



BÆREKRAFT

EN BÆREKRAFTIG VIRKSOMHET	28
EIENDOMSSPARS BÆREKRAFTSSTRATEGI 2020–2025	34
MILJØ OG KLIMA (E) – MÅLSETTINGER OG RESULTATER	38
SOSIALE FORHOLD (S) – MÅLSETTINGER OG RESULTATER	56
VIRKSOMHETSSTYRING (G) – MÅLSETTINGER OG RESULTATER	74



Eiendomsspar er en miljø- og samfunns-ansvarlig eiendomsaktør. Bærekraftige og fremtidsrettede løsninger er en sentral del av selskapets forretningsvirksomhet.

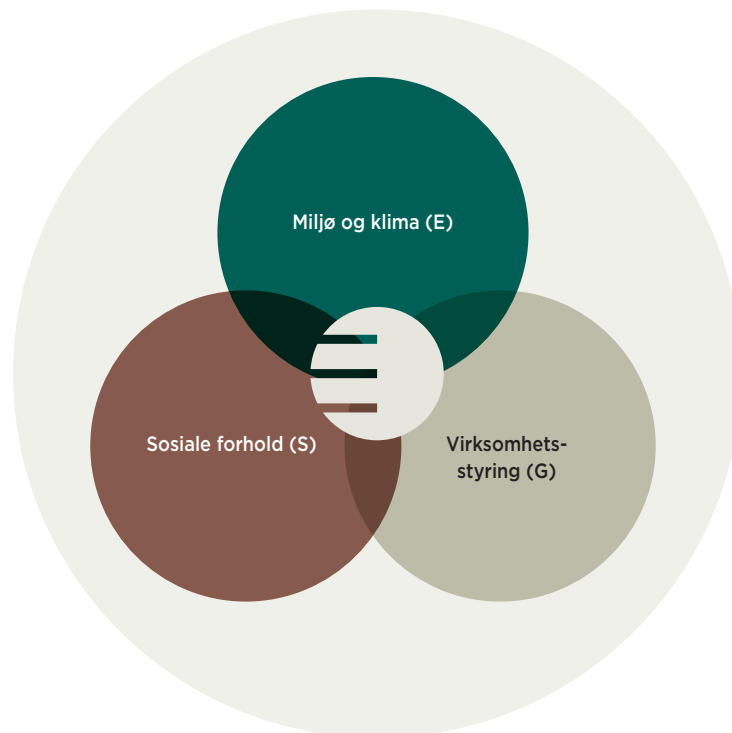
EN BÆREKRAFTIG VIRKSOMHET

2024 har vært det varmeste året noensinne målt på kloden. Klimaendring er blitt en global utfordring for menneskeheten og en risiko eiendomsbransjen må ta hensyn til. For å klare omstillingen til et bærekraftig samfunn står næringslivet ovenfor en rekke utfordringer, deriblant et regelverk i endring.

Eiendomsspar anerkjenner sitt ansvar i omstillingsprosessen og har gjennom 2024 jobbet videre med oppfølging av bærekraftsmål innen de områdene som selskapet har størst påvirkning på. Det viktigste resultatet av Eiendomsspar sin bærekraftsinnsats er redusert ressursbruk. Dette oppnås hovedsakelig gjennom:

- redusert energiforbruk
- redusert materialforbruk
- redusert vannforbruk
- økt resirkulering

Eiendomsspar har en strategi og handlingsplan for bærekraftsarbeidet, som legger føringer for både daglig drift og utviklingen av selskapet. Disse styrende dokumentene skal bidra til helhetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft. Dokumentene baserer seg på selskapets nøkkelverdier om å være solid, profesjonell og fremtidsrettet. Selskapet er i gang med utarbeidelse av ny bærekraftstrategi, gjeldende fra og med 2026.



Prinsipper for Eiendomsspars bærekraftsarbeid:

- 1) Langsiktig og systematisk arbeid med å utvikle konsernet i en mer bærekraftig retning.
- 2) Trygge bygg og byrom er en viktig del av arbeidet med bærekraft.
- 3) Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde, og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavest mulig klimagassutslipp, skapes verdi både for selskapet, for miljøet og omgivelsene.
- 4) Så langt det er mulig, måle og evaluere bærekraftstiltak.
- 5) Fokus på god dialog med interessenter om bærekraft og ny teknologi som kan gjøre selskapet mer bærekraftig.
- 6) Arbeidet med bærekraft er en viktig del av selskapets ledelses- og styringssystemer.
- 7) Selskapet har åpenhet om arbeidet med bærekraft og rapporterer om alle viktige forhold innen bærekraft på en systematisk og konsistent måte.
- 8) Investeringer i kunst og utsmykning skaper gode opplevelser, og bidrar til bærekraftig by- og stedsutvikling.
- 9) Selskapet arbeider systematisk for å etterleve alle lover og forskrifter.
- 10) Arbeidet med bærekraft omfatter hele virksomheten, og medarbeidere er kjent med hva prinsipper for bærekraft innebærer.

Miljøsjefens kommentar

Eiendomsspar er en miljø- og samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Bærekraftsarbeidet blir stadig mer integrert i en rekke områder av virksomheten, og er samtidig en sentral del av forretningsstrategien vår. Dette gir oss et godt fundament og moment for å imøtekomme nye rapporteringskrav og forventninger om mer bærekraftig utvikling, drift og forvaltning av eiendomsporteføljen vår.

I henhold til gjeldende regelverk i Norge blir Eiendomsspar rapporteringspliktig i 2026 for rapporteringsåret 2025, i henhold til CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)-direktivet og EUs taksonomi. Eiendomsspar har gjennom 2024 utført forberedende arbeid for å kunne rapportere i samsvar med CSRD-direktivet. Den 26. februar 2025 la EU-kommisjonen frem en rekke forenklingsforslag for å styrke EUs konkurransekraft, deriblant forenkling av bærekraftsdirektivet CSRD. Det er usikkert hvordan Norge vil tilpasse seg et eventuelt vedtak i EU i tråd med forslaget, men sannsynlig at Norge følger etter. En endring i Norsk lov

i tråd med endringsforslaget i EU ville medført at Eiendomsspar ikke lenger har rapporteringsplikt i henhold til CSRD. En avklaring rundt norsk regelverk forventes høsten 2025. Årsrapporten til Eiendomsspar for 2024 tar utgangspunkt i gjeldende norsk regelverk og CSRD rapporteringsplikt fra og med 2025. Uavhengig av fremtidig rapporteringsplikt vil Eiendomsspar fortsette sin bærekraftsinnsats og arbeidet med å redusere sitt energi- og ressursbruk.

I organisasjonen jobber vi hver dag med de tre bærekraftsdimensjonene (E-S-G). Utviklingen og forvaltningen av Urtekvartalet på Grønland i Oslo er et godt eksempel på hvordan vi gjennom bærekraftsarbeidet lykkes med å tilføre nærområdet rundt vårt største utviklingsprosjekt, mer trygghet og attraktivitet, samt å utvikle bærekraftige bygg. Veksthuset i Urtekvartalet blir i 2025 BREEAM-NOR sertifisert til Excellent, og sammen med en ambisiøs digitaliseringsstrategi, driver vi frem en bærekraftig og fremtidsrettet drift av bygget.



Miljøsjef André Dalene

Vi har i årets bærekraftsrapport beskrevet resultater, aktiviteter og tiltak som knyttes opp til våre bærekraftsmål for strategiperioden 2020–2025. Vi er inne i slutfasen av denne perioden, og det er en glede å kunne meddele at vi til og med 2024 har klart å oppnå delmålene vi har satt oss.

Leserveiledning

Oversikten nedenfor viser hvordan denne bærekraftsrapporten er bygget opp.

I første del presenteres en status av Eiendomsspars pågående arbeid med de kommende CSRD-rapporteringskravene. Deretter presenteres Eiendomsspars fokusområder, bærekraftstrategien som årets rapport baserer seg på, og de ulike

rollene og målgruppene for bærekraftsarbeidet.

Rapporteringen er delt opp i de tre bærekraftsdimensjonene *Miljø og Klima* (E), *Sosiale forhold* (S) og *Virksomhetsstyring* (G). Disse delene starter alle med en introduksjon og presentasjon av nøkkeltall. Målsettinger, indikatorer og

resultater presenteres deretter i en tabell under ulike temaoverskrifter. Deretter følger supplerende informasjon om tiltak selskapet gjør innenfor temaene og en utdypning av resultater i form av grafer og diagrammer.

Introduksjon

Miljø og klima (E)

Sosiale forhold (S)

Virksomhetsstyring (G)

Introduksjon til bærekraftsdimensjonen, hvilke områder selskapet fokuserer på, samt noen nøkkeltall for resultatene man har oppnådd.

Tabell: målsettinger, indikatorer og resultater.

Supplerende informasjon om aktiviteter og tiltak knyttet til bærekraftsarbeidet, samt utdypning av resultater i grafer og diagrammer.

CSRD RAPPORTERING

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

CSRD – Bærekraftsdirektivet, trådte i kraft i EU i januar 2023. Dette er EU sitt nye lovverk rundt bærekraftsrapportering som løfter rapporteringen opp på samme nivå som finansiell rapportering. Det er innført i norsk lovgivning og følger samme tidsplan og modell som for EU.

Det nye bærekraftsdirektivet stiller høyere krav til rapportering av bærekraftsinformasjon enn dagens regelverk. Målsetningen med det nye direktivet er å få på plass et felles og standardisert rammeverk for rapportering, forhindre «grønnvasking» og å dreie kapital mot grønne investeringer. Dette skal være med å bidra til å nå EU og Norges langsiktige klima- og miljømål.

I henhold til gjeldene lovverk i Norge er Eiendomsspar rapporteringspliktig i 2026 for rapporteringsåret 2025 i tråd med CSRD og EUs taksonomi. Det er ikke

usannsynlig at Norge følger etter EU i løpet av 2025 vedrørende endringer i CSRD-direktivet og taksonomien. Endringene som er foreslått vil eventuelt medføre en utsettelse av rapporteringsplikten i to år, en høyere terskel for hvem som er rapporteringspliktige (antall ansatte > 1 000), samt forenklinger i rapporteringskrav. Endringene er foreslått i en såkalt omnibus forenklingspakke som ble lansert 26. februar 2025. EU-kommisjonen anslår at 80 % av foretakene som er omfattet av CSRD vil falle utenfor hvis forslaget blir vedtatt. Dersom de foreslåtte endringene vedtas i EU og i Norge vil Eiendomsspar sin rapporteringsplikt i henhold til CSRD bortfalle.

Gjeldende CSRD regelverk gir overordnede rapporteringskrav og plikter, som i hovedsak består av følgende elementer:

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

(Rapporteringsstandard på hva som skal rapporteres av bærekraftsinformasjon, hvordan det skal rapporteres, samt krav til kvaliteten i bærekraftsrapporteringen).

Dobbel vesentlighetsanalyse

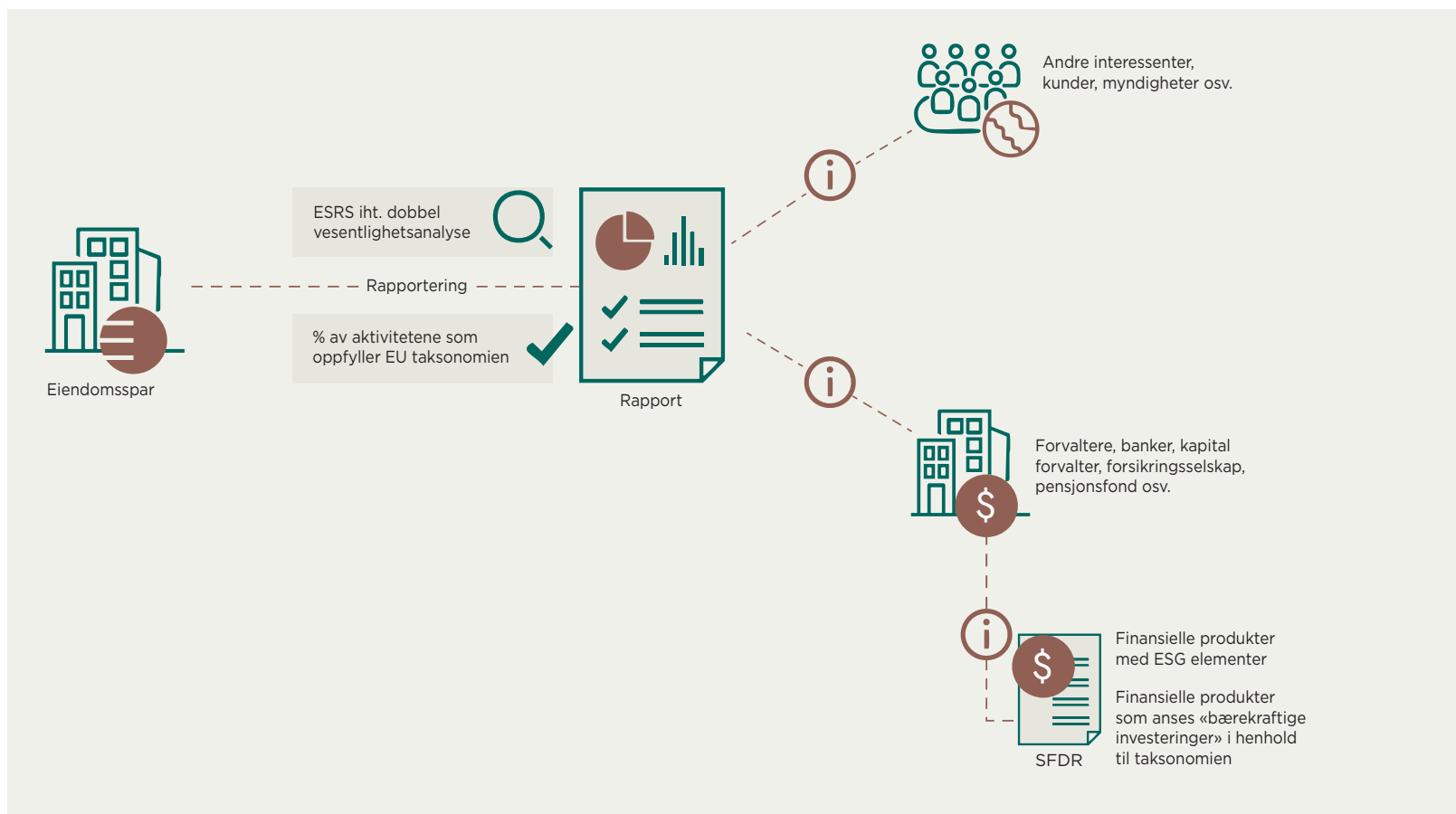
(Definerer hvilke vesentlige bærekraftstemaer for virksomheten som skal rapporteres på i henhold til rapporteringsstandarden ESRS).

Verdikjederapportering oppstrøms og nedstrøms

(Direkte og indirekte forretningsforbindelser).

EUs taksonomi

(Et rammeverk som definerer hvilke økonomiske aktiviteter som klassifiseres som bærekraftige).



Gjennomførte aktiviteter CSRD – Dobbel vesentlighetsanalyse og GAP-analyse

I 2024 har Eiendomsspar igangsatt prosesser som skal bidra til at selskapet er forberedt og tilfredsstillende kravene som kommer. Høsten 2024 gjennomførte Eiendomsspar en dobbel vesentlighets- og GAP-analyse i tråd med CSRD sine retningslinjer. Gjennom dobbel vesentlighetsanalysen har selskapet vurdert hvilken påvirkning selskapets virksomhet har på omgivelsene (vesentlig påvirkning på miljø, mennesker og samfunn) og hvilken påvirkning omgivelsene har på selskapets økonomiske resultater (finansiell vesentlighet).

I prosessen ble det gjennomført workshop med relevante personer fra organisasjonen, og intervjuer med forskjellige selskap/interessenter i Eiendomsspar sin verdikjede. Basert på disse aktivitetene, i tillegg til gjennomgang av resultater fra sel-

skaper i samme bransje, ble de vesentlige temaene for Eiendomsspar bestemt. Omfanget av Eiendomsspars rapportering etter ESRS er basert på resultatet av selskapets doble vesentlighetsanalyse.

I etterkant er det også gjennomført en GAP-analyse, som har kartlagt hvordan Eiendomsspar sitt bærekraftarbeid er i dag og hva som må på plass før rapportering i 2026.

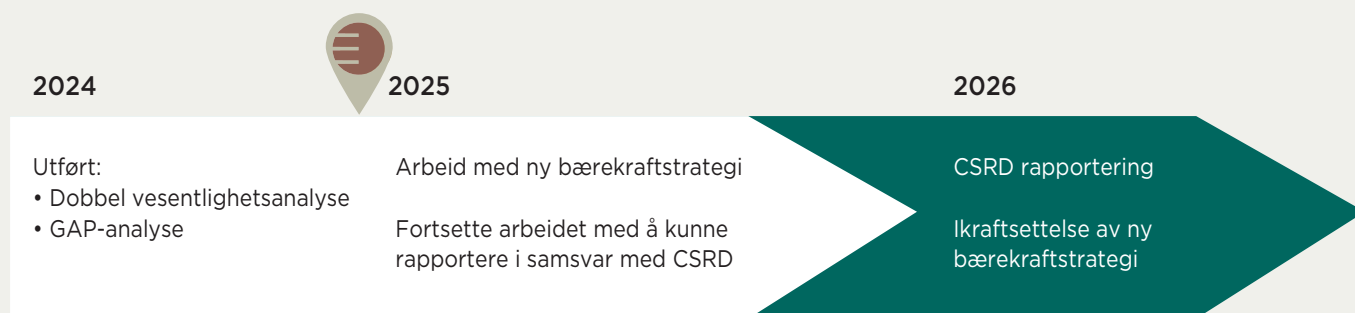
Proessen frem mot rapporteringsåret 2025

Eiendomsspar sin rapportering tilfredsstillende allerede deler av rammeverket, eksempelvis selskapets interessentanalyse. På andre områder må rapporteringen videreutvikles og suppleres med ny informasjon.

Eiendomsspar vil i løpet av 2025 utarbeide og vedta en ny bærekraftstrategi som vil være gjeldende fra og med 2026

og påfølgende år. En sentral del av arbeidet med ny strategi består blant annet av utarbeidelse av nye bærekraftsmålsetninger og handlingsplan.

Den doble vesentlighetsanalysen, GAP-analysen, og den kommende strategiprosessen vil sikre at Eiendomsspar fortsetter å utvikle sin bærekraftsinnsats og rapportering samt at selskapet er i rute til eventuelle nye rapporteringskrav (CSRD).



Proessen frem mot første CSRD rapporteringsår 2026.

Vesentlige tema ESRS

ESRS	Tema	Deltema	Oppfylt i dag?	Fokusområder for samsvar med CSRD i løpet av 2025
E1	Klimaendringer	Forhindre klimaendringer	Nei	Klimagassregnskap skal implementeres for virksomheten, slik at målsetninger og planer for å forhindre klimaendringer inkluderes i pågående arbeid med energireduksjon i byggene. Eiendomsspar samler inn data for energi, vann og avfall i eksisterende energioppfølgingssystem (EOS). Videre arbeid for energi vil være å konkretisere mål for total energibruk i byggene, samt mål for forbedring av energimerkene på byggene i eiendomsporteføljen.
		Energi	Delvis	
E5	Sirkulærøkonomi	Innkjøp og bruk av ressurser	Delvis	Det er behov for å lage en strategi som omhandler gjenbruk og innkjøp med tilhørende målsetninger og tiltak.
S1	Egen arbeidsstyrke	Arbeidsforhold	Delvis	Mesteparten av dataene som skal rapporteres samles inn av eksisterende systemer i selskapet. Arbeidet i 2025 vil derfor i hovedsak dreie seg om å systematisere data, rutiner, systemer, og utføre nødvendige tilpasninger og forbedringer. For ESRS S1 er det behov får å lage egen rutine og/ eller samle eksisterende rutiner rundt mangfold, inkludering og likestilling. Gjennomføring av medarbeiderundersøkelsen er et eksempel på en KPI som er etablert i 2024 under ESRS S1, vedrørende arbeidsforhold i egen arbeidsstyrke.
		Lik behandling og muligheter	Delvis	
G1	Forretningskikk	Bedriftskultur	Delvis	En kartlegging av essensielle dokumenter er gjennomført i kvalitet- og miljøsystemet (ISO 9001 og ISO 14001). Flere av de eksisterende dokumentene og rutinene kan brukes til å rapportere på ESRS S1 og G1. Kartleggingen avdekket behovet for å etablere KPI'er for oppfølging av eksisterende rutiner og prosesser.
		Relasjoner med leverandører	Delvis	

Tabellen oppsummerer Eiendomsspar sine vesentlige temaer i henhold til den doble vesentlighetsanalysen som ble gjennomført høsten 2024, og i grove trekk hva som er status sett opp mot CSRD-rapportering på temaene.

EU taksonomien

Eiendomsspar rapporterer i denne rapporten i henhold til EU taksonomien som et ikke-finansielt selskap. Eiendomsspar er ikke omfattet av EUs taksonomirapportering før 2025, gitt dagens regler. Årets rapportering representerer selskapets frivillige EU-taksonomirapport utført etter beste evne og så langt som mulig i tråd med det faktiske regelverk. Taksonomirapporteringen er ikke attestert av uavhengig tredjepart.

Eiendomsspars aktiviteter har blitt vurdert i forhold til de respektive aktivitetsbeskrivelsene definert i taksonomien og kategorisert som enten kvalifiserte eller ikke-kvalifiserte i henhold til forskriften. Fokuset i denne rapporteringen har vært på åpenhet, beste intensjon og å gi forklaring på valg som er tatt ved tolkning av kriteriene. Basert på gjennomførte aktiviteter i 2024 og tilgjengelig data for kontantstrømmer, er det valgt å rapportere for aktivitet «Installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybar energiteknologi» dette året.

Minimumskriterier

For å være i henhold til EU taksonomien kreves det at selskapet oppfyller minimumskriteriene. Minimumskriteriene sikrer at selskaper med økonomiske aktiviteter, som defineres som bærekraftige i henhold til miljømålene i EUs taksonomi, også oppfyller grunnleggende sosiale aspekter som eksempelvis respekt for menneskerettigheter og rettferdig behandling av arbeidsstyrken.

De fire kjernetemaene i minimumskriteriene er basert på samspillet mellom ulike bærekraftsforskrifter:

- 1) Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR
- 2) Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD
- 3) Corporate Sustainability Due Diligence Directive – CSDDD
- 4) Hvilke temaer som allerede er dekket av andre overordnede regelverk, eksempelvis FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter.

Eiendomsspar har basert etterlevelse av sosiale minimumskriterier på følgende vurdering:

- **Menneskerettigheter, inkludert arbeidstakerrettigheter:**

Eiendomsspar etterlever dette gjennom etablert varslingskanal, samt menneskerettighetserklæringen i Eiendomsspar sine etiske retningslinjer (under «Bidra til seriøse og ansvarlige leverandørkjeder/forretningspartnere»), se mer på side 81 og 83.

- **Antikorrupsjon:**

Eiendomsspar etterlever dette gjennom menneskerettighetserklæringen i Eiendomsspar sine etiske retningslinjer (under «Aldri delta i korrupsjon eller bestikkelser»), se mer på side 83.

- **Beskatning:**

Se side 164–165 om inntektsskatt i konsernregnskapet.

- **Rettferdig konkurranse:**

Eiendomsspar etterlever dette gjennom menneskerettighetserklæringen i Eiendomsspar sine etiske retningslinjer (under «Unngå interessekonflikter»).

Eiendomsspars etiske retningslinjer for leverandører, ansatte og styremedlemmer, se eiendomsspar.no/apenhetsloven/.



EIENDOMSSPARS BÆREKRAFTSTRATEGI 2020-2025

Eiendomsspar sin bærekraftsrapportering for 2024 er utarbeidet med utgangspunkt i selskapets Bærekraftstrategi 2020-2025 ¹⁾ med tilhørende Handlingsplan ²⁾.

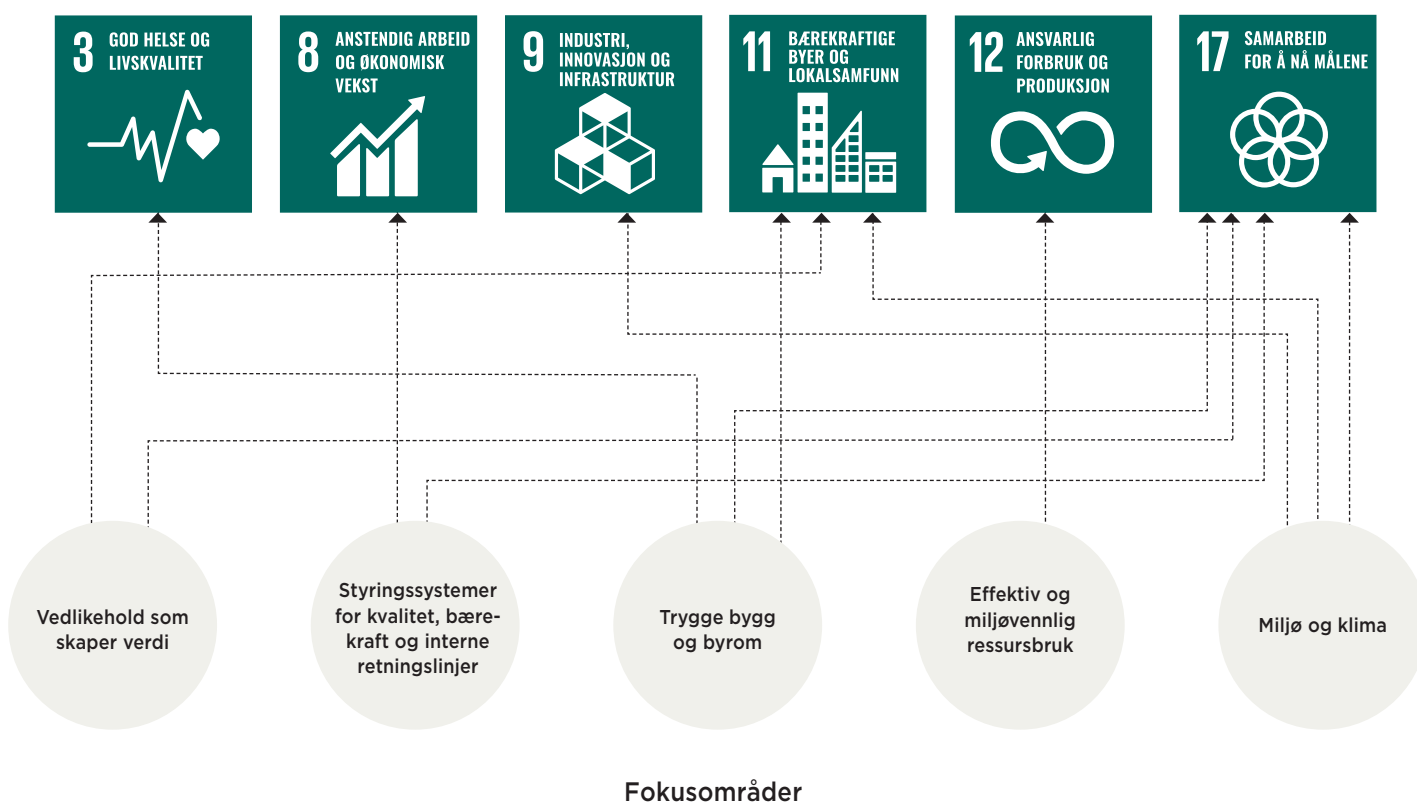
FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. Eiendomsspar vil ta sitt samfunnsansvar for å bidra til at bærekraftsmålene blir nådd. Virksomheten jobber systematisk med de tre dimensjonene FNs bærekraftsmål er tuftet på – miljø og klima, sosiale forhold og økonomi og styring.

Selskapet har identifisert og prioritert seks av FNs bærekraftsmål i sin bærekraftstrategi. I figuren under er de seks prioriterte bærekraftsmålene knyttet opp mot selskapets fokusområder.

Fokusområdene i bærekraftstrategien tar utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål som selskapet mener er mest relevante for egen virksomhet, og er definert basert på resultater fra en vesentlighetsanalyse som ble utarbeidet i 2020. Ut ifra fokusområdene og overordnede strategiske mål har Eiendomsspar definert konkrete mål for de ulike bærekraftstemaene i handlingsplanen.

1) Bærekraftstrategien er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://eiendomsspar.no/baerekraft/>

2) Handlingsplanen er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://eiendomsspar.no/handlingsplan/>



Illustrasjonen viser fokusområdene fra Eiendomsspar sin bærekraftstrategi og hvilke av FNs bærekraftsmål de bidrar til.



ROLLER, ANSVAR OG DIALOG MED INTERESSENTER

17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



Et av FNs bærekraftsmål er «samarbeid for å nå målene». Dette er et av bærekraftsmålene Eiendomsspar har valgt ut som fokusområde i sin bærekraftstrategi. Samarbeid og god dialog er viktig for å sikre at arbeidet med bærekraft prioriteres og for å identifisere og skape gode løsninger, som er relevant for interessentene. Samarbeid bidrar til at det er de tiltakene som har mest effekt og skaper mest verdi – både for Eiendomsspar, for miljøet og for interessentene, som gjennomføres. Som del av arbeidet, legger Eiendomsspar vekt på å ha god og tett dialog med leietakere, leverandører og samarbeidspartnere. I tillegg er det viktig for Eiendomsspar med god dialog med regulerende myndigheter og andre interessenter, som er viktige premissgivere for bærekraftig by- og eiendomsutvikling.

Oversikten til høyre viser roller og ansvar i selskapets bærekraftarbeid, samt Eiendomsspars viktigste interessentgrupper, hva de er opptatt av og hvordan selskapet kommuniserer med interessentgruppene.

– Eiendomsspar legger vekt på å ha god og tett dialog med leietakere, leverandører og samarbeidspartnere.



STYRET

Har det overordnede ansvaret for virksomhetens arbeid med bærekraft. Fastsetter overordnede retningslinjer for bærekraft og vedtar årlige mål og tiltak.



ADM. DIREKTØR

Er ansvarlig for gjennomføringen av Eiendomsspars arbeid med bærekraft. Adm. direktør fastsetter utfyllende retningslinjer for bærekraft, organiseringen av arbeidet og fordeling av ansvar i administrasjonen.



MILJØSJEF

Har ansvar for at bærekraftsfokus er en integrert del av selskapets arbeid. Utarbeidelse og oppfølging av handlingsplaner, sikre måloppnåelse samt rapportering. Informasjonsflyt om bærekraftstrategien til de ansatte.



ALLE ANSATTE

Har et ansvar for å arbeide med bærekraft i tråd med selskapets retningslinjer, handlingsplaner og strategi.

Hvordan kommuniserer vi?

Interessentgruppe

Hva er de opptatte av?

Felles-eposter, Servicetorg (FDVweb), KGI (kundegledeindeks), årlige leietaker-møter, halvårlig strategisk gjennomgang (grill), hjemmeside og årsrapport.



LEIETAKERE

- Trygge og gode lokaler
- Attraktive bygg og beliggenhet
- Fremoverlent gårdeier
- Kundeopplevelse og service
- Kvalitet og kostnadseffektivitet i leveranse
- Gårdeier som tar samfunnsansvar og gjennomfører miljøtiltak som reduserer brukernes fotavtrykk

Generalforsamling, styremøter, delårsrapporter, årsrapport, halvårlig investorpresentasjoner, hjemmeside og børsmeldinger.



EIERE/AKSJONÆRER

- Lønnsomt, ansvarlig og bærekraftig eierskap, forvaltning og utvikling av eiendomsporteføljen for å sikre verdier og maksimere verdiskapning
- Attraktivt selskap å investere i
- Omdømme

Årlige medarbeidersamtaler, medarbeiderundersøkelse månedlige internmøter, nyhetsbrev, hjemmeside, årsrapport og sosiale medier.



ALLE ANSATTE

- Jobbsikkerhet og attraktiv arbeidsplass
- Arbeidsmiljø, avlønning og velferdsgoder
- Personlig utvikling og kompetanseheving
- Levere på det som leietakere etterspør
- Utvikle en bærekraftig virksomhet
- Omdømme

Møter og tett dialog med administrasjonen, kvartalvis rapportering, halvårlige investorpresentasjoner og årsrapport.



BANK OG FINANS

- Soliditet og belåningsgrad (eiendomsverdier)
- Likviditet og lånebetjeningsevne
- Miljø og bærekraft
- Eierstyring og selskapsledelse

Formaliserte møter, ad-hoc dialog for oppfølging av aksjonspunkter, avtaler og kontrakter.



LEVERANDØRER OG SAMARBEIDSPARTNERE

- Betalingsevne og villighet
- Tilby gode bærekraftige løsninger
- Fremoverlent oppdragsgiver og samarbeidspartner
- Trygge bygg og HMS i prosjekter
- God økonomi
- Solid eiendomsportefølje

Dialog (muntlig og skriftlig), årsrapport, hjemmeside, sosiale medier og offentlige rapporteringsplattformer.



MYNDIGHETER, SAMFUNN OG OMGIVELSER

- Følger lover, regler og myndighetskrav
- Betaler skatter og avgifter
- Ivaretar trygge bygg og byrom
- Virksomhet som tar samfunnsansvar, forvalter og utvikler på en bærekraftig måte
- Er god arbeidsgiver

MILJØ OG KLIMA (E)

Eiendomsbransjen kalles ofte 40 % - næringen ettersom bygg bruker ~40 % av energien i samfunnet og ~40 % av materialressursene. Globalt står eiendomsbransjen for ~40 % av de totale klimagassutslippene.

Miljø og klima er en dimensjon som Eiendomsspar har direkte påvirkning på gjennom drift og forvaltning av eiendommer. Selskapet anerkjenner sitt ansvar i overgangen til et lavutslippsamfunn og prioriterer sin innsats på de områdene som gir størst miljøgevinst.

Energi, vann og avfall er tre ressurser selskapet har stor innvirkning på forbruket av, samtidig som ressursene har direkte påvirkning på miljø og klima. Arbeid med å redusere energibruken og øke kilde-sorteringsgraden har derfor et særlig fokus, både i den daglige driften og i den langsiktige strategiske planleggingen.

Alle bygg i porteføljen til Eiendomsspar er tilknyttet et energioppfølgingssystem

(EOS). EOS brukes til å overvåke og optimalisere den daglige driften av eiendommene gjennom målrettede tiltak. Nye teknologiske pilotprosjekter og solcelleinstallasjoner, har bidratt til at Eiendomsspar har redusert sin energibruk og har en økende fornybar energiproduksjon.

Selskapet er sertifisert innen ISO 14001 - miljøledelse (les mer om dette på side 78). Miljøledelse brukes som et styringsverktøy for å bidra til at selskapet jobber systematisk med å redusere sin miljøpåvirkning. For å imøtekomme potensielt kommende CSRD-/ESRS-krav på miljø (ESRS E1 og E5), vil videre arbeid med klimagassregnskap og tiltak knyttet til sirkulærøkonomi være viktige oppfølgingspunkter.

Under er noen sentrale nøkkeltall knyttet til Eiendomsspar sitt bærekraftsarbeid innenfor miljø og klima.

Miljø og klima

Effektiv og miljøvennlig ressursbruk

Vedlikehold som skaper verdi

9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR



11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



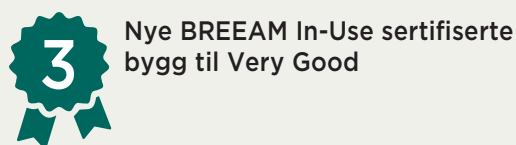
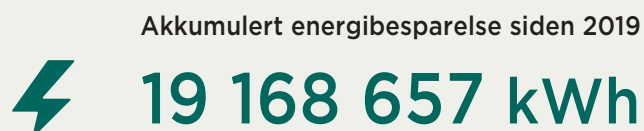
12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE

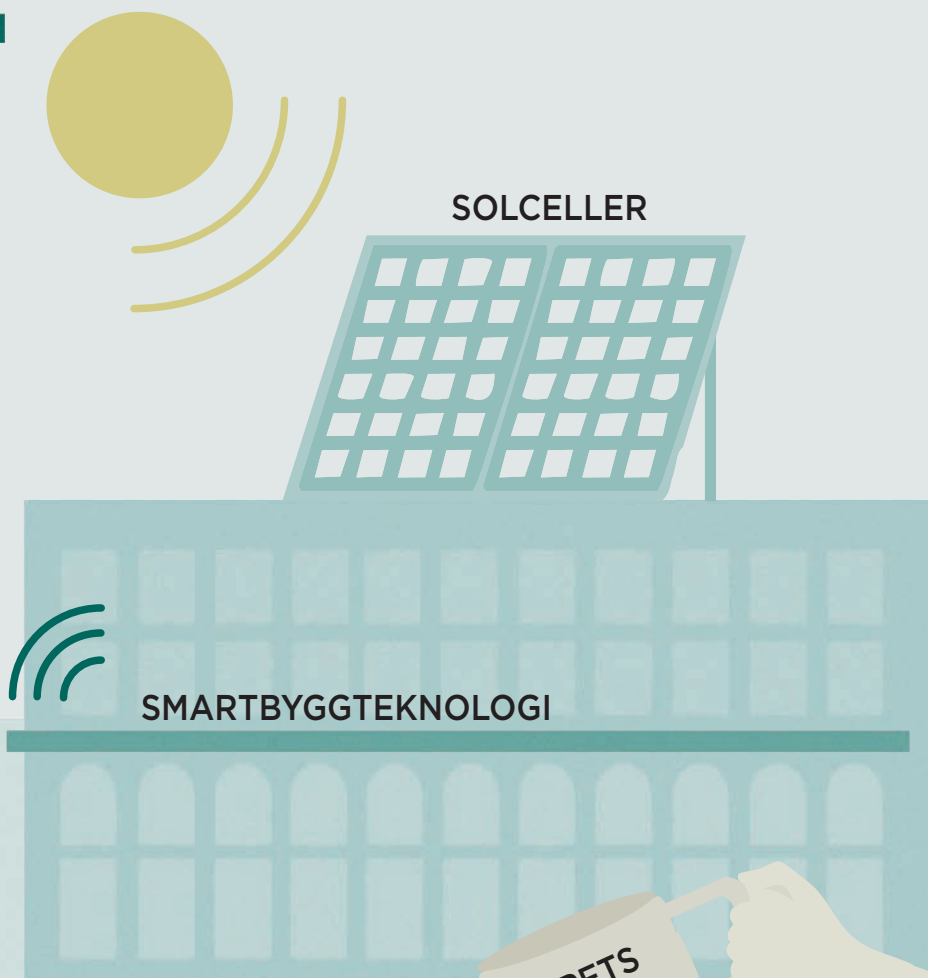


Nøkkeltall 2024



Energimerking i porteføljen

Andelen G og F energimerker er redusert med 3 % siden 2023
Første bygg med energimerke A



PILOTPROSJEKTER
- teste nye
teknologiske
løsninger



Illustrasjonen viser konkrete eksempler
på hvordan Eiendomsspar jobber med
klima og miljø.

MÅLSETTINGER OG RESULTATER 2024

I tabellen under vises målsettinger, indikatorer og resultater for klima og miljø innenfor eksisterende strategiperiode 2020–2025. Informasjonen er sortert under tematiske overskrifter, som vil gå igjen i resten av delkapittelet. Resultater fra 2024 er sammenlignet med resultater fra 2023.

Tema & indikatorer	Målsetting		Resultater 2024	Resultater 2023
	For strategi- perioden 2020–2025	Delmål for 2024		
I Energioppfølgings- system (EOS) og aktiv energioppfølging				
Energi – innrapportering forbruk i fellesanlegg	100 %		100 %	
Energi – registrering av leietakermålere i EOS	100 %		98 %	
Vann – innrapportering forbruk registrert i bygg med fellesanlegg ¹⁾	100 %		86 % 45/52 bygg	
II Energibruk				
Energibesparelse fellesanlegg ²⁾	20 %	16,5 %	18,0 % som tilsvarer 5,6 GWh som tilsvarer 5,6 MNOK	15,4 % som tilsvarer 4,8 GWh som tilsvarer 5,8 MNOK
Energibruk fellesanlegg (innrapportert i EOS)			25,8 GWh	26,6 GWh
Vannforbruk (innrapportert i EOS) ³⁾			411 liter per kvm som tilsvarer 130 862 m ³	351 liter per kvm som tilsvarer 100 946 m ³
Energimerking	Oppdatering ved gjennomførte tiltak		Oppdatering ved gjennomførte tiltak	Oppdatering ved gjennomførte tiltak
III Ressursbruk og avfall				
Kildesorteringsgrad	55 %	50 %	51 %	45 %
Innrapportert restavfallsmengde i EOS	1,2 kg/kvm		1,4 kg/kvm	1,7 kg/kvm
Innrapportert avfallsmengde i EOS ⁴⁾			946 tonn	939 tonn

Tema & indikatorer	Målsetting		Resultater 2024	Resultater 2023
	For strategi-perioden 2020–2025	Delmål for 2024		
IV Fornybar energi og CO₂-utslipp				
Andel bygg i porteføljen med solcelleanlegg	5 %		4 % (6 stk)	1,4 % (2 stk)
Årsproduksjon fra solcelleanlegg			567 443 kWh	113 892 Kwh
Forventet årsproduksjon fra solcelleanlegg ⁵⁾			1 336 809 kWh	132 609 kWh
Verdien av produsert strøm fra egne solcelleanlegg ⁶⁾			kr 385 861 eks. mva.	kr 101 112 eks. mva.
Vannbårne anlegg med fornybar energikilde	100 %		78 % 43/55 bygg	77 % 41/53 bygg
CO ₂ -utslipp ⁷⁾ fra energibruk i bygg med fellesanlegg			1 951 tonn	2 382 tonn
Reduksjon i CO ₂ fra fjoråret			431 tonn tilsvarer årlig forbruksbasert klimafotavtrykk til ca. 40 nordmenn eller 1,5 millioner bananer. ⁸⁾	
V Innovasjon, ny teknologi og partnerskap				
Antall pilotprosjekter som tester nye teknologiske løsninger	20		19 totalt (hvorav 1 i 2024)	18 totalt (hvorav 3 i 2023)
VI Miljøsertifisering				
BREEAM In-Use	Gjennomføre sertifisering (min. Very Good) på 3–5 bygg per år		3	4
BREEAM NOR	Nybygg – Excellent Total rehab. – Very Good		0 1 eiendom er i prosess med å få sertifikatet i 2025	0

¹⁾ Bygg med fellesanlegg utgjør ca. 50 % av hele forvaltningsporteføljen.

²⁾ Resultater oppgis i forhold til basisåret 2019. Baseres på gradsdag-/temperaturkorrigert forbruk. Underlaget er Eiendomsspar sin forvaltningsportefølje av egne energimålere som gjelder gårds-/fellesanlegg i eiendommene.

³⁾ Økning i vannforbruk fra 2023 til 2024 skyldes i hovedsak økt presisjon i innrapportert forbruk.

⁴⁾ Innrapportert avfallsmengde: Det er et mål om å redusere restavfallsmengden for å øke kildesorteringsgraden. Avfallsmengde henger direkte sammen med aktiviteten til Eiendomsspar – øker aktiviteten øker avfallsmengden.

⁵⁾ Anleggene er blitt satt i drift på ulike tidspunkt i 2024. Forventet årsproduksjon avviker derfor fra hva årsproduksjonen var i 2024. Installert effekt tilsvarer 1672 kW og størrelse på solcellearealet som er installert er totalt 8 915 kvadratmeter

⁶⁾ Strømpris er basert solstrømverdien i Hoffsvæien 10, der Sunday Power har beregnet verdi gjennom hele 2024. Strømpris er inkl. nettleie og forbruksavgift: 68 øre/kWh eks. mva.

⁷⁾ CO₂ utslipp er basert på følgende utslippsfaktorer: Elektrisitet: 132 g CO₂/kWh oppgitt av BREEAM NOR 2016 manualen. Fjernvarme: 11g CO₂ kWh oppgitt av Hafslund Oslo Celcio AS og 15,7 g CO₂/kWh oppgitt av Kvitebjørn Varme AS (basert på norsk miks).

⁸⁾ Kilder: <https://www.framtiden.no/filer/dokumenter/Rapporter/2021/Forbruksbasert-klimaregnskap-for-norge-2021.pdf>
<https://www.framtiden.no/tips/sjekk-hvilken-mat-som-er-best-for-miljoet>

MILJØ- OG KLIMAAKTIVITETER 2024

OG UTDYPNING AV RESULTATER

Det jobbes systematisk med implementering av energi- og miljøtiltak i porteføljen. På de neste sidene presenteres gjennomførte tiltak og aktiviteter fra 2024, samt en utdypning av de viktigste resultatene. Aktiviteter innenfor temaene I, II, IV, V og VI bidrar alle til energibesparelse for selskapets virksomhet.

I Energioppfølgingssystem (EOS) og aktiv energioppfølging

Energioppfølging og driftsoptimalisering

Det jobbes kontinuerlig med energioppfølging og implementering av driftsoptimaliseringstiltak i porteføljen. Disse tiltakene er med på å sikre reduksjon av energibruk og samtidig ivareta et godt inneklima for brukerne av byggene. Av gjennomførte aktiviteter og tiltak i 2024 nevnes følgende:

- Etablert nytt EOS-system med Adaptive Cloud for oppfølging av energi-, vann- og avfallsdata i hele porteføljen. Dette er et automatisert system for rapportering, energioppfølging og leietakerfakturerings. Systemet har gode integrasjonsmuligheter med andre data-plattformer for sømløs dataflyt, eksempelvis integrasjonsmuligheter med dataplattformer for SD-anlegg, klimagassregnskap, solcelleanlegg, CSRD-rapportering (bærekraftsrapportering) osv.
- Aktiv energioppfølging for å avdekke og redusere unødvendig energibruk og effektopper.
- Utbedre feil/mangler på tekniske anlegg og automatikk/SD-anlegg, samt sikre en mer optimal drift.
- Igangsatt behovsstyrte serviceavtaler på ventilasjonsanlegg i enkelte bygg, blant annet med bruk av ny teknologi som Soundsensing.

Måling av totalt energiforbruk for eiendomsporteføljen

En svært viktig del av bærekraftsarbeidet til Eiendomsspar er å få en fullstendig oversikt over den totale energibruken i eiendomsporteføljen. Denne informasjonen vil brukes til å overvåke forbruk, følge med på utvikling over tid og å spisse tiltak for å redusere energiforbruket og CO₂-avtrykket til byggene.

For å få en komplett oversikt over energiforbruket i porteføljen må Eiendomsspar få tilgang til å lese av abonnementsmålere for strømforbruk hos leietakerne. Denne tilgangen må deretter etableres/integreres med Eiendomsspars sitt energioppfølgingssystem (EOS). Arbeidet med komplett oversikt over energibruk i porteføljen ferdigstilles i nytt EOS-system i 2025 og vil være en sentral del av bærekraftsarbeidet fremover.

Fang Energyven

Hvert år arrangerer Grønn Byggallianse kampanjen «Fang Energyven». Formålet med kampanjen er å spare energi og kostnader i driften av byggene. Energi spart, er bra for virksomheten, fører til lavere felleskostnader for leietakerne og er bra for miljøet og klimaet.

Driftsavdelingen i Eiendomsspar og vaktmesterne har deltatt i kampanjen fem år på rad. Kveldsrundene på byggene ble i 2024 utført i uke 42. Et tidspunkt da det var få leietakere i eiendommene.

Typiske funn avdekket på rundene:

- ventilasjons- og kjøleanlegg som driftes unødvendig
- lys som står på
- varme og/eller kjøling som står på unødvendig
- sirkulasjonspumper til varmebatteri i ventilasjonsanlegg som driftes unødvendig

Funnene av «energyven» i årets gjennomgang har et årlig estimert sparepotensial på ca. 3,9 kWh per kvm.

II Energibruk

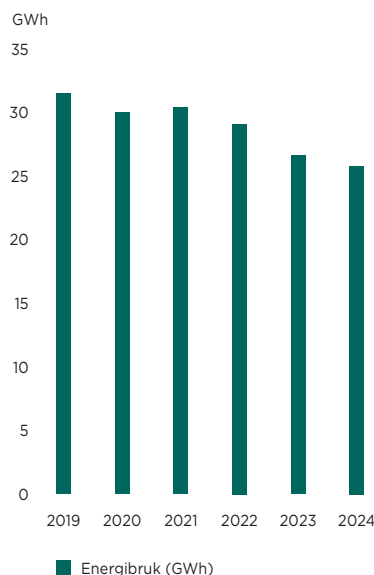
Energibruk

Figuren til høyre viser utviklingen i graddagskorrigert energiforbruk i perioden 2019–2024 fra fellesmålere/fellesanlegg i bygg under normal drift i porteføljen. Bygg/areal i prosjekter er ikke inkludert.

Bygg med fellesanlegg dekker et areal i bygg på ca. 320 000 kvm, av totalt ca. 655 000 kvm byggeareal for hele porteføljen. Resterende er arealer hvor leietakerne har egne abonnementsmålere for strøm, samt énbrugerbygg hvor leietaker eier alle energimålerne selv (eksempelvis hotell).

Delmålet i 2024 for energibesparelse var på 16,5 % og ble oppnådd med et resultat på 18 %, sammenliknet mot basisåret 2019.

Utvikling i årene 2019–2024 av graddagskorrigert energibruk i fellesanleggene



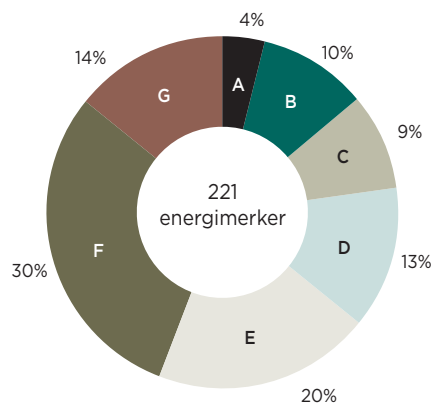
Energimerking

I reguleringene som kommer forventes energimerking å bli et viktigere mål på den enkelte eiendoms miljøstandard. Viktigheten av energimerking er også blitt stadig tydeligere i bankenes krav om dokumentasjon på panteobjekter ved inngåelse av nye lån.

Selskapet har i 2024 videreført kartlegging av energimerking på eiendommene. Basert på kartleggingen prioriteres og iverksettes tiltak.

Kakediagrammet til høyre viser fordelingen av energimerkene i porteføljen fordelt på karakterskalaen A–G. I 2024 har Eiendomsspar sin portefølje fått sitt første bygg med energimerke A (som tilsvarer 4 % av porteføljens kvadratmeter). Andelen areal i porteføljen med G og F energimerker er blitt redusert med 3 % siden 2023.

Fordeling av energimerkene til næringseiendommene i porteføljen, basert på kvadratmeter



Månedens og årets energisparer

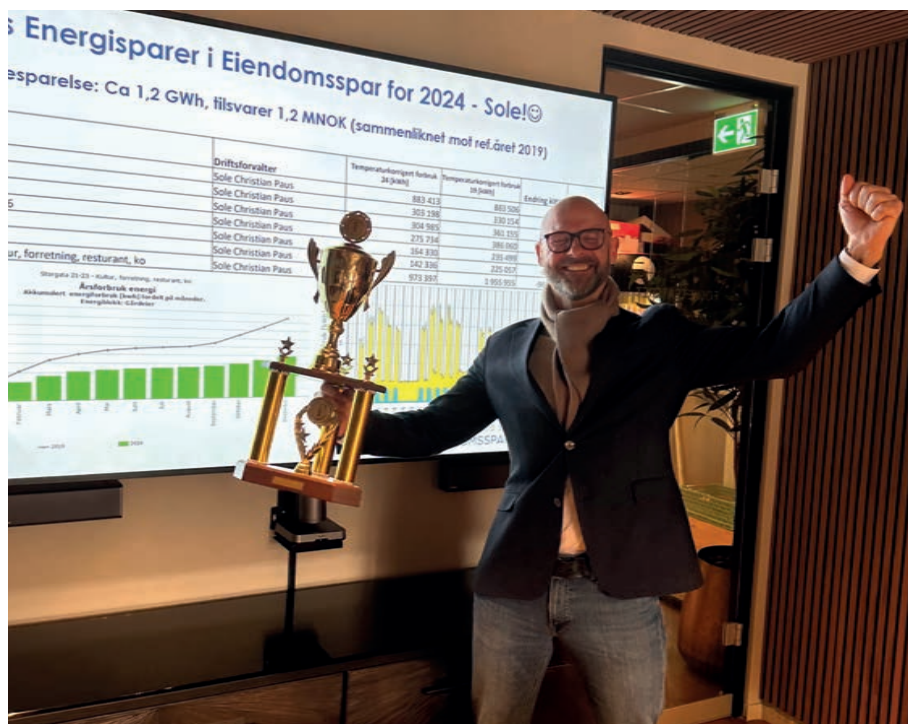
Miljøsjef André Dalene gjennomfører hver måned en intern kåring av månedens energisparer. Den gjevste prisen deles imidlertid ut etter årets slutt, nemlig årets energisparer.

Kåringene gjøres på bakgrunn av utførte tiltak og oppnådde resultater knyttet til energibesparelse. Eksempler på dette er:

- reduserte driftstider på ventilasjon/kjøling gjennom bedre tilpasning til byggets bruk
- aktiv oppfølging av energibruk
- implementering av energieffektive løsninger

Årets energisparer for 2024 ble Sole C. Paus i driftsavdelingen.

Sole har utført tiltak som har medført at energibruken i «hans» portefølje er redusert med 1,2 GWh i 2024, sammenliknet mot basisåret 2019. Dette tilsvarer en økonomisk besparelse på kr 1,2 millioner på fellesanleggene for leietakerne i disse byggene.



Juryens begrunnelse for valget:

«Sole viser stort engasjement og følger aktivt opp sin portefølje av bygg med tanke på å redusere energibruken i byggene, samtidig som han ivaretar godt innneklima for leietakerne. Flere gode initiativer og energitiltak er gjennomført de siste årene. Dette har resultert i gode besparelser i 2024 både for miljøet og for felleskostnadene til leietakerne».

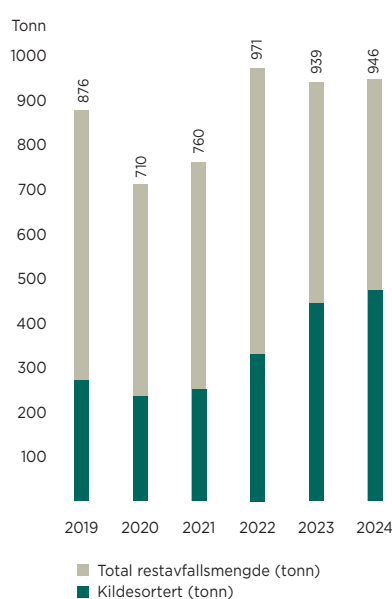
III Ressursbruk og avfall

Kildestorteringsgrad

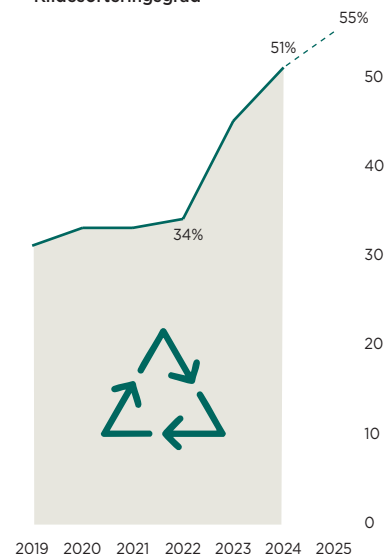
Eiendomsspar fortsetter den gode trenden fra de siste årene med fokus på tiltak for å øke kildesorteringsgraden i porteføljen. Dette reflekteres i at sorteringsgraden har økt fra 34 % i 2022 til 51 % i 2024, som vist i figuren til høyre. Resultatene bekrefter at man er i rute mot målet i 2025 om en kildesorteringsgrad på 55 %.

Grafene til høyre viser total avfallsmengde innrapportert i EOS og hvor stor andel av dette som er kildesortert, samt utviklingen i kildesorteringsgraden (%).

Total avfallsmengde innrapportert i EOS



Kildesorteringsgrad





«Verdisentralen» i Veksthuset. Dette er avfallsrommet hvor avfall gjøres om til verdi for eiendommen og miljøet.

Kildesortering

Eksempler på forbedringstiltak og aktiviteter som selskapet har jobbet med for å øke kildesorteringsgraden er:

- miljøledelsessystemet er et godt verktøy for å jobbe systematisk med kontinuerlige forbedringer
- jevnlig møter gjennom året med avfallsselskapet for bistand og rådgivning
- bevisstgjøring og bedre dialog med leietakere om å sortere fraksjoner i riktige avfallsbeholdere
- bedre merking av avfallsfraksjoner i avfallsrommene
- forbedre rutinene for rapportering og dokumentasjon

Vedisentralen i Veksthuset

Visste du at renovasjonsselskapene betaler penger for å hente avfall som plast, papir, papp, trevirke og papp? Håndtering av avfall er en betydelig belastning både for miljøet og som en kostnad for bygg. Ved å etablere «Verdisentralen» endres praksisen, og avfall gjøres til en verdi for eiendommen.

Det skal være motiverende å sortere avfall. Derfor har det blitt etablert ett høyteknologisk vekstsystem, der alle som bruker bygget konkurrerer om å levere høyest mulig sorteringsgrad. Med høy sortering

sikres mest mulig resirkulering og gjenbruk av materialer, samt reduisering av antall hentinger av avfall. Dette bidrar til mindre bilkjøring for renovasjonsselskapet og reduserte kostnader for leietakerne.

I Veksthuset er det etablert 11 fraksjoner. I tillegg er det etablert en intern gjenbruksstasjon, der leietakere kan levere gjenstander som kan få nytt liv av andre brukere i bygget.

Gjenbruk

Som eiendomsforvalter har Eiendomsspar et viktig samfunnsansvar når det gjelder bærekraftig ressursbruk. Gjenbruk bidrar til å redusere ressursforbruk og klimafotavtrykk i samfunnet ved at behovet for å kjøpe nytt reduseres. Som drifter og forvalter av flere eiendommer har Eiendomsspar en mulighet til å se etter gjenbruksmuligheter på tvers av eiendommene i porteføljen. Selskapet har i en årrekke hatt fokus på gjenbruk og ombruk av møbler og kunst mellom eiendommene i porteføljen.

Gjennom slike tiltak setter Eiendomsspar et viktig eksempel som kan inspirere både leietakere og samarbeidspartnere til å ta mer miljøvennlige valg. I tillegg forsøker selskapet å selge eller gi bort restinventar og materialer, etter oppussing for nye leietakere.

Eksempel på gjenbruk fra rehabilitering av kontorlokaler i Jernbanetorget 4A og 4B:

- gjenbrukt kjøkken – plassering, teknikk og skrog (nye hvitevarer, fronter og benkeplate)
- gjenbrukt 80 % av systemhimling og belysning (noe tilpassing som følge av opprydding- og glassarbeider)
- gjenbrukt 75 % av innervegger i 4B (plassering av disse). Ikke endret særlig på romplan, overflatebehandlet
- gjenbrukt alle innerdører (massive)
- 100 % gjenbruk av toalett kjerner i 4B og deler av toalett kjerner i 4A (ca. 35 %)
- 70 % gjenbruk av elektrisk anlegg i 4B og 65 % i 4A (stikkontakter, brytere, føringsveier og kabelkanaler)



IV Fornybar energi og CO₂-utslipp

Solcelleanlegg

Eiendomsspar har i 2024 gjennomført installasjon av fire solcelleanlegg på eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61-63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Vollaveien 20 A og B). Installasjonene er basert på tidligere kartlegginger av porteføljen og investeringsbeslutning foretatt i 2023.

Til sammen utgjør de nye anleggene ca. 8 000 kvadratmeter solcellepanel som årlig forventes å produsere 1,2 GWh grønn og fornybar energi. Produksjonen tilsvarer gjennomsnittlig energiforbruk til 60 husstander i Norge. I løpet av første

halvår 2025 blir det siste solcelleanlegget ferdigstilt, i Vollaveien 15-19. Totalt i eiendomsporteføljen har Eiendomsspar seks solcelleanlegg med årlig forventet produksjon på 1,33 GWh per år, tilsvarende størrelse på ca. 8 900 kvadratmeter (installert effekt på 1,67 MWp).

Alle anleggene i porteføljen er monitort og overvåket med SundayOS med følgende funksjonalitet:

- kontinuerlig overvåkning
- feil på anlegget varsles til Eiendomsspar og utbedres så snart som mulig
- detektering av produksjonsavvik jf. med satellittdata for området gjør at feil oppdages raskere
- data på snødybde på taket gir forståelse for om produksjonen er som den skal eller om snø begrenser produksjonen
- automatisk utregning og rapportering av verdien av solstrøm som er produsert basert på gjeldende spotpris og nettleie
- muligheten til å automatisk begrense produksjonen ved negative spotpriser
- rapportering



Overtakelsesbefaringen på Professor Birkelands vei 36 med solcelleleverandør (Sunday Power). F.v. Torgeir Håvim Nilsen (Driftssjef i Eiendomsspar), Kjetil Laupa Steine (Prosjektleder i Sunday Power) og Bjørn André Søntvedt (Teknisk sjef i Eiendomsspar)

7.6 – Installering, vedlikehold og reparasjon av teknologi for fornybar energi

EU taksonomi

Eiendomsspars investering i solcelleanlegg i 2024 er vurdert opp imot taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet innenfor kategorien «7.6 – Installering, vedlikehold og reparasjon av teknologi for fornybar energi». For denne kategorien gjelder følgende krav for ivaretagelse av taksonomien, gitt i tabellen til høyre.

For å være i henhold til taksonomien må den økonomiske aktiviteten utgjøre et vesentlig bidrag for et av de seks miljømålene nevnt i tabellen til høyre (bidragskriteriet), samt krav om DNSH- og minimumskriterier oppfylles (se omtale side 33).

Eiendomsspar har analysert prosjektene hvor det ble installert solceller mot kriteriene for «vesentlig bidrag for å redusere klimaendringer». Kravet for å være i henhold til kriteriet om vesentlig bidrag for denne aktiviteten, er å ha installert et energieffektivt system, i dette tilfelle solceller. Solcelleanlegg-prosjektene installert i 2024 bidrar derfor til å redusere klimaendringer.

Vesentlig bidrag	Ikke vesentlig skade-kriterier (Do No Significant Harm, DNSH)				
Redusere og forebygge klimagassutslipp	Klima tilpasning	Vann	Sirkulær-økonomi	Forebygging av forurensning	Bio-diversitet
Installering, vedlikehold og reparasjon av teknologi for fornybar energi	Aktiviteten oppfyller kriteriene fastsatt i Apendix A*	N/A	N/A	N/A	N/A

For kategorien «Installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybar energiteknologi» er det kun, DNSH-kravet knyttet til klimatilpasninger, som gjelder for å oppfylle kriteriene i taksonomien. For å tilfredsstille DNSH-kravet kreves det at selskapet gjennomfører en fysisk klimarisiko- og sårbarhetsanalyse. Dette ble gjennomført for gjeldende eiendommer i desember 2024. Analysen ble gjennomført i systemet «Telescope». Fremtidige scenarioer for risikoene for akutt eller kroniske temperatur-, vind-, vann-, eller fastmassebaserte hendelser ble vurdert i analysen og opp-

fyller kriteriene gitt i «Apendix A: Generic criteria for DNSH to climate change adaption»*.

Basert på oppfyllelse av bidragskriteriet, DNSH-krav og minimumskriteriene er Eiendomsspar sine investeringer i solcelleanleggene i 2024 i henhold til EU taksonomien. Andelen av den økonomiske aktiviteten som kvalifiserer i henhold til taksonomien vises under bærekraftig finansiering på side 80.

* ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/assets/documents/CCM%20Appendix%20A.pdf



Blågrønne tak

Veksthuset er utstyrt med et funksjonelt blågrønt tak som kombinerer vegetasjon og overvannshåndtering for å møte myndighetskrav til bærekraftige bygg. Taket bidrar til å forsinke og absorbere regnvann, noe som reduserer belastningen på Oslos avløpssystem og forebygger oversvømmelser ved kraftige regnskyll. Samtidig forbedrer vegetasjonen luftkvaliteten, støtter biologisk mangfold og gir estetiske fordeler.

Tiltaket er godt forankret i Oslo kommunes mål om klimatilpasning og er i tråd med EUs taksonomi for bærekraftige investeringer. Blågrønne tak, som etter hvert har blitt en viktig del av fremtidens byplanlegging, viser hvordan eiendomsbransjen kan tilpasse seg miljøkravene og samtidig oppnå positive effekter for både bygget og dets omgivelser. Veksthuset er et tydelig eksempel på hvordan Eiendomsspar tar ansvar for miljøet og fremmer langsiktige, bærekraftige løsninger.





V Innovasjon, ny teknologi og partnerskap

Eiendomsspar har som mål i sin bærekraftstrategi å gjennomføre pilotprosjekter for uttesting av ny teknologi. Bakgrunnen for dette er både et kommersielt perspektiv og for å høste erfaringer. Håpet er at satsingen kan bidra til å drive frem

nye bærekraftige løsninger i markedet. Eiendomsspar har gjennom 2024 hatt dialog og møtevirksomhet med flere proptech-leverandører for å vurdere nye løsninger og samarbeidsprosjekter. Målene med bruk av ny teknologi er

blant annet mer miljøvennlig og bærekraftig eiendomsdrift, redusere drifts- og energikostnader, datadrevet og fakta-baserte beslutningsgrunnlag, digitalisere manuelle prosesser og å øke leietaker-tilfredsheten.

Nytt pilotprosjekt 2024

Telescope

PropTech - Dataplattform for finansiell og fysisk klima- og bærekraftsrisiko.

Eiendomsspar har innledet et pilotprosjekt med Telescope for å teste en digital løsning som effektivt kartlegger og visualiserer klima- og miljørelaterte risikoer for eiendommer. Ved å gå inn i Telescope kan man selv registrere eiendommer og få en oversikt over relevante risikoer, vurdert opp mot EUs taksonomi for bærekraftig finans.

I forhold til manuell uthenting av kartdata om fysisk klimarisiko, naturmangfoldsrisiko, og uttrekk fra Enova vedrørende energimerker, gir løsningen tids- og kostnadsbesparelser. I tillegg skal løsningen gi bedre oversikt og kontroll over total risiko i eiendomsporteføljen.

Informasjonen og oversikten fra systemet er viktig med tanke på fokuset bærekraftsrisiko har innen bærekraftsarbeid, rapportering, og finansiering.

Pågående pilotprosjekter

Carrot

PropTech - Løsning for leietakernes egen veiing og registrering av avfallsfraksjoner

Eiendomsspar har gjennom flere år benyttet teknologiløsningen fra Carrot, i Karl Johans gate 21 og Nedre Slottsgate 21. Løsningen består av vekt og nettbrett for registrering av avfallsfraksjoner i avfallsrommene. Hver enkelt leietaker veier og registrerer sitt eget avfall før det kastes i avfallsdunkene.

Ved å gi hver leietaker informasjon om egne avfallsmengder og sorteringsgrad, samt hvordan man gjør det sammenlignet med andre, blir det lettere å skape bevisstgjøring rundt avfall og riktig sortering. I tillegg er det en egenverdi i å få eksakt rapportering på eget avfall, til miljøsertifiseringer, årsrapporter etc.



Sorteringsgrad per leietaker

Leietaker	Sorteringsgrad	Endring
A	94,2 %	↓ - 4,5 %
B	72,2 %	↓ - 14,6 %
C	69,2 %	↓ - 25,4 %
D	61,6 %	↑ 61,6 %
E	55,0 %	↑ 32,3 %

Tabellen viser hvordan sorteringsgraden blir presentert for leietakere.

Bildet til venstre viser vekt i avfallsrom koblet til Carrot teknologiplattform.

PROPERATE

PropTech – Løsning for smartstyring av drift og overvåkning av energi og inneklima.

Properate har vært en nøkkelfaktor for grønnere og mer energieffektiv drift av pilotbyggene i Karl Johans gate 21 og Nedre Slottsgate 21. Målet med verktøyet har vært å optimalisere de eksisterende systemene for drift og inneklima. Oppnådd resultat gjennom 2024 er energireduksjon på ca. 20 %, samt mer fornøyde leietakere. Forbedringen kan forklares med aktiv bruk av dataplattformen og økt innsikt ved bruk av inneklimasensorer (temperatur/CO₂/bevegelsesmålinger).

soundsensing

PropTech – Løsning for måling av vibrasjoner på komponentnivå i ventilasjonsanlegg.

Soundsensing har gjennom 2024 vært en verdifull ressurs i arbeidet med å redusere vedlikeholdskostnader og optimalisere driften av tekniske anlegg. Som en «vakthund» har systemet kontinuerlig overvåket driften og varslet om avvik i lydbildet fra tekniske anlegg, som en indikasjon på om anlegget trenger oppmerksomhet. Dette har gjort det mulig å identifisere og håndtere unødvendig drift og tekniske feil før de har påvirket byggets brukere.

Gjennom året har Soundsensing hjulpet driftsteamet i Eiendomsspar med å rykke ut og utbedre problemer proaktivt, noe som har forbedret brukertilfredshet, redusert risiko for større feil, og samtidig effektivisert ressursbruken. Systemets evne til å gi rask og presis innsikt i driften av anleggene har vist seg å være både kostnadsbesparende og en nøkkel til opprettholdelse av høy driftssikkerhet.

Smartvatten®

PropTech – Løsning for automatisk registrering av manuelle vannmålere og lekkasjedeteksjon.

Smartvatten har i løpet av 2024 blitt en integrert del av den daglige driften i flere av byggene i porteføljen som har blitt BREEAM In-Use sertifisert. Løsningen bidrar med lekkasjedeteksjon ved å overvåke vannforbruk og varsle ved overforbruk. Systemet har hjulpet til med å avdekke og håndtere vannlekkasjer, overforbruk og andre avvik, noe som har bidratt til betydelige besparelser og redusert miljøbelastning.

Gjennom året har vaktmestere, driftssjefer og teknisk sjef aktivt fulgt opp data og varsler fra Smartvatten. Den kontinuerlige overvåkingen har gjort det mulig å handle proaktivt og forebygge potensielle problemer før de utvikler seg. Verktøyet har ikke bare styrket vår evne til å håndtere akutte situasjoner raskt, men også bidratt til bedre forståelse og styring av vannforbruk på tvers av eiendomsporteføljen.

Bærekraftige partnerskap og samarbeid

Eiendomsspar har videreført og utført avrop på rammeavtaler med kompetente miljøer, med spisskompetanse innen miljø/bærekraft og energirådgivning. Dette er vurdert strategisk viktig for å sikre god kvalitet og oppnå ambisiøse resultater i bærekraftsarbeidet. Selskapet har løpende og god dialog med sine ulike samarbeidspartnere. Eksempler på bærekraftige partnerskap:

- Rådgivermiljø for etablering av EOS og aktiv energioppfølging. Tjenesten drives frem av godt samarbeid og god dialog mellom gårdeier og leverandør.

- Rådgivermiljøer, entreprenører og avfallsselskaper. Særlig relevant samarbeid med tanke på å implementere energieffektive – og miljøvennlige løsninger og tiltak både i drift og prosjekter.
- Rådgivermiljø for bærekraftsarbeid. Herunder bærekraftsrapportering og bistand med forbreddelser til potensiell ny bærekraftsrapportering (CSRD).



Digitaliseringsstrategi for nybygget Veksthuset

Digitaliseringsstrategi – Veksthuset

Eiendomsspar har utarbeidet og fulgt en ambisiøs digitaliseringsstrategi ved utviklingen av Veksthuset. Strategien fungerer som et eksempel på hvordan smartbyggteknologi kan implementeres for å imøtekomme fremtidens behov samt en mer bærekraftig og energieffektiv drift av bygg. Som en del av bærekraftstrategien til Eiendomsspar blir Veksthuset sertifisert til BREEAM NOR Excellent.

Eiendomsspars investering i digitalisering viser hvordan innovasjon kan gi økt verdi for eiere, leietakere og samfunnet som helhet. Veksthuset står som et konkret eksempel på hvordan moderne eiendommer kan være både smarte og bærekraftige.

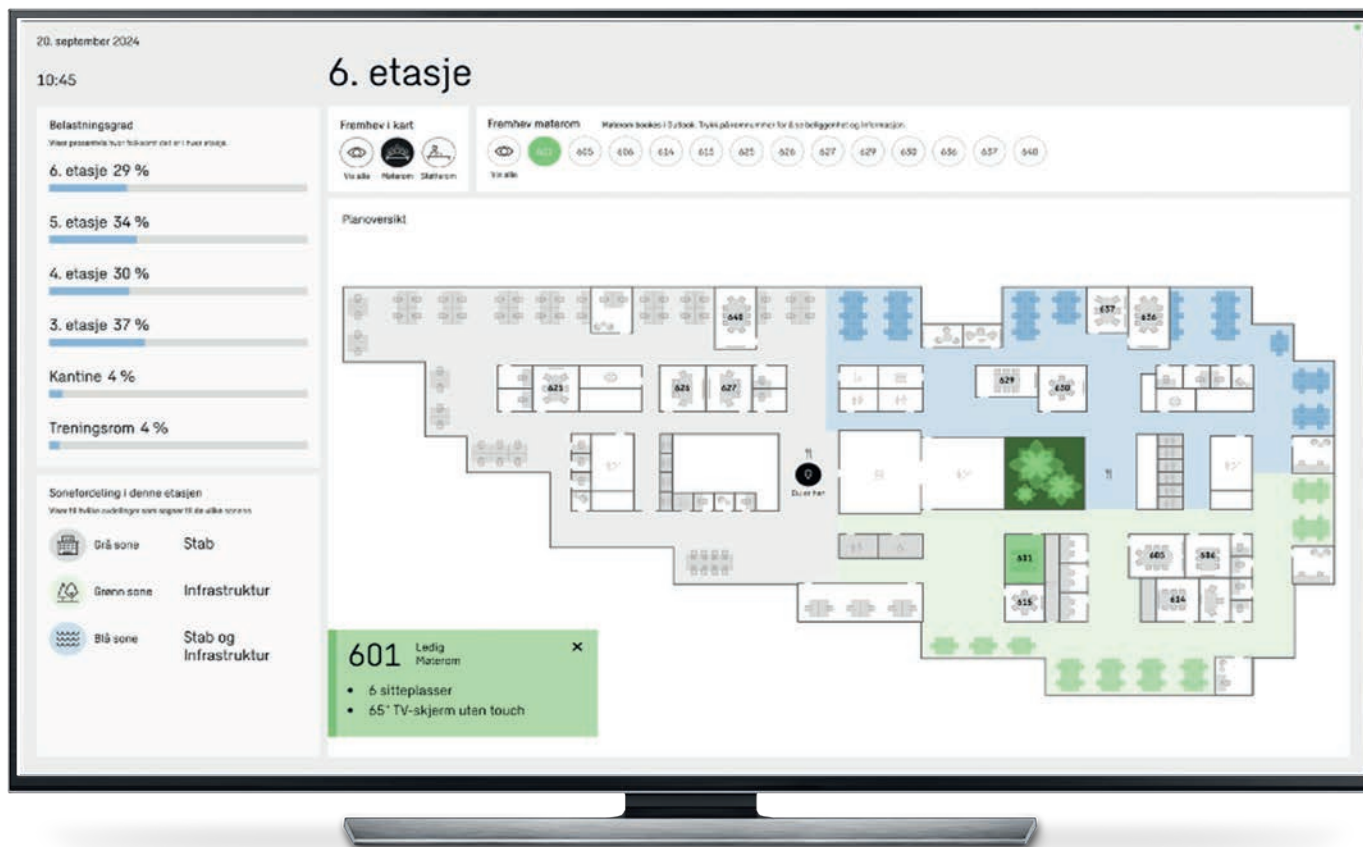
Teknologi og datadrevet innsikt – Veksthuset

Veksthuset er utstyrt med avansert sensorikk og et SD-anlegg som muliggjør sanntidsdata på menneskeflyt i bygget, energibruk og romstatus. Se visualisering øverst på neste side. Dette gir optimal drift og behovsstyring av tekniske installasjoner, som ventilasjon, varme, kjøling, solavskjerming og dagslysstyring og belysning. I digitaliseringsstrategien er ambisjonsnivået for smartbyggfunksjonalitet lagt i forhold til veilederen «Smart by Powerhouse». Flere av funksjonene som er implementert i bygget ligger på «Nivå 1 – Smart klar» og «Nivå 2 – Smart Standard» fra veilederen.

Av eksempler på løsninger nevnes følgende:

- Byggets energiytelse – Energimerke A og levert energi til bygget er mer enn 10 % lavere enn nasjonal Nearly Zero Energy Building (NZEB)-definisjon.
- Byggets energiytelse kommuniseres til brukerne i sanntid gjennom informasjonsskjermer i bygget.
- Et felles teknisk nett for tekniske systemer.
- Etablert 5G-mobilnett i bygget.
- Alle relevante styringssystemer (solavskjerming, lysstyring, romkontroll, aggregater, pumper og kjølemaskiner) er integrert i SD-anlegget. Integrasjon for kommunikasjon/dataflyt mellom systemene automatisk adgangskontroll (AAK), overvåkningskamera (ITV) og/eller automatisk innbruddsalarm (AIA) med varsling til SD-anlegg.
- Systemene har åpne og dokumenterte API-er som gjør det enkelt å utveksle data på tvers av systemer.
- Energioptimalisering ved bruk av prediktive analyser og integrasjon mot værdata gjør at energiforbruket tilpasses byggets bruksmønstre.
- Bygget har ingen åpningsbare vinduer som vil kunne påvirke kjøle-/varmesystemene.
- Solskjermingen er mer enn bare en tradisjonell løsning for å skjerme mot sollys – den fungerer også som byggets «ytterjakke» når sonene med solskjerming ikke er i bruk. Som en ytterjakke beskytter den bygget ved å redusere varmetap og støtte energieffektiviteten. Systemet justerer seg dynamisk etter behov, der det kan senkes for å skjerme mot solen og redusere kjølebehovet, eller heves for å slippe inn solens varme og redusere oppvarmingsbehovet i kalde perioder.

- Bygget er klargjort for innendørs posisjonering.
- Human Centric Lighting (HCL), et belysningssystem som tar utgangspunkt i fordelene dagslyset har på oss mennesker. Dagslysets naturlige variasjon i intensitet og fargetemperatur gjennom dagen gjenskapas ved hjelp av HCL, noe som gir de samme positive effektene gjennom den installerte belysningen. Systemet er utviklet for å støtte naturlig døgnrytme, fremme fokus og våkenhet, samt forbedre prestasjoner og øke velvære. Ved å integrere HCL i Veksthuset skapes et dynamisk miljø som legger til rette for effektive møter, god trivsel og økt produktivitet.
- Personvern (GDPR) og andre relevante lovkrav oppfylles samlet for alle byggets systemer i de tilfellene der systemene utveksler data, for eksempel om brukerne.

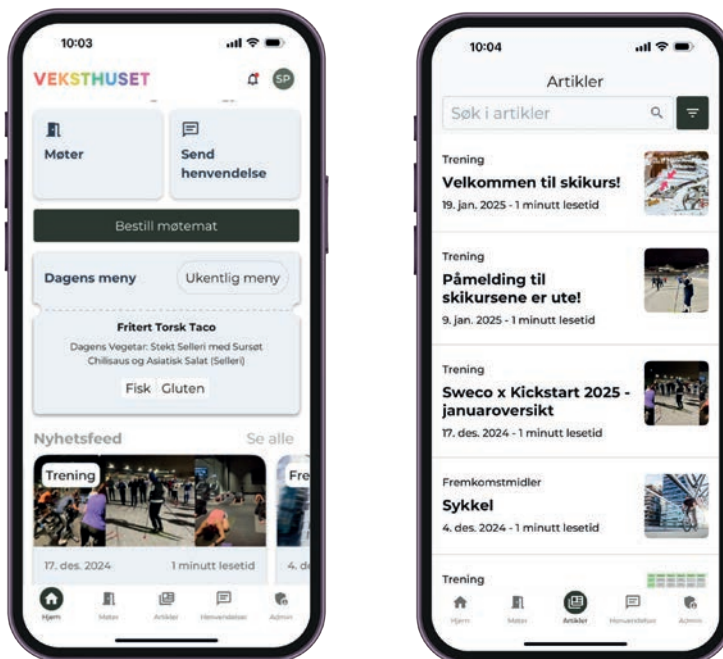


BLDNG-dataplattformen som viser sanntidsdata om bygget.

Optimalisering av arbeidsmiljø, brukeropplevelse og engasjement – Veksthuset

Ved hjelp av BLDNG-plattformen og tilhørende sensorikk har Sweco og øvrige leietakere tilgang til arbeidsplasstatistikk og annen relevant datainnsikt i sanntid. Informasjonsskjermer viser fyllingsgrad og romstatus, noe som forenkler hverdagen for brukerne og bidrar til økt produktivitet. Informasjonsskjermene benyttes også til å synliggjøre bærekraftsinformasjon som energibruk og avfall/kildesorteringsgrad. Dette gir leietakerne mer innsikt og kan være med på å skape engasjement blant brukerne for å spare energi i hverdagen, sortering av avfallsfraksjoner og redusere matsvinn.

Brukeropplevelsen i bygget styrkes også gjennom mobil-appen Life@work. Appen benyttes eksempelvis i kantine og for møteromsbooking i felles møteromssenter. Systemet for møteromsbooking håndterer blant annet utfordringen ved «ghost-møter», hvor ubrukte rom automatisk tilgjengeliggjøres gjennom Microsoft 365-integrasjon. Dette resulterer i mer effektiv bruk av ressursene i bygget.



Life@work-appen

VI Miljøsertifisering

BREEAM

BREEAM er et internasjonalt miljøsertifiseringsverktøy som gir uttrykk for miljøprestasjon for bygg. Sertifiseringen kan gjøres både på nybygg (BREEAM NOR) og eksisterende bygg (BREEAM In-Use).

Eiendomsspar gjennomfører BREEAM-sertifiseringer som et verktøy for bære-

kraftig drift og utvikling av eiendomsporteføljen. Selskapet har som ambisjon at nybygg skal sertifiseres til minimum BREEAM Excellent mens sertifisering av eksisterende bygg skal sertifiseres til minimum BREEAM Very Good.

I 2024 har tre eksisterende bygg blitt oppgradert og fått BREEAM In-Use Very

Good-sertifisering. Eiendomsspar har i perioden 2020-2024 gjennomført totalt 13 BREEAM-sertifiseringer. Det er for øyeblikket ytterligere to pågående BREEAM-prosjekter som forventes å ferdigstilles i 2025.



Miljøsertifiserte bygg i porteføljen

BREEAM In-Use (Very Good)

- 1) Karl Johans gate 21 (2024)
- 2) Nedre Slottsgate 21 (2024)
- 3) Bygdøy allé 1 (2024)
- 4) Hoffsveien 4 (2024, resertifisert)
- 5) Karl Johans gate 27 (2023)
- 6) Dronningens gate 40 (2023)
- 7) Rådhusgata 23 (2023)
- 8) Kongeveien 26 (2023)
- 9) Tordenskiolds gate 8/10 (2022)
- 10) Klingenberggata 4/
Fridtjof Nansens plass 4 (2022)
- 11) Holbergs gate 21 (2022)

BREEAM NOR (Excellent)

- 1) Urtegata 9 «Fabrikken» (2021)

BREEAM NOR (Very Good)

- 2) Hausmanns gate 28
«Vega Scene» (2021)

LEED Gold

- 1) Øvre Slottsgate 12 (2018)

Miljøsertifisering av solgte bygg:

BREEAM In-Use (Very Good)

- 1) Innspurten 7 (2021, solgt)
- 2) Tjuvholmen allé 1-5 (2020, solgt)



BREEAM
VERY GOOD



Sertifisering av bygg

Prosessen for å sertifisere byggene starter med en kartlegging av status gjennom en preanalyse. Deretter dokumenteres tilstanden, før selskapet investerer i miljøtiltak for å heve miljøstandarden på byggene til ønsket nivå.

Se tabellen til høyre for dokumenterte miljøkvaliteter og gjennomførte tiltak ved BREEAM In-Use sertifisering av Karl Johans gate 21 i 2024.

Karl Johans gate 21 - Dokumenterte miljøkvaliteter ved BREEAM-sertifisering:

Helse og velvære	Dagslys, utsyn, inneklima, brukerstyring av belysning og varme/kjøling.
Energi	Energioppfølging, fornybar energi til oppvarming, måling av energibruk, LED-belysning, energieffektive løsninger, overvåkningssystemer for energi, ventilasjon, varme og kjøling.
Transport	Korte avstander til kollektivt- og servicetilbud som apotek, matbutikk etc.
Vann	Vannbesparende utstyr, vannmålere og vannlekkasjedeteksjon.
Ressurser	Gjenbruk og resirkulering samt kildesortering av avfall.
Robusthet	Klima- og naturrisikovurdering, hvordan er bygget tilpasset klimaendringer i fremtiden.
Forurensing	Lagring av kjemikalier. Deteksjon av eventuell kuldemediumlekkasje fra kjølemaskin.

SOSIALE FORHOLD (S)

Eiendomsspar tar sitt samfunnsansvar som eiendomsforvalter og utvikler på alvor, med et tydelig fokus på sosial bærekraft. Målet er å skape varig verdi for mennesker, samfunnet og de omgivelsene selskapet er en del av. Dette gjenspeiles både i hvordan Eiendomsspar forvalter eiendommene sine og i rollen som en ansvarlig arbeidsgiver, oppdragsgiver og utleier.

Eiendommene til Eiendomsspar påvirker nærmiljøene de er en del av, og leietakerne er en integrert del av et større sosialt økosystem. Gjennom investeringer i sosiale arrangementer og tiltak, og et fokus på å sikre trygge og sunne bygg og byrom, vil både kundetilfredshet og eiendomsverdi kunne øke. I arbeidet med å styrke nabolagsdimensjonen, samarbeider Eiendomsspar med andre eiendomsforvaltere som deler engasjementet om å skape gode og inkluderende omgivelser.

Eiendomsspar sitt eget ISO-sertifiserte kvalitet- og miljøsystem står for innhenting av flere typer datapunkter, deriblant data knyttet til avvik rundt helse og sikkerhet, muligheter og mangfold i arbeidsstyrken. I 2024 har det blitt utarbeidet og gjennomført en medarbeiderundersøkelse.

Eiendomsspars påvirkning på arbeidshverdagen og arbeidsforholdene til de ansatte er en sentral del av mulig kommende rapportering på sosiale forhold (ESRS S1). Et manglende fokus på dette området øker risikoen knyttet til blant annet omdømme, sykefravær og produktivitet.

Under er noen sentrale nøkkeltall knyttet til Eiendomsspar sitt bærekraftsarbeid innenfor sosiale forhold.

Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Trygge bygg og byrom

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET



8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



Nøkkeltall for 2024

Kundegledeindeks
på skala 0-100



72,5

«All time high»

Gjennom Nabosamarbeidet har
Eiendomsspar samarbeidet med



18 aktører

for å bidra til økt trygghet og attraktivitet
i nærmiljøet rundt Urtekvartalet på Grønland

Total tilfredshet blant ansatte



6,4

Medarbeiderundersøkelse
skala fra 1-7



ca. 5,3 MNOK

donert til veldedige formål og sosiale
tiltak i nærmiljøer



MÅLSETTINGER OG RESULTATER 2024

I tabellen under vises målsettinger, indikatorer og resultater for sosiale forhold innenfor eksisterende strategiperiode 2020–2025. Informasjonen er sortert under tematiske overskrifter, som vil gå igjen i resten av delkapittelet.

Resultater fra 2024 er sammenlignet med resultater fra 2023.

Tema & indikatorer	Målsetting		Resultater 2024	Resultater 2023
	For strategi- perioden 2020–2025	Delmål for 2024		
I Anstendige arbeids- forhold, arbeidsmiljø og helse i egen arbeidsstyrke				
Sykefravær		<2 %	1,87 %	1,6 %
Fraværskader egne ansatte		0	0	0
Tilfredshet/trivsel blant de ansatte			6,4	Ikke gjennomført
Tilfredshet blant ansatte knyttet til kompetanseheving mestring			6,0	Ikke gjennomført
Arbeidsklima			5,6	Ikke gjennomført
Turnover blant ansatte ¹⁾			0 %	10 %
Andel kvinner/menn			49 % / 51 %	49 % / 51 %
Andel kvinner i styret			43 %	40 %
Gjennomsnittlig fastlønn eks. ledelsen kvinner/menn (mill. kroner) ²⁾			1,1 / 1,6	1,1 / 1,6
Gjennomsnittlig fastlønn ledelsen (3 menn, mill. kroner) ²⁾			5,4	5,0
II Trivsel og hms- forhold for leietakere				
KGI Kundegledeindeks Skala 0–100	minimum 55 KGI-poeng		72,5 KGI-poeng «All time high»	71,5 KGI-poeng
Omdømme/Eiendomsbarometeret ³⁾			2. plass	3. plass
III Sikkerhet, trygghet og attraktivitet i og rundt byggene				
Personskader påført av egne bygg		0	0	0
Økonomisk støtte og investering knyttet til nærmiljøer hvor Eiendomsspar har eiendommer			ca. kr 3,2 mill.	ca. kr 1,5 mill.
IV Donasjoner og støtte til gode formål				
Donasjoner og kunst			Donert 2 nye utsmykninger til byrom i byen	
Økonomisk støtte til ulike samfunnsnyttige formål			ca. kr 2,1 mill.	ca. kr 2,8 mill.

¹⁾ % av antall ansatte, ikke naturlig avgang

²⁾ Lønn til personer som startet/sluttet i løpet av året. eller jobber deltid, er annualisert i snittberegningen

³⁾ Eiendomsbarometeret: Kartlegger hva den utvidede eiendomsbransjen tenker om de ledende selskapene som jobber med næringsseiendom. Utarbeidet av NEMEET Research og Estate. Antall respondenter mellom 1 200–1 600 (jobber i og nær eiendomsbransjen). Hovedfokus i undersøkelsen er opplevelse og merkevare. Les mer: <https://nmresearch.com/eiendomsbarometeret/>

SOSIALE AKTIVITETER OG TILTAK 2024

OG UTDYPNING AV RESULTATER

Det jobbes kontinuerlig med oppfølging av sosiale forhold i Eiendomsspar sin arbeidsstyrke, leietakere i eiendomsporteføljen og nærmiljøene hvor eiendommene er. På de neste sidene utdypes noen resultater, gjennomførte tiltak og aktiviteter i 2024.

I Anstendige arbeidsforhold, arbeidsmiljø og helse i egen arbeidsstyrke

Om Eiendomsspar sin arbeidsstyrke

År	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Antall fulltidsansatte	36	36	38	36	38	35
Antall deltidsansatte	4	4	5	0	0	0
Antall trainee/vikar	0	1	2	2	1	1
Total lønn inkludert bonuser (mill. kroner)	69,8	67,1	63,3	57,9	52,5	47,8
Hvorav bonus kvinner (mill. kroner)	1,5	2,3	1,4	1,5	0,8	0,7
Hvorav bonus menn (mill. kroner)	3,0	3,5	3,0	2,5	2,0	2,3
Hvorav bonus ledelsen (3 menn, mill. kroner)	4,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7



Eiendomsspar har i to år deltatt med to bedriftslag i Holmenkollstafetten. Dette er et eksempel på en sosial aktivitet som motiverer og oppfordrer de ansatte til aktivitet som fremmer fysisk helse.

Arbeidsmiljø og helse

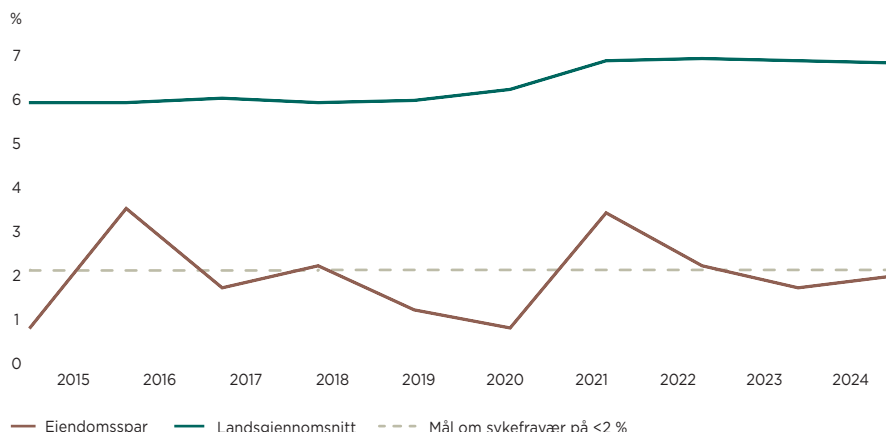
God helse, fysisk og psykisk, er viktig i ethvert menneskes liv. Eiendomsspar ønsker å være en positiv bidragsyter til dette for sine ansatte. Dette følges opp blant annet ved:

- et godt kantinetilbud med sunn og velsmakende lunsj som er høyt verdsett av de ansatte
- bedriftshelsetjeneste hvor ansatte kan ta årlig helsesjekk
- de ansatte får dekket årlige treningsrelaterte kostnader opp til et visst beløp
- ulike arrangementer, firmaturer og sosiale begivenheter utenfor arbeidstid
- treningsfasiliteter og garderobes finnes i kjelleren på kontoret samt innendørs sykkelparkering, for å gjøre det enklere å velge sykkel som fremkomstmiddel til jobb
- trivelige kontorer og fellesarealer
 - utstyrt med komfortable møbler og kunst

Sykefravær

Grafen viser Eiendomsspar sitt gjennomsnittlige sykefravær sammenlignet med landsgjennomsnittet. I en bedrift med relativt liten arbeidsstab vil for eksempel langtidssykemeldinger hos enkelte ansatte (som nødvendigvis ikke er arbeidsrelaterte) gi store utslag på tallene. 109 dager av årets sykefravær er knyttet til en langtidssykemelding. Selskapets mål er å ha et sykefravær <2 %. I 2024 var sykefraværet på 1,87 %.

Sykefravær 2015–2024



Opplæring- og kompetanseutvikling

En viktig del av det å tilrettelegge for faglig og personlig utvikling, er å la ansatte gå på kurs og seminarer, eller ta etterutdanning når det er relevant. Ansatte i Eiendomsspar kan søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning. Kompetanseheving og personlig utvikling er også et sentralt punkt i årlige medarbeidersamtaler. Ansatte kan få mulighet til å utvikle seg ved å gå inn i «nye» stillinger dersom dette er ønsket av både ansatte og selskapet.

Eiendomsspar holder regelmessige avdelings- og internmøter hvor relevant informasjon deles mellom ledelsen, de ansatte og avdelingene. Ansatte deltar også på seminarer og konferanser gjennom året for å holde seg oppdatert og tilegne seg ny og relevant kunnskap. Resultatene fra medarbeiderundersøkelsen gjennomført i 2024 viser at de ansatte er tilfredse med kompetansehevingen de får i selskapet, se mer på side 61.

I 2024 har 30 ansatte deltatt på til sammen 24 seminarer eller kurs. Totalt har ansatte brukt 376 timer på faglig utvikling.

Faglig utvikling knyttet til drift og bærekraft har vært prioritert i 2024. Ansatte i Eiendomsspar har deltatt på tilsammen 16 kurs om bærekraft og rapportering for å være best mulig forberedt på omstilling til mulig ny bærekraftsrapportering (CSRD).

Dette inkluderer blant annet:

- Senter for Eiendomsfag – Bransjesertifikat for eiendomsforvaltning
- Camfil Erfa konferanse: Bærekraft, energi og teknologi
- Norconsult-seminar: Slik får du en bærekraftig eiendomsportefølje
- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom seminar: Bærekraftsrapportering: Det store orienteringsløpet
- Grønn Byggallianse nettverksseminar: Dobbel vesentlighet – Hva gjør du?
- Grønn Byggallianse: Innføringskurs CSRD og bærekraftsrapportering
- Nasjonal kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen: Seminar om ombruk/gjenbruk.

Inkludering, mangfold og nulltoleranse for diskriminering

Eiendomsspar er opptatt av at de ansatte skal trives og føle seg ivaretatt på jobb. Det arbeides derfor for at ingen skal diskrimineres på bakgrunn av kjønn, legning og/eller etnisitet. Det er kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn, som vektlegges ved ansettelser.

Eiendomsspar sitt varslingsystem er til stede for å avdekke kritikkverdige forhold, deriblant diskriminering. Det jobbes også med å fremme mangfold gjennom forskjellige tiltak, blant annet rekuretteringspolitikken: «Det er en målsetning at firmaets ansatte skal ha forskjellig bakgrunn og forskjellig personlig legning, slik at det er et fruktbart mangfold i organisasjonen».

Medarbeiderundersøkelse 2024

Eiendomsspar har høsten 2024 gjennomført en medarbeiderundersøkelse for å kartlegge hvordan de ansatte trives på arbeidsplassen, samt hvilke forhold som kan forbedres.

Medarbeiderundersøkelsen er et viktig verktøy for å kunne sette mål og gjennomføre målrettede tiltak for å sikre et trygt og attraktivt arbeidsmiljø i Eiendomsspar. Årlig gjennomføring av undersøkelsen vil bidra med relevant innsikt og data, som igjen benyttes som indikatorer på om arbeidsmiljøet er bærekraftig og hvordan det utvikler seg.

Medarbeiderne svarte på totalt 43 spørsmål innenfor åtte kategorier. De ble presentert for utsagn som de skulle besvare på en skala fra 1–7, hvor 1 = helt uenig og 7 = helt enig. Det var også mulig å legge igjen kvalitative kommentarer.

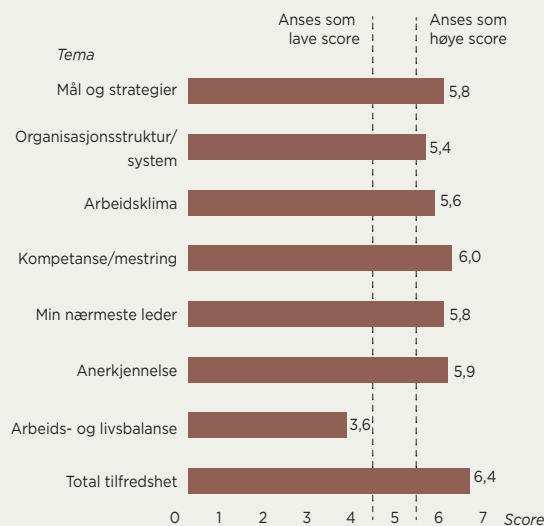
I etterkant av medarbeiderundersøkelsen har resultatene blitt delt med styre, ledelsen og de ansatte forøvrig. Tiltak er iverksatt på de områdene hvor man ser forbedringspotensiale.



Trivsel blant de ansatte

Eiendomsspar scorer høyt på nesten samtlige temaer fra medarbeiderundersøkelsen. Arbeids- og livsbalanse er den eneste parameteren hvor resultatene anses som lave. Det er spesielt stress og en flytende overgang mellom arbeid og fritid som medfører den lave scoren på dette området. Likevel rapporterer de ansatte at, de er tilfredse med jobben i Eiendomsspar, at de er stolt over arbeidsgiveren sin og at de planlegger å være i Eiendomsspar de neste to årene. Et stabilt arbeidsmiljø er en viktig faktor for trivsel og trygghet på arbeidsplassen.

Ifølge resultatene under temaet kompetanse og mestring, rapporter de ansatte blant annet høy enighet i utsagnet «Eiendomsspar er et sted de kan vokse og utvikle seg faglig og at jobben er utfordrende og stimulerende».



Grafen viser samlede resultater basert på temaer

TO FRA «INNSIDEN»

Redaksjonen tok en prat med en relativt nyansatt og en med lang fartstid for å få et innblikk i hvordan de opplever Eiendomsspar som arbeidsplass. Drifts- og sikkerhetssjef Marius Jensen har vært ansatt siden august 2001 og teknisk sjef Bjørn André Søntvedt siden februar 2024.



Fra venstre: Marius Jensen og Bjørn André Søntvedt

MARIUS:

Hva jobber du med i Eiendomsspar?

– Jeg er drifts- og sikkerhetssjef med ansvar for egen portefølje, bestående av eiendommer både i Oslo og andre steder i landet. Ansvarsområdet mitt omfatter daglig drift av eiendommene, oppfølging av leietakere, tilpasninger og ombygninger. Jeg sørger også for at driften er i henhold til Eiendomsspars miljø- og bærekraftsmål når det gjelder varme, ventilasjon og energibruk. I tillegg bistår jeg de andre driftsansvarlige med brann- og sikkerhetstekniske krav.

Eiendomsspar har eksistert i 43 år, og det er mange ansatte med lang fartstid. Opplever du at organisasjonen er åpen for nye tanker og ideer?

– Ja, absolutt! I Eiendomsspar er det lav terskel for å diskutere tanker og ideer med ledelsen eller eiendomsansvarlig. Har du innspill til hvordan ulike utfordringer kan løses, for eksempel i forbindelse med en rehabilitering eller ombygging, blir du hørt.

Hva er det beste med å jobbe i Eiendomsspar?

– Gode kollegaer har mye å si for trivselen. Her møter vi hverandre med et smil hver dag. Stor grad av tillit og fleksibilitet er også et stort pluss. I tillegg gir det trygghet å jobbe i en så solid og veldrevet bedrift.

Hvordan opplever du at Eiendomsspar ivaretar faglig og personlig utvikling?

– Har du lyst til å delta på et kurs for faglig oppdatering, er det alltid «go». Vi har også miniseminarer og interne kurs der vi deler kunnskap, erfaringer og inspirasjon. Det styrker fagligheten på tvers av avdelinger og funksjoner.

Bærekraft er sentralt i Eiendomsspars strategi. Hva betyr det for deg å jobbe i en bedrift som tar sitt bærekraftsansvar på alvor?

– Jeg er stolt av å jobbe i en bedrift som tar bærekraft på alvor. Det har skjedd mye positivt i løpet av de årene jeg har jobbet her. For få år siden ble det meste revet og kastet, i dag leter vi etter gode løsninger for blant annet gjenbruk av materialer, møbler og inventar. At Eiendomsspar ser bærekraft i et bredt perspektiv, gjør jobben mer meningsfull og spennende.

BJØRN:

Hva jobber du med i Eiendomsspar?

– Som teknisk sjef har jeg ansvar for en portefølje av bygg hvor jeg fungerer som driftssjef. I tillegg har jeg et overordnet ansvar for automatikk, styringssystemer og en rekke tekniske utbedringer, tiltak og gjennomføringer av tekniske installasjoner i hele porteføljen. Mitt hovedfokus er å implementere inneklimatekniske og energieffektive løsninger som er nødvendige både nå og i fremtiden.

Eiendomsspar har eksistert i 43 år, og det er mange ansatte med lang fartstid. Opplever du at organisasjonen er åpen for nye tanker og ideer?

– Eiendomsspar er svært foroverlent når det kommer til nye tanker og idéer. Vi avsetter midler til innovasjon og følger opp dette i egne møter med ledelsen, noe som skaper et dynamisk og kreativt arbeidsmiljø.

Hva er det beste med å jobbe i Eiendomsspar?

– Det beste med å jobbe i Eiendomsspar er selskapets fokus på kvalitet, estetisk utforming og langsiktig eierforhold. Jeg setter stor pris på kollegaene mine og entusiasmen vi deler for faget og porteføljen av bygg. Vi er vi stolte av hverandre og det vi oppnår, samtidig som vi alltid strekker oss etter å bli bedre.

Hvordan opplever du at Eiendomsspar ivaretar faglig og personlig utvikling?

– I Eiendomsspar sitter det mye kompetanse. For meg, som har en sterk teknisk bakgrunn, er det uvurderlig å få faglig påfyll fra kollegaer og leverandører innen andre områder av eiendomsfaget. Jeg er også medlem av NemiTek og VVS tekniske fora, og sammen med miljøsjef André Dalene deltar jeg på kurs, møter og konferanser når tiden tillater det.

Bærekraft er sentralt i Eiendomsspars strategi. Hva betyr det for deg å jobbe i en bedrift som tar sitt bærekraftsansvar på alvor?

– Bærekraft er en sentral del av vår strategi, og som tidligere energiingeniør er dette svært viktig for meg. Det gir meg stor tilfredshet å jobbe i en bedrift som balanserer bærekraft og fremtidsrettede løsninger med behov og lønnsomhet. Dette passer perfekt med mine egne prinsipper og tankegang.

II Trivsel og HMS-forhold for leietakere

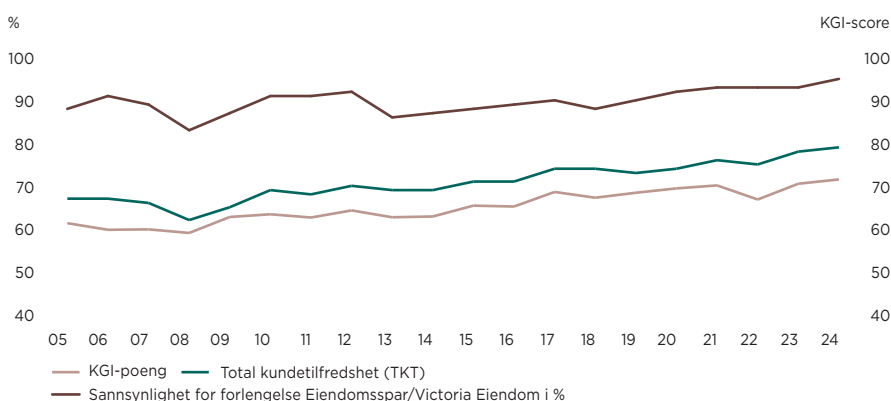
Kundetilfredshet

Eiendomsspar har hvert år, siden 1996, gjennomført en kundeundersøkelse (KGI) blant sine leietakere. Undersøkelsen måler blant annet leietakernes tilfredshet med lokalene de leier, tjenestene Eiendomsspar leverer, servicen selskapet yter og om de vil forlenge sitt leieforhold hos Eiendomsspar.

I 2024 scoret selskapet 72,5 KGI-poeng – «All time high» av de 29 årlige målingene som er foretatt siden 1996. Eiendomsspar har de siste tre årene hatt en stigende totalscore – noe som er en indikator på at leietakerne er tilfredse med de tiltak og tjenester som Eiendomsspar leverer.



Utvikling sentrale kundegledeparametre 2005–2024



Total kundetilfredshet (TKT): er et mål på hvor tilfreds leietakerne totalt sett er med Eiendomsspar som utleier. En score på 75 tilsvarer at leietakerne er meget tilfredse.

KGI-poeng: gjennomsnittscoren på alle tilfredshetspåstandene (28 stk.) i spørreskjemaet.

Sikkerhet og inneklima

Eiendomsspar sine bygg skal ikke påføre personskader. Risikoen for personskader er i hovedsak vurdert å være knyttet til nedfall fra fasader og ras fra tak, og i byggeprosjekter. Selskapet jobber kontinuerlig med og har rutiner for å overvåke byggene og gjøre nødvendige forebyggende sikringstiltak når vær og situasjonen krever det. Ved kontrahering av nye prosjekter har selskapet rutiner og retningslinjer for å ivareta HMS.

God inneklimakvalitet bidrar positivt til helse og økt velvære for brukerne av de ulike byggene. KGI-indeksen er en viktig indikator for målet om å sikre god helse og inneklima for leietakere. I kundeundersøkelsen er det også spørsmål om hvor tilfredse leietakerne er med inneklimaet i byggene, med blant annet egne spørsmål om ventilasjon og temperatur.

Dette bidrar, sammen med løpende tilbakemeldinger fra leietakerne, til mulighet for kontinuerlige forbedringer gjennom året.

Les omtalen på side 52–53 om hvordan Eiendomsspar utforsker bruken av smartbyggteknologi og digitale løsninger for driftsoptimalisering og sikring av gode forhold for leietakere.

III Sikkerhet, trygghet og attraktivitet i og rundt byggene

Eiendomsspar ønsker å være en god nabo, og har i en årekke jobbet med tiltak for å bedre trygghet i nærmiljøene rundt byggene sine. Her er noen milepæler fra året som har gått.

Sosiale vaktmestere

«Opplevd trygghet handler om å føle seg sett, hørt og å få hjelp når man trenger det» sier driftsdirektør Sole C. Paus. I Urtekvartalet har vi valgt å tenke nytt, og som første eiendomsselskap i Norge har Eiendomsspar etablert en tjeneste som ikke bare skaper sikkerhet for våre leietakere, men som også sørger for et tryggere nabolag. Den sosiale vaktmester-tjenesten har som formål å jobbe med sosialt vedlikehold. Deres oppgave er å være bindeledd mellom de forskjellige brukergruppene i og rundt byggene, og på den måten skape sikkerhet og trygghet. Vaktmesterne har personlige erfaringer fra gatemiljøet, og er rekruttert gjennom Frelsesarmeen. Resultatet etter prøveperioden er utelukkende positivt. Det samarbeides tett med Frelsesarmeen for å se på hvordan vi kan utvide løsningen til flere bygg.



Sole C. Paus og de to nye vaktmesterne ved Urtekvartalet.



Julegateåpningen i Urtegapassasjen. Hertet er laget av bioprint (fra sukkerrør som er resirkulerbart og begrenser produksjonsavfall), med bærende aluminiumsramme.

Julegateåpning

Tirsdag 3. desember var det julegateåpning i den splitter nye Urtegapassasjen på Grønland, med julesanger, gløgg og julestemning. Både ansatte i bygget på vei hjem fra arbeidsdagen og andre forbigående i nærmiljøet var velkommen til å ta del i markeringen. 1. klasse ved Høyskolen Kristiania kunne by på vakker korsang, og gaten var lyst opp med julelys og bålpanner. Arrangementet var et samarbeid mellom de større leietakerne i Urtekvartalet, Høyskolen Kristiania og Sweco, samt Frelsesarmeen, som har lokaler i nabogaten.

Dette er et eksempel på et arrangement hvor man samarbeider for å bidra til trivsel for de ansatte og nærmiljøet i nabolaget. I tillegg viser det hvordan Eiendomsspar kan være med på å skape en arena hvor våre leietakere kan bidra til å aktivere bybildet til glede for alle i nærmiljøet.



Fra sammenkomsten i Urtegata mellom ansatte fra Eiendomsspar, Vedal, Devold, Frelsesarmeen og folk fra nabolaget som deltok i «varm vinter».

Operasjon «varm vinter»

Eiendomsspar gikk, sammen med Vedal Entreprenør, Devold og våre naboer i Fyrlyset, inn for å gi noe som varmer til de som trenger det mest.

Resultatet var en hyggelig og sosial sammenkomst i Urtegata på en av årets kaldeste dager. Frelsesarmeen sørget for bålpanner og servering av varm kakao, mens det ble delt ut 150 sett med ull-undertøy fra Devold.

Nabolagskontor

Eiendomsspar sin leietaker Sweco i Veksthuset, benytter deler av sine arealer på gateplan til åpent nabolagskontor. Kontorets beliggenhet i Urtegata på Grønland er et av Norges mest interessante og sammensatte nabolag, og utvilsomt et komplekst område fullt av motsetninger. Sweco har et ønske om å være en god nabo, spesielt for barn og unge.

Sweco kommer med følgende uttalelse om etableringen av Nabolagskontoret og sitt engasjement:

«Sweco er et Nabolagskontor, som betyr at vi skal være bevisst på vår rolle og påvirkning i nabolaget. Vi skal benytte de lokale ressursene som finnes i nærmiljøet, bruke vår faglige kompetanse og dele vårt fysiske areal. Vi har for eksempel nylig inngått et samarbeid med Moving Mamas, som jobber for og med innvandrerkvinner. To ganger i måneden kommer de til vårt Nabolagskontor, for å tilby skreddertjenester for våre ansatte. Mamasene gjør virkelig en fantastisk jobb med både integrering og bærekraft, og vi er veldig glade for å jobbe med disse flinke damene», sier Facility Manager i Sweco, Vivi-Ann Conradi.



Illustrasjon av Nabolagskontoret, Sweco.

Grønland Vaterlandsamarbeidet
Eiendomsspar har siden 2019 vært en aktiv bidragsyter i Nabolagsamarbeidet, sammen med andre engasjerte gårdeiere med interesse for området i og rundt Grønland-Vaterland i Oslo. Samarbeidet ble i 2024 formalisert gjennom etableringen av selskapet Grønland-Vaterlandsamarbeidet AS. Selskapet har som mål å

gjennomføre sosialt bærekraftige tiltak for å øke attraktiviteten og tryggheten i området.

Arbeidet er omfattende og består av ulike aktiviteter og delprosjekter. På denne og neste side beskrives tiltak gjennomført i 2024 og dokumenterte resultater.



Åpen kiosk i parken under Elvelangs 2024, hjertetreet i bakgrunnen.
Foto: LÉVA Urban Design



Sommer på Elgsletta. Studenter i sommerjobb bemanner paviljongen og gjør feltregistreringer. Foto: LÉVA Urban Design

Sommer på Elgsletta

Tiltaket består av å legge tilrette for nye aktiviteter i to nærmiljøparker rundt Urtegata, som i dag er preget av kriminalitet, rusbruk og russalg. Målet med aktivitetene er ikke å skyve brukergrupper ut av parkene, men å skape dialog og tillit, samtidig som man legger til rette for andre brukergrupper, gjennom utvidet bruk.

Innsatsen i parkene, Elgsletta og Vaterlandsparken, innebærer både fysiske oppgraderinger og etablering av nye tilbud og aktiviteter om sommeren. Her samarbeides det med offentlige etater som Bydel Gamle Oslo og Bymiljøetaten, samt andre aktører som har interesse av å skape tryggere nærmiljøer. Totalt har man jobbet 95 timer ute i felt i perioden juni til august for å aktivisere de offentlige byrommene på Vaterland og Elgsletta.

95 timer ute i felt i parkene
(inkluderer ikke arrangementer)

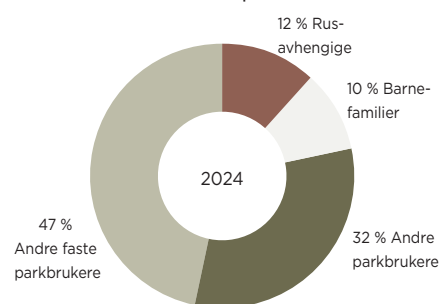
Måling og dokumentasjon gjennom feltarbeid

For å følge utviklingen er det i 2023 og 2024 blitt samlet inn felldata. Dette gir et grunnlag for å evaluere hvordan tiltakene påvirker bruken og opplevelsen av parkene.

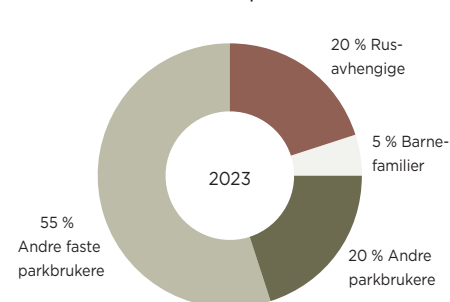
Faste tellinger av brukergrupper som oppholder seg i parkene peker mot at Elgsletta hadde en mer mangfoldig brukersammensetning sommeren 2024 enn 2023. Bruken av parkene vil kunne påvirkes av flere faktorer, som politiets tilstedeværelse, vær og annen utvikling i området. Utviklingen i data fra målingen indikerer imidlertid at prosjektet, som blant annet er med på å skape øyne på stedet, har hatt en positiv effekt på opplevd trygghet i parkene.

Diagrammene viser %-fordeling av ulike type brukergrupper registrert på Elgsletta ved faste tidspunkter. Dataen fra 2023 baserer seg på 117 registreringer over 11 dager i felt, mens dataen fra 2024 baserer seg på 265 registreringer over 17 dager i felt.

Tellinger av brukergrupper i parken ved faste tidspunkter



Tellinger av brukergrupper i parken ved faste tidspunkter



Digital undersøkelse

Annethvert år gjennomføres det en digital undersøkelse som blir sendt ut til arbeidstakere og beboere på Grønland-Vaterland. Undersøkelsen kartlegger hvordan området brukes og oppleves. Undersøkelsen har spesielt fokus på å hente inn innspill på steder som oppleves som utrygge. Man kartlegger også hva respondentene mener skal til for å øke tryggheten og attraktiviteten i området.

Informasjonen fra undersøkelsen blir brukt som grunnlag når man videre skal gjøre vurderinger av tiltak som Grønland Vaterlandsamarbeidet skal gjøre i området. Resultatene blir også delt med andre aktører som jobber med samme problemstilling.

Seminar

- Trygge og attraktive byrom

Hvert år inviteres offentlige instanser, private aktører og andre som jobber for å skape et tryggere Grønland-Vaterland, på seminar i regi av Grønland Vaterlandsamarbeidet og Bydel Gamle Oslo. Hensikten er å dele informasjon og innsikt på tvers av aktører, om året som har gått.

Slike arenaer er viktige for å legge til rette for erfaringsdeling fra gjennomførte tiltak. I tillegg skapes en møteplass hvor ulike aktører kan møte hverandre og legge grunnlag for nye samarbeid og initiativer.



Seminar om tryggere byrom på Grønland.
Foto: LÉVA Urban design

286

beboere/arbeidstakere i området deltok i digital undersøkelse om opplevelse av trygghet og hvordan de beveger seg i området.

224

brukere av området Grønland-Vaterland ga innspill til hva slags tiltak de mener kan bidra til at området blir mer attraktivt og trygt.

ca. 90

personer deltok på seminar om trygge og attraktive byrom.



Lysning - lysfest i Vaterlandsparken med gratiskonsert og servering av mat laget av lokale mødre på Grønland. Foto: Hanne Nygård



Gratis grøtfrukost i desember i Vaterlandsparken i samarbeid med Frelsesarmeen og Bydel Gamle Oslo. Foto: Torleif Kvinnesland

Arrangementer i Vaterlandsparken

Grønland Vaterlandsamarbeidet mottok i 2024 støtte fra Kulturretaten, som har blitt brukt til å etablere en lysinstallasjon og en ny gangakse i Vaterlandsparken (i samarbeid med Bymiljøetaten), samt arrangere aktiviteter i samarbeid med lokale aktører og nærmiljøet.

Blant aktivitetene var testing av parken som lunsjpark, der området på faste tidspunkter ble møblert og det ble informert om lokale spisesteder med gode lunsjdealere.

Det ble også arrangert en lysfest kalt «Lysning», hvor parken ble brukt som scene for kunst og kultur. Arrangementet involverte lokale foreldre som solgte hjemmelaget mat, og 12 lokale ungdommer ble engasjert og lønnet for å hjelpe til med rigging og gjennomføring av lysfesten.

I desember ble ansatte og leietakere i området invitert til en gratis fellesfrukost med korsang i Vaterlandsparken, arrangert i samarbeid med Frelsesarmeen og Bydel Gamle Oslo.

For å skape eierskap og engasjement for arrangementene, har man samarbeidet med en rekke aktører fra lokalmiljøet under planlegging og gjennomføring. I forbindelse med sommerprosjektene har man også jobbet tett med Bymiljøetaten for fysiske oppgraderinger i parkene. Tett dialog med Uteseksjonen og nærmiljøpolitiet har vært essensielt for å kartlegge og diskutere effekten av tiltakene man gjør.



I 2024 har Nabosamarbeidet samarbeidet med

18 aktører for aktivisering i parkene, deling av innsikt eller gjennom arrangementer

1. Oslostudentenes Idrettsklubb
2. Høyskolen Kristiania (koret)
3. Grønland Foreldre og barnegruppe
4. Bymiljøetaten
5. Bydel Gamle Oslo
6. Sentrum sjakkklubb
7. Grønland frivillighetsentral
8. Sweco
9. Jentetreff
10. King Falaffel, Evita, Yummy falaffel
11. Frelsesarmeen
12. Verdensfolk
13. Zenisk
14. Barneklubb på Vahl skole
15. Void
16. LÉVA Urban Design
17. Uteseksjonen
18. Nærmiljøpolitiet

IV Donasjoner og støtte til gode formål

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–5,0 millioner til ulike samfunnsnyttige formål. I 2024 har Eiendomsspar bidratt med økonomisk støtte til veldedige- og interesseorgani-

sasjoner som blant annet Basecamp Explorer, Cousins, Flyktningshjelpen, Stiftelsen HMM Helsehjelp til Ukraina, Operafest Røyken, Oslo Horse Show Promotion, Right to Play, Eat Foundation, Civita, Greater Oslo (Oslo Urban Week),

Skiforeningen med flere, som arbeider med menneskerettigheter og samfunnsnyttige- og miljøformål. Eiendomsspars mål er å etterlate gode «fotavtrykk», ikke bare her og nå, men også for fremtiden.



Signering av partnerskapsavtalen mellom Eiendomsspar og Flyktningshjelpen.

Flyktningshjelpen

Eiendomsspar har inngått et langsiktig partnerskap med Flyktningshjelpen, og skal over 20 år bidra med kr 46 millioner når Flyktningshjelpen flytter til nye lokaler i det nye Urtekvartalet i 2027. Flyttingen er blitt mulig gjennom pengedonasjonen og sikrer Flyktningshjelpen bedre kontorer uten betydelig økning i leiekostnad.

Flyktningshjelpen bistår mennesker på flukt i over 40 land, med nødhjelp i krig- og konfliktsområder. I fjor hjalp Flyktningshjelpen nær ti millioner mennesker med mat, rent vann, husly, rettshjelp og utdanning.

«Flyktningshjelpen er et norsk fyrstårn i verden og gir avgjørende støtte til mennesker på flukt i Ukraina, Gaza, Sudan og mange andre steder. Vi er glade for å kunne bidra inn i dette gjennom å styrke organisasjonen med nytt hovedkontor», sier Christian Ringnes, styreleder i Eiendomsspar.

Cousins

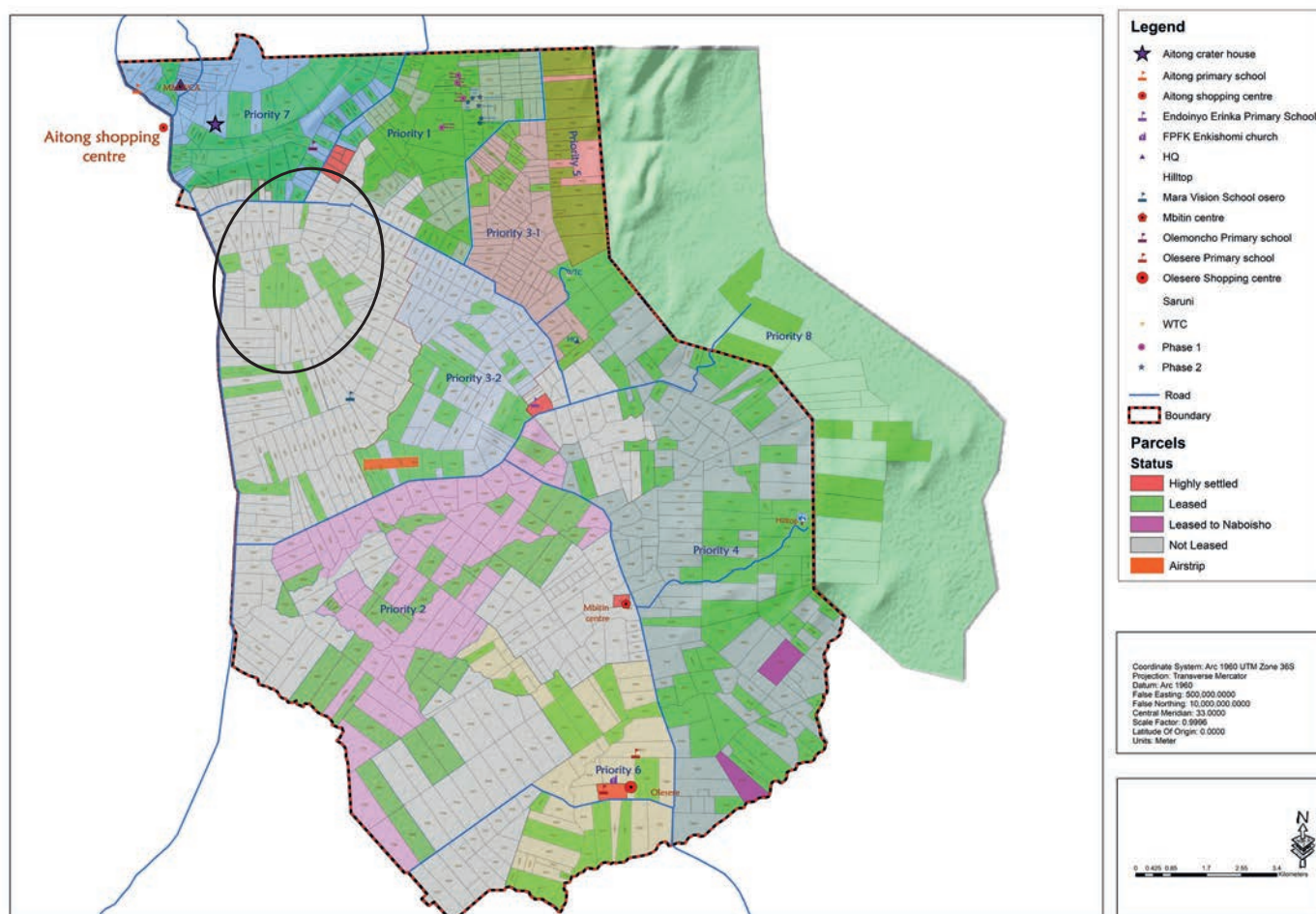
Cousins er en sosial entreprenørbedrift som hjelper ungdom med flyktningbakgrunn inn i norsk arbeidsliv. Forretningsidéen går ut på å lage økologisk sandwich og pinneis og annen mat, som ungdommene serverer på kurs, konferanser, festivaler og fester. De ansatte er mellom 18–25 år. Eiendomsspar inngikk i 2021 et sponsorat for å støtte arbeidet Cousins gjør for integrering, bærekraft og sosialt entreprenørskap.

I 2023 åpnet Cousins en arbeidstrening-kafé hvor ungdommer får opplæring i kafé og kundebehandling. 2024 var det første normale driftsåret for kaféen, hvor ungdommer fra forskjellige konfliktsoner i verden kommer for å jobbe. Ambisjonen er at ungdommene etterhvert får jobb i andre bedrifter. Målet til Cousins er å sysselsette 100 ungdommer i året innen 2027. I 2024 sponset Eiendomsspar virksomheten med kr 250 000.



Foto: Cousins

«Jobben vår i Cousins gjør at vi kan bli kjent med nordmenn når vi serverer på jobbene deres, som hos Eiendomsspar», sier Abdullahi (20) fra Somalia.



Støttemidlene fra Eiendomsspar brukes til å leie deler av området som er markert med sort ring.



Basecamp Explorer

Eiendomsspar etablerte i 2022 et treårig støtteprogram med Basecamp Explorer Foundation («Stiftelsen») og deres prosjekt i Pardamat Community Conservancy (PCC) i Kenya. Basecamp Explorer Foundation ble startet for å motkjempe utryddelsen av dyreliv, gjennom samarbeid med lokalsamfunn. Midlene fra Eiendomsspar er øremerket til leieavtaler med lokale bønder for et areal på omtrent 6 000 mål ved Masai Mara Nasjonalpark. Leieavtalene gjør at rovdyrene i større grad kan vandre fritt, ettersom lokale grunneiere begrenser inngjerding og dyrking av det leide området. Dette bidrar til å beskytte og konservere økosystemet rundt nasjonalparken, et område som er svært viktig for villdyrenes årlige vandring mellom nasjonalparkene.

Stiftelsen har en klar tro på at nøkkelen til suksess i kampen for å bevare dyrelivet i Masai Mara-området i Kenya, er å arbeide sammen med menneskene som eier området og bor der. Denne tilnærmingen reflekteres også i det bærekraftige reiselivsproduktet til Basecamp Explorer, og selskapets virksomheter i Kenya, India, Pyreneene og på Svalbard.

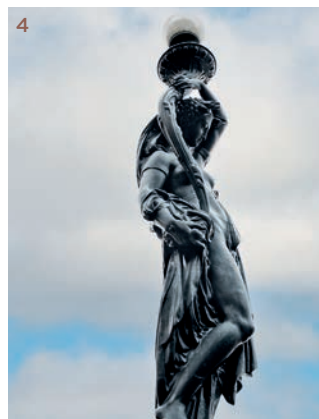
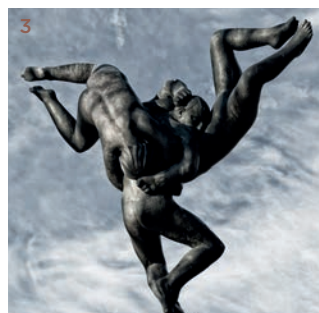
Ønsker du å lære/lese mer om Basecamp Explorer og bidra til et positivt fotavtrykk, se; www.basecampexplorer.com.



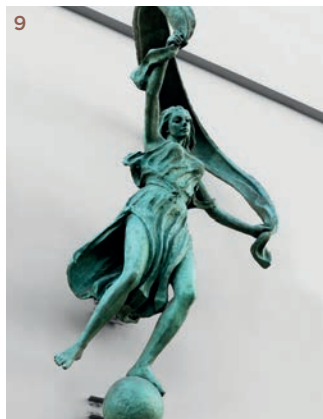
DONASJONER OG OFFENTLIGE UTSMYKNINGER

Gjennom flere tiår har Eiendomsspar bidratt med kulturdonasjoner for å gjøre Oslo til en vakrere og hyggeligere by – i tillegg til å sørge for at egne eiendommer fremstår i førsteklasses stand. Her er en oversikt over Eiendomsspars skulpturelle bidrag til trivsel og glede i hovedstaden.

Christian Ringnes
Styreleder



- 1 **Påfuglfontenen** i Studenterlunden i Oslo ble innviet allerede i 1989 og er Eiendomsspars første donasjon til Oslo by. Fontenen er tegnet av arkitektene Kjell Lund og Nils Slaatto.
- 2 **De tre gratier** ble donert i 1992 til Nasjonalgalleriet. Marmorrelieff av den danske billedhuggeren Bertel Thorvaldsen.
- 3 **Triangelstatuen** – den siste delen av Frognerparken – ble ferdigstilt i 1993 med støtte fra Eiendomsspar.
- 4 **Kvineskikkelse med overflødighetshorn** ble donert i 1994 til Norsk Folkemuseum på Bygdøy.
- 5 **Christian IV's hanske** på Christiania Torv i Oslo ble oppført i 1997 og er laget av billedkunstneren Wenche Gulbrandsen.
- 6 **Keplerstjernen**, finansiert i samarbeid med Møller-gruppen, ble avduket i Gardermoen Park nyttårsaften 2000. Laget av Vebjørn Sand.



7 Fontene av Carl Nesjar ble donert til Radiumhospitalet i 2000.

8 Tigerstatuen på Jernbanetorget i Oslo ble donert til Oslo by i forbindelse med 1000-års jubiléet i 2000 og er laget av Elena Engelsen.

9 Fru Fortuna, av Per Ung, ble donert i 2005 og henger på Europarådets plass. Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med Oslo kommune – Samferdselsetaten.

10 Oksehodet, av Elena Engelsen, donert i 2005, assosierer Europarådets plass med den mytologiske komposisjonen Oksen og Europa.

11 Fontenen på Solli plass ble rehabilitert i 2005 i samarbeid med Entra Eiendom, DNB, Høegh Eiendom og Sporveien.

12 Vannfallet, av Bård Breivik, ble donert til Holmenkollen Ski-museum i 2005.

13 Politihesten Tor, av Kirsten Kokkin, ble donert til Politihestenes Venner i 2009. Statuen står ved ridehuset på Akershus festning.

14 Astrologiske ur ble innviet i 2010 og henger på Karl Johans gate 3s fasade. Verket er av Elena Engelsen og Per Ung, og lyssatt av Halvor Næss.

15 Ski Queen, av Zadok Ben-David, ble avduket i 2010. Skulpturen ble gitt i forbindelse med nyåpningen av Holmenkollen Restaurant.

16 Cecilie, av Håkon Anton Fagerås, ble donert til Brystkreftforeningen i 2022, og står i Spikersuppa i Oslo.

17 Bien, utsmykning av byrommet i Urtekvartalet (Urtegate 9). Skulpturen ble ferdigstilt i 2024 og er laget av Linda Bakke.

Ønsker du å lese mer om de skulpturelle bidragene, se: eiendomsspar.no/donasjoner/

VIRKSOMHETSSTYRING (G)

God virksomhetsstyring og forretnings-skikk handler om å sikre at selskapet drives, på vegne av aksjonærene, på en så ansvarsfull og effektiv måte som mulig. Etisk forretningsførsel er viktig for Eiendomsspar, som ønsker å være en profesjonell partner hvor respekt for kunder, lokalsamfunn, leverandører og ansatte har høy prioritet.

Det norske regelverket ligger allerede langt fremme i forhold til andre land og ny bærekraftsregulering. Dette bidrar til at Eiendomsspar på mange områder allerede imøtekommer internasjonale krav, som minimumskravene for økonomi og styring i EU-taksonomien (for eksempel arbeidsforhold, menneskerettigheter, konkurranseregler, antikorrupsjon og skatteregler).

For å lykkes i arbeidet med å, skape god bedriftskultur, oppfølging av interne

styringssystemer innenfor kvalitet og miljø, samt opprettholde gode relasjoner til leverandører og samarbeidspartnere, er det viktig å forankre rutiner, tiltak og strategier hos ledelsen.

Ved å sette strenge miljøkrav og krav til anstendige arbeidsforhold blant selskapets leverandører, kan Eiendomsspar påvirke samfunnet positivt.

En videreføring av fokuset på bærekraftig finansiering, investering i fornybar energi, og sirkulærøkonomi er viktige oppfølgingspunkter i det videre bærekrafts-arbeidet.

Under er noen sentrale nøkkeltall fra Eiendomsspar sitt bærekraftsarbeid knyttet til virksomhetsstyring.

Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



Nøkkeltall 2024



68 %

Bærekraftige lån



5

Gjennomført internrevisjoner av ledelsessystemer



13,3 MNOK

Grønn økonomisk aktivitet i henhold til EUs taksonomi



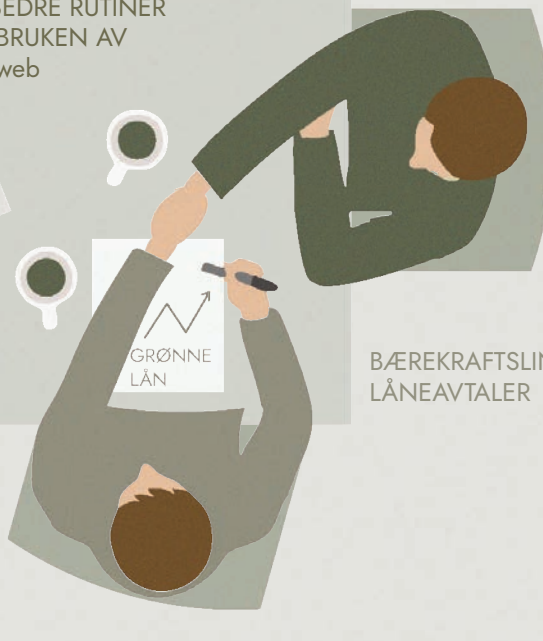
12

Gjennomførte aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven (gjennomført våren 2024 for perioden 30.06.2023–30.06.2024)

VIDEREFØRING AV MILJØ-
LEDELSESSYSTEM SOM ER
CERTIFISERT IHHT ISO 14001



FORBEDRE RUTINER
FOR BRUKEN AV
FDWweb



BÆREKRAFTSLINKEDE
LÅNEAVTALER

Illustrasjonen viser eksempler på
hvordan Eiendomsspar jobber
med å sikre god og bærekraftig
virksomhetsstyring.

MÅLSETTINGER OG RESULTATER 2024

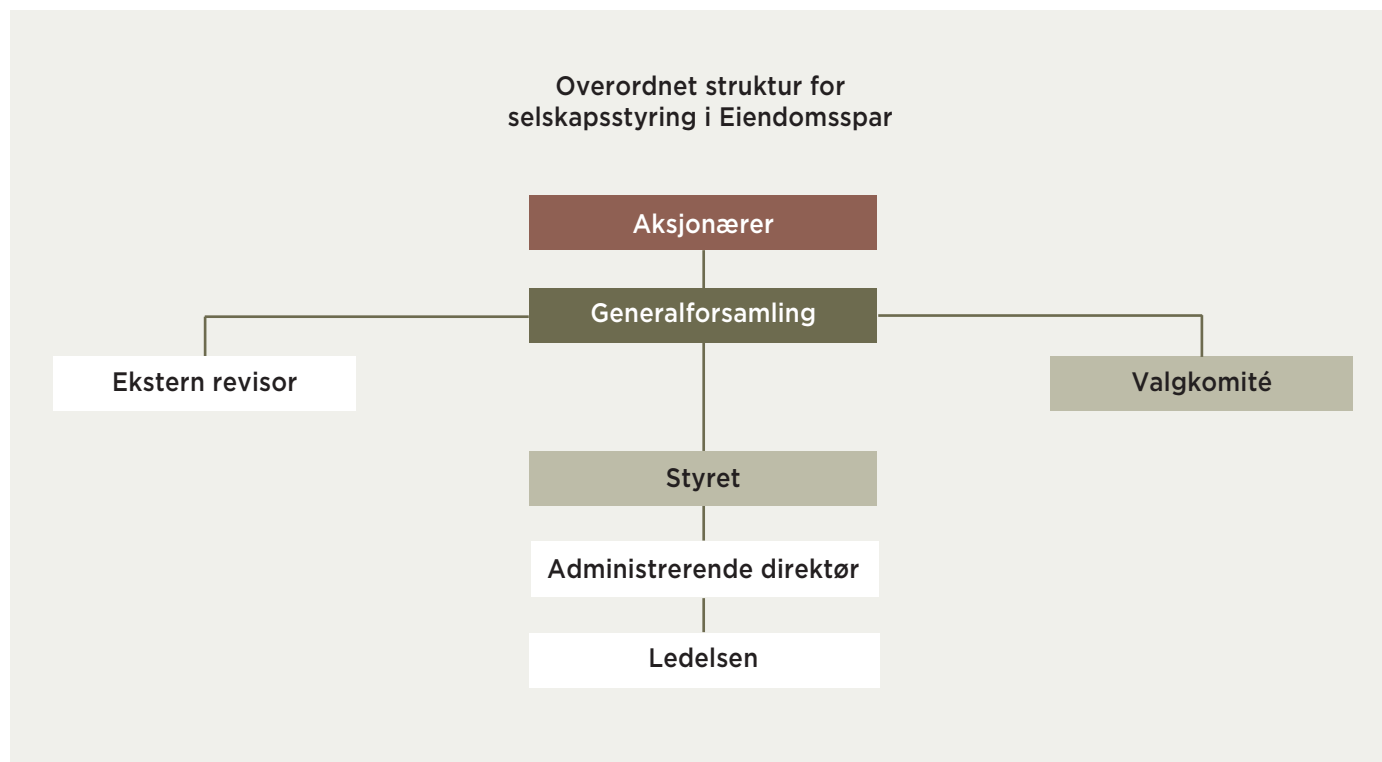
I tabellen under vises målsettinger, indikatorer og resultater knyttet til virksomhetsstyring og forretningsskikk innenfor eksisterende strategiperiode 2020–2025. Informasjonen er sortert under tematiske overskrifter, som vil gå igjen i resten av delkapittelet. Resultater fra 2024 er sammenlignet med resultater fra 2023.

Tema & indikatorer	Målsetting For strategiperioden 2020–2025	Resultater 2024	Resultater 2023
I Styringssystemer innen bærekraft			
Bærekraftsrapport	Revidere iht. krav fra CSRD/ESRS	Påbegynt	Påbegynt
Bærekraftstrategi	Oppfølging av handlingsplanen i bærekraftstrategi 2020–2024 Revidere og utarbeide ny bærekraftstrategi fra 2026	Pågående arbeid Igangsatt revidering, ny bærekraftstrategi ferdigstilles i 2025 for den kommende perioden	Pågående arbeid
Dobbel vesentlighetsanalyse og GAP-analyse	Gjennomføre	Gjennomført (se side 31–32)	
Rutiner for bruk av FDV-system	Forbedre	Kontinuerlig oppfølging	Kontinuerlig oppfølging
Ledelsessystem tilfredstiller kravene for kvalitet og miljø (ISO 9001:2015 og ISO 14001:2015)	Min. 3 internrevisjoner per år	5 internrevisjoner	4 internrevisjoner
Bærekraftig finansiering	Videreføre	68 % Bærekraftslinkede lån, bærekraftige lån og grønne lån	75 % Bærekraftslinkede lån, bærekraftige lån og grønne lån
II Relasjoner med leverandører			
Etiske retningslinjer – leverandører	Oppfølging	Kontinuerlig prosess	Kontinuerlig prosess
Rutiner for aktsomhetsvurdering i forbindelse med Åpenhetsloven	Årlige aktsomhetsvurderinger	Planlagt våren 2025 ¹⁾	12
III Bedriftskultur			
Forankring organisasjonstruktur/system ²⁾		5,4	Ikke gjennomført
Forankring mål og strategier ³⁾		5,8	Ikke gjennomført
Etiske retningslinjer for ansatte	Løpende arbeid	Etablert og implementert	

¹⁾ avvikende kalenderår, gjennomføres våren 2025 (30.06.2024–30.06.2025)

²⁾ spørsmål fra medarbeiderundersøkelsen – snittet av seks spørsmål under tema: Organisasjonsstruktur/system. Skala fra 1–7

³⁾ spørsmål fra medarbeiderundersøkelsen – snittet av fire spørsmål under tema: Mål og strategier. Skala fra 1–7



Roller og ansvar

Organisering av roller og ansvar er viktig for å sikre god eierstyring og selskapsledelse. Eiendomsspar har en klar rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse. Se figur over for illustrasjon av overordnet styring av selskapet. For nærmere informasjon om roller og ansvar knyttet til selskapets bærekraftsarbeid, se selskapets interessentanalyse på side 36–37.

Arbeid med bærekraft er enn integrert del av virksomhetens strategi. Ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av strategien ligger hos styret og ledelsen.

Eiendomsspar er eksponert for en rekke ulike risikoer i sin virksomhet. Selskapets risikoarbeid består i stor grad av å kjenne til sentrale risikoer og håndtere og mitiggere disse. Selskapets risikoarbeid er forankret hos styret med administrerende direktør som hovedansvarlig. Se side 24–25 for en nærmere beskrivelse av selskapets risikohåndtering.

Eiendomsspar følger på de fleste områder anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse slik de er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES). Se side 174–177 for Eiendomsspars redegjørelse etter punktene i NUES-anbefalingen.

VIRKSOMHETSSTYRING – AKTIVITETER OG TILTAK 2024 OG UTDYPNING AV RESULTATER

Det jobbes kontinuerlig med å sikre at selskapet drives på en ansvarsfull, effektiv og bærekraftig måte. På de neste sidene utdypes noen resultater, gjennomførte tiltak og aktiviteter i 2024.

I Stylingssystemer innen bærekraft

Ledelsessystem for kvalitet og miljø

Eiendomsspars kvalitetssystem tilfredsstiller kravene i NS-EN ISO 9001:2015 og har årlig, siden 1996, vært sertifisert av Nemko AS. Certifikatet gjelder for følgende virksomhetsområder: kjøp, utvikling, utleie, besittelse, drift og salg av fast eiendom. Eiendomsspar gjennomfører selv årlige internrevisjoner av utvalgte interne prosesser for å sikre overholdelse av interne retningslinjer, som selskapets virksomhet er underlagt.

I oktober 2022 ble Eiendomsspar miljøsertifisert innen NS-EN ISO 14001:2015, et ledelsessystem for ytre miljø. Miljøsertifiseringen er et ledd i Eiendomsspar sin bærekraftstrategi og certifikatet gjelder for kjøp, utvikling, utleie, besittelse, drift og salg av fast eiendom i forvaltningsporteføljen.

ISO 14001:2015 er verdens mest anerkjente standard for miljøledelse. Sertifiseringen skal hjelpe bedrifter med å redusere sin belastning på miljøet, samtidig som det tilrettelegges for bærekraftig vekst og økt lønnsomhet. Certifikatene er utstedt av Nemko.

ISO 14001-sertifiseringen betyr at det er innført miljøledelse i organisasjonen. Dette medfører at det skal jobbes systematisk og målrettet, med kontinuerlige forbedringer av ytre miljøprestasjoner i forvaltningsporteføljen, samt etterlevelse av samsvarsforpliktelser. Samsvarsforpliktelser vil si at selskapet skal følge lover og forskrifter innen ytre miljø, samt interne krav i selskapet, som eksempelvis mål i bærekraftstrategien.

Implementeringen av miljøledelse betyr også at nye rutiner innarbeides i alle ledd/forretningsområder i selskapet og at det er iverksatt aktiviteter som, ledelsens gjennomgang, avvikshåndtering, internrevisjoner og risikovurderinger for ytre miljø.

Eiendomsspars ledelsessystem blir revidert av revisor årlig. Certifikatene gjelder for tre år. Etter tre år må det utføres ny og mer omfattende sertifiseringsrevisjon for å opprettholde sertifiseringene.

Ledelsessystemene er et viktig verktøy for å sikre at Eiendomsspar driver en etisk forretningsførsel og alle temaer som er definert som vesentlige innen etisk forretningsførsel, i ESRs-kravene, er inkludert i kvalitet og miljøsystemet som Eiendomsspar benytter.

I 2024 er det gjennomført følgende fem internrevisjoner:

- 1) **SHA-planer i mindre byggeprosjekter**
Fire prosjekter ble kontrollert.
- 2) **Stoffkartotek**
Tilfeldig utvalg av tre eiendommer hvor stoffkartoteket ble sjekket mot de kjemikalier som befant seg i eiendommen.
- 3) **Kontroll av rutiner for rømningsveier for hoteller**
To hoteller ble kontrollert.
- 4) **Forberedelse mot store nedbørsmengder**
Syv eiendommer ble kontrollert.
- 5) **Avfallsrom**
To eiendommer ble kontrollert.





Bærekraftig finansiering

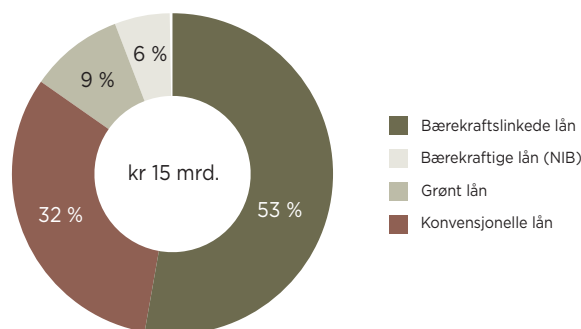
«Grønne» bygg er bra for miljøet og attraktive finansieringsobjekter for bankene. Lån med pant i miljøsertifiserte bygg kan oppnå gunstigere finansiering enn konvensjonelle lån. Eiendomsspar har både «bærekraftige lån», «grønne lån» og bærekraftslinkede låneavtaler (SLL). Ved årsslutt 2024 er hele 68 % av selskapets eksterne lån/lånerammer knyttet til bærekraftige lån. Bærekraftige aktiviteter er en integrert del av selskapets virksomhet, således også arbeidet med Eiendomsspar sin finansiering. Bærekraftig finansiering er en måte å insentivere selskapets bærekraftsarbeid og finansiere «grønne» investeringer og initiativer.

Bærekraftslinkede låneavtaler, SLL (Sustainability Linked Loan):

Eiendomsspar har ved utgangen av 2024, 12 bærekraftslinkede lån. I løpet av det siste året har Eiendomsspar fornyet sin bærekraftslinkede låneavtale (SLL) med Nordea. SLL-avtalen er basert på samme struktur som de eksisterende SLL-avtalene med DnB, Handelsbanken og SEB. Sammenlignet med utløpende SLL-avtale er det i den nye SLL-avtalen med Nordea lagt til en ny KPI knyttet til oppnådd resirkuleringsgrad i Eiendomsspar. Den nye avtalen gjelder for to år og måloppnåelsen vurderes årlig. Selskapets øvrige SLL-avtaler løper som tidligere.

I det 50 % eide selskapet Roglog, som Eiendomsspar ervervet i 2024, er det i løpet av året etablert to bærekraftslinkede lån på totalt kr 120 mill., med Sparebanken Vest.

Bærekraftig finansiering 2024



KPI'ene i Eiendomsspars SLL avtaler er målbare og etterprøvbare. En uavhengig tredjepart (revisor) skal årlig verifisere og bekrefte at måloppnåelsen er i tråd med de forhåndsdefinerte målene.

Bærekraftige lån (NIB)

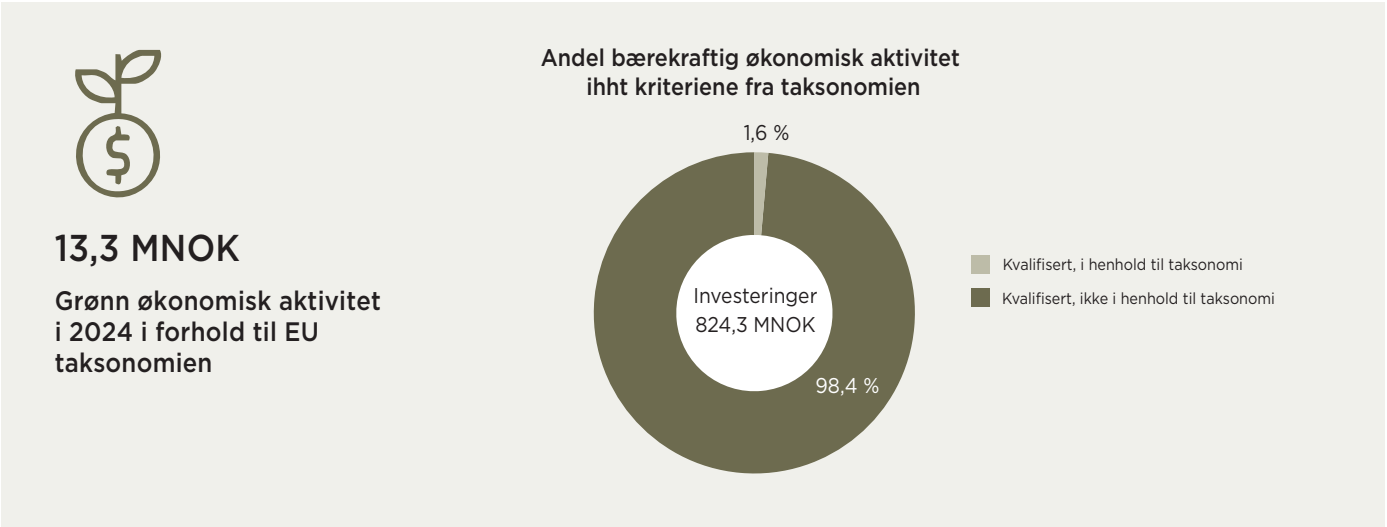
Eiendomsspar etablerte sine to første «bærekraftslån» i 2022, med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Totalt lånebeløp er kr 860 mill. Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent-sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet», samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Se side 65–69 informasjon om selskapets bidrag i Nabolagsamarbeidet på Grønland–Vaterland.

Grønne lån

Eiendomsspar har i dag to «grønne lån» på til sammen kr 1,4 milliarder. Begge lånene er med Nordea. Lånene er definert som «grønne» fordi de pantsatte eiendommene i låneavtalene i sin helhet er BREEAM-sertifisert med nivå Excellent og Very Good.

Grønn økonomisk aktivitet

Figuren og tabellen viser Eiendomsspar sine investeringer i 2024 som er i henhold til kriteriene i EU taksonomien.



			Kriterier for vesentlig bidrag						Kriterier mht. at aktiviteten ikke er til betydelig skade							
			Begrensning av klimaendringer	Tilpasning til klimaendringer	Vann- og havressurser	Sirkulær økonomi	Forurensning	Biologisk mangfold og økosystemer	Begrensning av klimaendringer	Tilpasning til klimaendringer	Vann- og havressurser	Sirkulær økonomi	Forurensning	Biologisk mangfold og økosystemer	Minstegarantier	
Investeringer 2024	Sum investeringer	Andel av investeringer														
ØKONOMISKE AKTIVITETER																
A. AKTIVITETER OMFATTET AV TAKSONOMIEN																
A.1. MILJØMESSIGE BÆREKRAFTIGE (TAKSONOMIFORENLIGE) AKTIVITETER																
Installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybar energi teknologi	kr 13 319 836	1,6 %	100 %	-	-	-	-	-	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	
Total investering i miljømessig bærekraftige (taksonomiforenlige aktiviteter) (A.1.)	kr 13 319 836	1,6 %	100 %													
A.2. OMFATTENDE AKTIVITETER SOM IKKE ER MILJØMESSIG BÆREKRAFTIGE (IKKE TAKSONOMIFORENLIGE AKTIVITETER)																
Kjøp og eierskap av bygg	kr 810 967 400	98,4 %														
Total investering i aktiviteter som ikke er miljømessig bærekraftige (ikke taksonomiforenlige aktiviteter) (A.2.)	kr 810 967 400	98,4 %														
TOTALT (A.1. + A.2.)			kr 824 287 236	100 %												
B. AKTIVITETER SOM IKKE ER OMFATTET AV TAKSONOMIEN																
Investeringer som ikke er omfattet av taksonomien (B)	kr 0	0 %														
SUM (A + B)			kr 824 287 236	100 %												

* Innholdet i tabellen er standardisert i henhold til taksonomi-rapportering, som består av tre kategorier av økonomiske aktiviteter: A.1. Taksonomiforenlige aktiviteter, A.2. Ikke taksonomiforenlige aktiviteter og B. Aktiviteter som ikke er omfattet av taksonomien

Rapportering

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet har fokus på god internkontroll og kvalitetssikring i sin rapportering, herunder å gi relevant, pålitelig og interessant informasjon om virksomheten.

Selskapets fokus på kvalitet i ekstern rapportering gjenspeiles også i at Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børsnoterte selskap, en rekke ganger, senest for årene 2023, 2022, 2021 og 2017.



II Relasjoner med leverandører

Ved å stille krav til anstendige arbeidsforhold blant sine leverandører, kan Eiendomsspar påvirke samfunnet positivt.

Etiske retningslinjer for leverandører

Alle Eiendomsspars leverandører med rammeavtaler eller som leverer varer og tjenester for over en million kroner per år, må signere Eiendomsspars etiske retningslinjer*. Retningslinjene skal sikre at selskapets leverandører driver sin virksomhet på en etisk forsvarlig måte.

Eiendomsspar arbeider kontinuerlig for å ivareta myndighetskrav, og sikre at drift og utvikling av selskapets eiendommer gjennomføres på en etisk måte. Selskapets etiske retningslinjer for leverandører er blant annet basert på FNs menneskerettigheter og ILO konvensjoner. Aksept av retningslinjene er en forutsetning for å være leverandør til Eiendomsspar.

Selskapets rutiner for oppfølging av etiske retningslinjer for leverandører, må også sees i sammenheng med Åpenhetsloven og gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon.

Alle ansatte og styremedlemmer i Eiendomsspar er forpliktet til å følge Eiendomsspars etiske retningslinjer. Dette innebærer at internasjonale menneskerettigheter støttes og respekteres gjennom selskapets innkjøp. Selskaper i konsernet skal være bevisst sin rolle som innkjøper av varer og tjenester, med hensyn til å utvikle seriøse og ansvarlige leverandørkjeder.

Etterlevelse av Åpenhetsloven er forankret i relevante styringsdokumenter og innebærer at virksomheten skal gjøre årlige aktsomhetsvurderinger for å kartlegge om det finnes faktiske eller potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, som følge av konsernets egen drift eller leverandørkjede. Aktsomhetsvurderinger skal også utføres som en integrert del av selskapets virksomhet ved etablering av nye leverandør- og forretningsrelasjoner.

* Eiendomsspars etiske retningslinjer for leverandører, se: eiendomsspar.no/apenhetsloven/

III Bedriftskultur

Bedriftskultur er det settet med normer, verdier, erfaringer og oppfatninger av virkeligheten, som over tid har fått utvikle seg i en bedrift. Bedriftskulturen er sentral i forhold til hvordan de ansatte behandler hverandre og håndterer de utfordringene som oppstår i samspill med omgivelsene.

En positiv bedriftskultur er viktig for Eiendomsspar fordi det er den usynlige kraften som bidrar til at en selskapet når sine mål og evner å dyrke selskapets kjerneverdier som: **Solid, Profesjonell og Fremtidsrettet**, samt å fremme åpenhet, samarbeid og innovasjon. Mange av de ansatte i Eiendomsspar har jobbet i selskapet i en årrekke. Dette har bidratt til å bygge opp og styrke selskapets identitet og kultur.

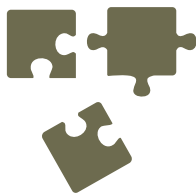
Som organisasjon er selskapet opptatt av å skape et godt arbeidsmiljø hvor alle ansatte føler seg sett, hørt og verdsatt.

En positiv bedriftskultur påvirker ikke bare trivselen og engasjementet til medarbeiderne, men er også viktig i forhold til at selskapet leverer tjenester av høy kvalitet til våre leietakere og samarbeidspartnere.

Organisering av roller og ansvar er viktig for å sikre god eierstyring og selskapsledelse. Eiendomsspar har en klar og definert rolledeling mellom aksjeeiere, styre, daglig ledelse og de enkelte ansattes roller.

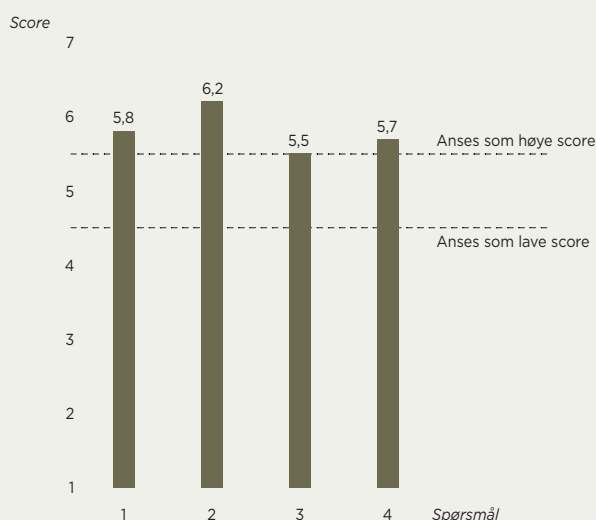
Grafene til høyre viser resultater fra medarbeiderundersøkelsen i 2024 knyttet til temaene mål/strategier og organisasjonsstruktur/system.

Resultatene viser at ansatte i Eiendomsspar har en god forståelse av selskapets strategiske mål og god forståelse for hvordan den enkelte ansattes rolle bidrar til bedriftens overordnede suksess. De ansatte i Eiendomsspar opplever at det er godt samarbeid på tvers av avdelingene i selskapet, god informasjonsdeling og gode beslutningsprosesser. Dette er med på å bygge og styrke en god og sunn bedriftskultur i selskapet.



Utdrag av resultater fra medarbeiderundersøkelsen i 2024 innenfor utvalgte temaer:

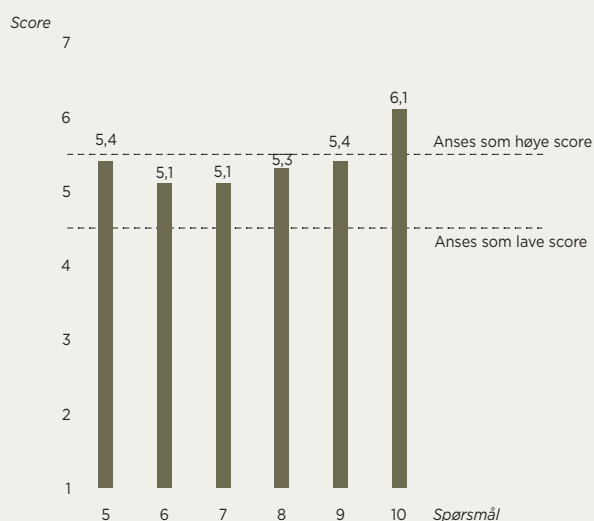
Mål og strategier



Spørsmål

- 1) Jeg har en god forståelse av Eiendomsspars strategiske mål
- 2) Jeg har god forståelse av hvordan min rolle bidrar til bedriftens overordnede suksess
- 3) I Eiendomsspar har vi systematisk oppfølging av de mål vi har satt oss
- 4) I Eiendomsspar iverksetter vi tiltak hvis målene ikke nåes

Organisasjonsstruktur/system



Spørsmål

- 5) Det er klare ansvarsområder i Eiendomsspar
- 6) Det er godt samarbeid på tvers av avdelingene i Eiendomsspar
- 7) Jeg er tilfreds med måten informasjon deles på i Eiendomsspar
- 8) Vi har gode beslutningsprosesser i Eiendomsspar
- 9) Jeg kan påvirke beslutninger som er viktige for meg
- 10) Jeg har det utstyret/hjelpemidlene jeg trenger for å utføre mitt arbeid



Interne etiske retningslinjer

Eiendomsspar har implementert interne etiske retningslinjer for ansatte og styremedlemmer*. Selskapets etiske regelverk skal bidra til å sikre god etisk praksis og sette felles rammer og standarder for alle som jobber for og representerer Eiendomsspar. Retningslinjene beskriver blant annet tydelig forbud mot korrupsjon og hvordan ansatte skal utvise forsiktighet når det gjelder å motta eller yte gave, tjeneste, reise eller annen ytelse fra eller til forretningsforbindelser. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i selskapet eller i prosjekter som er ledet av Eiendomsspar i 2024.

Alle ansatte og styret har undertegnet selskapets interne etiske retningslinjer. Nyansatte må undertegne Eiendomsspars etiske retningslinjer når de tiltrer.

Styret i Eiendomsspar gjennomgår og vedtar det etiske regelverket årlig.

Varslingsrutiner

Eiendomsspar har varslingsrutiner for at lovbrudd og tjenestefeil kan rapporteres. Formålet med dette er at uønskede hendelser kan adresseres, og eventuelt rettes og forhindres i fremtiden. Et eksternt advokatfirma er engasjert som en uavhengig tredjepart som Eiendomsspars ansatte og eksterne kan kontakte ved behov. Dette gir anonymitet og bidrar til å senke terskelen for å sende inn varsler. Det har ikke vært noen varslingssaker i 2024.

På Eiendomsspars hjemmeside, www.eiendomsspar.no, under «Om oss» kan alle (både interne og eksterne) varsle anonymt.

Informasjonssikkerhet

Digitaliseringen av Eiendomsspar, kombinert med et stadig mer krevende trusselbilde, gjør det nødvendig å prioritere informasjonssikkerhet i hele organisasjonen. Eiendomsspar opplever angrep mot sine IT-systemer, og har innført tiltak for å redusere risikoen for datatap og innbrudd. I tillegg til tekniske sikrings tiltak, er det vel så viktig at alle som jobber i selskapet ivaretar god IT-sikkerhet. Dette oppnås blant annet ved økt bevissthet, tydelige krav og gode prosesser. For å øke de ansattes bevissthet og kunnskap om datainnbrudd, er det igangsatt Nanolæring og Anti-phishing trening i samarbeid med ekstern IT-leverandør.

Arbeid med datasikkerhet er en kontinuerlig prosess for å forhindre at kriminelle lykkes. Arbeidet gjøres blant annet ved å stadig søke forbedringer, lære av hendelser hos andre og følge med på trusselbildet. Det har ikke blitt avdekket alvorlige informasjonssikkerhetshendelser i 2024.

Overgang til skybaserte systemer

Eiendomsspar har i løpet av de siste årene gjennomført flere overganger fra lokale til skybaserte systemer.

Eksempler på dette er Dynamics 365, OnSite 365, FDVweb, Propely, Optima/Adaptic, Superoffice og diverse SD-anlegg. Løsningene gjør at de ansatte kan jobbe smartere og mer effektivt.

Endringene bidrar til å redusere behovet for lokal hardware, samtidig som de ansatte kan løse flere oppgaver på skjerm og dermed redusere utskrifter og papirbruk.

Personvern (GDPR)

I mai 2018 trådte EUs nye personvernforordning, General Data Protection Regulation (GDPR) i kraft.

Eiendomsspar har etablert rutiner og forbedret prosedyrer samt er bevisst på vern av persondata. Selskapet har etablert detaljerte dataregistre og rutiner for å håndtere eventuelle avvik. Personopplysningene som selskapet har registrert er nødvendig for å administrere forholdet til leietakere, forretningsforbindelser, leverandører og besøkende i Eiendomsspars eiendommer, samt for å ivareta sikkerheten i selskapets eiendommer.

Selskapets personvernerklæring inneholder informasjon om hvilke personopplysninger som er samlet inn, hvorfor og hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter personer har dersom personopplysninger er registrert hos Eiendomsspar.

Personopplysninger vil ikke bli lagret lengre enn det som er nødvendig for å oppfylle formålet med behandlingen eller lovpålagte plikter som Eiendomsspar har. Videre vil Eiendomsspar slette personopplysninger dersom det skulle være ønskelig, med mindre Eiendomsspar har et rettslig grunnlag eller en lovpålagt plikt til å oppbevare personopplysningene.

Styret i Eiendomsspar gjennomgår GDPR og vedtar regelverket årlig.

* Eiendomsspars etiske retningslinjer for ansatte og styremedlemmer, se: eiendomsspar.no/apenhetsloven/