

RAPPORT OM SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT



Dedikert folk. Smarte løsninger

Innholdsfortegnelse

1.0 Om Borg Forvaltning	3
2.0 Åpenhetsloven	4
2.1 Våre etiske retningslinjer	5
2.1.1 <i>Menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold</i>	5
2.1.2 <i>Forretningsetikk</i>	5
2.1.3 <i>Miljø</i>	6
2.2 Aktsomhetsvurderinger og tiltak	6
3.0 Energi og miljø	8
3.1 ISO 14001	8
3.2 Klimaregnskap	9
3.2.1 <i>Handlingsplan for 2022</i>	9
3.2.2 <i>Klimaregnskap 2022</i>	12

1.0 Om Borg Forvaltning AS

Borg Forvaltning AS leverer et komplett tjenestesortiment innen eiendom som omfatter alle faser i en eiendoms livssyklus. Vi har pr i dag over 60 ansatte fordelt på våre fire forretningsområder; forvaltning, næringsmegling, rådgivning og prosjektledelse.

Forretningsområdet forvaltning består i dag av teknisk, økonomisk og administrativ forvaltning, samt vaktmestertjenester. Vi utfører drift- og/eller forvaltningsoppgaver på ca.150 eiendommer med en samlet eiendomsmasse på ca. 1 000 000 m2.

Våre tekniske forvaltere følger opp byggets tilstand, herunder tekniske anlegg, sentral driftsstyring, serviceavtaler, internkontroll, lovpålagte krav, rapportering, avvik, energi, miljø og bærekraft. Økonomisk forvaltning omfatter blant annet kontraktsforvaltning, fakturering av husleie og felleskostnader, puring og innkreving av utestående beløp, budsjetter og økonomisk rapportering. Administrativ forvaltning handler om oppfølging av huseier og leietaker. Vi forbereder og gjennomfører styremøter og generalforsamling, samt ivaretar oppdragsledelse og daglig ledelse i huseierselskap ved behov.

Forretningsområdet næringsmegling bistår våre oppdragsgivere ved kjøp og salg av eiendom og eiendomsselskaper, herunder salgsbistand, kontraktsforhandlinger, oppgjørsprosess, utleie, leietakerrådgivning, rådgivning og verdivurdering, samt økonomisk, teknisk og juridisk Due Diligence.

Våre rådgivningstjenester omfatter blant annet ledelse, styrearbeid, reguleringsprosesser, prosjektledelse, transaksjoner, utleie, risiko- og lønnsomhetsanalyser, finansiering, byggteknikk, juridiske forhold, reklamasjonshåndtering, samt å forsterke positiv og forebygge negativ miljøpåvirkning.

Vår prosjektavdeling ivaretar alle faser av et eiendomsprosjekt. Vi leder prosjektene gjennom mulighetsstudier, regulerings saker, kontrahering av arkitekter, rådgivere og entreprenører, prosjektering, byggefase, ferdigstillelse og reklamasjonsperiode.

Borg Forvaltning AS har særlige dokumentasjonskrav som også omfatter våre kunder og leverandører. Borg Forvaltning er forpliktet til å følge og dokumentere en rekke lovpålagte krav, samt egne krav som bl.a følger av at vi er sertifisert etter standardene ISO 14001 og ISO 9001 for ytre miljø og kvalitet.

2.0 Åpenhetsloven

Åpenhetsloven ble vedtatt i 2021, og trådte i kraft 01.07.2022. Lovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmenheten tilgang til informasjon. Loven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til blant annet å gjennomføre aktsomhetsvurderinger. Denne rapporten beskriver arbeidet knyttet til Åpenhetsloven for regnskapsåret 2022 i Borg Forvaltning.

Borg Forvaltning kjennetegnes av våre kjerneverdier OVERBLIKK-TRYGGHET- ANSVAR, og ved at vi har en høy etisk standard. Det å ha overblikk betyr for oss at vi skal ha en helhetlig oversikt og forståelse av våre oppdrag og våre kunders behov, og at vi skal ha et overblikk og forståelse for potensielle konsekvenser vårt arbeid kan ha på samfunnet. Vi ønsker også å gi trygghet både til våre oppdragsgivere, ansatte og samfunnet generelt ved at vi har oppdatert kompetanse, er ærlig og tilgjengelig. Dette ved å iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser vår virksomhet kan ha på anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter.

Verdien ansvar betyr for oss at vi skal være bevisst det at tilliten vi får fra våre kunder er basert på vår kompetanse og integritet. Vi skal derfor gjengjelde dette med å levere høy kvalitet i alle ledd av leveransen, og ta samfunnsansvar. Vi foretar løpende risikovurderinger med hensyn til anstendige arbeidsvilkår og menneskerettigheter. Basert på disse vurderingene tar vi beviste valg for å begrense eventuell risiko.

For å lykkes med dette har vi utarbeidet etiske retningslinjer som skal bidra til bevisstgjøring og etterlevelse av disse. Våre etiske retningslinjer er presentert på vår hjemmeside, og er nedfelt i vår personalthåndbok slik at våre ansatte skal være godt kjent med disse.

2.1 Våre etiske retningslinjer

2.1.1 Menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

- Vi respekterer grunnleggende menneskerettigheter.
- Vi tilbyr våre ansatte rettferdige og fornuftige arbeidsforhold.
- Alle som utfører arbeid for Borg Forvaltning skal til enhver tid oppleve trivsel og føle trygghet for liv og helse, ha rettferdig lønn og ytelser i henhold til relevante standarder.
- Vi tar avstand fra barnearbeid og tvangsarbeid, og aksepterer ingen form for ufrivillig arbeid.
- Vi aksepterer ingen form for mobbing, trakassering eller diskriminering.

2.1.2 Forretningsetikk

Alle ansatte i Borg Forvaltning er forventet å handle i tråd med våre verdier og etiske retningslinjer i møte med kolleger, oppdragsgivere, samarbeidspartnere og leverandører.

- Vi har nulltoleranse for alle former for korrupsjon og arbeider aktivt for å sikre at det ikke skjer hos Borg Forvaltning.
- Vi følger de lover og regler som gjelder innenfor vår virksomhet.
- Vi skal ikke bryte gjeldende konkurranselovgivning.
- Ansatte i Borg Forvaltning får ikke tilby, gi eller ta imot gaver, tjenester eller annen form for ytelse som strider mot allmenn akseptert forretningsskikk.
- Deltakelse på arrangement med forretningsforbindelser som kan påvirke medarbeiderens habilitet skal alltid godkjennes av arbeidsgiver.
- Medarbeidere får ikke distribuere eller misbruke konfidensiell informasjon.

2.1.3 Miljø

Borg Forvaltning skal drive en sunn virksomhet preget av ansvar for ansatte, samfunnet og miljøet. Vi skal bidra til et bærekraftig samfunn gjennom et bevisst forhold til energiforbruk og miljøpåvirkning ved drift, forvaltning, administrasjon og utvikling av eiendom.

Aktuelle lovkrav, eksterne- og interne krav skal overholdes i hele virksomheten og miljøhensyn skal inkluderes i alle ledd av våre tjenester. Vi skal kontinuerlig forbedre vårt miljøarbeid og være et godt forbilde som samarbeider med andre, både i og utenfor egen verdikjede, om å bidra mot et lavutslippssamfunn. Vi skal aktivt følge med utviklingen, være åpne for miljøtekniske nyvinninger og jakte innovative og løsningsorienterte muligheter i tiden fremover.

Vi skal samtidig styrke vårt miljøarbeid gjennom å inkludere oppdragsgivere, samarbeidspartnere og leverandører. Dette skal vi gjøre gjennom informasjon og aktiv dialog knyttet til ulike miljøspørsmål. Det er viktig at alle våre samarbeidende aktører samarbeider med oss for å oppfylle våre miljømessige ambisjoner. Miljøkrav er derfor en sentral del av de avtalene vi inngår. Sammen skal vi sikre en samlet og helhetlig miljøkvalitet som er tilfredsstillende ut fra energi- og vannforbruk, avfall, forbruk ved daglig drift, helse og sikkerhet.

2.2 Aktsomhetsvurderinger og tiltak

Borg Forvaltning jobber kontinuerlig med å sikre at virksomheten ivaretar grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Vi stiller strenge krav til alle vi samarbeider med for å sikre best mulig ivaretagelse av miljø, arbeidsforhold og sosiale rettigheter. Vårt samfunnsansvar er nedfelt i våre etiske retningslinjer som forplikter både våre egne ansatte og våre kunder, leverandører og samarbeidspartnere. Vårt ansvar fremgår også gjennom krav og forventninger vi stiller til våre samarbeidspartnere gjennom at de er nedfelt i våre oppdragsavtaler.

Borg Forvaltning gjennomfører regelmessig risikovurderinger for å identifisere potensiell negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø. I dette arbeidet deltar ansatte fra alle våre ulike forretningsområder og kontorer. På den måten har vi som virksomhet forankret ansvarlighet i virksomheten, bygget bevissthet og kompetanse, samt sørget for at de som er nærmest å kjenne samarbeidspartneren har vært med å gjennomføre aktsomhetsvurderingen. Gjennom dette arbeidet blir også våre ansatte godt kjent med Åpenhetsloven, og det skapes en bevissthet i organisasjonen som er med på å motvirke risiko for negative konsekvenser.

Dersom det avdekkes slik negativ påvirkning, vil vi gå i dialog og forsøke å forhindre og forebygge dette. Videre vil vi iverksette tiltak, samt overvåke og evaluere effekten av tiltakene som er iverksatt og kommunisere disse.

Hvis aktuelle forbedringstiltak og avtalt oppfølging ikke utføres, eller hvis lovpålagte krav ikke innfris, kan Borg Forvaltning beslutte å avslutte forretningsrelasjonen. Borg Forvaltning vil på den andre siden hele tiden aktivt hjelpe våre forretningsrelasjoner med å innfri standardene.

Borg Forvaltning har så langt ikke avdekket at vår forretningspraksis medfører vesentlig risiko for negative konsekvenser.

Borg Forvaltning har etablert rutiner for varsel ved potensiell risiko. Dersom det mistenkes risiko for negativ påvirkning på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold ber vi deg ta kontakt via vårt kontaktskjema på hjemmesiden.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for Borg Forvaltning AS er signert digitalt av daglig leder og styret i Borg Forvaltning AS:

Daglig leder: Eirik Jacobsen

Styreleder: Finn Haugan

Styremedlem: Kent Thomas Hågenstad Ranum

Styremedlem: Øyvind Antonsen

Styremedlem: Lars Bjarne Tvette

3.0 Energi og miljø

Borg Forvaltning har miljømål for egen virksomhet og for vår indirekte påvirkning ut mot oppdragsgivere og kunder, som i hovedsak innebærer mål for å bedre miljøprestasjonene innen energiforbruk, transport, innkjøp, avfall, vann- og ressursbruk.

Borg Forvaltning skal tilrettelegge for at alle medarbeidere har sin kompetanse slik at de kan bidra for å nå våre mål innen miljø og bærekraft. Sammen skal våre miljøkunnskaper bidra til at vi oppnår en rasjonell drift som er til det beste for miljøet.

Vår visjon er å utvikle eiendommene vi forvalter med bærekraftige løsninger, som dekker dagens og morgendagens behov for våre leietakere. Redusert energiforbruk er blant de viktigste klimatiltakene en huseier kan gjøre. Borg Forvaltning hjelper kundene å energioptimalisere næringsbygg til det beste for miljøet og lommeboka, uten at det går på bekostning av inneklime og komfort for leietakere.

Sentrale prosesser i energiarbeidet for Borg Forvaltning er energiledelse, energioptimalisering, energikartlegging og energimerking. Nøkkelen for å lykkes med et økonomisk energiarbeid er langsiktighet og systematikk. Vi har også det løpende driftsledet som ivaretar energiledelsen over tid. Dette gir igjen mer attraktive næringslokaler for leietakere som stadig blir mer og mer opptatt av å leie bærekraftig.

Energirådgivning skaper verdi for eiendommene gjennom reduserte energi- og felleskostnader, lavere finansieringskostnader, godt omdømme, fornøyde leietakere og brukere.

3.1 ISO 14001

Borg Forvaltning er miljøsertifisert etter ISO 14001. Sentral prinsipper som miljøsertifisert virksomhet er å sikre at vi ikke bryter noen miljølovgivning og at vi jobber for å kontinuerlig forbedre våre miljøprestasjoner. Vi følger opp krav om kontinuerlig forbedring gjennom vårt miljøstyringssystem. Vi sikrer at vi ikke bryter miljølovgivning gjennom et aktivt samsvarsarbeid. Det krever at vi til en enhver tid er klar over de forholdene og aktivitetene som skaper miljøpåvirkning – både positivt og negativt – og at vi aktivt jobber med tiltak som har positiv miljøeffekt.

3.2 Klimaregnskap

3.2.1 Handlingsplan for 2022

Vår handlingsplan er en detaljert plan for miljøarbeidet der mål er satt og prestasjoner måles. Handlingsplanen er utformet for å gi struktur og veiledning for å implementere og overvåke handlinger som er nødvendige for å oppnå ønskede resultater.

Tabellene nedenfor viser Borg sine mål og resultater for 2022 med hensyn til ISO 14401, innenfor energi og miljø.

Drift

Mål 2022	Resultat (Skala 1-10)	Kommentar
60 % av bilparken skal være EL-biler	3.6	I Oslo er 5 av 8 biler elektriske. I Trondheim er 3 av 14 biler elektriske.
Alle biler skal ha piggfrie vinterdekk	9	Det er avdekt et forhold som viser til at en av bilene ikke har piggfrie dekk.
Alle Borg Forvaltnings lokasjoner skal ha kartlagt kjemikalier	7.5	Alle kjemikalier er kartlagt ved kontoret i Oslo. I Trondheim er det noen mangler som tilsvarer en gjennomføringsgrad på ca. 50% men arbeidet følges opp og er godt i gang.
Kildesortere alt avfall etter våre driftsoppdrag	10	Det gjelder i hovedsak tilleggsarbeider i driftsoppdrag, og kommer i tillegg til eiendommens kildesorteringssystem.
Miljøvennlig maskinvask av alle servicebiler	10	

Forvaltning

Mål 2022	Resultat (Skala 1-10)	Kommentar
EOS-system tatt i bruk for alle relevante bygg i porteføljen. Eiendommene skal være satt opp etter samme mal og samme arbeidsmetodikk (mal og arbeidsmetodikk 9001)	3	Vi har etablert EOS-system på omkring 30% av eiendommene vi forvalter.
Rådgivningskompetanse i forhold til grønne lån, ESG – rapportering og taksonomi	7	Vi har per i dag flere i Borg med god kompetanse innenfor området, og jobber kontinuerlig med å utvikle kompetanseområdet ytterligere.
60% sorteringsgrad på avfall på alle eiendommene vi forvalter (tatt med videre fra 2021)	6,5	Årsrapporten dokumenterer en sorteringsgrad på 41%.

Prosjektledelse

Mål 2022	Resultat (Skala 1-10)	Kommentar
Minimum energiklasse A for alle nybygg	8	Medisinsenteret: energiklasse A TV 26 Eiendom: energiklasse B
BREEAM In-Use -sertifisere 50% av alle nybygg	10	Medisinsenteret: BREEAM Excellent TV 26 Eiendom: BREEAM Very good

Prosjektledelse

Mål 2022	Resultat (Skala 1-10)	Kommentar
Avfallssortering minimum 85% for alle nybygg og rehab-prosjekter	5	Mangler på TV 26 Eiendom. Målet følges opp, og vil komme periodisk fom februar 2023.
Prosjekt T15: BREAAAM Very Good og energiklasse A	10	BREEAM Sertifikat er til godkjenning til Grønn byggallianse for nivå Excellent. All dokumentasjon er samlet.
Prosjekt TP2: BREEAM Excellent og energiklasse A	10	BREEAM sertifikat er godkjent av Grønn byggallianse for nivå Excellent. All dokumentasjon er samlet

Kontorvirksomhet

Mål 2022	Resultat (Skala 1-10)	Kommentar
Redusere miljøbelastning fra reiser	1	*Reisebelastning mer enn doblet fra 2021 til 2022
Redusere miljøbelastning fra reiser	1	*Reisebelastning mer enn doblet fra 2021 til 2022.

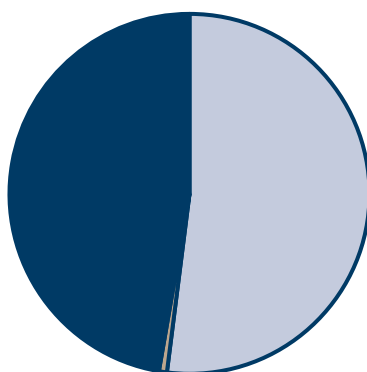
* Økningen antas å skyldes økning i antall ansatte, samt lav reisevirksomhet i 2021 grunnet Covid 19.

3.2.2 Klimaregnskap 2022

Klimaregnskap er en metode for å kvantifisere og vurdere klimagassutslippene fra bedriften. Formålet med klimaregnskapet er å måle og identifisere kildene til klimagassutslipp for å kunne utvikle strategier for å redusere disse utslippene og til bærekraftige praksiser. Klimaregnskapet er et nyttig verktøy for å vurdere og sammenligne den totale miljøpåvirkningen fra forskjellige enheter og vurdere fremdriften mot klimamål og tilrettelegge for informert beslutningstaking for å redusere klimagassutslippene.

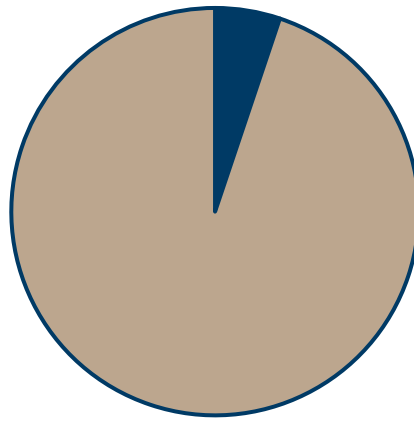
Vi anser klimaregnskap som en hensiktsmessig måte å vise Borg sin påvirkning på miljøet. Vi gjør dette for å synliggjøre våre mest negative klimagassutslipp. Tabellen nedenfor viser en oversikt over Borg sine klimagassutslipp for 2022.

Scope 1		
Kjøpetøy Oslo	12 kjøretøy	8 903 kg
Kjøretøy Trondheim	12 kjøretøy	16 384 kg
Scope 2		
Energiforbruk Oslo	Fjernvarme	82,1 kg
	Elektrisitet	70,6 kg
Energiforbruk Trondheim	Elektrisitet	301 kg
Scope 3		
Tjenestereiser	Flyreiser	23 017 kg
Avfall Oslo	226 kg	60 kg
Sum		48 817 kg



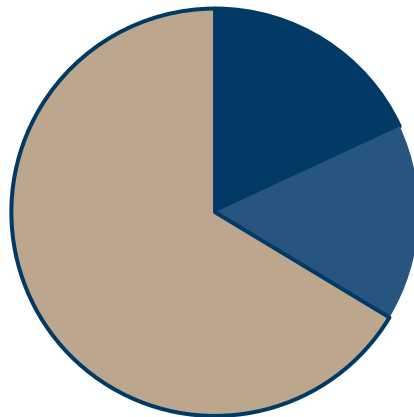
□ Kjøretøy □ Energiforbruk ■ Tjenestereiser og avfall

Scope 1



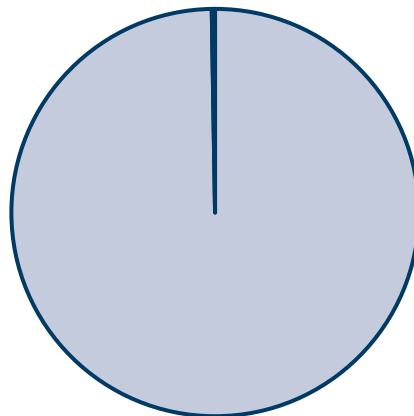
■ Kjøretøy Oslo ■ Kjøretøy Trondheim

Scope 2



■ Oslo Fjernvarme ■ Oslo Elektrisitet ■ Trondheim Elektrisitet

Scope 3



■ Tjenestereiser ■ Avfall Oslo

W BORG

OVERBLIKK - TRYGGHET - ANSVAR