

Bærekraftstrategi 2026–2030

Eiendomsspar AS | Victoria Eiendom AS



”

Vår visjon er å eie eiendommer som dekker dagens og morgendagens behov. Dette skal gjøres gjennom førsteklasses forvaltning og utvikling.

Innhold

01. Innledning	3
02. Våre prinsipper for bærekraft	5
03. Ledelsesforankring, ansvar og roller	6
04. Interessenter	7
05. FNs bærekraftsmål	8
06. Fokusområder for bærekraftsarbeidet	9
07. Strategiske mål og KPIer for strategiperioden 2026–2030	11
Miljø og klima (E)	11
Sosiale forhold (S)	13
Virksomhetsstyring (G)	14

01. Innledning

Bærekraftstrategien for Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS er basert på selskapenes nøkkelverdier solid, profesjonell og fremtidsrettet. Bærekraft er identifisert som én av nøkkelfaktorene for suksess innen forvaltning og utvikling av eiendom og er en integrert del av forretningsstrategien.

Strategien skal bidra til at vi jobber helhetlig, langsiktig og systematisk med bærekraft. Videre skal den gjøre det synlig og tydelig hvilke bærekraftsområder vi har fokus på overfor våre interessenter.

Vår visjon er å utvikle eiendommene våre slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakerne våre. Dette innebærer at vi skal være blant de ledende når det gjelder bærekraftige løsninger.

Bærekraftig utvikling

Vi har lenge hatt energi og miljø på dagsorden. De siste årene har vi gjennomført en rekke tiltak for å redusere energibruken og gjøre eiendommene våre mer bærekraftige.

Arbeidet med bærekraft skal lønne seg – både for oss som selskap og for samfunnet. Vi skal konsentrere innsatsen der vi har størst påvirkning.

Bærekraftstrategi og fokusområder

Bærekraftstrategien er styrende for virksomhetens håndtering av overgangsrisiko og for å identifisere mulighetene som selskapene i konsernet står overfor når samfunnet går over til et lavutslippssamfunn.

Overgangen innebærer endringer av myndighetskrav, markedsrisiko, omdømme og finansielle endringer.

Bærekraftstrategien er basert på de tre dimensjonene klima (E), sosiale forhold (S) og virksomhetsstyring (G). Bærekraftstrategien peker ut de overordnede fokusområdene for bærekraftsarbeidet i strategiperioden 2026–2030, og er knyttet opp mot FNs bærekraftsmål.

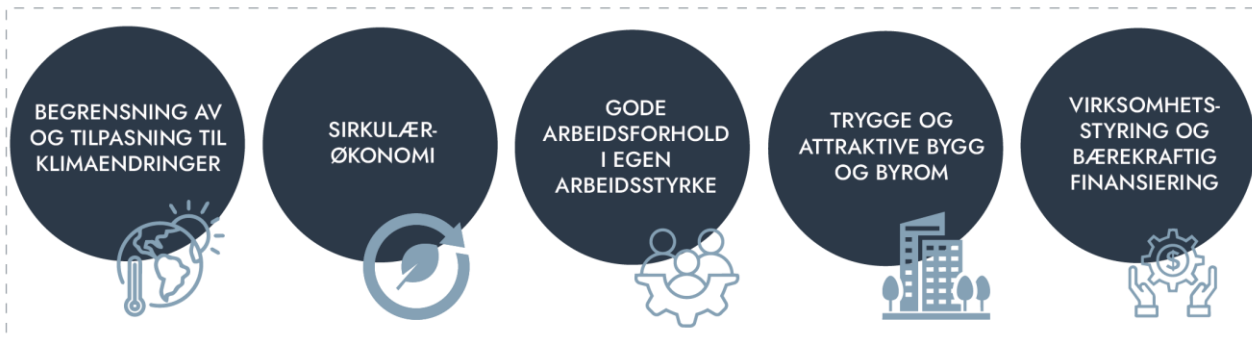
Resultatene fra dobbelt vesentlighets- og interessentanalyse fra CSRD-prosessen gjennomført i 2024 og 2025 (Corporate Sustainability Reporting Directive), samt tilbakemeldinger fra banker og andre interessenter har styrt valg av fokusområder og målsettinger i bærekraftstrategien.

Ambisjonsnivået for de enkelte fokusområdene reflekteres gjennom målsettinger for strategiperioden. Bærekraftsarbeidet følges opp gjennom handlingsplaner og andre styrende retningslinjer.

FNs BÆREKRAFTSMÅL:



FOKUSOMRÅDER:



Prinsippskisse for bærekraftsarbeidet; fokusområdene sikrer relevans ved å være basert på selskapets dobbel vesentlighets- og interessentanalyse, knyttes opp mot FNs bærekraftsmål, og konkretiseres ved hjelp av strategiske mål og KPIer.

Rapportering på bærekraft

Å rapportere åpent om utvikling og resultater er et viktig prinsipp for oss og våre interessenter. Rapportering på utvalgte KPIer er blant annet nødvendig for å kunne måle, dokumentere og forbedre bærekraftsarbeidet underveis.

Basert på Omnibus-vedtak i 2025 er hverken Eiendomsspar eller Victoria Eiendom rapporteringspliktige i henhold til CSRD. Bærekraftsrapportering inngår likevel i selskapenes løpende rapportering og utgjør en sentral del av årsrapporten til Eiendomsspar.

02. Våre prinsipper for bærekraft

I den daglige driften og utvikling av selskapene legger vi følgende prinsipper til grunn for vurderinger og beslutninger:

01.

Vi jobber langsiktig og systematisk med å utvikle selskapene i en mer bærekraftig retning.

02.

Vi ivaretar trygge bygg og byrom.

03.

Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde, og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavest mulig klimagassutslipp skaper vi verdi både for selskapene, for miljøet og for våre omgivelser.

04.

Så langt det er mulig måler og evaluerer vi alle bærekraftstiltak vi gjennomfører.

05.

Vi har god dialog med interessentene våre om bærekraft og ny teknologi som kan gjøre driften av eiendomsporteføljen mer bærekraftig.

06.

Arbeidet med bærekraft er en viktig del av selskapenes ledelses- og styringssystemer.

07.

Vi er åpne om vårt arbeid med bærekraft og rapporterer om alle viktige forhold innen bærekraft på en systematisk og konsistent måte.

08.

Vi investerer i kunst og utsmykning som skaper gode opplevelser, og bidrar til bærekraftig by- og stedsutvikling.

09.

Vi arbeider systematisk for å etterleve alle lover og forskrifter.

10.

Arbeidet med bærekraft omfatter hele virksomheten, og medarbeiderne er kjent med selskapets bærekraftsprinsipper.

03. Ledelsesforankring, ansvar og roller

- Administrerende direktør har det overordnede ansvaret for bærekraftstrategien og for at den blir iverksatt i organisasjonen og er en naturlig del av kjernevirksomheten.
- Finansdirektøren har det overordnede ansvaret for at selskapene følger gjeldende regelverk og prinsipper for rapportering på bærekraft.
- Miljøsjefen har det faglige og operative ansvaret innen området bærekraft. Miljøsjefen har ansvaret for å utarbeide en handlingsplan hvert budsjettår.
- Leder for hver avdeling er ansvarlig for bærekraftig tiltaksoppfølging innenfor sitt område.
- Miljøsjefen skal sørge for god informasjon om bærekraftstrategien til de ansatte. Ansatte har et selvstendig ansvar for å etterleve selskapenes vedtatte handlingsplaner for bærekraft.



04. Interessenter

Vi legger vekt på å ha god og tett dialog med våre interessenter. Denne dialogen bidrar til gjennomføring av de tiltakene som har mest effekt og skaper mest verdi – både for selskapene, miljøet og interessentene.

Våre viktigste interessenter er:



LEIETAKERE



EIERE/AKSJONÆRER



ALLE ANSATTE



BANK OG FINANS



LEVERANDØRER OG
SAMARBEIDSPARTNERE



MYNDIGHETER,
SAMFUNN OG
OMGIVELSER

05. FN's bærekraftsmål

Eiendomsspar og Victoria Eiendom er blant Norges ledende eiendomsselskaper. Selskapene tar del i den globale dugnaden for å nå FN's bærekraftsmål.

Vi har valgt å fokusere på de seks bærekraftsmålene, av totalt 17, som vi mener er mest relevante for selskapenes virksomhet. Under har vi kort beskrevet hvordan vi jobber med hvert mål.



Mål 3: God helse

Vi er opptatt av at alle eiendommer og byggeprosjekter skal følge lovpålagte krav til HMS, og dermed være trygge, ha godt inneklima og ivareta god helse for brukerne av byggene.



Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Selskapenes interne retningslinjer er med på å fremme et anstendig og positivt arbeidsmiljø. I kombinasjon med et ledelsessystem som sikrer bærekraftig forvaltning og utvikling, legges det til rette for økonomisk vekst.



Mål 9: Innovasjon og infrastruktur

Ved å ta i bruk ny teknologi og nye innovative løsninger kan vi gjøre eiendommene og områdene rundt mer bærekraftige.



Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

Vi velger energieffektive og miljøvennlige løsninger for både nybygg og eksisterende eiendommer. Ved å holde eiendommene våre i god stand, tilpasse dem til endringer i klimaet, samt investere i kunst og utsmykning, bidrar vi til bærekraftig utvikling.



Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon

Vi måler energibruk og har fokus på effektiv ressursbruk gjennom økt kildesortering, ombruk av materialer, energibesparende tiltak og fornybare energikilder for drift, vedlikehold, forvaltning og utvikling av eiendommene våre.



Mål 17: Samarbeid for å nå målene

Bærekraftige partnerskap og samarbeid med blant annet kunder, leverandører og offentlige myndigheter er avgjørende for å nå våre bærekraftsmål og for å skape verdi både for aksjonærer, miljøet og omgivelsene.

06. Fokusområder for bærekraftsarbeidet

FNs bærekraftsmål er et viktig rammeverk for å gi bærekraftsarbeidet til selskapene relevans i forhold til globale bærekraftsmål. De identifiserte fokusområdene setter retningen for bærekraftsarbeidet, og for hvilke områder innsatsen skal konsentreres mot. For å operasjonalisere arbeidet er det satt strategiske mål og KPIer med konkrete målsettinger under hvert fokusområde.

Miljø og klima (E)



Begrensning av og tilpasning til klimaendringer

Klimaendringer er vår tids største miljøutfordring. Eiendomsbransjen har stor betydning for at Norge skal nå sine klimamål. Gjennom drift, forvaltning, vedlikehold og utvikling av eiendommene våre skal vi skape mest mulig verdi med minst mulig klimafotavtrykk. Energibruk ved drift av bygg er en av de største bidragsyterne til klimagassutslipp. Derfor jobber vi systematisk med energireduksjon i hele eiendomsporteføljen.

I løpet av strategiperioden skal klimagassregnskap implementeres. Tiltaket sikrer at selskapene får dokumentert effekten av miljø/klimatiltak og styrer vår innsats mot å begrense klimaendringer.

Vi har fokus på fysisk klimarisiko ved tilpasning av eiendomsporteføljen til klimaendringer. Vi jobber for å identifisere, og håndtere konsekvensene av akutte og langsiktige klimaendringer. Eksempler på akutte klimaendringer er mer ekstremvær og flom. Mer langsiktige klimaendringer kan være stigning av havnivå.



Sirkulærøkonomi

Gjennom ombrukskartlegginger skaffer vi oversikt over ombrukbare materialer.

Ved økt ombruk av materialer og avfallsreduksjon i prosjekter utnyttes eksisterende ressurser bedre, samtidig som vi reduserer innkjøp av nye materialer. Dette reduserer klimagassutslipp.

Vi skal også øke sorteringsgraden av avfall til materialgjenvinning i drift av eiendomsporteføljen.

Sosiale forhold (S)



Sunne og gode arbeidsforhold i egen arbeidsstyrke

En sterk og inkluderende kultur og et trygt arbeidsmiljø bidrar til motivasjon og engasjement. Gode arbeidsforhold er således avgjørende for ansattes helse og bedriftens lønnsomhet.

Årlige medarbeiderundersøkelser og mål for sykefravær brukes aktivt for å samle informasjon, og styre selskapets innsats for å skape et godt arbeidsmiljø.



Trygge og attraktive bygg og byrom

Selskapenes eiendommer har stor verdi for samfunnet. En av våre viktigste oppgaver er å sikre trygge bygg og attraktive byrom gjennom profesjonell og bærekraftig forvaltning, drift og vedlikehold.

Trivsel blant våre leietakere følges opp årlig gjennom leietakerundersøkelse «kundegledeindeks».

Virksomhetsstyring (G)



Virksomhetsstyring og bærekraftig finansiering

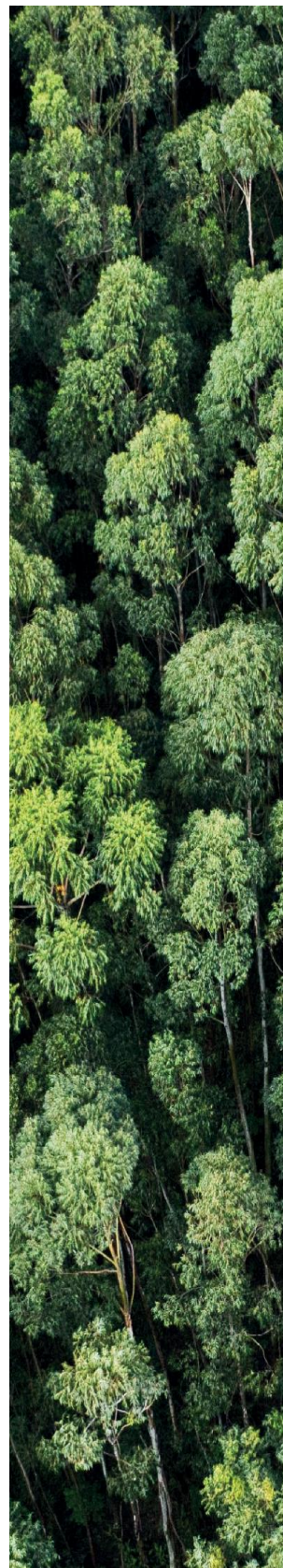
Vår virksomhetsstyring og forretningskikk handler om å sikre at selskapene drives på en så ansvarsfull og effektiv måte som mulig. Vårt arbeid er strukturert gjennom en kombinasjon av interne retningslinjer og føringer fra våre kvalitets- og miljøledelsessystemer (ISO 9001 og ISO 14001).

Måten vi jobber på underbygger selskapenes kjerneverdier som: Solid, Profesjonell og Fremtidsrettet, samt å fremme åpenhet, samarbeid og innovasjon.

Bærekraftige aktiviteter er en integrert del av selskapets virksomhet, således også arbeidet med Eiendomsspar sin finansiering. Bærekraftig finansiering er en måte å incentivere selskapets bærekraftsarbeid og finansiere «grønne» investeringer og initiativer.



Eiendomsbransjen har stor betydning for at Norge skal nå sine klimamål.



07. Strategiske mål og KPIer for strategiperioden 2026–2030

Ambisjonsnivået for bærekraftsarbeidet i strategiperioden 2026–2030 er definert gjennom strategiske mål og KPIer innenfor hvert fokusområde. I det daglige følges KPIene opp gjennom handlingsplaner.

Miljø og klima (E)

Begrensning av og tilpasning til klimaendringer

01. Energireduksjon i forvaltningsporteføljen (kWh/m²)

- I. Redusere energibruk i forvaltningsporteføljen med 8 % (tilsvarer 15 kWh/m² og 8,1 GWh) fra 2026–2030, mot basisår 2025.

02. Forbedre energimerker i forvaltningsporteføljen

- I. Andelen energimerker med karakter E, F og G skal reduseres fra 34 % (per 1. mars 2026 etter ny energimerkeordning) til 20 % innen utgangen av 2030. Dette tilsvarer at et areal på cirka 75 000 m² blir forbedret fra karakter E, F eller G til minimumsnivå D.
- II. Forbedre gjennomsnittskarakteren i forvaltningsporteføljen med 10 % innen utgangen av 2030. Gjennomsnittskarakteren i forvaltningsporteføljen (per 1. mars 2026) er energimerke D. Forbedringen tilsvarer at gjennomsnittskarakteren blir midt imellom C og D.

03. Etablere klimagassregnskap

- I. Virksomheten skal etablere klimagassregnskap for overvåking, måling og rapportering av konsernets klimapåvirkning i samsvar med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen)
 - Etablere klimagassregnskap og måle klimagassutslipp innen 31. desember 2027.
 - Fastsette årlige mål for klimagassutslipp fra og med 2029.

04. Implementere energieffektive og bærekraftige løsninger i totalrehabiliteringsprosjekter og nybygg

- I. Totalrehabiliteringsprosjekter:
 - Eiendommer med energimerkenivå D eller lavere før prosjekt skal forbedres med minimum 2 bokstaver, hvor minimumsnivået er D.
 - Miljøsertifisering (eks.: BREEAM NOR, BREEAM In-Use) skal vurderes.
- I. Nybygg næring:
 - Energimerke A.
 - Miljøsertifisering minimum BREEAM NOR-Excellent og/eller Taksonomi-compliant for bærekraftig økonomisk aktivitet skal vurderes.

05. Identifisere, håndtere og redusere konsekvenser av fysisk klimarisiko

- I. Fysiske klimarisikoer identifiseres gjennom risikovurderinger per eiendom. Oppfølging av identifiserte risikoer utføres i virksomhetens kvalitets- og miljøledelsessystem.

Sirkulærøkonomi

06. Tilrettelegging for kildesortering av avfall

- I. Kildesorteringsgrad i porteføljen skal økes til 65 % innen utgangen av 2030.

07. Økt ombruk ved leietakertilpasninger og rehabiliteringsprosjekter

- I. Virksomheten skal gjennomføre ombrukskartlegginger ved leietakertilpasninger og rehabiliteringsprosjekter.
 - Delmål 2026: Innhente datagrunnlag fra ombrukskartlegginger for ombruksandel (materialer målt i kg).
 - Delmål 2027–2030: Sette mål om andel ombruk av materialer.

Sosiale forhold (S)

Gode arbeidsforhold i egen arbeidsstyrke

08. Ivareta gode arbeidsforhold i egen arbeidsstyrke

- I. Score høyere enn 5,1 på årlig medarbeiderundersøkelse (skala 1–7).
- II. Sykefravær: 50 % eller lavere av gjennomsnittet i Norge.

Trygge og attraktive bygg og byrom

09. Ivareta trygge og attraktive bygg og byrom

- I. Personskader påført av våre bygg: 0.

10. Ivareta HMS, fornøyde leietakere og sikre gode forhold for brukerne i byggene

- I. Oppnå score på den årlige leietakerundersøkelsen kundegledeindeksen (KGI) over 65 poeng (skala 0–100).

Virksomhetsstyring (G)

Virksomhetsstyring og bærekraftig finansiering

11. Profesjonell og bærekraftig forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene

- I. Videreføre kvalitets- og miljøledelsessystemene ISO 9001 og ISO 14001.
- II. Videreføre grønn finansiering/bærekraftige lån med minimum 50 % andel grønne lån.
- III. Eiendomsgrill*: Minimum 40 % S og maksimum 5 % MIG.

12. Ivareta etiske retningslinjer internt og eksternt

- I. Videreføre rutiner for aktsomhetsvurdering i forbindelse med Åpenhetsloven.
- II. Følge opp etiske retningslinjer både internt og hos leverandører.

*Eiendomsgrillen er organisert som en halvårlig porteføljegjennomgang, risikovurdering og ledes av administrerende direktør. I eiendomsgrillen blir risiko, vedlikeholdsbehov og eiendomsutvikling grundig vurdert for alle eiendommer sammen med eiendoms- og driftsansvarlige.