utlånsvolumet var på 460 millioner kroner. Når OBOS og andre boligutviklere bygger stadig mer energieffektive boliger, forventes også volumet av grønne lån å øke.

OBOS Eiendom reviderte i 2023 sin miljøstrategi og skal fortsatt jobbe mot BREEAM-NOR-sertifisering av alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent og energimerke A. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg, og jobber årlig med å sertifisere flere bygg og resertifisere eiendommer som allerede har et sertifikat. Se også kapitlet «Energi og avfall».

Siden et byggeprosjekt går over mange år og miljøambisjonen ikke har hatt tilbakevirkende kraft, vil det være en overgangsfase med etterslep før alle prosjektene etterlever ambisjonen. Dette kan ses i figuren under som viser andel prosjekter med miljøsertifisering i datterselskapene.

OBOS Eiendom har en andel sertifiserte prosjekter på 79 prosent i 2023. Statistikken omfatter prosjekter både under utvikling og bygging. Noen av prosjektene har lange tids horisonter og har dermed ikke bestemt sertifisering. I tillegg er det noen rehabiliteringsprosjekt som trolig ikke vil bli sertifisert. I 2022 ble det rapportert 93 prosent miljøsertifiserte prosjekter.

For OBOS Eiendom er det en del prosjekter som ikke oppfyller ambisjonen Excellent. Dette er i hovedsak kombinasjonsprosjekter med boligbygging og rehabilitering.

OBOS var med på å utvikle eiendomssektorens ti straks-tiltak for boligutviklere i desember 2017, og var ett av de tre

første selskapene som forpliktet seg til ordningen. Boligutvikling Storby signerte i 2022 de ti neste strakstiltakene for boligutviklere.

Energieffektive boliger og næringsbygg

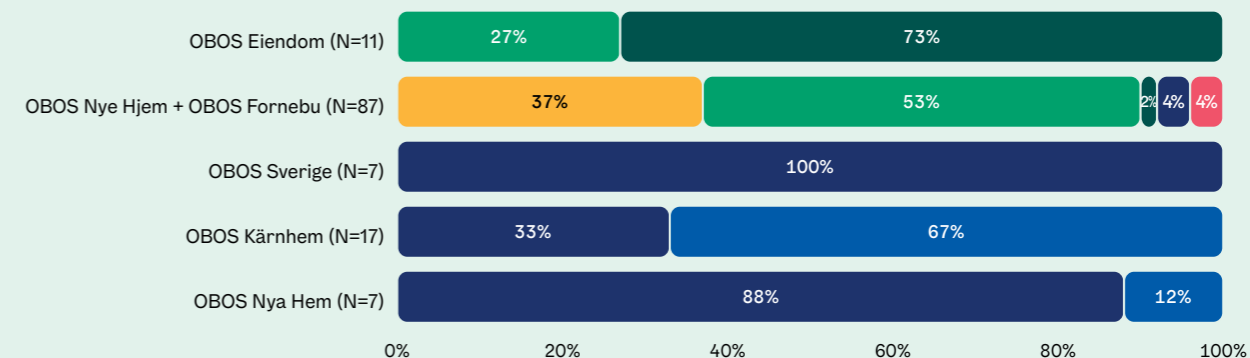
Siden størstedelen av OBOS' klimagassutslipp kommer fra byggevirksomheten er det viktig å redusere disse utslippene. Samtidig må det legges til rette for at kundene kan redusere egne utslipp i driftstiden. Et viktig tiltak er å redusere utslipp fra energiforbruket. OBOS jobber derfor kontinuerlig for å sikre mer energieffektive bygg. Figur 6 viser fordelingen av energimerke i både planlagte og pågående byggeprosjekter. OBOS Eiendom har siden 2019 hatt som mål at alle nye næringsbygg som utvikles, skal være Energimerke A. Det jobbes for å forbedre energieffektiviteten både i Norge og Sverige, og de fleste nye boliger som planlegges, vil leveres med Energimerke B. Kriteriene til energimerke i Norge og Sverige er ulike og kan dermed ikke sammenlignes. Som følge av at statistikken inneholder prosjekter som startet utvikling før disse målene ble satt, er det fortsatt en del prosjekter som ikke tilfredsstiller dagens mål. Det arbeides målrettet for å forbedre dette.

OBOS har ikke full oversikt over faktisk energiforbruk utenfor virksomheten (det vil si energiforbruket til de boligene som selges). Det skyldes at kundene selv har strømværetalen, og styrer eget energiforbruk. Det er derfor regnet på et teoretisk forbruk for de ferdigstilte boligprosjektene i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu. Ut fra rapporterte energimerker på de ferdigstilte boligprosjektene i 2023 er det beregnet at byggene vil forbruke totalt 13 950 050 kWh årlig. Dette gir en gjennomsnittlig energieffektivitet på 101,9 kWh/oppvarmet BRA. Beregnet forbruk er basert på

FIGUR 5
Fordeling av prosjekter som har sertifisering

N angir antall sertifiserte prosjekt i de ulike selskap

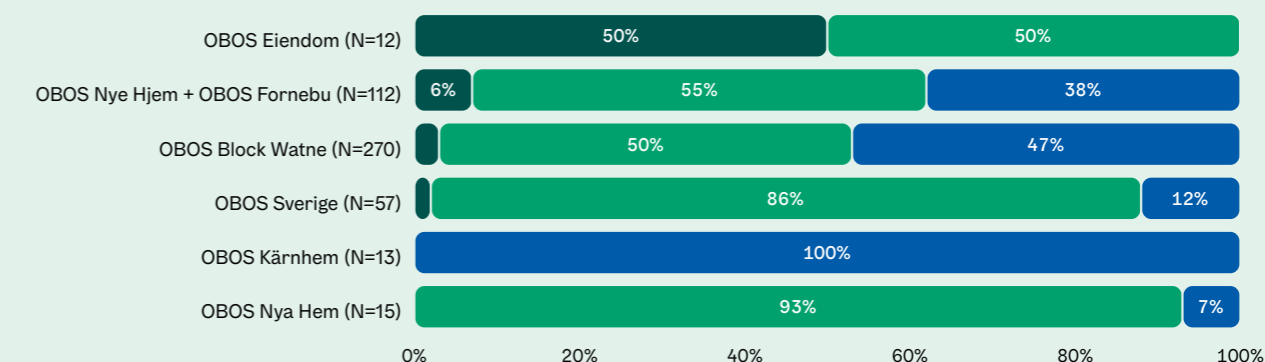
■ Good ■ Very good ■ Excellent ■ Svanen ■ Futurebuilt ■ Miljöbyggnad



FIGUR 6
Fordeling energimerke (A-C) for prosjekter med kjent energimerke

N angir antall sertifiserte prosjekt i de ulike selskap

■ A ■ B ■ C



teoretisk beregning for energimerke og vil ikke gjenspeile reelt forbruk til de overleverte leilighetene.

Som en del av OBOS' forpliktelse knyttet til eiendomssektorens 20 strakstiltak for en mer bærekraftig eiendomsbransje, skal muligheten for solceller i nye utviklingsprosjekter vurderes. Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg, blir alltid valg av energiløsning vurdert. Avhengig av beliggenhet vurderes flere lokale og fornybare løsninger slik som solceller, solvarme, sjøvarmepumpe, geobrønn eller utnyttelse av varme fra nærliggende industri.

OBOS, sammen med Hafslund Ny Energi, etablerte i 2022 solcelleselskapet Enny. Selskapet leverer solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg. I 2023 har Enny installert solcelleanlegg med en samlet effekt på 1 683 kW og en årlig produksjon på 1 410 569 kW.

OBOS har sammen med Fortum Oslo Varme et felles selskap, OF Energi AS, som skal eie og ha driftsansvar for varme- og energisentraler i Oslo-området. Anleggene vil normalt ligge i tilknytning til OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter. Nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper er også innenfor satsingsområdet. I dag har

Schibsted Trykks trykkerihall i Nydalen i Oslo skal transformeres til boliger og fellesløsninger

Schibsted Trykk har flyttet trykkerivirksomheten sin fra Nydalen i Oslo til Vestby. Området på 43 000 kvadratmeter skal utvikles til et levende nabolag med rundt 700 boliger, barnehage, bydelspark og aktivitetshus. Deler av anlegget skal bevares som industrihistorie. Trykkerihallene skal transformeres til helt ny bruk, og fylles med aktiviteter og tilbud til beboere og nabolag. Dette vil bli et samlingssted for hele Nydalen.

Illustrasjon: Reiulf Ramstad Arkitekter
Foto: Jan Khur



OF Energi to varmesentraler i drift, én i forbindelse med et OBOS-prosjekt på Lambertseter og én ny sentral på Brekkeset. Det blir løpende vurdert å sette i gang flere nye prosjekter.

Materialbruk og sirkularitet i OBOS prosjekter

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggemetoder, produkter og løsninger. Ved å stille krav om BREEAM-sertifisering og Svanemerket, dokumenteres miljøkvaliteten til produktene. I 2019 inngikk OBOS i Norge en avtale med Cobuilder Collaborate om et system som sikrer kontroll av alle produkter i selskapets byggeprosjekter. OBOS Block Watne bruker norsk byggvarebase (NOBB). I Sverige lister leverandørene sine produkter hos Svanen. OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne bygger i hovedsak boliger i trematerialer som gjennom sin livssyklus har et relativt lavt klimagassutslipp. Alt trevirke som benyttes skal være FSC- eller PEFC-sertifisert. I tillegg skal det sikres at det sertifiserte trevirket ikke er tropisk, fra fredet skog eller er truede arter. Andre materialer fra truede arter, skal heller ikke benyttes. Dette gjelder både for rene materialer, i sammensatte produkter og som midlertidige materialer på byggeplasser.

Sirkulærøkonomi og sirkulære prosesser er viktige områder for OBOS. Når OBOS utvikler nye boliger eller næringsbygg, skal det, dersom det finnes eksisterende bygg på tomten, gjennomføres en ombrukskartlegging iht. endring i teknisk forskrift fra 2022. Kartleggingen benyttes til å vurdere om rehabilitering og ombygging er mulig. Dette kravet er også ventet å komme i Sverige.

OBOS vil framover etterspørre mer gjenbruk og ombruk i sine nye prosjekter. Samtidig legges det vekt på å velge robuste materialer og løsninger med lang levetid. Det vil bidra til lavere klimagassutslipp i løpet av byggets levetid. OBOS vil også vurdere om produktene som blir brukt i nye bygg, er egnet for ombruk og materialgjenvinning ved endt levetid. Det skal også vektlegges å utvikle arealeffektive og fleksible løsninger som reduserer energi-, material- og arealbruk.

For å bli bedre og øke kompetansen på området, jobbes det med forskning, utvikling og forbildeporsjekter, ikke minst gjennom klyngesamarbeidet i Construction City Cluster. OBOS ble i 2021 partner i Sirkulær ressursentral (SRAS) for å øke sin kompetanse knyttet til ombruk.

Transformasjon av eksisterende bygg gjennom ombygging framfor riving, vil være sentralt i flere prosjekter de kommende årene. Eksempler på prosjekter det nå jobbes med er Schibsted Trykk i Nydalen i Oslo hvor OBOS planlegger å gjøre om den gamle trykkerihallen til boliger og fellesløsninger, og OBOS' nåværende hovedkontor som planlegges rehabilitert når OBOS flytter hovedkontoret til Construction City på Ulven. I Bergen jobber OBOS med to boligutviklingsprosjekter i Nøstegaten og Fabrikksgaten som begge får utstrakt bruk av ombrukte materialer. OBOS jobber også med ombruk og gjenbruksprosjekter flere andre steder i Oslo samt på Fornebu og i Trondheim. På Vollebekk i Oslo har OBOS ferdigstilt et utendørstorg med fokus på ombrukselementer.

Avfall fra bolig- og næringsutvikling

Bygg og anlegg står for en stor andel av avfallet som produseres i verden. Avfall genereres både ved produksjon av nye byggevarer, i fabrikker, på byggeplassene og ved riving av bygg og anlegg. Avfall er sløsing av ressurser og må minimeres i størst mulig grad. Dersom avfallet ikke behandles riktig i alle ledd fra byggeplass til avfallshåndtering, så kan det også føre til forurensning. Boligutvikling Storby og OBOS Eiendom utvikler og bygger nye prosjekter hovedsakelig gjennom totalentrepriser, dvs. at det er et annet firma som er entreprenør og bygger på oppdrag fra OBOS. I Boligutvikling Trehus er OBOS også selv entreprenør. I tillegg eier OBOS tre fabrikker som produserer moduler og elementer for boligbygging. For oversikt over avfall fra fabrikkproduksjon, se side 152.

Uavhengig av om det er OBOS selv, eller andre som bygger på bestilling fra OBOS, så har samtlige prosjekter og fabrikker mål om at 85–90 prosent av avfallet kildesorteres. I tillegg jobber OBOS for å få ned avfallsmengden fra byggeprosjektene. Siden 2021 har OBOS hatt mål knyttet til sorteringsgrad og avfallsreduksjon. I 2023 har samtlige boligutviklingsselskap satt seg mål om at nye boligprosjekter skal ha maks 25 kg avfall per kvadratmeter, og nye næringsbygg har ambisjon om maks 18 kg avfall per kvadratmeter. Fra 2022 har Boligutvikling Storbys selskaper satt mål om at bygg som vurderes revet, først skal vurdere om bygget kan rehabiliteres, bygges om eller om deler av bygget kan ombrukes. I OBOS Sverige jobbes det kontinuerlig med løsninger for å redusere avfall som går til deponi på fabrikk. OBOS Sverige har blant annet avtaler med leverandører for gips og isolasjon for å sende kapp og spill i retur for

materialgjenvinning. All avfallshåndtering skal være i henhold til nasjonal lovgivning. Sikker håndtering av avfall på byggeplasser og fabrikker kontrolleres på vernerunder.

OBOS får avfallsstatistikk fra de avfallsleverandørene som benyttes i hvert enkelt prosjekt og fabrikk. Status på hovedmålingene rapporteres fra prosjektene i kvartalsrapporter for bærekraft for virksomheten. Tallene sammenstilles årlig.

Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg skal kjøkken utstyres med plass til kildesortering tilsvarende nasjonale og kommunale ordninger, men minimum for fire avfallsfraksjoner.

Transport og mobilitet

Transport i driftsfasen er et vesentlig område for utslipp. For å få ned klimagassutslippene over tid, og for å sikre at kundene kan leve mer miljøvennlig, tilrettelegges nye prosjekter for gående og syklende. Det skal være enkelt og trygt å komme seg til og fra bygget, og tilrettelagt for bruk og parkering av barnevogn og sykkel. I nye prosjekter legges det alltid til rette for elbillading, og det vurderes mobilitetsløsninger som bildeling og mikromobilitet. OBOS legger til rette for universell utforming i alle sine prosjekter.

Biologisk mangfold

OBOS' tomtebank i Norge og Sverige har ulik beskaffenhet. Mange av de urbane tomtene er tidligere industritomter og har svært liten grad av bevaringsverdig natur. I tillegg har OBOS tomter utenfor bysentrum som i større grad kan ha økologisk verdi.



Brobyholm: Fremtidens bærekraftige nabolag

I samarbeid med S Property Group, ABB, Samsung, CleanWatts og SMA tar OBOS et stort steg mot en grønnere fremtid gjennom utvikling av boligprosjektet Brobyholm i Strängnäs kommune.

Boligene har integrert et omfattende utvalg av smarte husholdningsapparater, enheter som persiener og klimastyring, samt solenergisystemer og lading av elektriske kjøretøy i én enkelt app.

Foto: OBOS

De siste par årene har OBOS begynt et arbeid med å kartlegge tomter som OBOS eier, for blant annet skog, myr, dyrket mark, verdifulle naturtyper og rødlistede arter. Arbeidet er tidkrevende og er ikke ferdig, men OBOS ønsker å finne en enkel og overordnet metode for kartleggingen. En slik oversikt er nyttig for å kunne avdekke mulig risiko knyttet til framtidig utbygging og muligheten til å få grønn finansiering iht. EUs taksonomi, generell omdømmeproblematikk, og for å sikre at tomtene opparbeides og driftes på en forsvarlig måte.

OBOS' kjernevirksomhet er å bygge boliger for sine medlemmer i Norge og Sverige. Når det bygges nye bygg vil det kreve naturinngrep, og OBOS har en vesentlig direkte påvirkning på biodiversitet i nye byggeprosjekter. OBOS vil kunne påvirke andel grøntareal og biologisk mangfold på tomtene både negativt og positivt avhengig av tilstanden før et prosjekt påbegynnes. Nybyggprosjekter vil også kunne påvirke de lokale økosystemtjenestene negativt, tilføre fremmede arter eller forurense i form av lokale utslipp fra byggeplass. Selv om OBOS har fokus på å opparbeide gode grøntarealer i sine prosjekter, vil aktiviteten gi perioder med mye gravearbeid som kan forstyrre det lokale økosystemet og ha potensial for forurensing fra byggeaktivitet. Gjennom fokus på gode sikkerhetsrutiner for å hindre utslipp i byggefasen, og minst mulig inngrep i naturen, søker OBOS å redusere påvirkningen så mye det lar seg gjøre og å hindre at det oppstår irreversible skader.

Det er derfor viktig for OBOS å ivareta viktige naturkvaliteter i byggeprosjektene. Dette gjøres gjennom et målrettet arbeid med å forbedre oppfølgingen av miljø i byggeprosjek-

ter. Gjennom egenutviklede interne rutiner, eventuelle krav fra planmyndigheter og BREEAM-sertifisering av nybygg (gjelder OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom), vurderer alle nye prosjekter om det er behov for særlige hensyn for å ivareta og forbedre den kartlagte økologiske verdien på tomtene. I henhold til ny BREEAM-manual versjon 6.0 er økologisk kartlegging et minstekrav for prosjekter som skal oppnå sertifisering Very good eller bedre. Eksisterende vegetasjon skal vurderes beholdt, og ved funn av fremmede arter skal hensiktsmessige tiltak iverksettes. Dette innebærer også hensyn ved flytting av masser. Natur som skal bevares, som rødlistede arter, skal sikres gjennom byggeperioden. Ved nyplanting skal tomtens beskaffenhet og omkringliggende landskap være med i vurdering av plantevalget og deres økologiske kvaliteter. Det skal vurderes å etablere villvokste områder, blomstereng, insekshotell, fuglekasser, flaggermuskasser og lignende som sikrer biologisk mangfold. Tomten skal beplantes i størst mulig grad, og tak skal også vurderes benyttet. Alle prosjekter som kan omfatte økosystemer eller biologisk mangfold som må beskyttes, blir anbefalt å knytte til seg sakkyndig personell. For øyeblikket har ikke OBOS en total oversikt over hvor det finnes rødlistede arter.

På eksisterende eiendommer OBOS eier kan det legges til rette for mer grønt areal der det er mulig. OBOS planlegger en mulighetsstudie for å bedre det biologiske mangfoldet på eiendommer som OBOS eier. De samme forhold som for nybyggprosjekter vil da bli ivarettatt.

OBOS påvirker indirekte biodiversitet gjennom kjøp av varer og tjenester knyttet til tilvirkning og drift av nye prosjekter

og eksisterende eiendommer. OBOS har foreløpig ingen oversikt over, eller plan for kartlegging av sin indirekte påvirkning på biologisk mangfold. Se mer om arbeidet i leverandørkjeden i eget kapittel.

OBOS deltar også i samarbeidsprosjekter i bransjen for å øke sin kunnskap og forbedre sitt arbeid knyttet til økologi og biodiversitet, blant annet i et initiativ fra SABIMA og PwC om naturrisiko.

Kulturminnevern

Når OBOS erverver nye eiendommer blir muligheten for funn av kulturminner på tomtene vurdert. Siden 2021 har OBOS hatt rutiner for å sikre at kulturminner blir håndtert i nye prosjekter og ved kjøp av eiendom. OBOS har inkludert kulturminner i sin overordnede matrise over klima- og miljørisiko.

Miljøarbeid i eksisterende boligselskap

80 prosent av byggene som vil stå her i 2050, er allerede bygget. Et viktig område innen klima og miljø er å ta tak i utfordringer knyttet til den eldre bygningsmassen. Derfor har OBOS i Norge et strategisk mål om å bidra til et klimaløft i eksisterende boligmasse. Målet er å heve miljøkompetansen til beboere i eksisterende boligselskaper, og å utvikle og tilby nye løsninger for å redusere miljøfotavtrykket i forvaltede boligselskaper.

I 2020 startet OBOS utviklingen av en modul for vedlikehold og bærekraft for boligselskapene som OBOS forvalter. Bærekraftsdelen ble ferdig utviklet i 2022 og gjort tilgjengelig for boligselskapene via den digitale portalen Styrerommet ved årsskiftet 2022/2023. Modulen gir boligselskapene mulighet til å kartlegge hvor bærekraftige de er i dag, og få veiledning, tips og råd til hvordan de kan bli mer bærekraftige. Målet er å bidra til at boligselskapene er bedre rustet for et varmere og våtere klima, samt endringer i pris og tilgang på energi.

OBOS etablerte i 2022 selskapet Enny sammen med Hafslund Ny Energi. Enny skal levere solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg. OBOS har også en kraftavtale med Entelios. Gjennvinningskraft fra industrien utgjorde 77,42 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2023.

I tillegg tilbyr OBOS Prosjekt rådgivning knyttet til teknisk energi og miljørådgivning slik som ENØK-tiltak, energikartlegginger, energimerking og tilpassing til klimaendringer. I løpet av 2023 har OBOS Prosjekt gjennomført stikkprøver i rehabiliteringsprosjekt for å sikre etterlevelse av substitusjonsplikten. Denne plikten innebærer at den enkelte virksomhet må vurdere sin kjemikaliebruk og gå over til mindre skadelige alternativer der det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe. Kontrollen avdekket ingen avvik.

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2021 at OBOS over en periode på fem år skal gi et samlet tilskudd på 250 millioner kroner til arbeid med bomiljø, klima og miljøtiltak i OBOS-

tilknyttede borettslag. I løpet av 2023 har OBOS overført 40 millioner kroner av det vedtatte beløpet til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto. Totalt har da OBOS overført 140 millioner av det vedtatte beløpet. Dette vil bidra til at både nåværende og framtidige medlemmer kan dra nytte av tiltakene og ta bærekraftsansvar.

Miljøledelse i virksomhetsdriften

Miljøledelse handler om at virksomheten har miljømål og systemer for å følge opp målene. Både medlemmer, ansatte, investorer og partnere er opptatt av at OBOS gjør tiltak innenfor miljø- og bærekraft.

I strategien for 2021–2026 er det et prioritert mål at OBOS skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn, med følgende delmål:

- Et mer inkluderende boligmarked gjennom sosiale boligkjøpsmodeller
- Å være en kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus
- Mer klimanøytrale nye boliger og næringsbygg. OBOS har derfor ambisjon om å redusere CO₂-utslippene fra nybygg med 45 prosent innen 2026. Videre er det mål om 55 prosent reduksjon i 2030 og 95 prosent reduksjon i 2050
- Bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

OBOS har en sentral miljøavdeling som ledes av miljødirektør. Miljødirektøren rapporterer til konserndirektør for Næringseiendom, men har et konsernovergripende ansvar for å følge opp målene som er satt innenfor miljøområdet. Konsernets datterselskaper har ikke egne ansatte miljøfagpersoner. Det er virksomhetslederne i de enkelte selskapene som er ansvarlig for å gjennomføre bærekraftsarbeidet i respektive virksomheter, med faglig støtte fra den sentrale miljøavdelingen eller i samarbeid med innleide konsulenter. Datterselskapene har utpekte personer med ansvar for å rapportere på de respektive virksomheters miljømål til miljødirektør i henhold til interne prosedyrer.

Framdrift og måloppnåelse innen miljøområdet rapporteres kvartalsvis til konsernledelsen i egen rapport og minimum årlig til styret i OBOS BBL. Miljø er også tema i jevnlig møter i styrets risiko- og revisjonsutvalg og i representantskapets kontrollkomité. Ansvar for bærekraftsarbeidet følger ellers de ordinære ansvarslinjer i konsernet som er beskrevet i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse. Denne redegjørelsen beskriver også styringsstrukturen som omfatter generalforsamling, representantskap, kontrollkomité og styret.

Miljøsertifisert virksomhet

Det er viktig for OBOS å være miljøsertifisert. Gjennom kontordriften påvirker OBOS miljøet blant annet gjennom innkjøp, energibruk, reisevirksomhet og avfall. Sertifisering er et pålitelig tredjepartsgodkjent bevis for at OBOS jobber systematisk med kontinuerlige forbedringer innenfor ytre miljø, klima og arbeidsmiljø.

Hovedkontoret og 11 regionskontorer i Norge er i dag Miljøfyrtårnsertifisert. OBOS Sverige er ISO-sertifisert (ytte miljø ISO 14001 og kvalitet ISO 9001). Dermed har store deler av konsernet et sertifikat som viser at OBOS arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, og oppfyller krav til mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø.

Med bakgrunn i konsernets miljøambisjoner og krav i Miljøfyrtårn, har bolig- og næringsutviklingen i OBOS rutiner som sikrer at det settes miljøambisjoner og spesifiseres miljøkrav i alle byggeprosjekter. OBOS har også krav til investeringer og retningslinjer for eierstyring i de selskapene det investeres i. Dette innebærer at OBOS ESG-vurderer alle sine investeringer og følger opp ESG i eierstyringen.

Klimarisiko

OBOS' kjernevirksomhet er å bygge boliger til sine medlemmer. Når det bygges nye bygg medfører dette inngrep i naturen som kan påvirke fysiske klimarisikoer. OBOS har en vesentlig påvirkning på fysisk klimarisiko når det bygges nye prosjekter, men også på eiendommer OBOS eier. Gjennom etablering av bygg i nye områder kan det gi økt fare for flom, ras og oversvømmelser. Samtidig gir nye prosjekter og forbedringer på eksisterende eiendommer mulighet til å utbedre områder så de er bedre rustet mot eksisterende og framtidige klimaendringer som økt tørke, mer vind, mer styrtregn og så videre.

Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer. Fra 2021 har derfor alle selskaper i OBOS-konsernet gjennomført egne overordnede risikovurderinger for klima og miljø, og det rapporteres i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket (se vedlegg i denne rapporten). Analysen tar utgangspunkt i hvordan virksomheten påvirkes av klima- og miljørisiko, og vurderer både oppside- og nedsiderisiko.

Vurderingen omfatter både fysiske klimarisikoer som ras og erosjon, økt nedbør, flom, vind og tørke og overgangsrisikoer som regulatoriske endringer, endringer i markedet og teknologi. Den gjøres i tråd med føre-var-prinsippet, som innebærer at virksomheten også må forberede seg på de høyere alternativene for klimaframskrivninger. Klima- og miljørisikovurderingene følger de samme prinsipper og metoder som annen risikovurdering i OBOS, og innarbeides i den overordnede risikovurderingen for konsernet. Det vurderes både sannsynlighet og konsekvens, der konsekvensen kan være enten finansiell, knyttet til etterlevelse eller HMS.

For de risikoelementene som har en finansiell konsekvens, anslås et intervall basert på finansielle grenseverdier i selskapene. Vurderingen for 2023 gir et intervall fra 9,6 til 213,2 millioner kroner for den norske virksomheten. Mesteparten av dette er knyttet til boligutvikling samt utvikling og drift av næringsseiendom. Det er identifisert særskilt finansiell risiko knyttet til nye reguleringer og krav innen klima og miljø, samt konsekvenser som følge av funn av kulturminner på tomtene. Individuelle tiltak for å redusere klima- og miljørisiko tas i prosjektene, og kostnadene varierer avhengig av



I Kvarteret samdyrkelag dyrkes grønnsaker og gode naboforhold

I boligprosjektet Kvarteret i Lillestrøm, slo et samdyrkelag rot våren 2023. Samdyrkelaget er et tilbud til beboerne og framtidige boligkjøpere.

Laget driftes av en profesjonell bybonde fra U.Reist, sammen med innsats fra samdyrkelagets andelshavere. Dyrkingen skjer under felles arbeidsøkter sammen med bybonden, som har ansvar for dyrkingen, og organiserer lærerike og sosiale sammenkomster for andelshaverne.

Foto: Hampus Lundgren

prosjektets størrelse og risiko. Prosjektene benytter seg av bistand fra eksterne rådgivere ved behov.

Flom, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter og går i gang med å utvikle nye prosjekter. I tillegg vurderes parametere som plassering av bygg og valg av materialer og løsninger. Materialene og løsningene som velges, må være robuste og tåle mer ekstreme værforhold. Det er også viktig for OBOS å vurdere løsninger for å håndtere overvann som avrenning og drenering som følge av mer nedbør. OBOS ivaretar og reduserer sin fysiske klimarisiko gjennom krav og retningslinjer i sine styrende dokumenter. I 2022 og 2023 har det vært arbeidet med en mal for klimarisikovurdering som kan brukes i nye prosjekter. Malen er utarbeidet for å ivareta krav i EUs taksonomi og BREEAM-NOR. I 2024 vil det arbeides videre med å sette i verk nye rutiner som sikrer at klimarisiko blir vurdert i alle nye prosjekter.

Klimarisiko handler også om å ta ansvar på de områdene der OBOS påvirker klima, og å være forberedt på eventuelle nye, strengere krav fra myndigheter og interessenter for å redusere klimapåvirkningen. For å redusere klimarisiko og miljøpåvirkning, har OBOS strategiske mål knyttet til miljømerking og klimagassreduksjon i nye prosjekter.

Taksonomi

OBOS er pliktig til å rapportere på EUs taksonomi fra og med 2023. I 2021 rapporterte OBOS frivillig på hvor stor del av virksomheten som er omfattet av taksonomien (såkalte eligible activities) og vurderte da at hele konsernet var omfattet av kravene. På bakgrunn av økt kompetanse i løpet

av 2022 og 2023 er det gjennomført en ny vurdering som viser at enkelte deler av konsernet kan utelates. De fleste stabs- og støttefunksjonene er utelatt, og det samme er eiendomsmegling og forvaltningsvirksomheten. OBOS-banken er også tatt ut av konsernrapporteringen, da de selv rapporterer på taksonomien i henhold til krav for finansaktører. De delene av OBOS som er vurdert som 100 prosent omfattet av taksonomien, er Boligutvikling Storby, Boligutvikling Trehus, Næringsseiendom og OBOS Prosjekt. Andelen som er omfattet av taksonomien (eligible), er 82 prosent av omsetning, 100 prosent av investeringer og 81 prosent av driftskostnader i konsernets regnskap (eksklusive OBOS-banken). Fordelingen av omsetning i tråd med taksonomien, ikke i tråd med taksonomien og utenfor taksonomien er vist i figur 7 og 8.

I tillegg skal OBOS rapportere på den andelen av de økonomiske aktivitetene som er i tråd med taksonomien (såkalt aligned activities). For byggebransjen er det anbefalt å gå for å redusere klimaendringene (energiforbruk og klimagassregnskap). OBOS har på nåværende tidspunkt ikke gjort en fullstendig kartlegging av hvorvidt konsernets aktiviteter er i tråd med taksonomiens «Do No Significant Harm»-kriterier (DNSH). Dermed er den økonomiske aktiviteten til OBOS som er i tråd med taksonomien, satt til null for 2023. Siden enkelte definisjoner som har betydning for kriteriene fortsatt ikke er endelig besluttet i Norge, er det heller ikke mulig på nåværende tidspunkt å gi en fullstendig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

OBOS har valgt å rapportere på det aktuelle miljømålet om å redusere klimaendringer, som i 2022. Nedenfor beskrives

hvordan kriteriene er svart ut, samt eventuelle forutsetninger som har vært nødvendige grunnet manglende definisjon.

Nybygg

For å ivareta energikravet til nybygg, må bolig- og næringsutviklingen være 10 prosent bedre enn Nearly Zero Energy Buildings (nZEB). Olje- og energidepartementet utarbeidet en veileder til det norske nZEB-kravet som kom 31. januar 2023 i Norge. Avhengig av bygningskategori vil energimerke A samt til dels en god B tilfredsstille kravet. For den svenske virksomheten er nZEB-kravet Boverkets Byggregler (BBR) for primærenergital gitt i tabell 9. Dette tilsvarer energideklarasjon A og B samt en god C.

Eksisterende bygg

Energikravet for eksisterende bygninger er delt i to basert på rammesøknad (gitt i FAQ fra EU). For bygg rammesøkt etter 31. desember 2020 er kravene like som for nybygg, mens for bygg som er rammesøkt før 31. desember 2020 er kriteriet at bygget skal være blant topp 15 prosent mest energieffektive bygg nasjonalt, eller ha energimerke A. Det er ikke kommet en nasjonal definisjon på dette i Norge enda. Det er antatt å være energimerke A eller B, med mulighet for en god C avhengig av bygningskategori.

Energirådgivning

For OBOS Prosjekt er det kategorien «Professional scientific and technical activities» som er relevant, og det er blant annet timer knyttet til energirådgivning, energiberegninger og utarbeidelse av energiattester som er i tråd med kriteriene.

Bærekraftige investeringer

OBOS Eiendom har i løpet av 2023 investert i solceller på flere av sine bygg. Denne investeringen er tatt med som relevant under «Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies».

I 2022 ble det kun rapportert andel av omsetning som tilfredsstilte energikravet per underkonsern. Med økt kompetanse er rapporteringen for 2023 gjort for OBOS-konsernet med alle datterselskaper. I tillegg fremstilles resultatet også for driftskostnader. Investeringer var i 2023 ikke mulig å avstemme i konsernregnskapet, og er derfor utelatt fra årets rapportering. Det vil jobbes videre med hvordan dette kan gjøres framover. Alle underkonsern har byggeprosjekter som ivaretar energikravet, men siden OBOS rapporterer iht. forenklet IFRS vurderes kun prosjekter som ble overlevert i 2023. Figuren viser rapporteringen for OBOS-konsernet med hensyn til ivaretakelsen av energikravet i taksonomien fordelt på datterselskapene. Det presiseres at dette ikke er en fullverdig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

I 2024 vil det bli arbeidet med å få oversikt over alle kriteriene i taksonomien, samt hvordan det skal svares ut. I tillegg vil det bli vurdert om det er mulig å tilfredsstille EUs taksonomi ved å bidra betydelig til et av de andre miljømålene (klimaendring eller sirkulær økonomi).

Grønne obligasjoner

Som ett av de første eiendomsselskapene i Norge etablerte OBOS Eiendom sitt grønne rammeverk og utstedte sin første grønne obligasjon i oktober 2017. Obligasjonen hadde en løpetid på fem år og ble tredjepartsvurdert av Cicero med klassifiseringen Medium Green. Kontorbygget i prosjektet Portalen på Lillestrøm ble stilt som sikkerhet for lånet. Da bygget ble solgt i 2020 ble obligasjonen kjøpt tilbake. I 2019 etablerte OBOS BBL et grønt rammeverk for hele konsernet og deretter en trekkramme på 2 500 millioner kroner (Revolving Credit Facility) med bærekraftsmål – ett av de første lånene av denne typen i Norge. Rammeverket ble revidert i 2021 og tredjepartsvurdert av CICERO til lysegrønt.

Rammeverket ble publisert i november 2021, og OBOS-banken og OBOS Boligkreditt gjennomførte sine første grønne utstedelser. Det er hentet inn 3,25 milliarder kroner i grønne utstedelser som skal benyttes til å finansiere energi-effektive boliger, fornybare energitiltak og nullutslipps-transport. En overordnet kartlegging av bankens utlånsportefølje viser at omtrent 19 prosent av utlånene er grønne i henhold til kriteriene i rammeverket.

Miljølovgivningen

Det er i 2023 ikke registrert noen avvik fra krav i miljølovgivningen.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

Å ivareta bærekraftige innkjøp er viktig for å oppfylle OBOS' målsetting om å bidra til en positiv samfunnsutvikling, samt

bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold og miljøkrav i bransjen. OBOS har utarbeidet en standard innkjøpsbetingelse for bærekraftige innkjøp, til bruk som vedlegg i kontrakter og avtaler.

OBOS jobber i store deler av verdikjeden (se kapittel om forretningsetikk og leverandørkjede for beskrivelse av OBOS' leverandørkjede). OBOS' miljøkrav til og oppfølging av leverandører og samarbeidspartner varierer derfor avhengig av hvilken del av virksomheten det dreier seg om.

For OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nya Hem AB og OBOS Eiendom som driver bolig- og næringsutvikling primært i totalentreprenørmarkedet, stilles det en rekke miljøkrav til entreprenør og prosjekterende gjennom et miljøprogram. I tillegg gjelder OBOS standard innkjøpsbetingelser, som blant annet stiller krav innen HMS, sosiale forhold og ytre miljø.

For OBOS Block Watne, OBOS Sverige og OBOS Kärnhem, som bygger eneboliger og flermannsboliger primært i tre, og som også har en større andel direkte kjøp av materialer og produkter (til fabrikkene og egen entreprenørvirksomhet), stilles det miljøkrav direkte til de enkelte leverandører. Det gjennomføres også jevnlig revisjoner av leverandørene. I tillegg stilles det krav til rådgivere og entreprenører der slike benyttes.

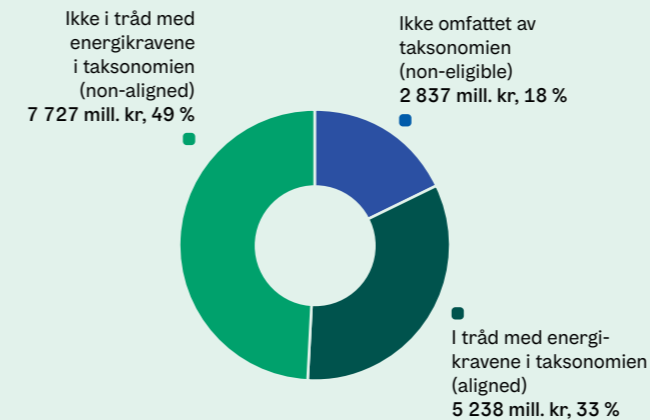
I forbindelse med åpenhetsloven, som trådte i kraft sommeren 2022, har OBOS kartlagt sine leverandører. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS har valgt å inkludere ytre miljø i sin risikovurdering og framtidige oppfølging av leverandørene i tillegg til de sosiale forholdene. Les mer om åpenhetsloven i kapittel om forretnings-etikk og leverandørkjede.

Klimafotavtrykket til OBOS' virksomhet

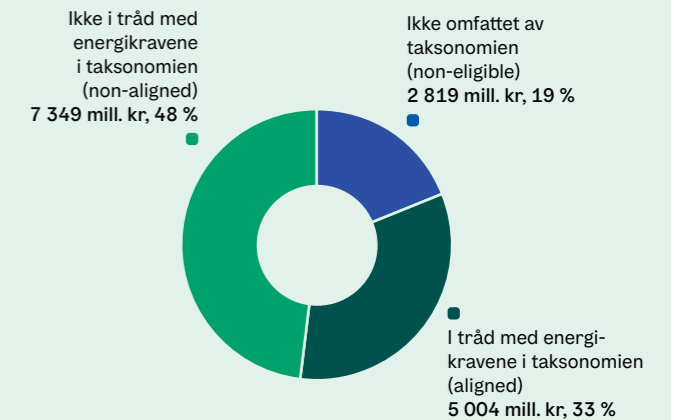
OBOS har utført en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS' virksomhet i 2023 (inkludert datterselskaper som er mer enn 50 prosent eid av OBOS). Beregningen er utført i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og omfatter både direkte og indirekte utslipp fra scope 1, 2 og 3. Dette inkluderer utslipp fra energibruk, reiser, innkjøp av varer og tjenester, markedsføring og sponsede arrangementer, drift av fabrikker samt byggeprosjekter.

Metodisk er det benyttet miljøutvidet kryssløpsanalyse (EE-IOA) hvor regnskapsdata kombineres med data på bl.a. forbruk av energi og drivstoff, til å anslå et utslipp. Kryssløpsanalyse er en metode for å tallfeste hvordan ulike typer forbruk av varer og tjenester genererer økonomisk aktivitet i ulike deler av økonomien, inkludert ringvirkninger oppstrøms. Kryssløpsdataene kombineres deretter med utslippsstatistikk for ulike sektorer i økonomien for å anslå et utslipp fra all aktivitet oppstrøms i verdikjeden. For 2022 er det benyttet en forbedret IOA-database (FIGARO) og utslippsstatistikk, som bedre representerer kjøp og salg

FIGUR 7
Fordeling omsetning for OBOS-konsernet ekskl. OBOS-banken

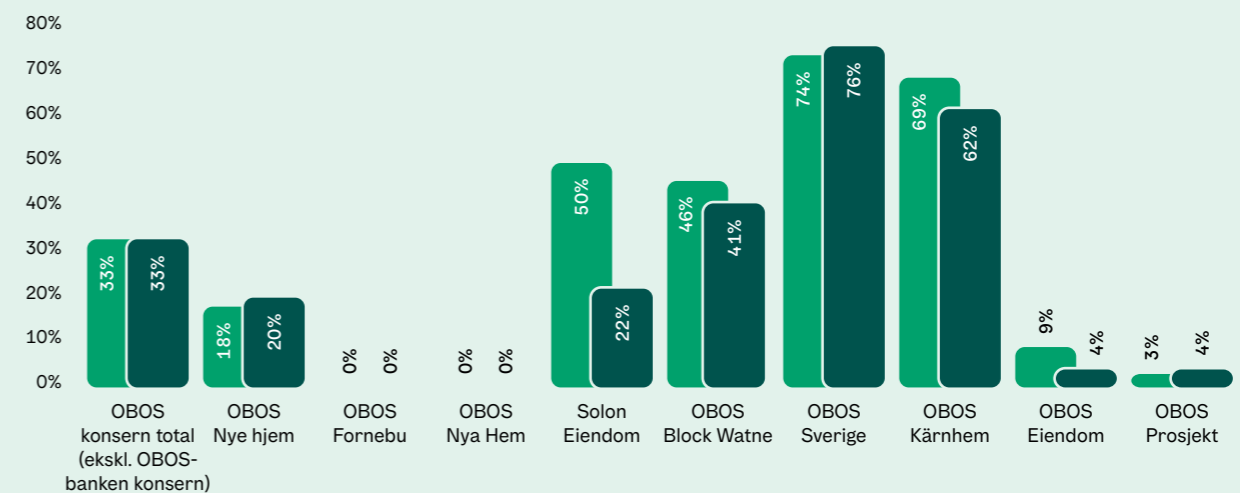


FIGUR 8
Fordeling av driftskostnader for OBOS-konsernet ekskl. OBOS-banken



FIGUR 9
Selskapenes andel i tråd med energikravet i EUs taksonomi

■ Andel omsetning i tråd med energikravene i taksonomien (aligned) av total omsetning ekskl. OBOS-banken
■ Andel driftskostnader i tråd med energikravene i taksonomien (aligned) av totale driftskostnader ekskl. OBOS-banken



Forutsetninger

OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem

I 2023 er det kun prosjekter som har Energideklarasjon A eller B, evt. sertifisering etter Miljøbyggnad Silver eller prosjekterings sertifikat med Svanen som er vurdert. Det vil kunne være flere prosjekter med Energideklarasjon C som også ivaretar energikravet.

For å vurdere om prosjektene er større enn 5 000 kvadratmeter, benyttes BOA.

OBOS Nye Hjem, OBOS Block Watne og Solon

I 2023 er det kun prosjekter som har Energimerke A eller B som er vurdert. For OBOS Nye Hjem og Solon hvor det er ett eller flere bygg i et byggetrinn som tilfredsstiller energikravet, er økonomitallene hentet for andel i tråd basert på areal.

Oppvarmet BRA er benyttet for å vurdere om bygningene er større eller mindre enn 5 000 kvadratmeter.

OBOS Prosjekt

Det er kun aktiviteter i OBOS Prosjekt som er vurdert i denne omgang, men hele omsetningen til OBOS Prosjekt konsern er inkludert i totalen.

OBOS Eiendom

Vedlikeholdsprosjekter er ikke vurdert i denne omgang. Investeringer i solceller er inkludert.

OBOS Fornebu

Har ingen prosjekter overlevert iht. energikravet i EUs taksonomi i 2023.

mellom Norge, Sverige og resten av verden. Tall for 2019 og 2021 er oppdatert etter samme metode, og figur 12 representerer sammenlignbare data. Beregninger for 2020 ble utelatt i oppdateringen i 2022, da tallene for 2020 ble vurdert til å være såpass avvikende grunnet Covid19-pandemien, at de hadde begrenset verdi.

Metoden er egnet til å gi en helhetlig oversikt over hvor store utslipp en virksomhet bidrar til, men egnert seg ikke til å sammenligne aktører i samme bransje. Beregningene tar ikke hensyn til om en bedrift kjøper inn mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet i bransjen. GHG-protokollen definerer heller ikke hvilke utslippskategorier i scope 3 (som omfatter kjøp av varer og tjenester) som skal inkluderes i en beregning. Omfang kan derfor variere mellom bedrifter som rapporterer iht. GHG-protokollen, og resultatene er derfor ikke sammenlignbare. Beregningen er likevel nyttig for å få oversikt over hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene, slik at det kan settes inn tiltak der effekten er størst.

Figur 10 viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen som er inkludert i OBOS' beregning. I 2023 har OBOS bidratt til et utslipp av klimagasser på 335 952 tonn CO₂-ekvivalenter.

Figur 11 viser at utslippene i all hovedsak er relatert til OBOS byggevirkosomhet, hele 85,4 prosent av totalt utslipp. Det er i dag vanskelig å få mer detaljert oversikt over utslippskildene fra byggeprosjektene gjennom regnskapsdata. OBOS stiller i stedet krav om klimagassberegninger ved bruk av LCA-metodikk i alle nye byggeprosjekter, og vil på sikt få bedre oversikt over utslippskildene i byggeprosjektene. 99 prosent av utslippene er fra kjøp av varer og tjenester (scope 3: 332 730 tonn CO₂-ekvivalenter), 0,7 prosent er fra kjøpt strøm og fjernvarme/fjernkjøling (scope 2: 2 514 tonn CO₂-ekvivalenter), og 0,2 prosent er direkte utslipp fra OBOS-eiendommer eller kjøretøy (scope 1: 707,6 tonn CO₂-ekvivalenter). Figur 12 viser klimafotavtrykk per omsatte krone for de årene OBOS har gjort beregninger.

Se rapporten «OBOS' klimafotavtrykk 2023» på obos.no for mer utfyllende informasjon om klimagassberegningen.

Summen av utslipp fra organisasjonene vist i figur 13 er ikke lik det totale utslippet for OBOS konsern. Dette skyldes at konserninterne kjøp og salg er inkludert for datterselskapene, samt at det ikke er gjort beregninger for mindre datterselskaper.

Energi og avfall

OBOS jobber for å redusere klimagassutslippene fra sine fabrikker, kontorvirksomheten, samt fra drift av bygg som OBOS eier. OBOS måler energiforbruk og avfall på fabrikkene, kontorlokalene i Norge og i bygg OBOS drifter.

FIGUR 10

GHG-protokollen

Mørkegrønne celler viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen som er inkludert i OBOS' beregning. I tillegg er direkte klimagassutslipp (scope 1), samt klimagassutslipp fra kjøpt strøm, fjernvarme og fjernkjøling (scope 2) inkludert.

Oppstrøms

1. Innkjøpte varer og tjenester
2. Kapitalvarer
3. Brensel- og energirelaterte aktiviteter (ikke inkludert i scope 1 eller scope 2)
4. Oppstrøms transport og distribusjon
5. Avfall generert
6. Forretningsreiser
7. Ansattes reiser til og fra jobb
8. Oppstrøms leide eiendeler

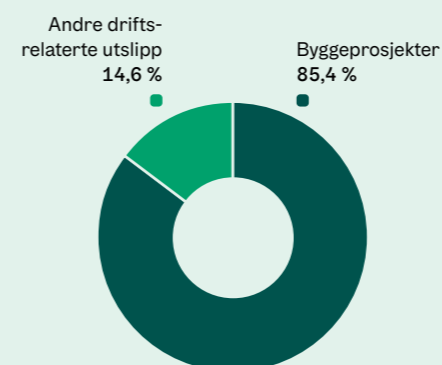
Nedstrøms

9. Nedstrøms transport og distribusjon
10. Prosessering av solgte produkter
11. Bruk av solgte produkter
12. Avfallshåndtering av solgte produkter etter endt levetid
13. Nedstrøms leide eiendeler
14. Franchiser
15. Investeringer

FIGUR 11

Totalt klimafotavtrykk fra OBOS

335 952 tonn CO₂-ekvivalenter

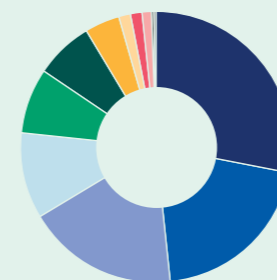


FIGUR 13

Klimafotavtrykk fordelt per organisatorisk enhet

Utslipp vises i tonn CO₂-ekvivalenter, i parentesene for hver enhet.

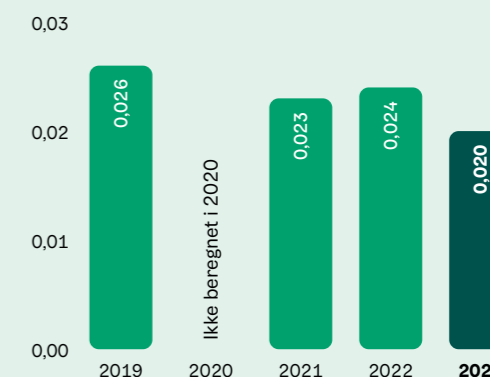
91 285	OBOS Sverige
65 837	OBOS Nye Hjem
58 730	OBOS Block Watne
33 393	OBOS BBL
24 886	Solon
22 492	OBOS Fornebu
13 681	OBOS Kärnhem
4 682	OBOS Eiendom
4 427	OBOS-banken
4 060	OBOS Eiendomsforvaltning
616	OBOS Nya Hem
327	OBOS Prosjekt



FIGUR 12

Klimafotavtrykk per omsatte krone

Karbonintensitet, kg CO₂e/omsatte kr

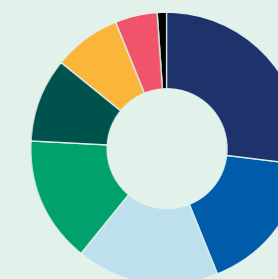


FIGUR 14

Fordeling av OBOS' driftsrelaterte klimafotavtrykk per bidrag, 2023

Figuren viser utslipp som ikke er forbundet med byggeprosjekter, fordelt på ulike utslippskilder

27 %	Salg, markedsføring, representasjon
17 %	Maskiner, utstyr, datasystemer
17 %	Kjøp av eksterne tjenester
15 %	Eiendom: oppvarming, drift, vedlikehold
10 %	Kontordrift: telekom., porto, forsikring, kurs, møter
8 %	Leide lokaler: oppvarming, drift, vedlikehold av kontorlokaler samt fabrikker i OBOS Sverige
5 %	Reiser: drivstoff, hotell, diett
1 %	Egne/leasede biler: drivstoff, vedlikehold



149

Eiendom

Det er i hovedsak OBOS Eiendom som eier og drifter bygg i OBOS i Norge. Gjennom kjøp av tomter som skal utvikles til boliger, besitter OBOS også andre eiendommer av ulik standard hvorav noen leies ut fram til boligutvikling på tomten. Det er ulike driftere av disse eiendommene, og OBOS besitter ikke en samlet oversikt over forbruk på disse eiendommene. OBOS' tre fabrikker i Sverige omtales i et kapittel under.

OBOS Eiendom har som ambisjon at driften av eiendomsporteføljen skal ha en årlig klimagassreduksjon på 7,5 prosent. Byggene blir ukentlig vurdert på energiforbruk, avfall og kildesorteringsgrad. Det er stadig endringer i antall og type bygg og hvilke virksomheter som leier lokaler i byggene. Dette vil påvirke dataene og sammenligningsgrunnlaget. Tallene fra 2020 og 2021 er påvirket av covid-19-situasjonen, med økt bruk av hjemmekontor og periodisk stengte lokaler.

Energibruk i bygg OBOS Eiendom eier

Energiforbruk vist i figur 15 er for eiendommer OBOS Eiendom eier som i hovedsak leies ut til andre selskap. Energiforbruket inkluderer strømforbruk og varme til oppvarming. Tallene er graddagskorrigerte. Grafen viser også spesifikt energiforbruk (vektet), hvor totalt forbruk divideres på oppvarmet bruksareal (BRA). OBOS Eiendom har ikke den fulle oversikt over energiforbruk hos alle leietakere, avhengig av målestruktur. Det er også noen eiendommer som ikke er inkludert i energioppfølgings-systemet. Dermed er kun eiendommer som har over 70 kWh/kvadratmeter oppvarmet BRA inkludert i det spesifikke energiforbruket. OBOS Eiendom jobber kontinuerlig for å redusere energiforbruket ytterligere fra sine eiendommer.

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter

Det generes avfall fra eiendommene OBOS Eiendom drifter. OBOS Eiendom følger opp avfallet og kildesorteringsgrad på de eiendommene hvor de har ansvar for avfallet. I løpet av 2022 ble det byttet renovatør og flere bygg ble inkludert. 2023 er det første året med full oversikt over eiendommene som er inkludert hos renovatør.

Figur 16 viser avfallet fra eiendommene beskrevet overfor over tid. Totalt avfall i 2023 var på 1 485 tonn på 50 av OBOS Eiendoms eiendommer, hvorav 835 tonn var kildesortert. Det gir en kildesorteringsgrad på ca. 55 prosent. OBOS Eiendom jobber for å tilrettelegge for at leietakere kan kildesortere slik at avfallet kan få nytt liv. I løpet av 2023 ble det hentet 29 ulike avfallsfraksjoner fra eiendommene.

Renovatør er videre ansvarlig for at det sorterte avfallet går til gjenbruk og materialgjenvinning hvis mulig. Ellers benyttes energigjenvinning og ansvarlig deponi.

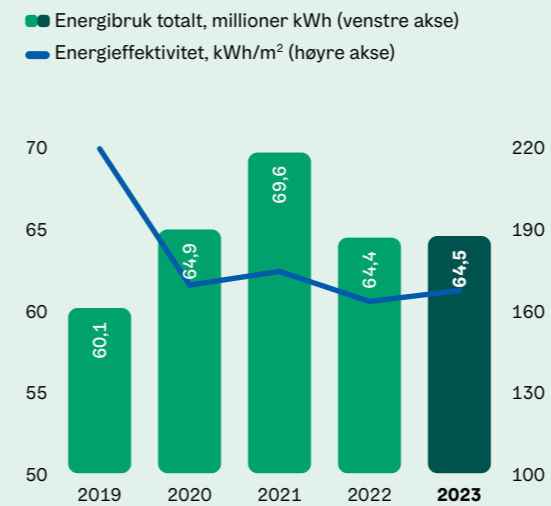
Solcelleanlegg næringsbygg

OBOS Eiendom har investert i solcelleanlegg. OBOS har installert 8 565 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter på fasade. Solstrømmen benyttes i hovedsak på byggene.



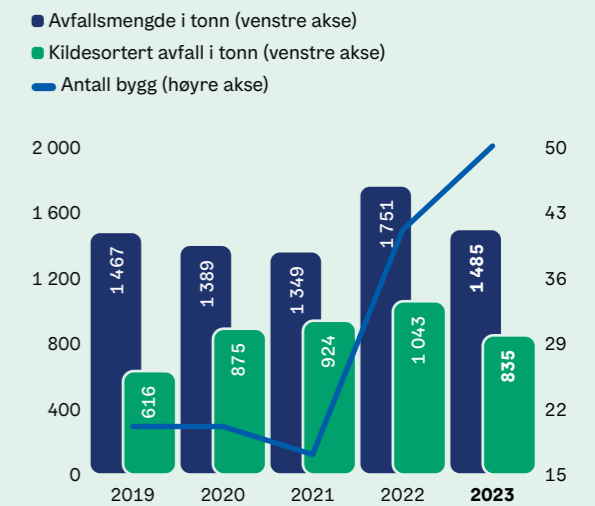
FIGUR 15

Energiforbruk i bygg OBOS Eiendom eier



FIGUR 16

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter



OBOS Eiendom har en ambisjon om 2 GWh grønn solenergi per år

I februar 2024 ble OBOS Eiendoms største solcelleanlegg på Tasta senter med forventet solproduksjon på 493 000 kWh ferdigstilt. Sammen med solcelleanleggene på Lambertseter senter med forventet produksjon på 154 500 kWh og Trosterud senter på 41 300 kWh som ble ferdigstilt i løpet av 2023, er OBOS Eiendom på god vei mot ambisjonen om 2 GWh grønn solenergi per år.

I løpet av 2024 skal det monteres solcelleanlegget på både tak og fasade av OBOS' kontor på Ulven med forventet årlig produksjon på 330 000 kWh, og på Oslo K i Kværnerbyen med forventet årlig produksjon på 127 000 kWh.

Foto: OBOS

FIGUR 17

Solstrømproduksjon på OBOS Eiendom sine eiendommer



Fabrikkene i Sverige

OBOS har tre fabrikker i Sverige. Disse produserer elementer og ferdige moduler til boligbygging. OBOS Sverige eier to fabrikker, og OBOS Kärnhem én fabrikk.

Energibruk OBOS Sveriges fabrikker

Tabell 1 viser energibruk på OBOS Sveriges to fabrikker,

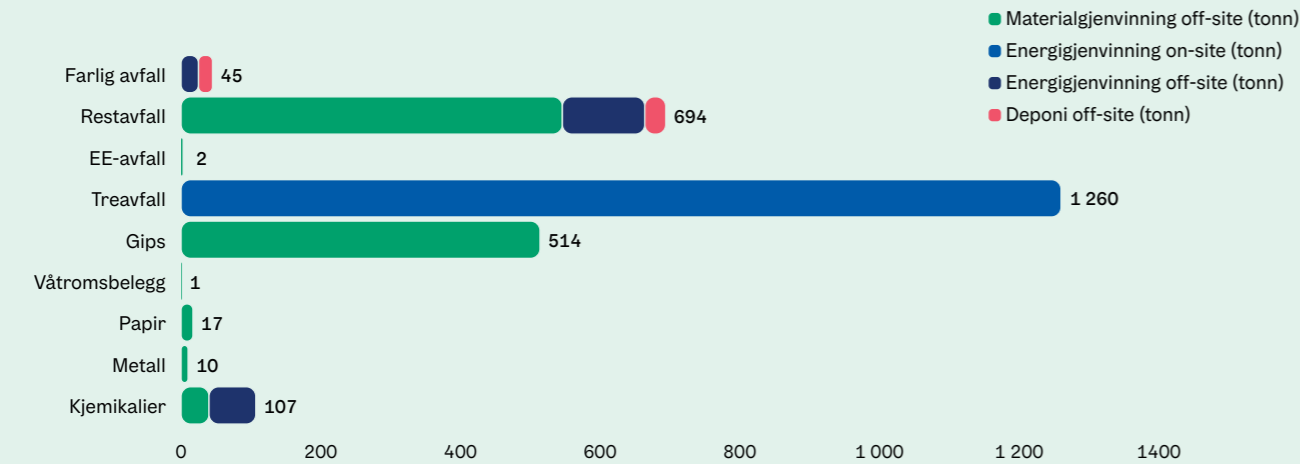
inkludert forbruk på OBOS Sveriges hovedkontor, som er lokalisert samme sted som den ene fabrikk. Forbruket av energi er målt, faktisk forbruk for 2023.

Energibruk OBOS Kärnhems fabrikk

Tabell 2 viser energibruk på OBOS Kärnhems fabrikk. Forbruket er målt i faktisk forbruk for 2023.

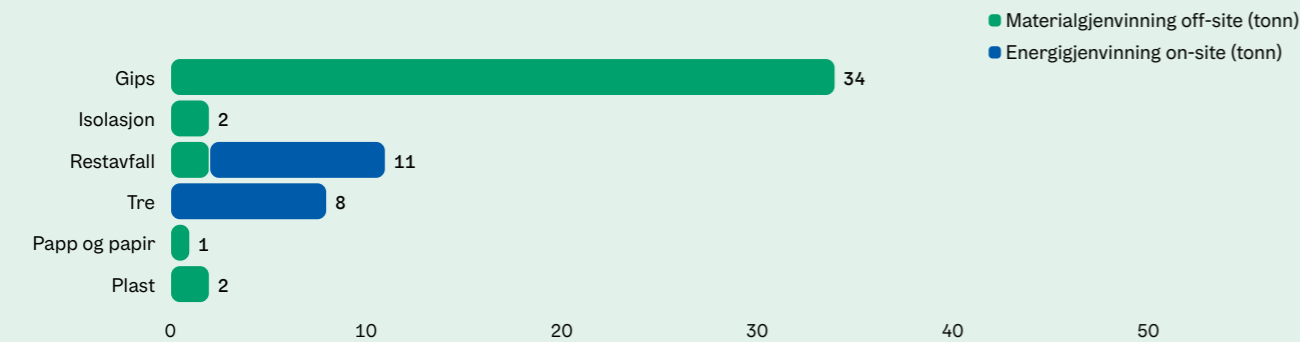
FIGUR 18

Avfall fra fabrikker i OBOS Sverige



FIGUR 19

Avfall fra fabrikk OBOS Kärnhem



TABELL 1

Energibruk OBOS Sveriges fabrikker

Energipost	Forbruk [kWh]	Formål
Elektrisitet	Forbruk	4 352 704
	Egenprodusert	13 420
Biovarme (treflis)	6 779 200	Varme
Eldningsolja	86 560	
Totalt	11 231 884	

TABELL 2

Energibruk OBOS Kärnhems fabrikk

Energipost	Forbruk [kWh]	Formål
Elektrisitet	Forbruk	191 874
Fjernvarme	443 278	Varme
Totalt	635 152	

Kontorvirksomhet

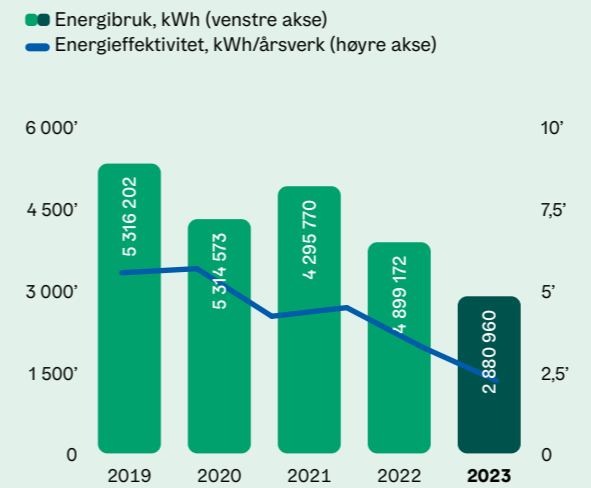
OBOS jobber med å få bedre oversikt over energiforbruk, avfall og reisevirksomhet fra alle OBOS-kontorer både i Sverige og Norge. Foreløpig omfatter oversikten kun Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer. 80 prosent av alle OBOS-kontorer i Norge med mer enn fire ansatte er Miljøfyrtårn-sertifisert. Dette inkluderer ikke OBOS Block Watnes kontorer. OBOS Block Watne vil bli inkludert i statistikken fra 2024.

Figurene viser miljødata fra alle Miljøfyrtårn-sertifiserte OBOS-kontorer. De fleste kontorlokale OBOS benytter er leide.

FIGUR 20

Energibruk i Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

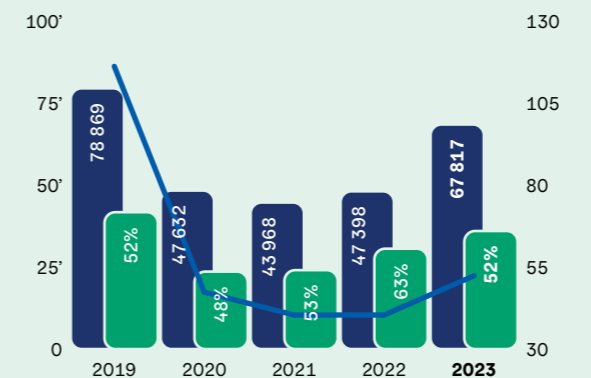
Det benyttes ulike typer energi, i hovedsak fjernvarme og strøm.



FIGUR 21

Avfallsmengde og sorteringsgrad fra Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

Avfallsmengde i tonn (venstre akse)
Kildesortert avfall i prosent (høyre akse)

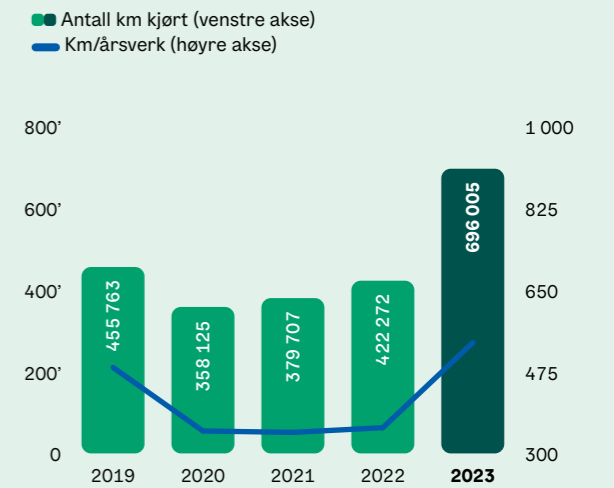


Bilbruk og reisevirksomhet

Det brukes i stor grad private biler til tjenestereiser i OBOS. OBOS har installert elbillading for ansatte i sine parkeringshus. OBOS har også el-sykler til utlån ved flere kontorlokaler. OBOS reiseinstruks beskriver at det, så langt det lar seg gjøre, skal benyttes videokonferanse og kollektivtrafikk for å begrense bruk av flyreiser. OBOS har som mål at alle nye utlånsviler på Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer skal være elektriske.

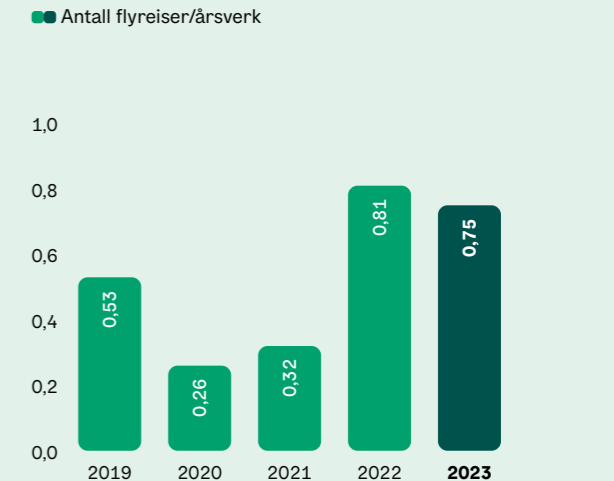
FIGUR 22

Antall kilometre kjørt med ansattes private biler på Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer



FIGUR 23

Antall flyreiser per årsverk fra de Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorene



Forretningsetikk og leverandørkjede

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2023 har OBOS med datterselskaper ikke blitt siktet, tiltalt, domfelt eller ilagt forelegg for noe straffbart forhold.

Lovbrudd og uetisk adferd

OBOS har fastsatt etiske retningslinjer som gjelder hele konsernet og som presiserer alle ansattes ansvar. OBOS har fastsatt egne retningslinjer og rutiner for varsling som skal sikre at ansatte kan melde fra uten frykt for gjengjeldelse, og med tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Administrasjonen redegjør for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret minst én gang årlig. Retningslinjene vurderes årlig med sikte på at de til enhver tid skal være oppdatert i takt med endringer i lovgivningen og samfunnsutviklingen ellers. Retningslinjene er ble revidert i mars 2023.

Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er i 2023 ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS. Ingen ansatte i OBOS har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2023. Det har ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner mot noen OBOS-ansatte for korrupsjon. Det er heller ikke registrert korrupsjonstilfeller hos OBOS' samarbeidspartnere, og ingen avtaler er terminert som følge av korrupsjon.

OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. OBOS' konsernledelse vedtok høsten 2021 en ny antikorrupsjonsinstruks for hele virksomheten. Denne er gjort kjent for alle ansatte. Opplæringstiltak er igangsatt og vil bli fulgt videre opp i 2024. Alle ansatte skal etterleve den høyeste etiske standard i alle forhold som gjelder forretningsvirksomheten, både kolleger imellom og overfor medlemmer, kunder, samarbeidspartnere, leverandører, forretningsforbindelser og konkurrenter.

Rutinene og retningslinjene er tilgjengelige for alle ansatte og er godt innarbeidet i konsernet. Det settes strenge krav til alle ansatte når det gjelder etikk, redelighet, troverdighet og forretningsmoral. Verdier og etikk i OBOS gjennomgås alltid på introduksjonsmøter for nyansatte, som også må gå gjennom et e-læringskurs om temaet. Dokumentasjon herfra inngår i arbeidskontrakten. OBOS har i tillegg interne retningslinjer og rutiner for innkjøp. Blant annet skal rutiner for pris- og anbudsforespørsler sikre en profesjonell behandling av leverandører.

Retningslinjene slår blant annet fast at leverandører skal behandles rettferdig, og at valg mellom konkurrerende leverandører skal vurderes upartisk. OBOS skal heller ikke utøve eller forsøke å utøve utilbørlig innflytelse for å oppnå spesialbehandling på vegne av en bestemt leverandør. Rabattbetingelser for ansatte følger myndighetenes anbefalte grense for skattefrie personalrabatter. Ansatte og deres familier er underlagt strenge regler når det gjelder gaver fra forretningsforbindelser. Ledere kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter til seg selv eller andre i nær familie uten at dette er søkt om og godkjent. Prosjektledere eller andre i OBOS-konsernet som har innvirkning på priser, eller som har mulighet for oppgradering av standard på leiligheter, kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter.

Konsernsjef, konsernledelsen, sentrale ledere som rapporterer til konsernledelsen samt ansatte som er involvert i aksjeinvesteringer, oppkjøp og selskapsanalyse, er underlagt strenge regler for private investeringer og bierverv. Retningslinjene er fastsatt av styret og ble sist revidert i 2023. Målet er å unngå problematikk rundt blant annet innsidehandel, uheldige rolleblandinger eller andre muligheter for å utnytte sitt ansettelsesforhold i OBOS til å oppnå irregulære fordeler.

Forebygging og bekjemping av hvitvasking og terrorfinansiering

Retningslinjer for antihvitvask og terrorfinansiering (AHV) for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. Retningslinjene oppdateres løpende og ble sist revidert ved årsskiftet 2022/2023. Alle ansatte i OBOS, uavhengig av om de arbeider i avdelinger og selskaper som er omfattet av hvitvaskingsregelverket, har plikt til å melde fra dersom de blir oppmerksomme på ulovlige eller kritikkverdige forhold. Dette gjelder også hvitvasking eller forsøk på hvitvasking, og der det kan være tvil om ansattes habilitet eller upartiskhet.

I tillegg til reglene på konsernnivå, har datterselskapene som omfattes av regelverket mot hvitvasking og terrorfinansiering, egne rutiner og systemer tilpasset sin virksomhet. Disse selskapene er innrettet slik at interessekonflikter mellom ansatte og kunder minimeres og alltid håndteres i tråd med OBOS' etiske retningslinjer. Dette inkluderer for eksempel krav til at funksjoner som salg og oppgjør skal være atskilte i bank- og eiendomsmeglervirksomheten, noe som også reduserer risiko for korrupsjon.

OBOS-banken, OBOS Eiendomsmeglere, OBOS Factoring og alle andre selskaper som er omfattet av hvitvaskingsloven, har egne ansatte med spesielt ansvar for å avdekke og rapportere hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om kunder eller transaksjoner som kan ha tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering, blir Økokrim alltid underrettet. Det ble i 2023 inngitt totalt 193 meldinger om mistenkelige transaksjoner (MT-meldinger) til Økokrim fra forskjellige OBOS-selskaper. Det gjennomføres opplæring av ansatte som berøres av regelverket både på konsern- og selskapsnivå.

Virksomhetene har ikke fått noen pålegg eller sanksjoner fra tilsynsmyndighetene i 2023.

Samarbeidspartnere og underleverandører

Innenfor bolig- og næringsutvikling, starter nye prosjekter med kjøp av eiendom, utvikling og prosjektering før det går over i produksjonsfasen. Når byggene står ferdig, går de over i forvaltning. OBOS Eiendom forvalter og drifter næringseiendom, mens boligene OBOS bygger blir solgt til privat eie. OBOS-banken tilbyr finansiering til både

privatpersoner og boligselskaper. Selv om OBOS ikke eier boligene etter at de er ferdigstilt, er OBOS i Norge forretningsfører for mange boligselskaper og tilbyr også teknisk rådgivning til disse kundene (se figur 24). OBOS' forretningsmodell innebærer at en stor andel av organisasjonens aktiviteter er knyttet til tjenester levert av leverandører og samarbeidspartnere. Disse tjenestene er primært knyttet til produksjon av boliger og næringsbygg i totalentrepriser. Det har ikke vært vesentlige endringer i OBOS' leverandørkjede i 2023.

FIGUR 24
OBOS' verdikjede

	Akkvisisjon eiendom/tomt →	Utvikling og prosjektering →	Bygging →	Forvaltning og drift →
Leverandørkjede:		Leverandører:	Leverandører:	
OBOS Boligutvikling Storb	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Arkitekter og landskapsarkitekter Teknisk rådgivning og prosjekteringstjenester	Totalentreprise	OBOS Forvaltning har egne rådgivere, OBOS Prosjekt har teknisk rådgivning OBOS Forvaltning har avtaler med samarbeidspartnere som boligselskapene kan benytte OBOS Prosjekt bistår boligselskapene med å kjøpe inn entrepriser
OBOS Boligutvikling Trehus OBOS Block Watne	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Egenarbeid	Gjennomfører arbeidet med egne ansatte Kjøp av underentreprenører grunnarbeider og fundament. Kjøper inn byggevarer til egenproduksjon	N/A
OBOS Boligutvikling Trehus OBOS Sverige og OBOS Kärnhem	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Egenarbeid	Gjennomfører arbeidet med egne ansatte. Planelementer og moduler produseres i egne fabrikker Kjøp av underentreprenører på grunnarbeider og fundament. Kjøper inn byggematerialer til egenproduksjon	Bostadsrättsforeninger bygget av OBOS Kärnhem forvaltes i egen regi.
OBOS Eiendom	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Arkitekter og landskapsarkitekter Teknisk rådgivning og prosjekteringstjenester	Totalentreprise	OBOS Eiendom kjøper inn driftstjenester for drift av eiendommer og entrepriser for vedlikeholdsprosjekter

Leverandørkjeden varierer avhengig av i hvilken del av konsernet byggevirkomheten utføres, som vist i figur 24. Boligutvikling Storby og OBOS Eiendom utvikler eiendom i samarbeid med prosjekterende og bygger i totalentrepri-ser, der alt oppkjøp av materialer gjøres av entreprenørene.

Boligutvikling Trehus utfører mer av arbeidet i egen regi med egne arkitekter, prosjekterende og produksjonsarbeidere. Mye av materialene, som for eksempel trevirke, gips og isolasjon, kjøpes inn direkte fra leverandører og produsenter.

I bygge- og boligprosjekter inngår ofte flere samarbeids-partnere og underleverandører. Innkjøp av varer og tjenester til denne produksjonen skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes i de ulike boligprosjektene, følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstillende OBOS' krav til bærekraft og miljø. Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene. OBOS stiller etiske krav til sine leverandører som er offentlig kunngjort på obos.no. I den kvartalsvise prosjektrapporteringen skal prosjektleder for hvert boligprosjekt rapportere om eventuell mistanke om økonomisk kriminalitet hos aktører i prosjektet eller brudd på OBOS standard betingelser for bærekraftig innkjøp. Korrupsjon vil bli rapportert umiddelbart. Oppfølging skjer i første rekke i byggherremøter, der byggherrens påse-plikt alltid er et fast punkt, og gjennom leverandørrevisjoner. Gjennom stikkprøvekontroll undersøkes lønnsforhold, boforhold og andre forhold som kan indikere økonomisk kriminalitet.

OBOS Prosjekt sørger i stor grad for innkjøp og administrasjon av bygningsmessige leveranser, og arbeider på vegne av sine kunder. Kundene er både profesjonelle byggherrer og engangsbyggherrer som borettslag og sameier. Kontraktene tegnes mellom byggherre og entreprenør eller leverandør. OBOS Prosjekt har rutiner som reduserer risikoen for korrupsjon og kredittvurderer jevnlig entreprenører det tegnes kontrakt med. For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping tilbys byggherrene bruk av utvidede seriositetskrav i prosjekter. Alle endringer avtales skriftlig i endringsordrer som faktureres separat. Fakturaene kontrolleres av OBOS Prosjekt og anvises til utbetaling av byggherre. OBOS Prosjekt gjennomfører interne prosjekt-revisjoner for å sikre både kvalitet og riktig økonomistyring i prosjekter.

For OBOS' kontorvirksomhet kjøpes det inn driftstjenester som renhold og kantinetjenester, IT-utstyr og kontorrekvisita. Innkjøp av varer og tjenester til kontordriften skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes, følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstillende OBOS' krav til bærekraft og miljø.

Personvern

For en medlemsorganisasjon som OBOS er det svært viktig å ha fokus på og å følge gjeldende regelverk innenfor

personvern. Medlemmer og kunder skal kunne dele sine data med OBOS i tiltro og tillit til at disse opplysningene behandles på en lovlige, trygg og sikker måte samt at bruken av opplysningene skjer innenfor hva kunder og medlemmer med rimelighet kan forvente.

Det er rapportert ti avvik til Datatilsynet i 2023. Ingen av sakene har resultert i noen form for vedtak, pålegg, gebyr, tilsyn eller lignende fra Datatilsynet.

Misbruk av markedsrett og forholdet til konkurranselovreguleringen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsrett til å oppnå urimelige fordeler, eller motvirke rettfærdig konkurranse i samsvar med lovgivningen. OBOS har rutiner og retningslinjer for å sikre at konkurranselovreguleringen etterleves. OBOS' konsernledelse vedtok i desember 2021 en instruks for hele virksomheten som skal sikre etterlevelse av konkurranseloven. Instruksen er gjort kjent for hele organisasjonen. Opplæring er gjennomført i 2023 og vil bli fulgt opp i 2024. OBOS med datterselskaper har i 2023 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Menneskerettigheter

Det er ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS i 2023.

«Verdier og etiske retningslinjer» bygger på en grunnleggende respekt for menneskeverdet, likebehandling og retten til et arbeidsmiljø fritt for blant annet diskriminering på grunn av rase, hudfarge, etnisk opprinnelse, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller funksjonshemming. OBOS har retningslinjer for å rapportere klager og avvik som gjelder menneskerettigheter.

Arbeidet med å ivareta menneskerettigheter omfatter både kunder og egne ansatte, samt arbeidstakere i entreprenør- og håndverksbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold der OBOS er engasjert.

Respekt for menneskerettigheter står sterkt i både i Norge og Sverige. OBOS forplikter seg 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. Leverandører av varer og tjenester er overveiende norske eller svenske, og OBOS' investeringer og eierskap gjøres gjennomgående i norske og svenske selskaper, hvor risikoen for brudd på menneskerettigheter generelt vurderes som lav.

Redegjørelse for OBOS' arbeid med Åpenhetsloven i 2023 publiseres på obos.no innen 30. juni 2024.

Kontroll av leverandører

OBOS forventer at leverandører oppfyller alle grunnleggende politiske, sosiale og kulturelle menneskerettigheter. Dette ivaretas i kontrakter, planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), samt ved oppfølging av kravene på byggeplasser og i byggemøter. Konsernet har gode rutiner for å sikre at leverandører og engasjerte selskaper opererer innenfor lovens rammer når det gjelder betaling av skatter og avgifter, sikkerhet, samt sosial dumping.

Dette vurderes som svært viktig for å sikre gode arbeidsforhold, lønnsbetingelser og andre grunnleggende rettigheter. OBOS har utarbeidet en standard innkjøpsbetingelse for bærekraftige innkjøp til bruk som vedlegg i kontrakter og avtaler. Innkjøpsbetingelsene stiller blant annet krav til HMS, sosiale forhold og ytre miljø. OBOS har kunngjort sine etiske krav til leverandører med fokus på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på obos.no.

I 2022–2023 har OBOS gjennomført risikovurderinger av leverandører i de største datterselskapene og i OBOS BBL som følge av at åpenhetsloven trådte i kraft sommeren 2022. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven innebærer at virksomheter skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS har valgt å inkludere ytre miljø i tillegg til de sosiale forholdene i sin aktsomhetsvurdering. Høsten 2022 og våren 2023 har OBOS' norske virksomhet gjennomgått sine leverandører og overordnet vurdert risikoen for negative konsekvenser for menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og ytre miljø i konsernets leverandørkjede og hos forretningspartnere. Prosessen er støttet av konsernets juridiske avdeling som har veiledet og kvalitetssikret arbeidet og sammenstilt og offentliggjort en samlet redegjørelse for konsernet i juni 2023. Det ble i 2023 opprettet en egen innkjøpsfunksjon sentralt i OBOS. Blant oppgavene til funksjonen vil være å utarbeide og følge opp innkjøpskriterier knyttet til leverandørers og forretningspartners etterlevelse av krav i åpenhetsloven. Høsten 2023 har OBOS arbeidet videre med å gjøre mer detaljerte vurderinger av leverandører med identifisert høy risiko, samt vurdere behovet for endrede krav i kontraktene. Det vil også arbeides med å innføre nye systemer for å kunne ivareta kravene i åpenhetsloven mer effektivt.

Konsesjonsplikt gir strenge krav

Enkelte virksomheter i OBOS er konsesjonspliktige. Det medfører krav om likebehandling av alle kunder, herunder strenge krav til ikke-diskriminering. Alle kunder vurderes individuelt, og kriteriene er objektive. Et eksempel er OBOS-bankens vurdering av låntakers betjeningsevne ved opptak av lån. Brudd på grunnleggende menneskerettigheter vil også medføre risiko for tap av konsesjon, med både økonomiske og omdømmemessige konsekvenser.

Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett følges opp med stikkprøver for å sikre at det ikke forekommer diskriminering når det gjelder menneskerettigheter.

HMS og SHA på arbeidsplassen

I OBOS' arbeid med HMS og SHA skilles det på egne ansatte og der OBOS er byggherre. OBOS har implementert ledelsessystem for HMS- og SHA-arbeid med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften. Det er knyttet særskilt risiko 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.

Høsten 2023 hadde hele konsernet en felles sikkerhetsuke med daglig program og kurs både for alle og rettet mot ulike grupper. En e-læring på HMS for kontoransatte ble utviklet og sendt ut til alle i Norge. Kurset er nå en del av onboardingløpet for nyansatte og skal rulles ut i Sverige i løpet av 2024.

HR i Norge og Sverige er ansvarlige for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte. SHA-systemet for konsernets prosjektutviklingsvirksomhet i Norge, foruten OBOS Block Watne, er utviklet og vedlikeholdes av SHA-fagansvarlig i OBOS Prosjekt. I OBOS Block Watne og i virksomheten i Sverige er det egne SHA-systemer og egne fagansvarlige for SHA som følger opp dette. Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere.

HMS og SHA på byggeplasser og fabrikker

Det skal være trygt å arbeide i OBOS, og det jobbes kontinuerlig med HMS.

Målet er:

- Null arbeidsulykker med fraværsskader
- Null arbeidsulykker uten fraværsskader
- Ingen alvorlige personskader og ingen alvorlige hendelser
- Arbeidsforholdene skal systematisk planlegges og følges opp for å unngå arbeidssituasjoner som kan medføre sykefravær eller nedsatt arbeidsevne i fremtiden
- Arbeidstakerne skal trives på byggeplassen og i fabrikk, de skal ha gode fasiliteter til å spise og hvile, vaske og skifte.

Alle byggeplasser i OBOS har en prosjekttilpasset SHA-plan som inneholder forebyggende og spesifikk tiltak. OBOS følger opp sikkerhetsarbeidet på alle byggeplasser med eget personell som er spesialutdannet innen SHA i funksjonen som koordinator utførelse (KU), og gjennom at entreprenørene rapporterer status på sikkerhetsarbeidet to ganger i måneden på en rapport-mal fra byggherren. Rapporten omfatter status på vernearbeider innen både SHA og HMS. Vernerunder går hver 14. dag i byggeperioden, og KU deltar fra OBOS. Fabrikkene har egne vernekomiteer som behandler og følger opp avvikssituasjoner og skader.

Eventuelle uønskede hendelser evalueres grundig og rapporteres til styret i OBOS. SHA er et fast punkt i alle byggherremøter og styremøter. I samarbeidsprosjekter er det OBOS' strenge krav til samarbeidsrutiner som gjelder.

Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i flere år. Den strenge praktiseringen kommer til å fortsette. Byggebransjens måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi, tilsvarende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer).

Det var ingen dødsfall på OBOS' byggeplasser eller fabrikker i 2023. OBOS' samlede H1-verdi var på 3,1 ved utgangen av 2023 mot 3,1 i 2022. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 3,0 ved utgangen av 2023 mot 2,5 ved utgangen av 2022. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 3,2 ved utgangen av 2023 mot 3,6 ved utgangen av 2022.

Antall arbeidede timer på byggeplass og i fabrikker i 2023 var 8,1 millioner totalt; 4,3 millioner i Norge og 3,8 millioner i Sverige. Tallene inkluderer underentreprenørers arbeidede timer.

HMS og SHA for kontoransatte

Arbeid med helse, miljø og sikkerhet er viktig i alle deler av virksomheten, men har av naturlige årsaker et ulikt fokus i ulike deler av virksomheten, avhengig av arbeidssituasjon og arbeidets art. Når det gjelder kontoransatte er dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok.

HMS-arbeidet ivaretas av den enkelte leder, verneombudene, hovedverneombud, HR-avdelingen og bedriftsutvalget/arbeidsmiljøutvalget. For å sikre et systematisk HMS-arbeid er organisasjonen delt inn i ulike verneområder med tilhørende verneombud. Det gjennomføres jevnlig opplæring i HMS for ledere og verneombud, og OBOS gjennomfører årlig sikkerhetsuke der alle ansatte får informasjon og opplæring innen relevante områder av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Det jobbes jevnt med opplæring. For eksempel går HR-avdelingen og hovedverneombud gjennom eksisterende rutiner og prosesser. Målet er å gjøre dette hvert år for å sikre kontinuerlig forbedring av HMS-arbeidet.

For å sikre et godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, har verneombudene årlige gjennomganger i alle verneområder. Dette inkluderer blant annet skriftlige spørreundersøkelser med etterfølgende gjennomgang sammen med leder. HMS er også alltid fast tema i møtene i bedriftsutvalget (BU) og i arbeidsmiljøutvalget (AMU).

Basert på funn i verneundersøkelser gjør HR årlig en vurdering sammen med hovedverneombud for å identifisere risiko og utarbeide tiltaksplaner. Risikovurderingen legges fram for BU/AMU. Alle ansatte i OBOS er ansvarlig for å rapportere avvik til sin nærmeste leder. Leder er ansvarlig for å behandle avviket, finne tiltak og utarbeide avviksrapport. Leder for den avdeling/det område hvor avviket er registrert, er ansvarlig for å utføre korrigerende tiltak. HR,

HMS på arbeidsplassen

Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i flere år.

For kontoransatte er dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok.

Foto: Herman Ekendahl Dreyer og CF Wesenberg



hovedverneombudet og lokalt verneombud støtter i dette arbeidet ved behov.

Sentralt i avvikhåndteringen er varslingsrutinen og de ansattes anledning til å varsle om kritikkverdige forhold. Varslingsrutinen er beskrevet i HMS-håndboken, og det henvises også til dette i opplæring av nyansatte i etiske retningslinjer. I varslingsrutinen er saksgangen i en varslingssak tydelig beskrevet, og det er poengtert at ledere og tillitsvalgte skal sørge for at varslere ikke blir utsatt for gjengjeldelse eller negative reaksjoner som følge av varslingen.

I tillegg til de generelle retningslinjene for HMS på arbeidsplassen, finnes det egne HMS-planer og prosedyrer for de ulike virksomhetene og datterselskapene i OBOS. Det er også innarbeidet prosedyrer for å ivareta arbeidstakernes rettigheter, og sikkerhet for innleid personell og personer som arbeider for leverandører.

Avdelinger og datterselskaper som er pålagt det, har en egen HMS-ansvarlig som rapporterer eventuelle personskader og uønskede hendelser. Vedkommende har også ansvaret for opplæring av nyansatte og vikarer. Ved skader eller nestenulykker blir instruksjoner og risikoanalyser gjennomgått og revidert ved behov.

Alvorlige ulykker

Alvorlige ulykker og fraværsskader rapporteres i samsvar med styringssystemets varslingsplan umiddelbart til prosjektledelsen i OBOS, som rapporterer videre til administrerende direktør i datterselskapene og til konsernledelsen. Konsernledelsen rapporterer til konsernsjefen kvartalsvis. Alvorlige ulykker og fraværsskader blir alltid gransket. Forbedringsforslag og avvik av alvorlig karakter relatert til HMS, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter.

Oppfølging av uønskede hendelser og nestenulykker er viktig for å øke bevisstheten rundt sikkerhetsarbeidet, og slik forebygge og redusere antall ulykker. I OBOS' SHA-system er det et krav om at totalentreprenør skal rapportere om uønskede hendelser (RUH), og at det finnes et system for å håndtere RUH hos entreprenøren selv, samt hos dens underleverandører.

Risiko vurderes kontinuerlig for samtlige byggeprosjekter i OBOS. Innen SHA har alle arbeidsgivere i prosjektene en plikt iht. forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø å melde fra til byggherre om risikoer som ikke er omfattet av SHA-planen. Dersom arbeidstakere i OBOS opplever at en situasjon er utrygg, forventes det at utførende entreprenør



har retningslinjer og prosesser for dette i sitt internkontrollsystem.

Konsernet stiller strenge krav til seriositet for alle nye byggeprosjekter. Målet er å bli kvitt useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (minimum andel på 40 prosent) og lærlinger (minimum andel på syv prosent), begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten i Norge for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter. Det ble i starten av 2022 etablert egne seriositetskrav for konsernets virksomhet i Sverige.

OBOS' SHA-system beskriver at det er nulltoleranse for enhver form for trakassering og diskriminering i byggeprosjektene til OBOS, OBOS' datterselskaper eller i deleide selskaper. Med trakassering menes handlinger, unnløtelser eller ytringer som virker eller har som formål å virke krenkende, skremmende, fiendtlige, nedverdiggende, diskriminerende eller ydmykende. Systemet forutsetter at totalentreprenøren har et system for varsling som både kan gjøres åpent eller anonymt, og der både varslingen og varslers identitet skal behandles som en fortrolig opplysning.

Inkludering, mangfold og likestilling

Som en ledende aktør innen eiendoms- og boligutvikling har OBOS et klart mål om å være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere. Dette oppnås gjennom tilbud av meningsfulle arbeidsoppgaver, et tydelig samfunnsoppdrag, samt et utviklende og inkluderende arbeidsmiljø.

Ved utgangen av 2023 hadde OBOS med datterselskaper totalt 2 363 ansatte, fordelt med 1 689 i Norge og 674 i Sverige. Ved utgangen av 2022 hadde OBOS-konsernet 2 696 ansatte. Turnover i OBOS-konsernet lå på 24 prosent i 2023, hvorav 16 prosent i Norge og 39 prosent i Sverige. Turnover for henholdsvis kvinner og menn var 12 og 18 prosent i Norge, og 33 og 42 prosent i Sverige. Det måles ikke turnover basert på alder. Det er ingen betydelige sesongvariasjoner i sysselsettingen.

OBOS praktiserer i hovedsak faste heltidsstillinger uten vesentlig grad av midlertidige ansettelser. Eventuell redusert arbeidstid skjer på ansattes eget initiativ, enten som tilrettelegging i tråd med arbeidsmiljøloven eller som vikariater for ansatte i foreldrepermisjon. Ved behov for ekstra ressurser i prosjekter benyttes konsulentbistand, primært innen IT eller spesialistfunksjoner. I 2023 var 251 eksterne konsulenter innlogget i OBOS' systemer i Norge og utførte arbeid for OBOS. Det var 51 eksterne, primært selgere, som utførte arbeid for OBOS i Sverige. Det er ingen betydelige sesongvariasjoner i sysselsettingen. Det henvises ellers til kapittel om samarbeidspartnere og underleverandører.

Likestilling

En sentral del av OBOS' arbeid er å skape en inkluderende arbeidsplass for alle kjønn og bidra til FNs bærekraftsmål 5 'Likestilling mellom kjønnene', gjennom å fremme likestilling på arbeidsplassen. Ambisjonen er en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Dette gir tilgang til flere perspektiver og bidrar til økt verdiskaping. Som en betydelig aktør i eiendoms- og byggebransjen er OBOS opptatt av å styrke likestilling i bransjen og i egen virksomhet. Det vil bidra til at OBOS oppfattes som en attraktiv arbeidsgiver, og styrke verdiskaping, god intern kultur og relasjoner til kunder og samarbeidspartnere.

Gjennom samarbeid utenfor organisasjonen kan OBOS ta et større ansvar for bærekraftsarbeidet og skape positive synergier på samfunnsnivå. OBOS' satsing på kvinneidrett, både i Norge og Sverige, viser at OBOS tar et større ansvar

for å fremme likestilling. Arbeidet begynner likevel internt. OBOS jobber strukturert med å bedre kjønnsbalansen. Dette gjøres blant annet gjennom å styrke strukturer og prinsipper knyttet til rekruttering og forfremmelse. Det etterstrebes å nominere like mange kvinner som menn til ledige lederstillinger og lederutviklingsprogrammer.

Konsernets sammensetning viser at 40 prosent av ansatte er kvinner og 60 prosent menn. Målet er en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger, og i 2023 utgjorde kvinner 39 prosent av ledelsen. Konsernledelsen besto av fire kvinner og fem menn, mens 40 prosent av styremedlemmene var kvinner.

I 2023 utgjorde kvinner 31 prosent av prosjektlederne i Boligutvikling Storby i Norge. Kvinner leder både Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus, samt tre av konsernets datterselskaper innen boligutvikling – OBOS Fornebu, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem. I tillegg er to kvinner ledere for prosjektet tilknyttet Construction City. Ved rekruttering til lederstillinger ble det ansatt 36 prosent kvinner i konsernet i 2023.

Den største utfordringen ligger i å få kvinner til å søke seg til stillinger innenfor produksjon. Det fører til en lavere kvinneandel i denne delen av virksomheten. Til tross for økt oppmerksomhet og positiv utvikling de siste årene, har både OBOS Block Watne og OBOS Sverige fortsatt et potensial for å rekruttere flere kvinner som en viktig del av mangfoldsarbeidet. Gitt markedssituasjonen har det vært begrenset rekruttering til produksjon i 2023, og dermed færre muligheter til å øke kvinneandelen. Ved ansettelser av lærlinger er det fokus på å øke kvinneandelen. Det er opprettet samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å bidra til å stimulere flere kvinner til å velge tømmerutdannelse.

Se også likestillingsredegjørelsen på obos.no.

Inkludering og mangfold

For å nå OBOS' målsetninger må vår kultur være inkluderende. Å gjenspeile samfunnet rundt oss og inneha en variert kompetanse, ulike perspektiver og brede erfaringer er avgjørende for medarbeiderengasjement og for å kunne å levere gode tjenester til medlemmer og kunder.

I OBOS skal det være en selvfølge å kunne arbeide og trives sammen uavhengig av kjønn, alder, seksuell orientering, religion eller bakgrunn. Mangfoldet i OBOS Sveriges fabrikker, med medarbeidere fra mange nasjonaliteter, er et eksempel som illustrerer dette.

En konsernfelles strategi for mangfold og inkludering, forankret i styret og konsernledelsen, er styrende for tiltak og aktiviteter. Suksesskriterier inkluderer tiltrekning av mangfoldig talent, inkluderende lederskap, like muligheter og aktiv deltakelse som en betydelig samfunnsaktør. Dette arbeidet drives av HR i samarbeid med ledelse, tillitsvalgte og en ressursgruppe bestående av medarbeidere fra ulike deler av konsernet.

TABELL 3

	Kvinner		Menn	
Faste ansatte Norge	702	41 %	992	59 %
Faste ansatte Sverige	222	31 %	665	69 %
Midlertidige ansatte Norge	11	44 %	15	56 %
Midlertidige ansatte Sverige	10	52 %	16	48 %
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Norge	29	40 %	998	60 %
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Sverige	10	31 %	704	69 %
Antall nyansatte i Norge	83	72 %	9	28 %
Antall nyansatte i Sverige	2	51 %	17	49 %
Antall ikke-garanterte timer (tilkallingsvikarer)	11	39 %	177	61 %
Ledere	127	39 %	201	61 %

TABELL 4

Aldersfordeling	Under 30 år	30–50 år	Over 50 år
Nyansatte i Norge fordelt på alder	36 %	54 %	10 %
Nyansatte i Sverige fordelt på alder	9 %	64 %	27 %
Faste ansatte i Norge fordelt på alder	11 %	58 %	31 %
Faste ansatte i Sverige fordelt på alder	8 %	58 %	34 %
Ledere i Norge fordelt på alder	0 %	65 %	35 %
Ledere i Sverige fordelt på alder	3 %	61 %	36 %

Det arbeides systematisk for å sikre inkludering, likestilling og mangfold i prosesser som employer branding, rekruttering og lønnsjusteringer. Ved evaluering ses det på kvantifiserbare data som alder og kjønn, samt resultater fra spørreundersøkelser knyttet til rekruttering, onboarding og offboarding. I tillegg gjøres en kvalitativ vurdering av effekt av tiltak.

Alle i OBOS er ansvarlig for å bidra til et inkluderende arbeidsmiljø og styrke samholdet internt og eksternt. Ledere har en nøkkelrolle som forbilder og i etterlevelsen av OBOS' verdier. I 2023 ble det utarbeidet en e-læring for å sikre at alle er kjent med strategien for mangfold og inkludering. E-læringen er en del av onboardingsløpet for nyansatte. Inkluderende ledelse er et tema i onboarding av ledere. I 2023 ble et e-læringskurs i mangfoldsledelse tilgjengelig for ledere. Dette vil bli revidert i 2024 for å være mer tilpasset OBOS' virksomhet.

OBOS' verdier og etiske retningslinjer er utformet for å hjelpe medarbeidere å ta gode beslutninger i arbeidsdagen både for seg selv og organisasjonen. For å lykkes med en inkluderende kultur og etterlevelse av etiske retningslinjer,

arbeides det aktivt med å implementere dette i organisasjonen. Det gjøres blant annet ved hjelp av løpende opplæring av medarbeidere. En revidert versjon av verdier og etiske retningslinjer ble lansert i 2023. Alle medarbeidere er tildelt en e-læring i dette, og alle nyansatte får denne ved oppstart. Ved utgangen av 2023 har 74 prosent av medarbeiderne gjennomført kurset.

OBOS har nulltoleranse for diskriminering, både innenfor og utenfor organisasjonen. Ansatte oppfordres til å varsle dersom det oppleves diskriminering på arbeidsplassen eller andre kritikkverdige forhold i virksomheten.

Videre samarbeides det med eksterne aktører som Diversitas og ODA-Nettverk for å øke mangfoldet og kvinneandelen innen bransjen. Dette er sentrale skritt i innsatsen for å skape en arbeidsplass som verdsetter og omfavner ulike perspektiver og kompetanser. Gjennom samarbeidet med Diversitas deltok en av konserndirektørene i OBOS i et omvendt mentorprogram i 2023, hvor mentorene var unge studenter med minoritetsbakgrunn eller internasjonal erfaring. Erfaringene fra dette ble delt med organisasjonen i etterkant.

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS prioriterer å være en trygg og sikker arbeidsplass og arbeider kontinuerlig for å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og reduserer sykefraværet. Konsernet har et overordnet mål om at sykefraværet skal være under fire prosent. For ansatte på kontor er målet tre prosent. I løpet av 2023 var det totale sykefraværet i OBOS på 4,7 prosent mot 4,7 prosent i 2022. Fraværet blant de kontoransatte var på 3,9 prosent mot 3,8 prosent i 2022.

I OBOS vektlegges en sunn balanse mellom arbeid og fritid. Dette inkluderer tilrettelegging for fleksibel arbeidstid for ansatte i ulike livsfaser. Konsernet legger til rette for at alle ansatte skal kunne benytte seg av sin rett til foreldrepermisjon, og OBOS følger lovgivningen i både Norge og Sverige for å sikre disse rettighetene for ansatte.

For å måle arbeidsmiljøet gjennomføres det i OBOS jevnlig pulsmålinger, og annethvert år en omfattende medarbeiderundersøkelse. Den utføres i samarbeid med en ekstern leverandør og baserer seg på omfattende internasjonal og norsk forskning på psykososialt arbeidsmiljø og arbeidsmiljøfaktorer. Undersøkelsen kartlegger organisatoriske og individuelle tilstander i organisasjonen som påvirker prestasjon, trivsel og sykefravær. Målet er å identifisere styrker og utviklingsområder for å kunne forbedre arbeidsmiljøet og øke trivsel blant ansatte. Resultatene i 2023 viser at medarbeidere i OBOS opplever høy grad av jobbensgjensvar og at det er en positiv utvikling på de aller fleste arbeidsmiljøfaktorene som måles. Den overordnede arbeidsmiljø-KPI-en har utviklet seg positivt siden forrige måling i 2021. Dette styrker forutsetningene for gode prestasjoner og utvikling både hos den enkelte og for organisasjonen.

Sikkerhetsuken i OBOS i 2023 hadde fokus på et trygt og sikkert arbeidsmiljø for alle og ble gjennomført med både lokale tiltak, tilpasset ulike de virksomhetsområdene og felles initiativer. E-lærings-kurset «En trygg og sikker hverdag i OBOS» ble lansert som en felles obligatorisk opplæring for kontoransatte i Norge. Ved utgangen av 2023 har 64 prosent gjennomført kurset. Nyansatte gjennomgår kurset som en del av onboardingen. I 2024 søkes det å utarbeide et tilsvarende kurs for kontoransatte i Sverige.

Rekruttering og employer branding

Strategisk markedsføring og effektive rekrutteringsprosesser er sentrale for at OBOS skal tiltrekke seg et større mangfold. Målsetningen er å sikre en inkluderende og åpen prosess som hindrer diskriminering og feilbedømming. Ledelsen har hovedansvaret for rekruttering, og HR er involvert i alle prosesser. Det arbeides kontinuerlig med å styrke opplegget, og rekrutterende ledere får opplæring og følges opp tett.

Faste stillinger i konsernet kunngjøres til alle gjennom interne kanaler. OBOS vektlegger muligheten som ligger i intern mobilitet, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet. OBOS gjennomfører grundige prosesser der alle interne søkere blir godt ivaretatt gjennom samtaler med rekrutterende leder.

Arbeidet med employer branding er langsiktig og systematisk, og gir stadig resultater. I løpet av året deltok OBOS på ulike arrangementer på studiesteder både i Norge og Sverige, og OBOS sommertrainee-program ble en viktig arena for rekruttering og profilering. Det ble gjennomført målrettede kampanjer i sosiale medier. I 2023 ble OBOS nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere og vant prisen for bransjebeste innen kategorien Real Estate



Rekordhøyt antall søkere til OBOS sommertrainee-program

OBOS viderefører sitt trainee-program i 2024, og det er 13. gang vi har dette programmet. Flere studenter enn noensinne vil tilbringe sommeren hos OBOS. Over 1 800 søknader er mottatt, noe som er historisk rekord. Det er et tydelig signal om at interessen for eiendomsbransjen blant studenter er stor, og vi ser en betydelig økning blant studenter innen teknologi, økonomi og eiendom. 10. juni er de 15 studentene – ni kvinner og seks menn – på plass.

Trainee-programmet strekker seg over ni uker og har som mål å gi studentene hands-on erfaring og en dypere forståelse av å omsette teori til praksis.

Foto: Jonas Lisether

for femte gang i Universum Awards. OBOS i Sverige ble tildelt utnevningen Karriereforetag 2024.

Prosessene for onboarding er godt etablerte på tvers av konsernet, og er viktige for å sikre like muligheter for utvikling. Ved nyansattundersøkelser gir respondentene en score på 4,3 av 5 på hvor fornøyd de totalt sett er med onboardingen.

En lærende organisasjon

For å sikre at OBOS har kompetente og motiverte medarbeidere, jobbes det systematisk med å bygge en lærende organisasjon med en sterk tilbakemeldingskultur. OBOS gjennomfører både interne og eksterne kurs og opplæringsprogrammer, men læring og utvikling skjer først og fremst i det daglige arbeidet. En kultur for læring er derfor sentralt og psykologisk trygghet er viktig for å ta ansvar for egen læring og dele kunnskap.

OBOS har jobbet målrettet med å fremme en tilbakemeldingskultur, gjennom lederutvikling og interne workshoper og kampanjer med både ledere og medarbeidere. Dette har vist seg å gi resultater. Medarbeiderundersøkelsen for 2023 viser et meget sterkt resultat på temaet tilbakemelding, og for konsernet totalt er det en økning på 10 prosent på dette temaet, sammenlignet med 2021.

Workshoper om psykologisk trygghet ble gjennomført i 2023 i ulike deler av organisasjonen, både i ledergrupper og på divisjonssamlinger. Det ble også gjennomført en bevisst-

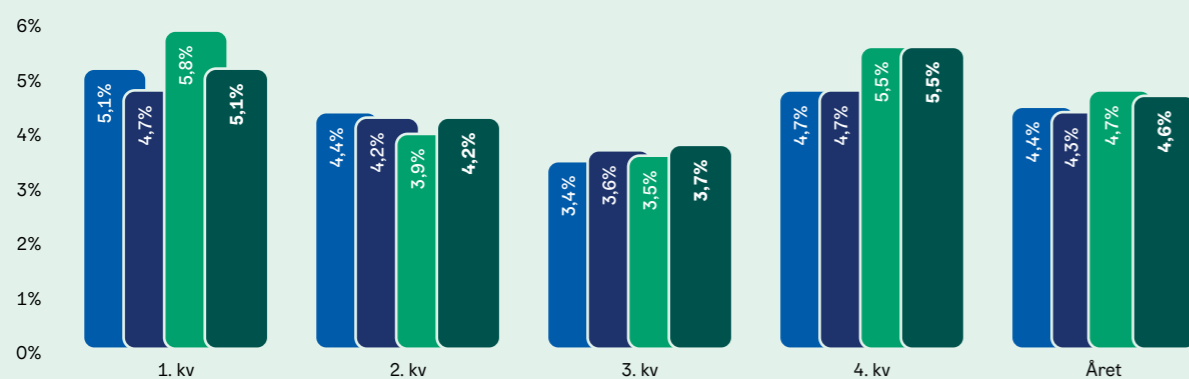
hetskampanje om psykologisk trygghet i hele konsernet, med plakater i fabrikker og på kontor, spørreundersøkelser og et introduksjonskurs til psykologisk trygghet som e-læring.

I tillegg til en kultur for læring, skal OBOS tilby ulike lærings-tiltak, samt kurs og programmer via plattformer som fremmer læring og samtidig sørger for data som kan brukes til innsikt til videreutvikling av tiltakene. Den digitale læringsplattformen MiO ble lansert i 2020 og benyttes i hele konsernet. Nyansatte tar i bruk systemet allerede før første arbeidsdag ved at de får tilgang til et digitalt introduksjonsprogram. Etter ansettelse gir MiO støtte til medarbeideroppfølging og utvikling gjennom hele medarbeiderreisen. MiO gjør dessuten flere ulike digitale læringsløp tilgjengelige for medarbeidere på tvers av organisasjonen. Det tilbys også klasseromskurs for medarbeidere, både fra sentralt hold og fagspesifikke kurs i den enkelte divisjon.

Gjennom god og systematisk systemstøtte sikres det at alle ansatte følges opp på en god måte. OBOS har innarbeidet en årssyklus hvor det gjennomføres utviklingssamtaler i løpet av første kvartal. Utviklingssamtalen sikrer forankring av strategien hos den enkelte medarbeider og setter søkelys på målrettet kompetanseutvikling. Med utgangspunkt i samtalen settes mål og tiltak som registreres digitalt og følges opp i dialog mellom leder og medarbeider gjennom året. Etter et halvt år åpnes for en måloppfølgingsamtale ved behov. Det tilbys kurs for ledere i hvordan gjennomføre gode utviklingssamtaler.

FIGUR 25 Sykefraværsutvikling 2020–2023

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



Ledere har en egen utviklingssamtale som tar utgangspunkt i OBOS' lederprinsipper – prestasjon, relasjon og inspirasjon. Her får man mulighet til å reflektere over eget lederskap og egen utvikling som leder i OBOS.

Målet i OBOS er at alle ansatte skal ha en årlig utviklings-samtale med sin leder, uavhengig av stilling, alder, kjønn eller lignende. 79 prosent av ansatte benytter MiO til utviklings-samtaler, dette er i all hovedsak kontoransatte. Av disse var det i 2023 en fullføringsgrad på 85 prosent, og av disse utgjorde kvinner 44 prosent og menn 56 prosent. Ansatte på byggeplass eller i fabrikker gjennomfører utviklingssamtalen med sin leder på plass, men benytter ikke systemstøtte til samtalen. Det finnes derfor ikke rapport for gjennomfø-ringsgrad for disse. Det vil framover vurderes løsninger for systemstøtte for å sikre at samtaleene kan registreres digitalt på byggeplass og i fabrikk.

I 2023 fullførte ti medarbeidere OBOS' interne program for ledertalentutvikling – OBOS Extend. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2023, og det er gjennomført interne temakurs innen ulike ledelsesområder, samt nye kull i det obligatoriske lederutviklingsprogrammet «Ledelse i en dynamisk hverdag», med fokus på endrings-ledelse.

I en organisasjon i stadig utvikling er det vesentlig for OBOS å legge til rette for ansattes etter- og videreutdanning, noe som blant annet gjøres gjennom en egen stipendordning der ansatte kan søke om støtte til videreutdanning eller kurs.

I 2022 fikk alle ansatte i OBOS Nya Hem AB muligheten til ekstern kompetanseheving for å styrke lederskap og øke digitalisering. I 2023 ble dette også tilbudt til ansatte i OBOS Kärnhem. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom fag-forbundene og arbeidsgiverorganisasjonen Almega med bidrag fra EU.

OBOS prioriterer utvikling av medarbeidere som er i et arbeidsforhold i konsernet, og har dermed ingen spesifikke programmer rettet mot utvikling av ansatte som velger å slutte eller som går av med pensjon.

I OBOS Block Watne Entreprenør videreføres lærling-ordningen også i 2024. Det vil være noe reduksjon i antall lærlinger i 2024 grunnet store nedbemanningsprosesser i løpet av 2023. Så snart markedet snur og det er økonomisk forsvarlig vil det bli rekruttert nye lærlinger slik at selska-pets mål om ti prosent lærlinger opprettholdes. Der det er kapasitet ansettes lærlinger i faste stillinger som tømrere i selskapet, og de fleste får tilbud om tømrerstilling etter læretiden.

Lønns- og pensjonsordninger

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet. Alle ansattes lønninger vurderes årlig. I den forbindelse foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

Ansatte i OBOS er omfattet av forsikrings- og pensjons-ordninger, noe som gir trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i de kollektive innskuddsbaserte pensjonsordningene og omfattes av de kollektive for-sikringsordningene.

Samarbeid med tillitsvalgte

Det er inngått tariffavtaler med flere ulike fagforeninger både i OBOS og i alle konsernets selskaper. Alle ansatte som ønsker det, har mulighet til å knytte seg til en fagforening. For ansatte som ikke er omfattet av tariffavtaler, fastsettes arbeidsvilkår og ansettelsesvilkår basert på tariffavtaler som omfatter andre ansatte.

Det er gjennomgående et godt samarbeid mellom de tillitsvalgte og bedriften. Gjennom endrings- og omstillings-prosesser er det spesielt viktig å ha en god dialog med de ansattes representanter. I 2023 har OBOS vært gjennom flere omstillingsprosesser i ulike deler av konsernet, og det gode samarbeidet med tillitsvalgte har vært viktig for å få gjennomført nødvendige endringer i organisasjonen. Ansattvalgte styremedlemmer inngår i styrene for OBOS BBL og de største selskapene i konsernet. Det er jevnlig dialog mellom de tillitsvalgte fra ulike fagforeninger og representanter for ledelsen i OBOS.

Vedlegg

Vurdering av klimarisiko	166
GRI-index.....	168
Beskrivelse av utelatte indikatorer	171

Vedlegg: Vurdering av klimarisiko

OBOS BBL rapporterer klimarisiko i tråd med anbefalingene i Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD).

Tabellen under oppsummerer vurderingen for 2023.

Styring	Beskriv virksomhetens styring av klimarisiko
A. Beskriv styrets innsikt i klimarelaterte risikoelementer og muligheter	<ul style="list-style-type: none"> Et mer bærekraftig samfunn er definert som et av tre hovedmål i OBOS' konsernstrategi for 2021–2026. Bærekraft og klimarisiko har vært tema på styremøter i flere datterselskaper gjennom året. I 2023 har alle datterselskapene i OBOS gjennomført vurderinger av hvordan deres respektive virksomhet påvirkes av klimarisiko. Klimarisiko inngår i OBOS' årlige risikovurdering, som legges frem for styret.
B. Beskriv ledelsens rolle i vurderingen og håndteringen av klimarelaterte risikoelementer og muligheter	<ul style="list-style-type: none"> OBOS har en egen miljødirektør som følger opp klimarisiko på overordnet nivå i konsernet. I 2021 ble det utarbeidet en klimarisikomatrix til bruk i årlige klimarisikovurderinger i datterselskapene. Det ble nedsatt tverrfaglige arbeidsgrupper som i samarbeid med OBOS' miljøavdeling gjorde en første vurdering av relevante risikoelementer. Siden den gang gjennomføres det årlige klimarisikovurderingene i hvert enkelt datterselskap som fremlegges til datterselskapenes ledergrupper.

Strategi	Beskriv hvordan virksomheten påvirkes av klimarisiko
A. Beskriv klimarelaterte trusler og muligheter i virksomheten har identifisert på kort, medium og lang sikt	<ul style="list-style-type: none"> OBOS er utsatt for klimarisiko på ulike måter gjennom sin virksomhet som bl.a. inkluderer boligutvikling, drift av næringsseier, forvaltning og banktjenester. Hovedfunn fra gjennomførte klimarisikovurderinger 2023: <ul style="list-style-type: none"> Boligutviklingen er utsatt for klimarelatert risiko, hovedsakelig gjennom fare for verditap på tomter, samt økte avgifter og strenger tekniske forskrifter. Utvikling og drift av næringsseier er utsatt for mye av det samme som boligutviklingen, men har noe større risiko siden en eier eiendommene lenger og drifter disse. Det vises også til OBOS Eiendom sin egen årsrapport. Banken er utsatt for klimarelatert risiko, hovedsakelig gjennom sine utlån til eiendom. Vurderingen konkluderte med at risikoen generelt er moderat, med størst trussel knyttet til tap av verdi på panteobjekt, endringer i regulatoriske krav og økte rapporteringskrav. Det vises også til OBOS-bankens egen årsrapport, som inkluderer TCFD-rapportering. Forvaltningen er i mindre grad utsatt for klimarelatert risiko enn øvrig virksomhet. Det er først og fremst identifisert risiko knyttet til endret kompetansebehov. Forvaltning har også identifisert oppsiderisiko knyttet til økt etterspørsel etter klimarelatert rådgivning spesielt knyttet til energi.
B. Beskriv hvordan identifisert klimarisiko har betydning for virksomhetens drift, strategi og finansielle planlegging	<ul style="list-style-type: none"> Vurderingene av klimarisiko ligger til grunn for arbeidet med å revidere virksomhetsstrategiene i datterselskapene og for konsern. Den identifiserte risikoen påvirker datterselskapene på ulike vis: <ul style="list-style-type: none"> Boligutviklingen har basert på den identifiserte risikoen sett behov for å styrke prosedyrer og rutiner for å unngå skader knyttet til fysisk klimarisiko og skade på naturmangfold. Utvikling og drift av næringsseier har basert på den identifiserte risikoen sett behov for å styrke prosedyrer og rutiner for å unngå skader knyttet til fysisk klimarisiko og skade på naturmangfold. I tillegg er det identifisert behov for å gjennomføre mer detaljerte vurderinger av klimarisiko per eiendom. Banken har inkorporert ESG-risiko i flere av sine styrende dokumenter. I tillegg er det behov for kompetanseheving og håndtering av nye rapporteringskrav og innskjerpet regulering. Forvaltningen har identifisert behov for kompetanseøkning som et ledd i å bistå kunder som i større grad vil etterspørre rådgivning knyttet til klimarisiko fremover. For de risikoelementene som har en finansiell konsekvens, anslås et intervall basert på finansielle grenseverdier i selskapene. Vurderingen for 2023 gir et intervall på 9,6–213,2 millioner kroner for virksomheten. Mesteparten av dette er knyttet til boligutvikling samt utvikling og drift av næringsseier. Det er identifisert særskilt finansiell risiko knyttet til nye reguleringer og krav innen klima og miljø, samt konsekvenser som følge av funn av kulturminner på tomtene. Individuelle tiltak for å redusere klima- og miljørisiko tas i prosjektene, og kostnadene varierer avhengig av prosjektets størrelse og risiko. Prosjektene benytter seg av bistand fra eksterne rådgivere ved behov.

Strategi	Beskriv hvordan virksomheten påvirkes av klimarisiko
C. Beskriv den potensielle betydningen av ulike scenarier, inkludert et 2°C-scenario	<ul style="list-style-type: none"> Det er gjort en overordnet analyse av hvordan konsernets klimarisiko påvirkes av tre ulike fremtidsscenarioer basert på hovedscenarier fra Network for Greening the Financial System (NGFS). Dette inkluderer to scenarier hvor man når 2-gradersmålet, men hvor fremgangsmåten innebærer ulik grad av overgangsrisiko. En «uordnet» fremgangsmåte innebærer betydelig økt overgangsrisiko for hele OBOS' virksomhet. I tillegg er det vurdert et tredje scenario hvor man på grunn av manglende tiltak får betydelig høyere temperatur og dermed også økt fysisk risiko i alle deler av virksomheten.

Risikostyring	Beskriv hvordan virksomheten håndterer klimarisiko
A. Beskriv hvordan virksomheten identifiserer og vurderer klimarelatert risiko	<ul style="list-style-type: none"> Det er utarbeidet en rutine i konsernet hvor alle enhetene skal gjennomføre en klimarisikovurdering minimum årlig. Klimarisikovurderingen gjennomføres av de enkelte selskapene med faglig bistand fra miljøavdelingen ved behov. Vurderingene skal forankres i ledelsen og styret i hvert enkelt datterselskap. Klimarisikovurderingene skal inngå i den årlige risikovurderingen som gjøres i konsernet.
B. Beskriv virksomhetens prosesser for å håndtere klimarelatert risiko	<ul style="list-style-type: none"> Basert på den identifiserte risikoen i hvert datterselskap er det igangsatt ulike tiltak for å håndtere risikoen. Boligutviklingen har igangsatt arbeid for å revidere rutiner for å redusere identifiserte klimarisiko og skade på naturmangfold. Boligutviklingen har også startet arbeidet med å redusere klimagassutslipp for å redusere overgangsrisiko. I tillegg arbeides det med å kartlegge risiko knyttet til tomteporteføljen. I løpet av 2022 er det utarbeidet egne veiledere for hhv. Boligblokk og småhus for å se på CO₂-reduksjonstiltak og kostnads-konsekvensen av disse. Denne gjelder fortsatt. Utvikling og drift av næringsseier har igangsatt arbeid for å revidere rutiner for å redusere identifiserte klimarisiko og skade på naturmangfold. Boligutviklingen har også startet arbeidet med å redusere klimagassutslipp for å redusere overgangsrisiko. I tillegg arbeides det med å kartlegge klimarisiko per eiendom. Banken har inkludert klimarisiko som en del av kredittvurderingsprosessen for bedriftsmarkedet. Banken har foreløpig ikke sett behov for å sette ekskluderingskrav, men fokuserer i stedet på rådgivning og bevisstgjøring for å redusere risikoen i porteføljen. I tillegg er det fremskaffet bedre datagrunnlag for å vurdere fysisk klimarisiko i utlånsporteføljen, som vurderes hvert kvartal. Forvaltningen har i 2022 utviklet et verktøy for at boligselskapene skal kunne kartlegge og iverksette bærekraftstiltak. Verktøyet ble lansert i 2023.
C. Hvordan er prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelatert risiko integrert i virksomhetens overordnede risikostyring	<ul style="list-style-type: none"> Klimarisikovurderingen er integrert i virksomhetens overordnede risikosystem med felles grenseverdier som øvrige risikovurderinger. Klimarisiko inngår i OBOS' årlige risikovurdering, som legges frem for styret. Prosedyrer for å håndtere klimarisiko er inkludert i konsernets styrende dokumenter.

Mål og metoder	Beskriv relevante beregninger og mål som benyttes
A. Rapportering metoder som brukes av virksomheten for å vurdere klimarelaterte risikoelementer og muligheter	<ul style="list-style-type: none"> OBOS har utarbeidet en risikomatrix for å vurdere klimarisiko. Matrisen inkluderer en rekke risikoelementer, både overgangsrisiko og fysisk risiko. Risikomatriksen baserer seg bl.a. på de foreslåtte kravene i EUs Taksonomi. Matrisen er implementert i virksomhetens risikostyringssystem. OBOS' rapportering på bærekraft og samfunnsansvar er basert på Global Reporting Initiative (GRI) Standards OBOS er sertifisert Miljøfyrtårn Virksomheten utarbeider årlig klimaregnskap, som vedlegges årsrapporten. Klimaregnskapet er beregnet i Klimakost-verktøyet til Asplan Viak.
B. Rapportering på scope 1, scope 2 og scope 3 klimagassutslipp og de relaterte risikofaktorene	<ul style="list-style-type: none"> OBOS jobber for å redusere klimautslippene sine, og har mål om å redusere utslipp fra nye boliger og næringsbygg med 45 % i 2026. Videre er det mål om 55 % reduksjon i 2030 og 95 % reduksjon i 2050. Fra og med 2021 har alle nye utviklingsprosjekter klimagassregnskap. OBOS rapporterer årlig sitt klimagassregnskap i virksomhetens årsrapport. Fra og med 2021 inkluderer dette også Scope-3-utslipp.

Vedlegg: GRI-index

OBOS rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard. Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2023.

Referanser:

OBOS BBL årsrapport 2023 (ÅR)

Dokumentet «Bærekraft i OBOS» tilgjengelig på obos.no (BÆR)

Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2023», tilgjengelig på obos.no (KLI)

Dokumentet «Likestillingsredegjørelse OBOS», tilgjengelig på obos.no

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
2.1	Informasjon om virksomheten	ÅR s.56
2.2	Enheter som omfattes av organisasjonens bærekraftsrapport	Hele virksomheten omfattes av bærekraftsrapporten
2.3	Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktperson	2023, årlig, kontaktperson Thomas Skjennald
2.4	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Ingen endring
2.5	Gjeldende praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Ikke eksternt verifisert
2.6	Aktiviteter, produkter og verdikjede	ÅR s. 36, s. 154–156
2.7	Antall ansatte	ÅR s.12, s. 160–161
2.8	Arbeidere som ikke er ansatt	ÅR s. 160
2.9	Styringsstruktur og sammensetning av styret	ÅR s. 112–117, s. 119, s. 46–47
2.10	Nominasjon og valg av styremedlemmer	ÅR s. 115
2.11	Styreleders uavhengighet	ÅR s. 46 og s. 115
2.12	Styrets rolle i å følge opp arbeidet med de vesentlige temaene	ÅR s. 112 og BÆR s. 3–4
2.13	Delegering av ansvar for å følge opp vesentlige temaer	ÅR s. 112 og BÆR s. 3–4
2.14	Styrets rolle i virksomhetens bærekraftsrapportering	ÅR s. 112 og BÆR s. 3–4
2.15	Håndtering av interessekonflikter	ÅR s. 115 og s. 154
2.16	Kommunikasjon av kritiske forhold	ÅR s. 117
2.17	Tiltak for kompetanseheving i styret innen bærekraft	ÅR s. 112
2.18	Styrets evaluering	ÅR s. 115–117
2.19	Retningslinjer for godtgjørelse for styret og ledelse	ÅR s. 117–118
2.20	Prosess for å utforme retningslinjer for godtgjørelse	ÅR s. 118
2.21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	Se tabell for utelatte under
2.22	Uttalelse fra administrerende direktør	ÅR s.10–11
2.23	Forpliktelser innen ansvarlig virksomhetsstyring og menneskerettigheter	ÅR s. 41, s. 156–157, obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/verdier-og-etiske-retningslinjer/
2.24	Hvordan virksomheten iverksetter retningslinjene i sine aktiviteter og samarbeid	ÅR s. 154
2.25	Prosess for å hindre uønsket påvirkning og kritiske hendelser	ÅR s. 154, BÆR s.3
2.26	Mekanismer for individer til å ta i bruk etiske retningslinjer og varsle om kritikkverdige forhold	ÅR s. 154, obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/varsling-i-obos/
2.27	Etterlevelse av lover og reguleringer	ÅR s. 154 og s. 146
2.28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
2.29	Beskrivelse av hvordan virksomheten identifiserer og følge opp sine interesser	BÆR s. 3
2.30	Bruk av kollektive tariffavtaler	ÅR s. 164
3.1	Prosess for å identifisere vesentlige temaer	BÆR s. 3–4
3.2	Liste over vesentlige temaene	ÅR s. 125, BÆR s. 4–5
3.3	Styring og oppfølging av vesentlige temaer	BÆR s. 3–8
Vesentlig tema 1: Tilgjengelige boliger for medlemmene		
Egen	Antall solgte og igangsatte boliger	ÅR s. 12
Egen	Antall boliger med alternative boligkjøpsmodeller	ÅR s. 37
Vesentlig tema 2: Bolig- og byutvikling		
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	ÅR s. 130–135, BÆR s. 5–6
Egen	Samfunnsbidrag	ÅR s. 132
Egen	KTI	ÅR s. 131
Egen	Omdømme	ÅR s. 130
Vesentlig tema 3: Klima- og miljøfokus i utvikling, plan og drift		
Egen	Andel miljøsertifiserte boliger	ÅR s. 138
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	ÅR s. 144–145 og s. 166–167
302-1	Energibruk i organisasjonen (delvis tilfredsstilt)	Se tabell for utelatte under
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon (delvis tilfredsstilt)	Se tabell for utelatte under
302-3	Energiintensitet internt i organisasjonen (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-4	Reduksjon i energibruk (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-1	Tomter i eller i nærheten av vernede områder eller områder med høy økologisk verdi (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-4	Antall rødlistede arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under
305-1	Direkte utslipp av klimagasser (scope 1)	ÅR s. 149, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	ÅR s. 149, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	ÅR s. 149, KLI kap. 8
305-4	Utslippintensitet	ÅR s.149, KLI kap. 8
305-5	Reduksjon av utslipp (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-1	Beskrivelse av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	ÅR s. 141 og s. 150–153
306-2	Håndtering og styring av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	ÅR s. 141 og s. 150–153
306-3	Generert avfall	ÅR s. 150–153
306-4	Avfall som ikke har gått til deponering	ÅR s. 150–153
306-5	Avfall som har gått til deponering	ÅR s. 150–153
308-1	Vurdering av nye leverandører mht. miljøkrav	ÅR s. 157, obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/etiske-krav-til-leverandorer/
308-1	Leverandører vurderer ut fra miljøforhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under
Vesentlig tema 4: Forretningsetikk og leverandørkjede		
205-1	Andel av virksomhet som er vurdert for risiko relatert til korrupsjon	ÅR s. 154
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	ÅR s. 154
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	ÅR s. 154
206-1	Saker knyttet til konkurranseregulering	ÅR s. 156
403-1	Styringssystem for HMS	ÅR s. 157–159

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	ÅR s. 157–159
403-9	Arbidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	ÅR s. 157, obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/etiske-krav-til-leverandorer/
414-2	Håndtering av negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden (utelatt)	Se tabell for utelatte under
418-1	Formelle klager og saker knyttet til regelverk for personvern	ÅR s. 154 og s. 156
Vesentlig tema 5: Inkludering, mangfold og likestilling		
401-1	Ansettelser og turnover	ÅR s. 160
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	ÅR s. 164
404-3	Andel ansatte med utviklingssamtaler	ÅR s. 164
405-1	Kjønns sammensetning i styrende organer og blant ansatte	ÅR s. 160–161
405-2	Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner	Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS' nettsider
406-1	Antall tilfeller av diskriminering og korrigerende tiltak som er iverksatt	ÅR s. 40, Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS' nettsider

Vedlegg: Beskrivelse av utelatte indikatorer

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelattelse
302-1	Energibruk i organisasjonen	De største kildene til energibruk i konsernet er rapportert (s. 148, s. 150–153). Dette inkluderer energibruk i OBOS Eiendom (som drifter de fleste eiendommene OBOS eier), fabrikkene i Sverige og energibruk på kontorer OBOS bruker i Norge. Energibruk på byggeplasser der OBOS selv er entreprenør (gjelder Block Watne, Kärnhem og OBOS Sverige) samt energibruk på kontorer i Sverige, er ikke inkludert.
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon	Det er anslått energibruk fra boligene som er solgt i 2022 i OBOS Nye hjem og OBOS Fornebu basert på rapportert energimerke (s. 138).
302-3	Energiintensitet for organisasjonen	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper.
302-4	Reduksjon i energibruk	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper.
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper.
304-1	Vernede områder eller områder med høy økologisk verdi	OBOS har ikke en samlet oversikt over dette for alle datterselskaper, men vi vet at det ivaretas i de enkelte prosjekter. Det jobbes med å få på plass en metodikk for overordnet "screening" av OBOS' tomtebank mht. viktig økologi og biologisk mangfold. Kartlegging av tomtebanken med denne metodikken er tidkrevende og det vil ta noe tid før oversikten er klar.
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å finne gode indikatorer for å måle dette. På sikt kan vi si noe om vår direkte påvirkning, men den indirekte påvirkningen gjennom hele vår verdikjede er det svært vanskelig å få fullstendig oversikt over.
304-4	Antall rødlistede arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet	OBOS har ikke en samlet oversikt over dette, men vet at det ivaretas i de enkelte prosjekter. Det jobbes med å forbedre rapporteringen knytte til biologisk mangfold og vi håper å ha dette på plass på sikt.
305-5	Reduksjon av utslipp	Ved valg av metode for klimagassberegninger av virksomheten ble det vurdert å være viktigst å få full oversikt over klimagassutslippene og hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene. På denne måten kan det settes inn tiltak der effekten er størst. Men metoden som er benyttet gjør det vanskelig å beregne utslippsreduksjoner basert på konkrete tiltak, ettersom beregningen ikke tar hensyn til om OBOS kjøper inn mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet i bransjen.
308-2	Leverandører vurdert ut fra miljøforhold	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 308-2. Som beskrevet i rapporten er verdikjeden i byggebransjen fragmentert og stor. Ulike virksomheter i obos har ulikt ansvarsnivå. OBOS vil jobbe for å få på plass bedre systemer for å vurdere sine leverandører, men pga. verdikjedens og kontraktsregimet i bransjen vil vi ikke kunne klare alle underpunktene i 308-2.
403-9	Arbidsrelaterte skader	OBOS har oversikt over alle H1 skader, men ikke skader uten fravær og hendelser i hele OBOS' virksomhet og verdikjede. OBOS er et konsern satt sammen av ulike virksomheter som jobber på ulike områder i verdikjeden. Avhengig av type virksomhet og kontrakter har OBOS ulik mulighet til å få inn tall på fravær og skader nedover i verdikjeden. Det er derfor ikke mulig å svare ut alle underpunkter i 403-9 eller si noe om når dette kan være på plass.
414-2	Håndtering av negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 414-2. I forbindelse med åpenhetsloven er det igangsatt et arbeid med å vurdere konsernets leverandører for å gjøre aktsomhetsvurderinger av brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS rapporterer samlet på åpenhetsloven. Det skal arbeides med å få på plass bedre systemer for å ivareta vurdering av leverandører fremover, og OBOS vil da kunne rapportere på 414-2.
	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	ÅR s.158
2-21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	På grunn av mange ulike systemer på tvers i konsernet har OBOS ikke klart å ta frem disse nøkkeltallene i årets rapportering. OBOS rapporterer annethvert år i likestillingsredegjørelsen for lønnsforskjeller i Norge. Det skal vurderes hvordan rapporteringen kan gjøres for hele konsernet og på alle parameterne som etterspørres i GRI 2-21.