

# RAPPORT OM SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

## Innholdsfortegnelse

1.0 Om Borg Forvaltning AS .....	3
2.0 Åpenhetsloven .....	4
2.1 Verdier og etiske retningslinjer .....	4
2.1.1 Verdier.....	4
2.1.2 Våre etiske retningslinjer .....	5
2.2 Aktsomhetsvurderinger .....	6
2.2.1 Rutiner og interne retningslinjer .....	6
2.2.2 Kartlegging og vurdering.....	6
2.2.3 Resultat av aktsomhetsvurdering.....	7
2.3 Tiltak.....	7
2.4 Innsynsbegjæringer og varsel ved potensiell risiko .....	7
3.0 Energi og miljø.....	8
3.1 ISO 14001.....	8
3.2 Klimaregnskap .....	9
3.2.1 Handlingsplan for 2023.....	9
3.2.1 Klimaregnskap 2023.....	11

## 1.0 Om Borg Forvaltning AS

Borg leverer et komplett tjenestesortiment innen eiendom som omfatter alle faser i en eiendoms livssyklus. Vi har per i dag 78 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. 180 næringseiendommer med en samlet eiendomsmasse på ca. 1 000 000 m<sup>2</sup>.

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, purring 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, oppgjørprosesser, utleie, leietakerrådgivning, rådgivning og verdivurdering. Borg gjennomfører også 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, reguleringssaker, kontrahering av arkitekter, rådgivere og entreprenører, prosjektering, byggefase, ferdigstilling og reklamasjonsperiode.

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

## 2.0 Åpenhetsloven

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (“Åpenhetsloven”) trådte i kraft 1. juli 2022. Lovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang til informasjon.

Borg Forvaltning AS («Borg») er omfattet av Åpenhetsloven, jf. §§2 og 3. Dette innebærer at Borg skal utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper jf. Åpenhetsloven §4, og offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene innen 30. juni hvert år, jf. Åpenhetsloven §5. Videre pålegger loven Borg en plikt til å svare på informasjonsforespørslers om virksomhetens håndtering av negative konsekvenser på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, jf. Åpenhetsloven § 6.

Denne rapporten beskriver arbeidet knyttet til Åpenhetsloven for regnskapsåret 2023, og beskriver hvordan Borg arbeider aktivt for å redusere risiko for negativ miljøpåvirkning, brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

## 2.1 Verdier og etiske retningslinjer

### 2.1.1 Verdier

Borg 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, samt 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 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 personalhåndbok slik at våre ansatte skal være godt kjent med disse.

## 2.1.2 Våre etiske retningslinjer

### 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.

### 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 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 eller tjenester eller annen form 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.

### 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

Borg har gjennomført aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, jf. Åpenhetsloven § 4 første ledd.

Vi jobber aktivt for å redusere risiko for negativ påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har som nevnt over utarbeidet etiske retningslinjer som blant annet forplikter virksomheten til å foreta løpende risikovurderinger knyttet til våre aktiviteter, leverandører og samarbeidspartnere.

### 2.2.1 Rutiner og interne retningslinjer

Borg har flere rutiner og retningslinjer som er innarbeidet i den ordinære forretningsdriften knyttet til hvordan det skal jobbes for å redusere risiko for negativ påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Eksempelvis har vi rutiner for kontroll opp mot norsk foretaksregister for å kvalitetssikre seriøsitet hos leverandører og samarbeidspartnere.

Vi stiller strenge krav til alle vi samarbeider med for å sikre best mulig ivaretagelse av miljø, arbeidsforhold og sosiale rettigheter. Vi har utarbeidet "Erklæring for leverandører og samarbeidspartnere" som inkluderes i Borg sine oppdragsavtaler. Slik forpliktes også disse til å følge Borg sine etiske retningslinjer, og det kommuniseres også tydelig utad hvilke forventninger vi har til et ansvarlig næringsliv.

Retningslinjene er godkjent på høyeste ledelsesnivå i virksomheten og fastsetter hvilke forventninger på menneskerettsområdet vi stiller til våre ansatte, våre forretningspartnere og andre parter som har en direkte tilknytning til vår virksomhet, våre produkter eller tjenester.

### 2.2.2 Kartlegging og vurdering

Borg har også i år gjennomført aktsomhetsvurderinger av våre eksisterende samarbeidspartnere og leverandører. Vi har i løpet av året gjennomført tre workshops hvor lederne for alle våre forretningsområder på tvers av våre kontorer har deltatt.

Under workshop 1 hadde vi en faglig gjennomgang av Åpenhetsloven hvor vi forankret det videre arbeidet i arbeidsgruppen. Vi vurderte vår valgte løsning for mottak av informasjonskrav basert på erfaringer fra lovens første virkeår og foretok en kategorisering av vårt utvalg basert på produkt, tjeneste, bransje og geografi. For inneværende år har vårt hovedfokus vært eiendomsbransjen og bransjens underleverandører da vi ønsker å påvirke egen bransje og de leverandørene som står oss nærmest.

Under workshop 2 gjennomførte vi en risikovurdering av vårt utvalg og utarbeidet tiltak basert på denne risikovurderingen. Vi vurderte sannsynlighet og konsekvens både for faktiske og potensielle

negative forhold ved hver enkelt leverandør og samarbeidspartner. Der hvor vi ikke fant tilstrekkelig informasjon til å ferdigstille risikovurderingen vil vi sende en leverandørhenvendelse for å innhente ytterligere informasjon for å kunne foreta en fullstendig vurdering.

I workshop 3 gikk vi igjennom interne retningslinjer, «Erklæring for leverandører og samarbeidspartnere» og ferdigstilte denne rapporten.

På den måten har vi som virksomhet forankret ansvarlighet i arbeidsgruppen, bygget bevissthet og kompetanse, samt sørget for at de som er nærmest å kjenne samarbeidspartneren har vært med å gjennomføre aktsomhetsvurderingen. Arbeidsgruppens arbeid er videre formidlet til alle ansatte gjennom våre månedlige fellesmøter og interne nyhetsbrev. 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.

### **2.2.3 Resultat av aktsomhetsvurdering**

Borg har så langt ikke avdekket forhold eller uakseptabel risiko for negativ påvirkning i egen virksomhet eller blant våre leverandører og samarbeidspartnere.

Aktsomhetsvurdering er en dynamisk prosess, og vi gjennomfører risikovurderinger for å identifisere potensiell negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø. Vårt mål er å stadig forbedre egne og våre leverandørers prosesser.

## **2.3 Tiltak**

Dersom det skulle oppdages faktiske negative konsekvenser på arbeidsforhold eller menneskerettigheter vil vi vurdere tiltak basert på alvorlighet og vår påvirkningsmulighet. Videre vil vi overvåke og evaluere effekten av tiltakene som er iverksatt og kommunisere disse.

I Borg ønsker vi i størst mulig grad å kunne bidra til å gjøre våre leverandører og samarbeidspartnere bedre. Vi vil derfor søke å opprettholde vår forretningsforbindelse samtidig som vi iverksetter risikoreduserende tiltak. Dersom slike tiltak ikke gir ønsket resultat vil vi vurdere midlertidig brudd i forretningsforholdet samtidig som vi følger opp med risikoreduserende tiltak. I siste instans avslutter vi forretningsforholdet hvis vi ikke ser ønsket resultat, eller hvor alvorlighetsgraden gjør det uforholdsmessig byrdefullt å opprettholde forretningsforbindelsen.

## **2.4 Innsynsbegjæringer og varsel ved potensiell risiko**

Borg har etablert rutiner for mottak av innsynsbegjæringer og varsel ved potensiell risiko. Ved begjæring om innsyn eller dersom det mistenkes risiko for negativ påvirkning på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold ber vi deg ta kontakt via vårt kontaktskjema på hjemmesiden.

Link til skjema finner du her: [Etiske retningslinjer – Borg Forvaltning](#)

### 3.0 Energi og miljø

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

Borg skal tilrettelegge for at alle medarbeidere har riktig kompetanse til å 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 inn klima 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. Sentrale prinsipper som miljøsertifisert virksomhet, er å sikre at vi ikke bryter miljølovgivningen, 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 miljølovgivningen gjennom et aktivt samsvarsarbeid. Det krever at vi til 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 2023

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 2023 med hensyn til ISO 14001, innenfor energi og miljø.

#### Miljø og kvalitet

Mål	Nøkkellindikator	2023
Datafangst reisemåte for ansatte	Er undersøkelse gjennomført	Ja
Reduserte utslipp fra ansatte reiser - KPI - Utslipp fra tjenestereiser/Antall ansatte	CO2/Ansatte	252 Kg CO <sup>2</sup> (67 stk.)
Avfallsmengder og sorteringsgrad - Etablere dataflyt/samle inn data	Er datafangst etablert	Ja

#### Prosjekt

Mål	Nøkkellindikator	2023
Minimum energiklasse A for alle nybygg	Andel av totalt	100 %
BREEAM-sertifisere 50% av alle nybygg	Andel av totalt	100 %
Avfallssorteringsgrad minimum 85% for alle nybygg og rehab-prosjekter	Prosjekter med Sorteringsgrad over 85%	100 %
Begrense avfallsmengder	Etablerte måltall	Nei
Begrense avfallsmengder	Gjennomført pilotprosjekt	Ja
Ombruk og gjenbruk	Gjennomført pilotprosjekt	Ja

## Forvaltning

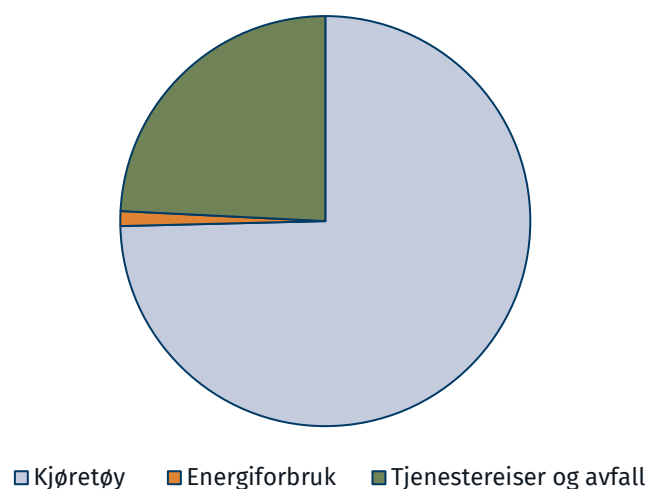
Mål	Nøkkellindikator	2023
Økt andel elbiler mot 100% - KPI - Antall EL kjøretøy/Antall kjøretøy totalt	Andel EL kjøretøy av totalt	42,8 %
Høy andel piggfrie kjøretøy mot 100% - KPI- Antall piggfrie kjøretøy/Antall kjøretøy totalt	Andel piggfri av totalt	94 % (Oslo) 78 % (Trondheim)
Reduserte utslipp fra egen kjøretøypark - KPI - CO2 Utslipp/totalt antall kjørte kilometer	CO2/Km	110 GR CO <sup>2</sup> /km
Ingen hendelser som gir utslipp av farlig stoff til natur. Ingen hendelser som gir personskaade som følge av feil bruk av farlig stoff. - KPI - Avvik/Hendelser knyttet til farlig stoff	Avvik/Hendelser knyttet til farlig stoff	0 Stk.
1. Antall eiendommer med EOS - KPI – stk.	Antall eiendommer med EOS - Energi	55 stk.
2. Redusert energiforbruk - KPI - kWh/m2	Redusert energiforbruk	113 kWh/m <sup>2</sup>
1. Antall eiendommer med EOS - KPI – stk.	Antall eiendommer med EOS - Vann	9 Stk.
2. Redusert tappevannsförbruk - KPI - L/m2	Redusert tappevannsförbruk	206 l/m <sup>2</sup>
1. Antall eiendommer med EOS - KPI – stk.	Antall eiendommer med EOS - Avfall	46 stk.
2. Sorteringsgrad - KPI - Sorteringsgrad i %	Sorteringsgrad	46 %

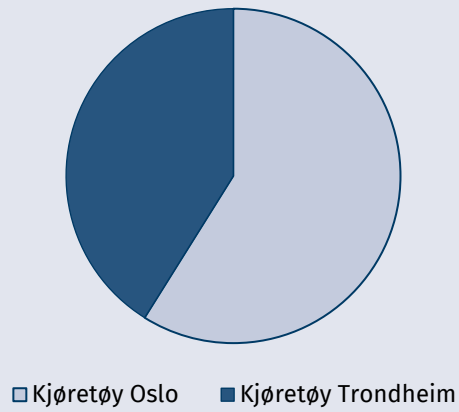
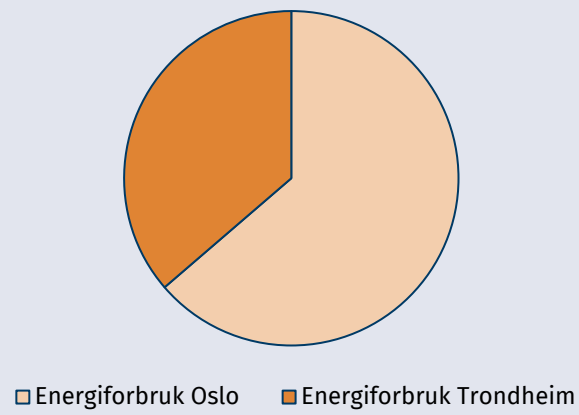
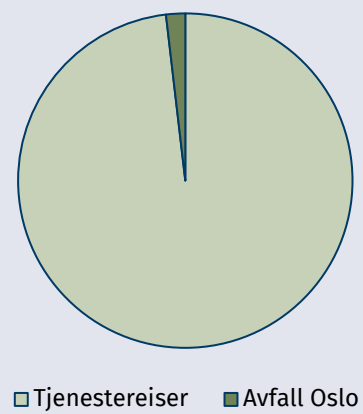
### 3.2.1 Klimaregnskap 2023

Klimaregnskap er en metode for å kvantifisere og vurderer 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		
Kjøretøy Oslo	17 Kjøretøy	31 174 kg
Kjøretøy Trondheim	10 Kjøretøy	21 757 kg
Scope 2		
Energiforbruk Oslo	Fjernvarme	328 kg
	Elektrisitet	200 kg
Energiforbruk Trondheim	Elektrisitet	301 kg
Scope 3		
Tjenestereiser	344 Flyreiser	16 862 kg
Avfall Oslo	226 KG	318 kg
<b>Sum</b>		<b>70 940 kg</b>



**Scope 1****Scope 2****Scope 3**

# IBORG

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jacobsen, Eirik

### Daglig leder

På vegne av: Borg Forvaltning AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-41455

IP: 195.1.xxx.xxx

2024-06-28 12:01:53 UTC



## Haugan, Finn

### Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2317

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-28 14:43:56 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>