



Bærekraftsrapport 2021



Innhold



Forord	4
Om R8 Property ASA	8
Nøkkeltall	10

01 Bærekraft

Bærekraft i R8 Property	14
Vesentlighetsanalyse	16
R8 Propertys bærekraftstrategi	20

02 Klima og miljø

Energi	26
Energiforbruk og tiltak	28
Utslipp	30
Avfall	32
Powerhouse Telemark	34
Med fokus på sirkulære løsninger	40
Inkognito Park	42
Grønne nybygg	44
Slottsfjell Park	46

03 Bærekraftige byer og samfunn

Levende byrom – Skien Brygge	50
Lokale leverandører og leverandørkrav	54
Den nye arbeidshverdagen	56
Livredderne – lyk-z & døtre	58

04 Menneskene

Arbeidsmiljøundersøkelse	62
R8 Propertys verdier	64
Kompetanseutvikling	67
Tar ut potensial	68
En kompetansebyggende arbeidsplass	70
Tillit, mot og engasjement ble karrièrestige	72

05 Seriositet og ansvar

Helse, miljø og sikkerhet	76
Mangfold og rekruttering	78
Samarbeid med utdanningsinstitusjoner	80
Korrupsjon og forretningsetikk	82

06 GRI-indeks

86

Forord

“Vi er den første generasjon som kan utrydde fattigdom, og den siste som kan stoppe klimaendringene.”

Ban Ki-moon i 2015, FNs forhenværende generalsekretær

Seks år senere har klimautfordringen nådd et nytt nivå, og FNs nåværende generalsekretær, António Guterres proklamerte i august 2021 kode rød for menneskeheten. Parisavtalens 1,5-graders mål er i ferd med å ryke, og alvoret treffer oss alle.

Vi tilhører en bransje som er ansvarlig for store utslipp og forbruk, vi vet hvilke utfordringer vi står overfor – og hvordan vi kan løse dem. Vi må sørge for å redusere utslipp i måten vi utvikler og drifter eiendom på, og på den måten bidra til å skape en bærekraftig fremtid for dem som kommer etter oss.

I R8 Property's forretningsstrategi for 2020–2025 er bærekraft et ledende fokusområde: Bærekraft skal være inkludert og implementert i hele verdikjeden, fra prosjektutvikling til driftstjenester. Selskapet vil i løpet av perioden også foreta en strategisk endring i eiendomsporteføljen, hvor fokus skal rettes mot smarte, teknologiske og bærekraftige bygg, beliggende ved sentrale knutepunkter.

I år utgir vi – R8 Property (inkludert R8 Management) – vår første bærekraftsrapport, men vi har jobbet med bærekraft i flere år. Allerede i 2015 lanserte vi Powerhouse Telemark, og i 2020 sto bygget klart.

Samme år ble Powerhouse Telemark kåret av amerikanske CNN til å være ett av ti bygg på verdensbasis det er knyttet størst forventninger til – i sterk konkurranse med spektakulære bygg i bl.a. Canada, Kina, Egypt og Dubai. Bygget produserer mer energi enn det bruker i løpet av en livstidsyklus på 60 år, og har vært et banebrytende innovasjonsprosjekt i hvordan man kan utvikle nye teknologiske og bærekraftige løsninger. Powerhouse Telemark har vært kompetansebyggende både for oss selv, og for alle som har vært involvert i gjennomføringen av prosjektet. Dette har motivert oss til å utvikle verdens første Paris Proof-kvartal i Tønsberg; Slottsfjell Park. Her er vi nå i startgropa (side 46).

For å oppnå klimamålene er vi nødt til å redusere eget klimafotavtrykk. Vi må fokusere på å øke utnyttelsen av eksisterende arealer, slik at behovet for nye bygg reduseres. Vi må også rehabilitere mer, fremfor å bygge nytt. Dette er førende for Slottsfjell Park, men også for Inkognito Park, som er vårt hittil mest krevende rehabiliteringsprosjekt. På side 42 beskriver vi hvordan denne klassiske og verneverdige bygningen er i ferd med å bli transformert til et høyteknologisk bygg med fleksible kontorløsninger.

Da koronapandemien traff oss med full kraft i mars 2020, medførte det at den nye fleksible arbeidsformen med bruk av hybride løsninger, akselererte raskt. Nå er den nye normalen å kombinere arbeidsdager på kontoret med å jobbe hjemmefra eller ved andre lokasjoner. Dette er bærekraftige løsninger som reduserer reisevirksomhet og skaper fleksibilitet, hvilket er bærebjelken i Evolve: Norges største tilbyder av fleksible kontorløsninger, som vi kjøpte i januar 2020.





50 % av verdens kontorlokaler står til enhver tid tomme. Dette er en problemstilling vi ønsker å løse, ved å sørge for bedre utnyttelse av eksisterende bygg. I tillegg til videreutviklingen av Evolve, har vi utviklet Orbit; en digital abonnementsløsning som muliggjør booking av ledige arbeidsplasser og møterom.

De to siste årene har vært preget av en pandemi som ingen kunne forutse, og heller ikke ane omfanget av. Vi vil rette en stor takk til alle våre kunder og samarbeidspartnere. Takk for tilliten dere viser oss, og takk for konstruktivt og godt samarbeid gjennom hele perioden.

Takk også til alle våre medarbeidere som har vært tilpasningsdyktige og løsningsorienterte. Tross munnbind, metere med avstand, antallsbegrensninger, forbud mot fysiske møter og stadig endrede restriksjoner har dere aldri mistet visjonen av syne – vi setter kunden og deres behov i fokus! Hele veien har vi klart å opprettholde forsvarlig og god drift av våre eiendommer – en kjempeprestasjon av alle som har stått på hver eneste dag!

I R8 Property har vi et sterkt forhold til verdiene våre: Tillit, mot og engasjement. De ligger til grunn for hvordan vi møter våre kunder og hverandre. Det gjør inntrykk å se hvordan verdiene har fungert, ikke bare i festtaler og når alt er lett, men også i utfordrende tider.

Siden R8 Property ble stiftet i 2010 har det vært fokus på bærekraft. I starten var fokuset hovedsakelig å investere i bygg med lav energiklasse og drifte byggene på en så rasjonell måte som mulig med tanke på energiforbruk og avfallshåndtering. I takt med at organisasjonen har vokst har også den systematiske tilnærmingen til bærekraft utviklet seg kraftig. Powerhouse Telemark ble et svært viktig prosjekt som har ført til økt kompetanse i alle ledd av organisasjonen, og som igjen har ført til et ønske om å være helt i front i vår bransje.

Hensikten med denne rapporten er å vise hvordan vi jobber med bærekraft. Bærekraft angår både virksomhetsmessige, klimamessige og sosiale forhold (ESG), og vi har definert tydelige målsettinger innenfor hver av de tre dimensjonene for å kunne gjøre gode prioriteringer.

Bærekraft har nå blitt en helintegrert del av selskapets strategi, og styrer daglige strategiske og operative beslutninger i alle ledd. Vi tror morgendagens kontorbrukere, kommuner, banker og investorer m.fl vil verdsette bærekraftige eiendommer, og ikke minst kompetansen og systemverdien som ligger i vår organisasjon.

Dette er bare begynnelsen, og vi ser frem til alt vi skal lære, og alt vi skal utrette.

God lesning!

Emil Eriksrød, CEO

Elin Tufte Johansen, CHO/CSO



Om R8 Property ASA

R8 Property ASA er et fullservice eiendomsselskap som fokuserer på utvikling, eierskap og drift av bærekraftige nærings eiendommer ved sentrale knutepunkter. Selskapet er en av landets ledende eiendomsutviklere av bærekraftige bygg, og har vunnet Norsk Leietakerindeks seks år på rad (2015–2020). R8 Property konsernet har 31 ansatte samt ytterligere tre fra R8 Consulting Group som jobber tett med konsernet (per 31.12.21).

R8 Property har 34 datterselskaper, og har hovedkontor i Powerhouse Telemark. Dette er selskapets flaggskip, og to andre Powerhouse-prosjekter er på tegnebrettet hos Snøhetta.

Selskapet ble etablert i 2010 av Emil Eriksrød, og har per 31.12.21 en portefølje på 108 966 kvm, fordelt på eiendommer i Skien, Porsgrunn, Sandefjord, Tønsberg og Oslo-regionen. Porteføljen består av 24 eiendommer og 6 prosjekter, og har en verdi på ca. 2,7 milliarder norske kroner. Utleiegraden er på 87,7 %, og vektet gjenværende leietid er 7,3 år.

9. juni 2021 ble R8 Property ASA notert på Euronext Growth Oslo, med en fulltegnet emisjon. Per 31.12.21 hadde selskapet 178 aksjonærer.

Leietakerporteføljen er fordelt i fem segmenter: kontor, hotell, serveringssteder, helse og handel – hvorav kontor utgjør ca 83 % av inntektene.

R8 Property har langsiktige partnerskap med selskaper som bl.a. Bane NOR Eiendom, Skien Boligbyggelag og Industrifinans.

Styret består av 3 kvinner og 4 menn: George Emil Aubert (styreleder), Leif Oddvin Jensen, Christina Sundby, Knut Bråthen, Marianne Lie, Runar Rønningen og Elin Tufte Johansen.

Eierstyring og selskapsledelse rapporteres i henhold til anbefalinger fra NUES (Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse).

Utleiegrad
87,7 %

Totale arealer
108 966
Kvm

Årlig leie
161,8
mNOK

Vektet
gjenværende
leietid
7,3
År

(E) Klima og miljø

Totalt utslipp
591,8
tCO_{2e}

Utslippsintensitet
4,51
kgCO_{2e}/m²

Totalt energiforbruk
16 031
mWh

Energieffektivitet
159
kw/m²

Sorteringsgrad
65 %

Prosjekt sorteringsgrad
98 %

Begrepsforklaringer

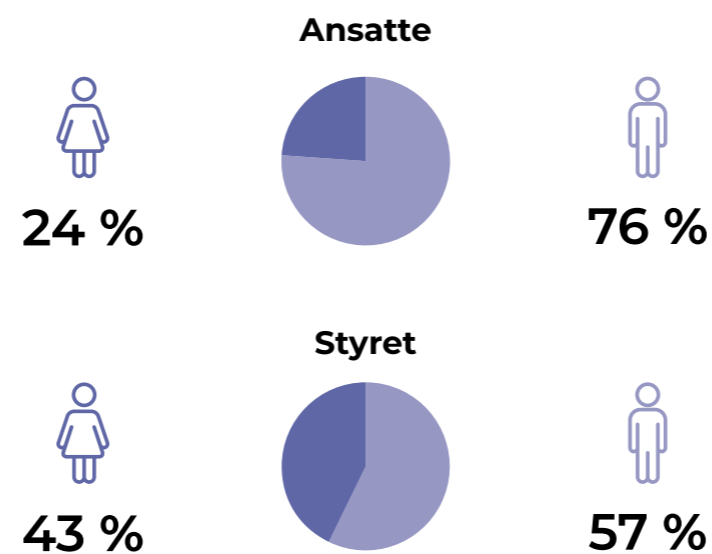
- **tCO_{2e}**: måleenhet som omregner alle klimagasser sluppet ut i atmosfæren til tonn karbondioksid (CO₂).
- **kgCO_{2e}/m²**: kilo klimagasser sluppet ut, delt på totalt antall kvadratmeter i eiendomsporteføljen.
- **kwh/m²**: måleenhet for strømforbruk per kvadratmeter i eiendomsporteføljen.
- **Sorteringsgrad**: prosentandelen av alt avfall som ikke kastes i restavfall.

(S) Sosial

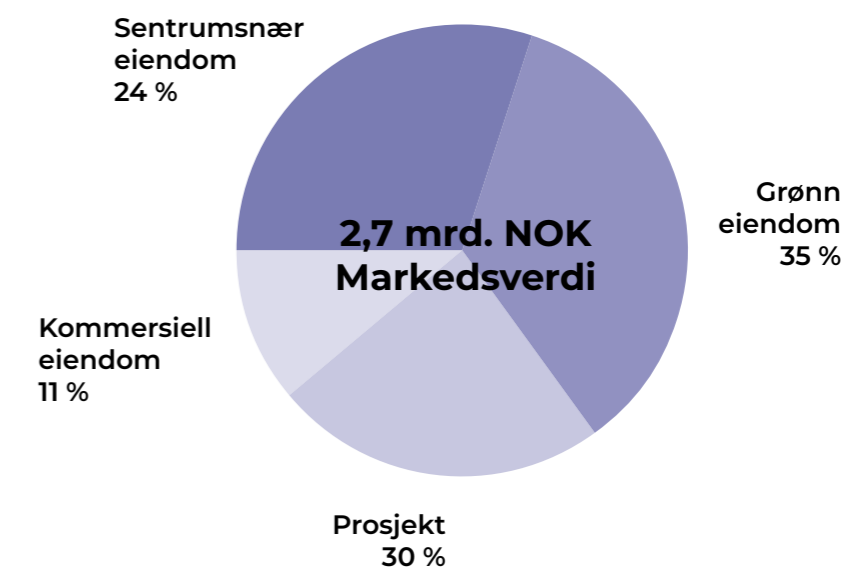
Sykefravær
2,1 %
av total arbeidstid

Medarbeider-samtaler
100 %
gjennomført

Kjønnsbalanse i R8 Property

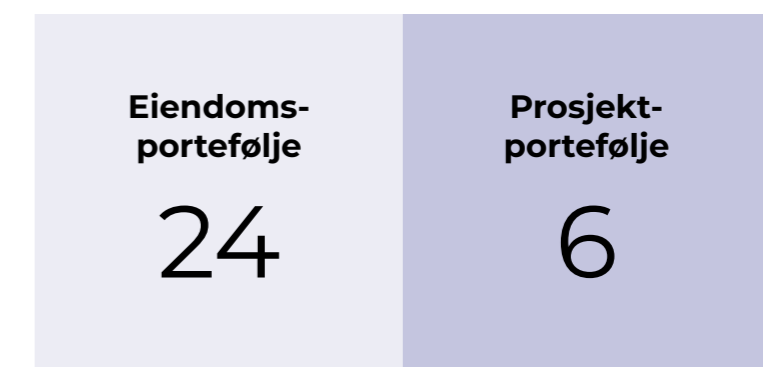


(G) Virksomhetsstyring



Antall BREEAM-sertifiserte bygg

1

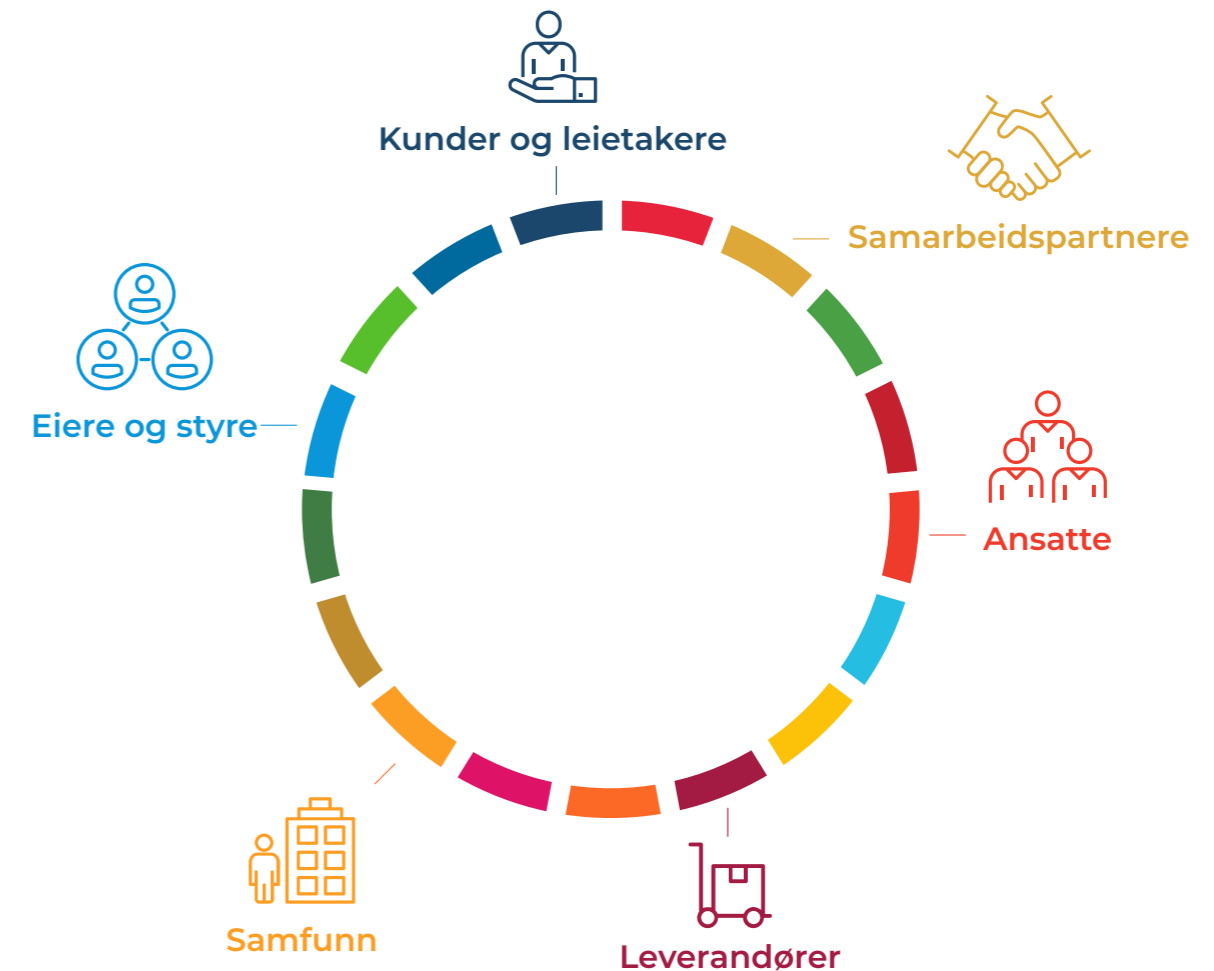


01 Bærekraft



Interessentkartlegging
Vesentlighetsanalyse
Bærekraftstrategi

Bærekraft i R8 Property



Bærekraftig utvikling er avgjørende for at fremtidige generasjoner skal ha de samme mulighetene som vi har i dag. R8 Property har en helhetlig og systematisk tilnærming til bærekraft, hvor alle de tre ESG-dimensjonene er innlemmet i selskapets utvikling av bærekraftstrategi:

Klima og miljø

- Arbeide systematisk med reduksjon av klimagassutslipp og energiforbruk i drift og prosjekter. I tillegg skal vi påvirke klima- og miljøfokus hos leverandørene våre.

Sosial

- Skape trygge, bærekraftige og inkluderende bygg og områder som tilfører verdi til våre byer og nabolag.

Virksomhetsstyring

- Være en trygg arbeidsplass for alle ansatte. Jobbe systematisk med HMS-arbeid, fokusere på kompetanseutvikling og etterstrebe en jevnere kjønnsfordeling.
- Styret skal følge opp bærekraftstrategi og -rapportering. Ved utvikling og ervervelse av eiendom skal beliggenhet ved knutepunkt etterstrebes. Vi vil øke grad av rehabiliteringsprosjekter og evaluere mulighetene for rehabilitering før rivning. Det er også viktig med leverandøroppfølging og systematisk arbeid med antikorruptjon.

INTERESSENTKARTLEGGING OG VESENTLIGHETSANALYSE

I samarbeid med BDO gjennomførte R8 Property en vesentlighetsundersøkelse i 2021 i henhold til rapporteringsstandard Global Reporting Initiative (GRI). Analysens formål var å vise R8 Property's påvirkningsmuligheter innen styrings-, miljømessige og sosiale forhold, samt hvor viktige disse var for våre interessenter. Den danner grunnlaget for prioritering av fokusområder i selskapets bærekraftarbeid, og hvilke GRI-standarder vi rapporterer på.

Analysen avdekket hvilke forventninger våre omgivelser har til selskapets arbeid med bærekraft. Prosessen besto av en kvantitativ og en kvalitativ del. Den kvantitative delen ble gjennomført som en digital undersøkelse via BDO Feedback, hvor interessentene ble bedt om å vurdere totalt 18 temaer på en skala fra «svært lite viktig» til «svært viktig».

Temaene er fordelt i fem kategorier: *Klima og miljø*, *Sosiale forhold*, *Mennesker*, *Forretningsmodell og innovasjon*, og *Ledelse og styresett*. Den kvalitative undersøkelsen bestod av til sammen 12 intervjuer med utvalgte interessenter fra ulike interessentgrupper. Temaene som ble vurdert, er listet opp på neste side med en beskrivelse og oversikt over hvilke interessenter som er mest opptatt av hva.

KLIMA OG MILJØ

Tema	Beskrivelse	Viktig for interessent
Reduksjon av klimagassutslipp fra egen virksomhet	Omhandler vår evne til å redusere klimagassutslipp gjennom drift av eiendomsporteføljen og prosjekter	Styre, bank, samarbeidspartner
Reduksjon av klimagassutslipp gjennom å stille krav til leverandører og samarbeidspartnere	Omhandler vår evne til å påvirke våre leverandører og samarbeidspartnere til å redusere sine klimagassutslipp gjennom å stille krav	Bank, samarbeidspartner
Energiforbruk og energimiks, og styring av dette	Omhandler vår evne til å redusere forbruk av energi og strøm knyttet vår eiendomsportefølje	Styre, bank, leverandør
Håndtering av avfall	Omhandler vår evne til å redusere og håndtere avfall som genereres fra eiendomsporteføljen og prosjekter	Kunde
Byggenes påvirkning på lokalmiljøet	Omhandler vår evne til å ivareta mangfold av økosystemer (inkludert dyre- og plantemiljøet) rundt våre bygg og prosjekter	Styre, bank, samarbeidspartner
Miljøsertifiseringer av bygg til kjøp og leie	Omhandler vår evne til å sertifisere våre bygg, herunder sørge for energimerking, energiattest og miljøledelsessystemer	Styre, bank, samarbeidspartner, kunde

SOSIALE FORHOLD

Tema	Beskrivelse	Viktig for interessent
Samfunnsutvikling	Omhandler vår evne til å bidra med samfunnsøkonomisk påvirkning, lokalt samfunnsengasjement og sysselsetting av studenter, og andre som trenger et springbrett til arbeidslivet	Bank, leverandør, kunde, samarbeidspartner
Datasikkerhet og kunders personvern	Omhandler vår evne til risikostyring knyttet til innsamling, oppbevaring og bruk av sensitive og/eller konfidensielle kunde- eller brukerdata	Ikke vektlagt av interessenter
Universell utforming i bygg	Omhandler vår evne til å tilrettelegge for infrastruktur og bygg for personer med funksjonsnedsettelse	Styre, bank, leverandør, kunde, samarbeidspartner
Helse og sikkerhet hos leietakere	Omhandler vår evne til å gi leietakere produkter og tjenester som er i samsvar med forventninger knyttet til helse og fysisk innemiljø	Bank
Helse og sikkerhet for leverandører	Omhandler vår evne til å sikre leverandørers helse og sikkerhet i prosjekter	Bank
Salgspraksis og markeds-kommunikasjon	Omhandler vår evne til å opptre troverdig, sannferdig og ansvarlig i markedsføring, salg og utleie	Ikke vektlagt av interessenter

MENNESKER

Tema	Beskrivelse	Viktig for interessent
Mangfold, likestilling og inkludering	Omhandler vår evne til å inkludere alle ansatte, samt å bidra til bedre mangfold og likestilling i selskapet	Styre, kunde
Ansattes kompetanseutvikling og jobbengasjement	Omhandler vår evne til å tilrettelegge for utvikling, læring og karriere for den enkelte ansatt	Styre, leverandør, kunde, samarbeidspartner
Etterlevelse av lover og standarder for arbeidsmiljø	Omhandler vår evne til å etterleve de lovkrav og standarder som gjelder for oss som arbeidsgiver, blant annet gjennom Arbeidsmiljøloven	Styre, bank, kunde
Ansattes helse og sikkerhet	Omhandler vår evne til å ivareta og tilby forebyggende tiltak for helsen til våre ansatte	Styret, kunde

FORRETNINGSMODELL OG INNOVASJON

Tema	Beskrivelse	Viktig for interessent
Sirkulær økonomi og bærekraftig arkitektur	Omhandler vår evne til å minimere bruk av nye ressurser i bygg, samt å sørge for en sirkulær livssyklus for ressursene vi bruker	Styre, bank, samarbeidspartner, kunde
Robusthet i forretningsmodell	Omhandler vår evne til å håndtere risiko og se muligheter knyttet til overgangen til en lavkarbon- og klimabegrenset økonomi, herunder posisjonering av porteføljen med fremtidsrettede bygg og tjenester	Styre, bank, samarbeidspartner
Leverandørkrav og oppfølging av etterlevelse	Omhandler vår evne til å stille krav til våre leverandører, samt å følge opp etterlevelse knyttet til deres klima- og miljøansvar, menneskerettigheter, arbeidspraksis, etikk og forebygging av korrupsjon	Styre, bank, samarbeidspartner
Begrense materialbruk og øke utnyttelsesgrad av areal	Omhandler vår evne til å redusere bruk av nye materialer, samt å øke bruken av areal knyttet til utvikling av eiendom og bygg	Styre, bank, kunde, samarbeidspartner
Bærekraft som mulighetsrom for å skape vekst og utvikling	Omhandler vår evne til å se mulighetene som ligger i det bærekraftige skiftet til å skape vekst i selskapet og utvikle nye produkter og tjenester	Styre, leverandør

LEDELSE OG STYRESETT

Tema	Beskrivelse	Viktig for interessent
God forretningsetikk	Omhandler vår evne til å ha god styring og kontroll internt på egne retningslinjer og prosedyrer som sikrer at vi opptrer ansvarlig	Styre, samarbeidspartner
Sunn påvirkning og samarbeid med premissgivere	Omhandler vår evne til å påvirke og samarbeide med kommuner, tilsynsmyndigheter, lovgivende og regulerende myndigheter som ivaretar samfunnets behov	Leverandør, samarbeidspartner
Kritisk risikostyring for ulykker	Omhandler vår evne til å ivareta selskapets sikkerhetskultur og bruk av styrings- og risikosystemer	Ikke vektlagt av interessenter



Vesentlighetsmatrise



Vesentlighetsanalysens fire steg:

1. Definere selskapets viktigste interesser
2. Kartlegge hva interessentene er opptatt av gjennom spørreundersøkelse og intervjuer med interessenter
3. Kartlegge hvor selskapet har størst potensial for å bidra til virksomhetsmessige, sosiale og klimamessige endringer gjennom spørreundersøkelse internt/eksternt
4. Prioritere temaer ved å sammenstille interessentperspektivet og potensialet for bidrag til sosial, økonomisk og klima- og miljømessig bærekraft

R8 PROPERTY'S VALG AV BÆREKRAFTMÅL

I tillegg til arbeidet med interessentdialog og vesentlighetsanalyse ble R8 Property's kickoff-samling, høsten 2021, viet til bærekraft. Det er et stort engasjement for å jobbe med bærekraft i R8, og hele organisasjonen ga innspill til hvilken tematikk og bærekraftsmål som er mest relevante for selskapet.

- Bærekraftsmål 11, 12 og 13 ble stemt fram som de mest relevante, samt at det var mye interesse og engasjement rundt tematikk knyttet til bærekraftsmål 4 og 8.
- Bærekraftsmål og tematikk er besluttet i lys av innspill fra bærekraftworkshopen, resultater fra vesentlighetsanalysen og innspill fra ledelsen.



Følgende fokusområder og bærekraftsmål danner grunnlaget for R8 Property's bærekraftstrategi og -rapport. Dette presenteres i det videre:


- Fokuserer på sirkulære løsninger/muligheter gjennom materialvalg og bærekraftig arkitektur
- Redusere klimagassutslipp - både fra egne bygg og gjennom krav til leverandører og samarbeidspartnere
- Prioritere ansattes kompetanseutvikling særlig på konkrete temaer innen bærekraft, helse og engasjement
- Jobbe med å øke mangfoldet, inkluderingen og likestillingen i R8 Property og i samfunnet rundt
- Følge opp leverandører, sette krav til hele verdikjeden og være en pådriver



R8 PROPERTY'S BÆREKRAFTSTRATEGI

Strategien skal være førende for våre valg og prioriteringer i det daglige, samt retningsgivende for selskapets satsinger i årene som kommer. Bærekraftstrategien er utviklet basert på interessent- og vesentlighetsanalysen, interne workshops, og samarbeid med Grønn byggallianse. Det er tatt utgangspunkt i påvirkningsområder for R8 Property og bransjen som helhet, samt våre interessenters forventninger til oss. Disse er knyttet opp til de fem bærekraftmålene vi ser som spesielt viktige for selskapets kjernevirksomhet.

	AMBISJON	TILTAK
4 <small>GOD UTDANNING</small> 	<p>Vi vil bidra til en bærekraftig utvikling gjennom å heve vår kompetanse slik at vi kontinuerlig er i stand til å drive innovasjon, løse komplekse oppgaver, og bidra til klimasmarte løsninger for samfunnet</p> <p>Vi vil skape engasjement, og invitere aktører i næringsliv og samfunn til samarbeid og felles kompetanseutvikling</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra til vekst for den enkelte medarbeider ved å legge til rette for kompetanseutvikling og -deling • Samarbeide med universiteter og høyskoler for å bidra til gjensidig kompetanseutvikling • Tilby studenter praksisplasser i vår virksomhet • Invitere til tverrfaglig samarbeid i våre "byer og nabolag", slik at vi sammen kan løse felles utfordringer, og nå felles mål om å drive god og bærekraftig samfunnsutvikling
8 <small>ØKONOMISK VÆKST</small> 	<p>Det skal være inspirerende og bra å jobbe i R8 Property. Vi tilbyr gode arbeidsforhold for alle ansatte med mulighet for utvikling i et trygt og positivt arbeidsmiljø.</p> <p>Vi vil bidra til en ansvarlig næringsutvikling gjennom tett leverandøroppfølging, og ved å stille seriositetskrav i alle kontrakter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Drive systematisk HMS-arbeid og tilrettelegge for gode arbeidsforhold og forsvarlig organisering av arbeidet både på byggeplasser og internt i vår organisasjon. • Målsetting om sykefravær på under 3 % • Etterstrebe økt kvinneandel i selskapet • Kartlegge leverandørkjeden og utarbeide tydelige leverandørkrav for å sikre etisk og bærekraftig drift i hele verdikjeden

AMBISJON	TILTAK
11 <small>BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</small> 	<p>Vi skal bidra til bærekraftig by- og samfunnsutvikling gjennom å skape levende og urbane byrom med fokus på grønne lunger.</p> <p>Vi vil ligge tett på knutepunkt og bidra til økt tilgjengelighet og lavere utslipp.</p> <p>Vi vil bidra til å redusere de negative miljøkonsekvensene av økt urbanisering</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Utarbeide plan for bygulv som bidrar til økt aktivitet og samhandling med brukere av området. Spesielt skal vi tilrettelegge for grønne møteplasser. • Tilrettelegge for økt sambruk i våre næringsbygg. Dette gir høyere utnyttelsesgrad og større samfunnsmessig nytteverdi. • Øke utnyttelse av takflater på nye og eksisterende bygg; • Prioritere solceller for strømproduksjon der forholdene gjør det hensiktsmessig Tilrettelegge for overvannshåndtering Fokus på å benytte tak til urbant landbruk og til sosialt samlingspunkt • Bidra til å fremme bærekraftig transport i form av kollektivtransport, gang og sykkel, delingsordninger, samt at parkering har mulighet for lading av el-bil. <p>Bidra til lokal samfunns- og næringsutvikling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilstrebe og prioritere kjøp fra lokale produsenter, der disse tilfredsstillende våre øvrige funksjonskrav (lavutslippsprodukter) • Samarbeide med lokale organisasjoner i våre nærmiljø, og støtte prosjekter som tar sosialt ansvar og bidrar til økt livskvalitet for barn og unge • Skape møteplasser, og bidra til samarbeid med politikere, kommuner og andre premissgivere om en bærekraftig by- og områdeutvikling.

AMBISJON	TILTAK	
<p>Som eiendomsutvikler har vi et ansvar for å gjøre bærekraftige prioriteringer og tenke sirkularitet i våre valg.</p> <p>Spesielt vil vi øke andelen ombruk og gjenvinning av materialer i våre prosjekter, og redusere avfallsmengde i byggeprosjekter og i drift.</p> <p>Vi vil øke grad av rehabiliteringsprosjekter og evaluere mulighetene for rehabilitering før rivning.</p>	<p style="text-align: center;">PROSJEKTER:</p> <hr/> <p>Biomangfold:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartlegge biologisk mangfold før igangsettelse av prosjekter. Iverksette tiltak for bevaring og forbedring, samt kartlegge ettersituasjonen. <p>Sertifisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BREEAM-NOR-sertifisere alle prosjekter <p>Utslipp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utføre en klimagassanalyse i alle prosjekter • Etterspørre fossil- og/ eller utslippsfrie byggeplasser • Etterspørre byggematerialer og produkter med lave utslipp, dokumentert gjennom Environmental Product Declaration (EPD). <p>Ombruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minst 50 % av bygnings- og riveavfallet må gå til ombruk eller materialgjenvinning • Mål om 20 % bruk av resirkulerte eller ombrukte byggematerialer i prosjekter • Mål om 20 % ombruk av møbler og inventar i prosjektene • Planlegge for høy grad av generalitet, fleksibilitet og elastisitet i prosjekter • 20 % av bygget skal være ombrukbart <p>Avfall:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fokus på å redusere avfallsmengden i prosjektene med mål om 90 % sorteringsgrad på byggeplass og avfallsmengde under 40 kg/m². 	
<p>R8 Property vil bidra til å stoppe klimaendringer, og i tråd med Parisavtalen redusere klimagassutslippene knyttet til vår eiendoms- og prosjektportefølje med 50 % innen 2030.</p>	<p>NYBYGG</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Kun bygge nybygg som tilfredsstill Powerhouse Paris Proof der R8 Property er majoritetseier <p>Sertifisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nybyggprosjekter skal tilfredsstill minimum BREEAM-NOR Excellent <p>Utslipp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redusere klimagassutslipp knyttet til materialbruk med 40 %, dokumentert gjennom EPD. <p>Energi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle nybygg skal tilfredsstill energiklasse A 	<p>REHABILITERING</p> <hr/> <p>Sertifisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rehabiliteringsprosjekter skal tilfredsstill minimum BREEAM-NOR Very Good <p>Klimagassutslipp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redusere klimagassutslipp knyttet til materialbruk med 60 % med utgangspunkt i BREEAM-NOR 6.0- manualen (MAT01) <p>Energi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rehabiliteringsprosjekter; 30 % reduksjon av levert energi (energimengden bygningen må tilføres utenfra ved normal bruk) <p>Ombruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utføre ombruksanalyse for alle prosjekter, samt ved evt rivning.
	<p style="text-align: center;">DRIFT OG FORVALTNING / EIENDOMSPORTEFØLJEN:</p> <hr/> <p>Sertifisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Systematisk arbeid med BREEAM In-Use i eiendomsporteføljen <p>Energi:</p> <p>Kontinuerlig fokus på å redusere energiforbruk på alle våre eiendommer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieffektivisere eksisterende bygg, med mål om en årlig reduksjon i energiforbruk på minst 3 % ved å: • Sette spesifikke energimål for hver enkelt eiendom med tilhørende tiltaksplaner • Etablere energiovervåkningssystem og energioppfølging for alle bygg • Justere og optimalisere driftstekniske anlegg for å redusere energiforbruk <p>Ombruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fokus på å øke ombruk av møbler og inventar i eiendomsporteføljen, i mindre ombyggingsprosjekter, og ved leietakertilpasninger <p>Avfall:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Øke sorteringsgraden på hver enkelt eiendom i porteføljen til minimum 70 % i løpet av 2025, gjennom leietakersamarbeid og praktisk innretning i avfallsrom. 	

02 Klima og miljø



Energi, utslipp og avfall

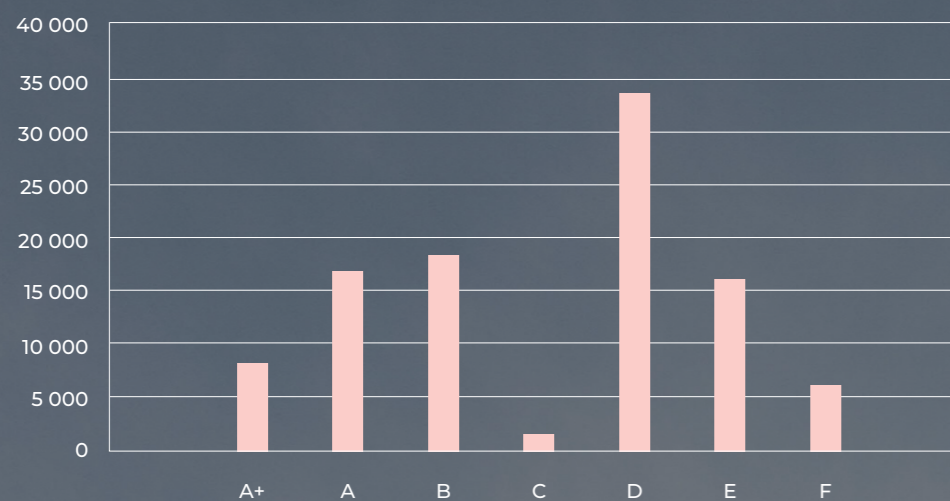
Sirkulære løsninger

Grønne nybygg

Powerhouse Telemark,
Inkognito Park og
Slottsfjell Park

Energi

Energimerking av bygg pr. BRA



Antall kvm pr. energiklasse

Energiklasse	Bygg
A+	Powerhouse Telemark
A	Kammerherreløkka 5 (kontor), Vinkelbygget, Polymer Exploration Centre
B	Kammerherreløkka 3 (hotell), Arkaden, Torggata 8 (Centrumgården), Dokkvegen 8, Bedriftsveien 52-58
C	Versvikveien 6B, Henrik Ibsens gate 6
D	Arkaden, Vipeveien 51, Versvikveien 6B, Parkbygget/Sentralbygget, Henrik Ibsens gate 6, Rødmyrlia 20, Fornebuveien 1-3
E	Arkaden, Dokkvegen 10, Storgata 106, Rødmyrlia 20, Grønlikroken 5, Østveien 667, Kongensgate 20 A
F	Kammerherreløkka 1, Storgata 171-175, Nedre Hjellegate 11, Rødmyrlia 20, Østveien 665
G	Hesselberggata 4, Tollboden

Fire av eiendommene har flere energiklasser

Bygg- og anleggsnæringen (BAE) blir ofte omtalt som 40 %-næringen; den står for 40 % av klimagassutslippene, 40 % av ressursforbruket og tilnærmet 40 % av energiforbruket globalt. R8 Property har en direkte påvirkning på klimaet gjennom blant annet energiforbruk fra vår portefølje, avfall generert både i drift og prosjekter, og kjøring med firmabiler.

R8 Property eiendomsportefølje består primært av kontorbygg, i tillegg til ett hotell, ett kjøpesenter, og ett industri-/verkstedbygg. Tilstand og byggeår på eiendommene er ulike, hvilket medfører en variert sammensetning av energibehov i flere energiklasser, samt varierende grad av tilretteleggelse av avfallshåndtering.

Energiforbruk og tiltak

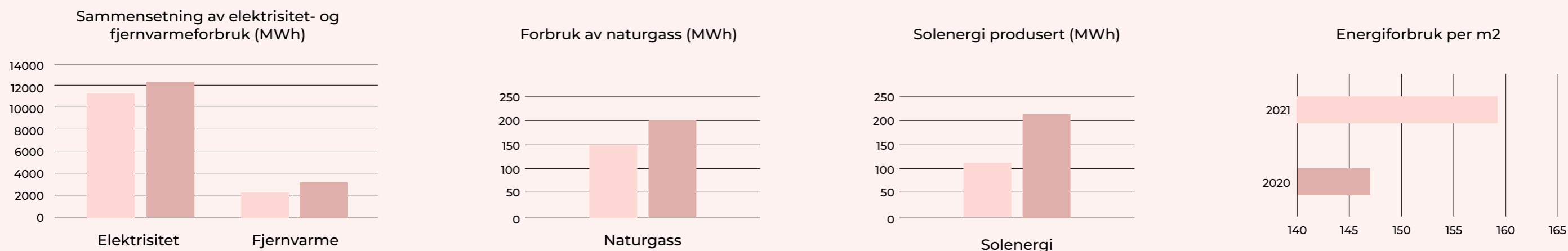
Energiforbruk

I 2021 var R8 Property's energiforbruk på eiendomsporteføljen 16 031 mWh, det vil si en økning på 13,7 % fra 2020 (14 100 mWh). Denne endringen skyldes at selskapets totale eiendomsmasse har økt, samt økt belegg i form av bruk av eiendommene. Tilsvarende gikk energiforbruket i porteføljen fra 146,8 kWh/m² i 2020 til 159 kWh/m² i 2021, det vil si en økning på 8 %. Energimiks i porteføljen består av elektrisitet, fjernvarme, naturgass (LNG), egenprodusert strøm (solceller) og lokal varme fra varmepumper.

Energireducerende tiltak

R8 Property har i en årrekke hatt fokus på optimalisering av tekniske anlegg for å redusere energiforbruket og kostnadene for våre leietakere. I 2021 er arbeidet trappet opp ytterligere ved å innføre energiledelse og implementert et energiovervåkingssystem (EOS). Systemet samler og analyserer strømflytsdata på eiendommene og gjør oss i stand til å fange opp tekniske anlegg med potensial for energioptimalisering. Systemet kjører kontinuerlig analyser som fanger opp feil som kan resultere i økt energiforbruk, samt varsler «effekttopper» slik at vi kan konfigurere tekniske anlegg til å spre energibehovet ut over en tidsperiode for å unngå høy belastning på strømmettet.

2020 2021



Solenergi og solgt energi

Powerhouse Telemark er bygget for å produsere mer energi enn bygget forbruker i løpet av dets levetid. Dette kommer våre leietakere til gode i form av reduserte kostnader. Bygget produserte omkring 207 mWh energi i 2021. Av dette ble 80,1 mWh solgt tilbake til kraftleverandør. R8 Property har ikke konsesjon som kraftleverandør, og kan kun levere opptil 100kW tilbake til nettet. Dagens regelverk tillater heller ikke å dele strøm til nabobygg for å utnytte den fulle kapasiteten fra solcelleanlegget. I likhet med Norsk Eien- dom og øvrige aktører i eiendomsbransjen mener vi at det er nødvendig med en endring av dette regelverket for å innfri energikrav og klimamål. Bygget ble overtatt i august 2020 og den totale energiproduksjonen for året er derfor vesentlig mindre enn i 2021.

Det er også gjennomført et omfattende prosjekt for å kartlegge potensialet i porteføljen med tanke på reduksjon av energiforbruk. Prosjektet resulterer i prosjektutviklingsrap- porter med konkrete tiltak og kost-/nytteanalyser, og forventes ferdigstilt medio mars 2022.

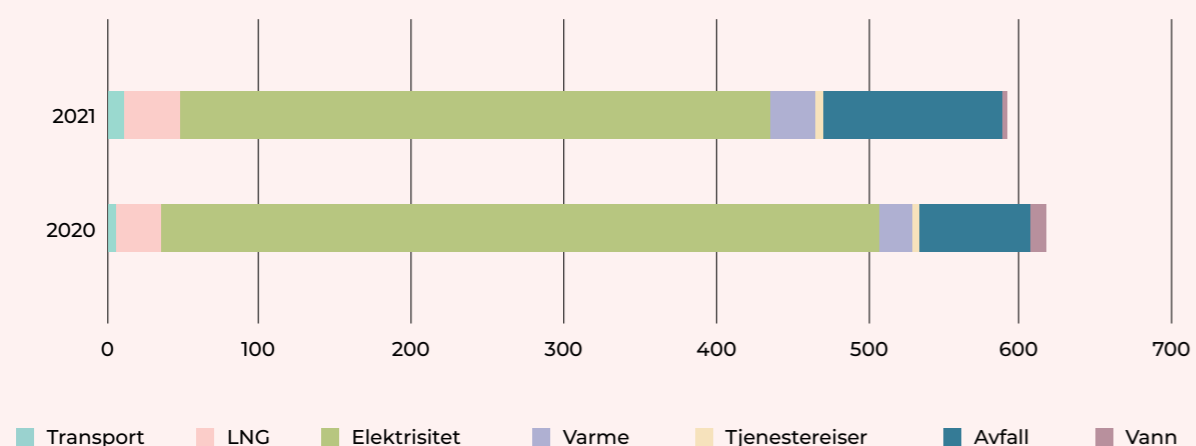
R8 Property vil i 2022 kartlegge og utarbeide en tydelig strategi for reduksjon av ener- giforbruk i eiendomsporteføljen. Vi vil jobbe med å energieffektivisere alle våre eksis- terende bygg, slik at vi når vårt mål om en årlig reduksjon i energiforbruk på minst 3 %.

Utslipp

Klimagassutslipp

R8 Property's totale utslipp for 2021 var 591,8 tCO₂e, hvilket utgjør en reduksjon på 4,1 %/25,1tCO₂e fra 2020 (617 tCO₂e). Også utslippsintensiteten (utslipp per kvm, scope 1 og 2 iht. GHG protokollen) ble redusert fra 5,5 kgCO₂e/m² i 2020, til 4,5 kgCO₂e/m² i 2021. Disse reduksjonene skyldes endring i utslippsfaktoren, Nordisk Miks, som brukes til å beregne klimagassutslipp relatert til strømforbruk.

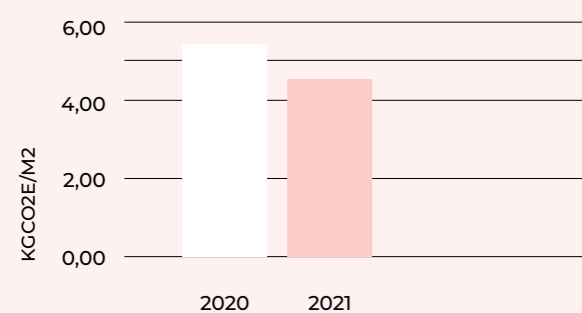
tCO₂e-utslipp fordelt på utslippskilde



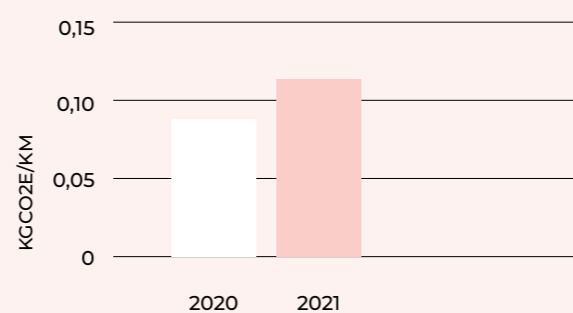
Rapporteringen er delt opp i tre deler; scope 1, 2 og 3 i henhold til GHG-protokollen.

- **Scope 1** omfatter direkte utslipp fra kilder eid eller kontrollert av selskapet. I R8 Property's tilfelle er dette firmabiler og oppvarming med naturgass (LNG).
- **Scope 2** omfatter indirekte utslipp knyttet til et selskaps innkjøp av energi i form av elektrisitet og fjernvarme.
- **Scope 3** inkluderer indirekte utslipp relatert til et selskaps aktiviteter, men som er utenfor dets kontroll eller eierskap. I R8 Property's tilfelle omfatter dette reisevirksomhet, vann og avfall.

Scope 1 og 2 - Utslippsintensitet portefølje eks. transport



Scope 1 - Utslippsintensitet transport



Scope 1 utgjør i 2021 8 % av R8 Property's samlede utslipp, totalt 47,2 tCO₂e. Majoriteten av dette stammer fra oppvarming med LNG, og resterende fra diesel til firmabiler.

Over 70 % av R8 Property's utslipp er knyttet til energiforbruk og oppvarming, og rapporteres følgelig i scope 2. Forbruket av energi har økt fra 2020 til 2021, samtidig har utslippene blitt redusert med 18 %, tilsvarende 82,7 tCO₂e. Dette fordi lokasjonsbaserte utslippsfaktoren, Nordisk Miks, har redusert CO₂ per kWh i den nordiske energisammensetningen med 24,4 %. Selv om forbruket er høyere, beregnes altså utslippet lavere. For årene 2020 og 2021 hadde også R8 Property opprinnelsesgaranti på all innkjøpt elektrisitet.

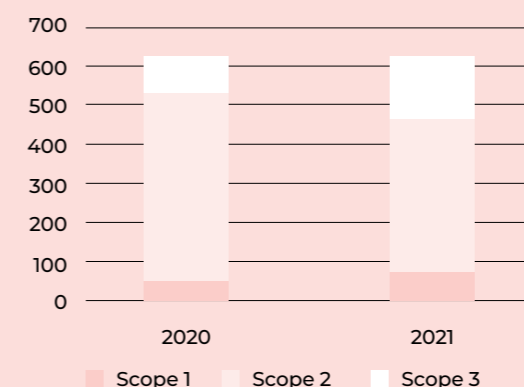
Fakta om opprinnelsesgarantier

Opprinnelsesgarantier er en merkeordning for elektrisitet for å vise strømkunden at en mangde kraft er produsert fra en spesifisert energikilde. Ordningen ble innført med EUs første fornybardirektiv (Direktiv 2001/77/EC) i 2001 for å gi forbrukere et valg mellom fornybar kraft og ikke-fornybar kraft. Kraftprodusenter som selger opprinnelsesgarantier får samtidig en ekstra inntekt fra sin fornybare kraftproduksjon.

Kilde:
Norges vassdrags- og energidirektorat

Utslippene knyttet til scope 3 økte med 43,8 % fra 2020 til 2021. Årsaken til økningen skyldes utilstrekkelig datagrunnlag for 2020, og større mengde innrapportert avfall i 2021. Ytterligere informasjon om dette finnes under Avfall.

tCO₂e-utslipp fordelt på scope



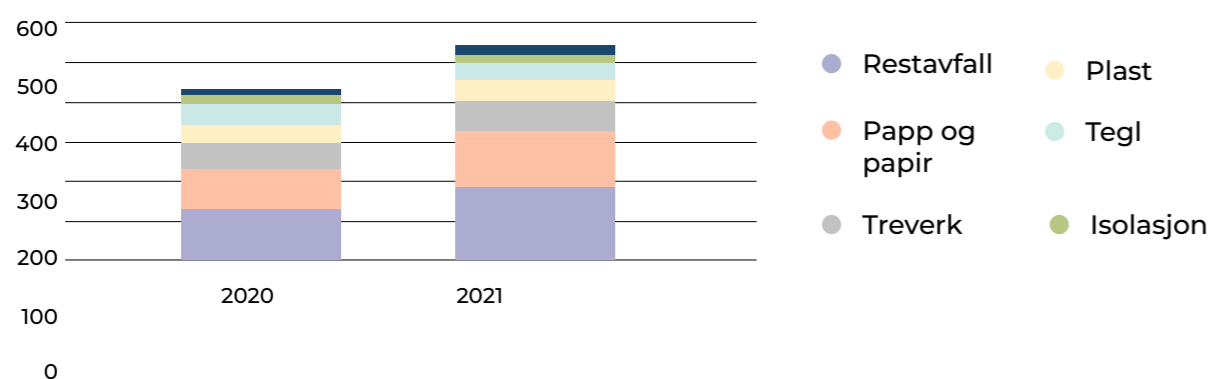
R8 Property har for perioden 2020/2021 ikke kartlagt indirekte utslipp fra leverandører. I årene fremover til vi jobbe ytterligere med å kartlegge indirekte utslipp i scope 3.

Kategori	2020	2021	Prosentvis endring
Diesel (NO)	8,3	10,7	
Naturgass (LNG)	27,3	36,5	
Scope 1 total	35,7	47,2	32,3%
Elektrisitet	471,9	389,2	
Varme	21,6	29,5	
Fjernvarme	0,1	-	
Scope 2 total	493,6	418,6	-15,2%
Tjenestereiser	4,5	5,3	
Avfall	73,6	117,4	
Vann	9,5	3,3	
Scope 3 total	87,7	126,0	43,8%
Total	616,9 tCO₂e	591,8 tCO₂e	-4,0%

Avfall

Avfall i R8 Property genereres gjennom prosjektutvikling og drift. I prosjekt inngår alt avfall som genereres i rivnings-, oppbyggings- og rehabiliterings-/restaureringsprosessene. I drift inngår alt avfall som genereres gjennom forvaltning og daglig bruk av byggene. Drift og bruk av eiendommene genererer primært mat-, plast-, papir-, glass- og restavfall.

Avfall (tonn) 2020/2021 fordelt på fraksjon



Avfall drift R8 Property 2020/2021

Kategori	2020	2021	Kategori	2020	2021
Restavfall	132,3	189,3	Treverk	4,3	7,3
Matavfall	64,0	76,2	Industrielt avfall	53,5	45,3
Papp og papir	100,2	138,5	Spesialavfall	0,01	13,5
Plast	4,14	3,7	Farlig avfall	0	0,5
Glass og metall	22,3	17,3	Total	431,2t	545,4t
=	46,3		Sorteringsgrad	69,3 %	65,3 %
Metall	4,1	0			

Den totale avfallsmengden fra drift av eiendomsporteføljen for 2021 var 545 tonn, med en samlet sorteringsgrad på 65 %. I 2020 var den totale avfallsmengden 431 tonn, med en sorteringsgrad på 69 %. Dette er en økning på ca. 26,5 %, tilsvarende 114,2 tonn. Majoriteten av avfallet stammer fra leietakerne og generell bruk av byggene. Endringen skyldes økt belegg på eiendommene fra 2020 til 2021. Vår renovasjonsleverandør håndterer majoriteten av avfall fra vår eiendomsportefølje, og leverer månedlige rapporter over generert avfall fordelt på fraksjoner, tonnasje og hyppighet på hentinger. Enkelte leietakere har egne avtaler med andre renovasjonsleverandører, disse er inkludert i klimaregnskapet.

For våre to prosjekter i 2021 var den samlede mengden avfall 622 tonn, med en sorteringsgrad på 98 %. Over 90 % av avfallet er knyttet til fraksjoner som tegl, gips og treverk, samt metall og isolasjon. Det er store mengdeforskjeller mellom prosjektene. Polymer Exploration Centre, som er et nybygg, genererer primært avfall knyttet til avkapp og overskudd fra byggeprosessen. Inkognito Park, som er et renoveringsprosjekt, har generert over fem ganger så mye avfall, hvorav mer enn 65 % av dette er masser knyttet direkte til rivingsprosessen. På prosjektene har entreprenørene egne avtaler med renovasjonsleverandører som har gitt oss avfallsrapporter for disse prosjektene.

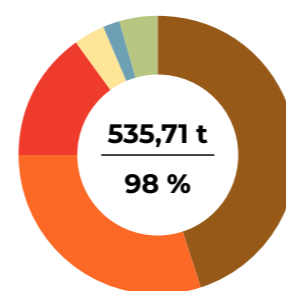
Sorteringsgraden på drift av eiendomsporteføljen for 2021 er lavere enn våre ambisjoner. I Q3 2021 påbegynte vi et målrettet arbeid for å nå en sorteringsgrad på 70 % i vår eiendomsportefølje i løpet av 2025. For å nå dette målet vil vi evaluere hvert enkelt byggs avfallsfraksjoner, rutiner for tømning, samt leietakeres behov knyttet til avfall. Vi vil i samarbeid med våre leietakere tilrettelegge for gode sorteringsmuligheter og rutiner, slik at vi sammen kan bli bedre på sortering og håndtering av avfall.

I prosjektene vil vi fokusere på å stille tydelige krav til avfallssortering og -håndtering ved kontraktinngåelse. Bygg- og anleggsbransjen er imidlertid svært fokusert på dette allerede, hvilket rapportene fra årets prosjekter viser

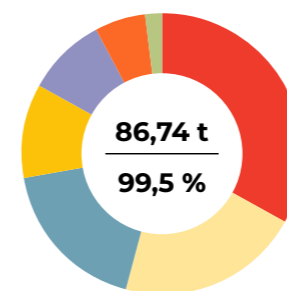
Avfall prosjekter R8 Property 2021

Kategori	Rehab	Nybygg
Blandet avfall	10,7	0,4
Rivmasser	237,5	-
Tegl	122,3	3,9
Gravemasser	5,8	-
Gips	25,6	16,7
Isolasjon	7,0	7,3
Treverk	111,4	37,1
Metall	13,7	12,1
Plast	0,5	8,5
Glass	-	0,02
EE-avfall	0,5	-
Maling, lakk og lim	0,4	0,02
Biologisk avfall/matavfall	0,2	0,6
Papp og papir	0,1	0,1
Bromerte flammehemmere	0,01	-
Total	535,71 t	86,74 t
Sorteringsgrad	98 %	99,5 %

Inkognitogata 33



Polymer Exploration Centre



- Rivmasser
- Treverk
- Tegl
- Metall
- Plast
- Isolasjon

Foto: Ivar Kvaal

Powerhouse Telemark – den grønne diamanten



Powerhouse Telemark er det fjerde powerhouse-bygget i verden, og er et samarbeid mellom Snøhetta, Skanska, Asplan Viak og R8 Property

Byggearbeidet ble påbegynt i 2018, og sto ferdig i august 2020

8403 kvm er fordelt på 11 etasjer

Fasiliteter som er tilgjengelige for alle brukere på bygget er bl.a. barception, takterrasse, treningsrom, møteromsenter, personalrestaurant, bil- og sykkelparkering med lademuligheter

Et powerhouse tar alltid utgangspunkt i at "form følger miljø", dvs at alle løsninger hensyntar klimavennlige løsninger – både utvendig og innvendig

Powerhouse Telemark er tilrettelagt for at det kan være 425 samtidige brukere i bygget.

Kostnaden var 276 millioner kroner eks. mva., det vil si ca. 32 845,- per kvm.

Enova har gitt en støtte på 12,3 millioner kroner

Powerhouse Telemark mottok Porsgrunn kommunes byggeskikkpris i 2020



Et av landets mest effektive solcelleanlegg

Powerhouse Telemark har et av Norges mest effektive solcelleanlegg – bare innen romfart finner man solcelleanlegg som produserer mer energi per kvadratmeter enn her (kilde: Asplan Viak, 2020). 1400 kvm solceller er fordelt på taket og sørfasaden, samt carport og sykkelparkering.

Bygget er utformet for å sikre best mulig lysinnslipp, solskjerming og høsting av energi, og det er foretatt omfattende tekniske beregninger for å finne optimal vinkel for mest mulig solcelleinnstrømming gjennom året. Takflaten er maksimalisert ved å tilte utover, bl.a. 45 grader over hovedinngangen, og generelt 7 grader for å høste mest mulig sol.

Taket skrå mot syd, og veggene skrå utover mot taket for å øke takareal i forhold til bruksareal. Det er også montert takvinduer mot sør for å sikre godt innslipp av dagslys. Byggets solcelleanlegg har produksjonskapasitet på ca 256 000 kWh per år, noe som tilsvarer ca. 10 ganger så mye energi som gjennomsnittlig årlig strømforbruk til en norsk husstand. Produksjonsgrensen på 100kW, samt kabelbrudd på carporten med solceller, medførte redusert produksjon i 2021.

Produserer mer energi enn det forbruker
Bygget bruker ca. 66 % mindre energi enn et tilsvarende nybygg, er bygd etter TEK 17, og produserer mer energi enn det forbruker gjennom et livsløp på 60 år. Dette inkluderer

produksjon av byggevarer, oppføring, drift og avhending av bygget.

Byggets vest-, nordvest- og nordøstvendte fasader er kledd med trespiler i termotre, disse fungerer som solskjerming på de mest soleksponerte områdene. Fasaden består for øvrig av Cembrit-fasadepaneler som gir bygget et enhetlig preg, mens den ikoniske portalen er i limtre.

9 energibrønner er boret ned i bakken til 280–300 meters dybde, da temperaturen er mer stabil jo dypere man kommer. Geobrønnene varmer opp forbruksvann, regulerer temperaturen på ventilasjonsluften, samt regulerer det vannbårne oppvarmings- og nedkjølingssystemet som er støpt inn i gulvet i randsonen i hver etasje. Prosjektet totalt energiforbruk er ca. 51 kWh per kvm per år. I 2021 var forbruket på 56 kWh/kvm. Dette forventes redusert gjennom godt samarbeid med entreprenør i prøvedriftsperioden. Alt energiforbruk som benyttes til varme og kjøling hentes fra energibrønnene, mens energien fra solcellepanelene utelukkende benyttes til strøm. Lavkarbon-dekkene er eksponert i interiøret og fungerer som termisk masse, noe som bidrar til at bygget naturlig varmes opp og kjøles ned.

Overskuddsenergi fra bygget kan selges tilbake til strømmettet, men som en følge av at R8 Property ikke har konsesjon som kraftleverandør er dette svært begrenset.



Elisabeth Heggelund Tørstad,
CEO/Asplan Viak

BREEAM-NOR – beste praksis innen klimavennlige bygg

Powerhouse Telemark er BREEAM Excellent-sertifisert, med en score på 72,88 %. Svært få bygg i Norge har denne utmerkelsen. BREEAM-NOR er et tredjeparts evalueringverktøy som er utviklet for å vurdere miljøpresentasjonen i hele livsløpet til bygningsprosjekter. Den skal sikre "beste praksis" for bygg i Norge og være en driver for nytenkning innen bærekraftige byggeprosjekter.

Denne vurderingsprosessen starter allerede på konseptstadiet og vedvarer til bygget er ferdigstilt og overlevert. I løpet av prosessen vurderes prosjektet i ni kategorier: ledelse, helse og innemiljø, energi, transport, vann, forurensning, materialer, avfall, og arealbruk og økologi.

Det utdeles poeng med utgangspunkt i de dokumenterte tiltakene et prosjekt har gjennomført innenfor de ulike kategoriene. Hvilken BREEAM-sertifisering prosjektet får, avhenger av antall poeng. BREEAM har fem graderinger; Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding.

“Powerhouse Telemark er et glimrende eksempel på et bygg hvor teknologisk innovasjon og miljømessige hensyn er kombinert med et nydelig uttrykk. Vi i Asplan Viak er stolte over å ha bidratt.”



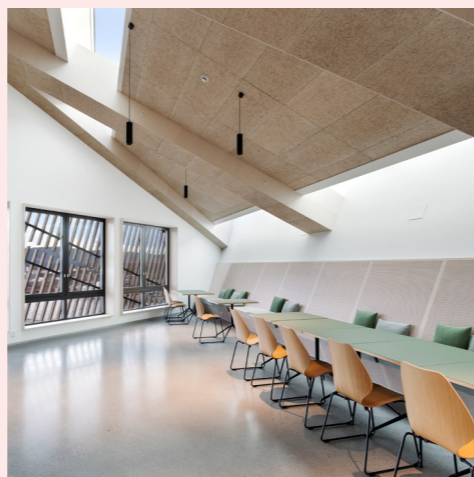
Bærekraftige og robuste materialer med lav bunden energi.



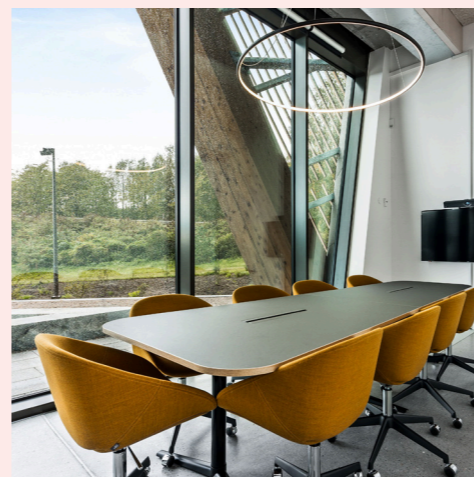
Glassvegger og vanlige vegger er demonterbare systemvegger



Innredning og interiør



Benkene i personalrestauranten innehar ventilasjon og er perforert med akustisk materiale i ryggen



Teppeflisene består av **70 %** resirkulert fiskegarn



I alle byggets 11 etasjer er det valgt bærekraftige og robuste materialer med lav bunden energi. Gulv, glassvegger, skillevegger, kjøkken, lys, garderobes og baderom er gjennomgående gitt et likt designmessig uttrykk for å unngå at elementene må byttes ut ved skifte av leietaker. Både glassvegger og vanlige vegger er demonterbare systemvegger. Også skiltssystemet er standardisert, slik at det kreves lite produksjon og utskifting av materiell ved bytte av leietakere. I kjerneområdene er det belegg på gulvet: Teppeflisene består av 70 % resirkulert fiskegarn, og gulvet er laget av restlameller fra industriparkett i ask. Det er gjennomgående valgt lydabsorberende løsninger i bygget, deriblant treullsementplater i taket, og resirkulerte ullplater på veggene. Skråfasadene og himling i ulike sjikt bidrar også til bedre lyd miljø. I gulvene er det kombinasjon av betong og teppe, og det er lagt inn slisser i betongen for å dempe lyd fra trinnene. I personalrestauranten er det gjort mange lyddempende tiltak, blant annet ved valg av møbler:

Benkene innehar ventilasjon, og er perforert med akustisk materiale i ryggen. Møblene er polstret, og det er mye tekstiler i rommet – noe som både er lyddempende og gir varme, hvilket igjen medfører at temperaturen kan skrus ned.

Utomhus

- Det er benyttet granitt og betong i all utvendig opparbeiding
- Benkene er fra Vestre, og har livstidsgaranti
- Totalt 120 stk parkeringsplasser for sykkel, hvorav 40 er under tak og 20 stk har ladepunkter
- Totalt 177 parkeringsplasser, inkludert 34 plasser med elbil-ladere
- For å unngå unødvendig mye bundet energi, er det ikke bygget parkeringskjeller



Med fokus på sirkulære løsninger

Bygg- og eiendomsbransjen er ansvarlig for store mengder avfall, utslipp og forbruk av materialer. Ifølge SINTEF må bransjen kutte sine utslipp med over 7,5 % årlig for å nå klimalovens mål om en 40 % klimagassreduksjon fra 1990-nivå, innen 2030. Hvis dette målet skal oppnås, må bransjen tenke *brukt* fremfor *nytt*.

Det må fokuseres mer på rehabilitering av eksisterende bygg, og bedre utnyttelse av

eksisterende materialer. Det ligger et stort uforløst potensial i sirkulære løsninger som resirkulering og ombruk av materialer og materiell, samt mer bevisst avfallshåndtering og sortering.

R8 Property har ved flere anledninger totalrenovert store, eldre bygårder som blant annet Eeks gård og Centrumgården i Ski-en. Fremover vil vi fokusere enda mer på denne type prosjekter.

I rehabiliteringsprosjekter og nybygg skal endringsdyktighet vektlegges, slik at gjenbruk og tilpasning blir enklere og mer bærekraftig. Våre bygg skal utformes med høy grad av generalitet, fleksibilitet og elastisitet. Dette vil øke bruksområdene og tilpasningsmulighetene, samtidig som de vil redusere klimagassutslipp og materialbruk ved leietakertilpasninger. Det skal utføres ombrukanalyse for alle nye prosjekter.

Vi vil også være mer bevisst på målinger og dokumentasjon av byggenes tilstand, håndtering av avfall og materialbruk underveis i prosjektene. Bærekraftstrategien vår setter klare mål knyttet til ombruk og resirkulering av avfall, materialer og inventar.

Dette vil være førende for hvordan vi jobber med våre prosjekter i årene fremover.



Inkognito Park – tidligere statsministerbolig blir høyteknologisk allemannseie

Når man skal rehabilitere et 150 år gammelt bygg, kan man få seg noen overraskelser. Slik var det også i Inkognito Park, men R8 Property's prosjektleder, Jon Rørvik, er ikke i tvil: – Dette skal vi fortsette med, vi skal gjøre det igjen.

På historisk grunn i hjertet av hovedstaden ligger ærverdige Inkognito Park. Gjennom sin levetid på nesten 150 år har både rittmestere og statsministre hatt tilhold i bygget, som nå transformeres til å bli en flott lokasjon for fleksible kontorløsninger. I 2022 skal bygningen fylles av brukere fra både 24SevenOffice og Evolve.

Veien til åpning har vært lang og kronglete, og mer komplisert enn både byggherre, entreprenør eller interiørarkitekt kunne se for seg. – Inkognito Park er et gammelt bygg med mange små rom som skulle transformeres til å bli en eiendom med en åpen

og fleksibel planløsning. Gjenbruk og ombruk har vært fokusområder helt fra den spede begynnelse. Vi ønsket blant annet å benytte de eksisterende, tykke tregulvene fra 1800-tallet, og likedan himlingene – her var det rosetter i omtrent hvert eneste rom, forteller prosjektleder Jon Rørvik. – Uansett måtte bygget tilpasses til dagens standard, og det var i den forbindelse vi tidlig møtte på store utfordringer. Da vi forsøkte å skjære ut rosettene gikk de i oppløsning, og vi valgte derfor å konsentrere oss om tårnrommene. I disse rommene har vi bevart den originale himlingen med sine stukkaturer og rosetter. Noen dører vil også benyttes til en lekker dekorvegg. De eksisterende gulvene viste seg å ha opptil en halv meter høydeforskjell på grunn av skjevheter i bygget, noe som ikke er lett å legge merke til i små rom, men som blir veldig merkbart når man åpner opp.



Jon Rørvik,
Prosjektleder

Inkognito park

Adresse: Inkognitogaten 33 A, v/Solli plass i Oslo
Byggeår: 1874
Lansering/åpning: Høst 2022
Areal: Ca 3300 kvm, fordelt på fire etasjer og to kjellerplan
Miljøsertifisering: BREEAM Very Good
Entreprenør: AF Gruppen
Ansvarelig arkitekt: Reaktor
Interiørarkitekt: Metropolis
Byggherre: R8 Property ASA og Industrifinans
Leietakere: 24SevenOffice og Evolve

Rørvik forteller at de store, tykke teglsteinsveggene som var selve bæringen til bygget heller ikke kunne beholdes, og har derfor blitt erstattet med et nytt bæresystem i stål.

Én app erstatter gamle permer

Gjennom prosessen har det vært fokus på ombruk, og å gjøre diverse materialer tilgjengelig for andre som kan ha bruk for det. Både teglstein, glassvegger, lamper og mye annet er registrert i Rehub; en bransjeportal for gjenbruk. Den gamle bygården blir en høyteknologisk eiendom. Men hva innebærer egentlig dette?

– Vi har virkelig gått "all in", her er omtrent ALT digitalisert, sier Jon Rørvik. Ved starten av prosjektet ble hele bygget skannet, og vi dokumenterte skjevheter i gulv, tak og vegger som var viktige for prosjekteringen. Alle fagene modellerer i 3D, og i møtene kan vi enten benytte VR-rommet (virtual reality) i bygget, eller sitte i ulike byer og gjennomgå modellene med VR-brillene på. Vi bruker skanning til å jobbe frem en digital tvilling av det gamle bygget.

Til slutt sitter vi igjen med en heldigital versjon av sluttproduktet; et gammelt skall, pakket inn i ny teknologi i 3D-modell.

Hva er så hensikten med all digitaliseringen av Inkognito park? Jon forklarer at alt

handler om selve sluttproduktet, og driften av bygget: – I gamle bygg var FDV-dokumentene i permer på vaktmesterens kontor. Den tiden er over. Verdien av å ha en digital tvilling som hele tiden holdes levende, er uvurderlig. Nå kan driftsavdelingen peke på en vegg med mobilen, og ved hjelp av en app umiddelbart se alt av rør, kabler og ventilasjon. Det blir behovsstyrt vedlikehold og service, i stedet for service etter faste tidsintervaller. Vi skal kun bytte ting når det må byttes, og ofte holder det med kun små komponenter. Dette er både tids- og kostnadsbesparende.

Selv om R8 Property i samarbeid med AF Gruppen har tatt digitaliseringen lenger enn det som er vanlig i slike prosjekter, synes Jon at teknologien fremdeles ligger litt for langt bak. – Dette er et ledd i å drive bransjen fremover. Nesten ingen har klart å lage digital tvilling, det er fryktelig vanskelig. Men det er et viktig skritt i riktig retning, og selv om vi ikke lykkes 100 %, er det mye lærdom i dette til senere prosjekter. Jon forteller videre at det ble stilt strenge krav til entreprenøren med krav om fossilfri byggeplass, klimaregnskap og valg av materialer, og at AF Gruppen har gjort en upåklagelig jobb i prosjektet. – Det er ekstremt bærekraftig å videreutvikle et gammelt bygg og gjøre det levedyktig og fleksibelt i 40–50 år til. Dette er fremtiden, og vi skal gjøre det igjen, poengterer Jon Rørvik.



Grønne nybygg

Den grønneste kvadratmeteren er den som ikke blir bygget. Å utnytte eksisterende bygg og arealer er avgjørende for grønn omstilling, men noen ganger er det imidlertid behov for nye bygg. Da er det avgjørende å bygge så klimavennlig som mulig.

Nybygg må prosjekteres med hele livsløpet i tankene: Hvor og hvordan det bygges, hvem som skal bruke bygget, hvor mye det vil forbruke og generere, og hvordan bygget kan tilpasses nye formål og gjenbrukes i fremtiden – alt dette må være vurdert før første spadetak.

For R8 Property's nye prosjekter innebærer dette blant annet å BREEAM-sertifisere alle nye byggeprosjekter med et minimumskrav på Excellent. Vi vil også øke fokus på klimavennlige byggeplasser, reduksjon av klimagassutslipp knyttet til byggematerialer, bevaring av biomangfold, energieffektivitet og innovative, grønne løsninger.

Slottsfjell Park setter en ny standard for fremtidens bygg

Ved foten av Slottsfjellet i Tønsberg har R8 Property ambisjoner om å utvikle det som kan bli verdens første Paris Proof-kvartal: Et helt kvartal som er hundre prosent i tråd med Parisavtalen.

Slottsfjell Park skal gjennom en stor transformasjon. Den eksisterende næringsparken består blant annet av asfalterte parkeringsområder som skal flyttes under bakken, og det skal utarbeides nye passasjer, etableres flere grønne flater og skapes bærekraftige møteplasser.

Her vil rehabiliterte og nyopprettede bygg gå hånd i hånd, og Tønsberg skal få sitt første Powerhouse. Dette bygget vil produsere mer energi enn det forbruker, og overskuddsstrømmen kan gå tilbake til byen.

I balanse med naturen

Byggene får høyt fokus på klimavennlig materialbruk, og den nye teknologien fra Orbit gir leietakerne og øvrige brukere en optimal tilgang til kontor- og møteplasser.

Foruten kontorlokaler vil parken bestå av et hotell og flere spisesteder, og formålet er å utvikle et moderne og klimavennlig nabolag som er godt å leve i og inspirerende å jobbe i.

Med Slottsfjell Park vil vi sette en ny standard for byggeskikk i det grønne skiftet: Et kvartal som er i balanse med naturen. Så snart kommuneplanens arealdel er vedtatt, vil R8 Property sende et planinitiativ til Tønsberg kommune.



Hva betyr Paris Proof?

Paris Proof er en ny standard for fremtidens bygg, og tar utgangspunkt i Parisavtalens 1,5-gradersmål. Standarden angir et maksimalt og totalt CO₂-utslipp per kvadratmeter, inkludert byggefase, energi i drift, materialer og avhending. FutureBuilts plussusdefinisjon legges til grunn for energiproduksjon.

03 Bærekraftige byer og samfunn

Illustrasjon av Slottsfjell Park ved Snøhetta

Levende byrom – Skien Brygge

Lokale leverandører og
leverandørkrav

R8 Hybrid

Lyk-z & døtre

Levende byrom - Skien Brygge



Innledning

Skien Brygge er et stort og langvarig byutviklingsprosjekt som skal være bærekraftig og livskraftig. Prosjektet er et samarbeid mellom Bane NOR Eiendom (50 % eierskap), Skien Boligbyggelag (25 %) og R8 Property (25 %), og inkluderer både hotell, serveringssteder, næringseiendom og private boliger. Prosjektet skal fylles av åpne, inkluderende og fleksible plasser til alle anledninger – området skal gi liv til byen og være attraktivt for alle, døgnet rundt. Skien Brygge skal ivareta biologisk mangfold, bygge klimavennlig og sørge for beplantning på det som i dag er en grå masse.

Prosjektet er oppdelt i tre faser, hvorav første fase påbegynnes i 2022 og er forventet ferdigstilt i første del av 2025.

Bygulv

På Skien Brygge er det stort fokus på å skape et inkluderende bygulv som gir noe tilbake til alle som bruker området. Ambisjonen er å være en integrert del av sentrum hvor man har aktivisert en stor del av første etasje i bygningene, som skaper et bredt og tilrettelagt tilbud for befolkningen. Disse diskusjonene gjøres sammen med arkitektene i A-Lab, og håndteres gjennom en bygulvstrategi. Bygulvet består av flere funksjoner; en vannfront som kobler området tettere på vannet, ulike parker og møteplasser mellom byggene, førsteetasje-plan i byggene, samt bilvei, sykkelvei og gangveier på området. Ulike leietakere vil bidra til bygulvet gjennom ulike funksjoner som restauranter, handel og kultur med mer.

Parker og møteplasser

En av de store verdiene på Skien Brygge er mangfoldet av parker og møteplasser. Dette omfattende prosjektet som forlenger og utvider bykjernen betraktelig, trenger varierte møteplasser. Gjennom reguleringsarbeidet og mulighetsstudier har ulike parker blitt definert:

- Tollbodplassen
- Bryggescenen
- Bratsbergalmeningen
- Bryggeplassen
- Havnetorget
- Broplassen
- Lekeplassen
- Tunnellplassen
- Bjarne og Kåres plass
- Follestadbukta

Disse vil alle bidra til å binde de ulike byrommene sammen til en variert opplevelse av sosialt fellesskap og aktiviteter. I gaten blir det prioritert ferdsel for gående og syklist. I tillegg til å være gode møteplasser, bidrar de grønne parkene også til effektiv håndtering og fordrøyning av overvann.

Bybane

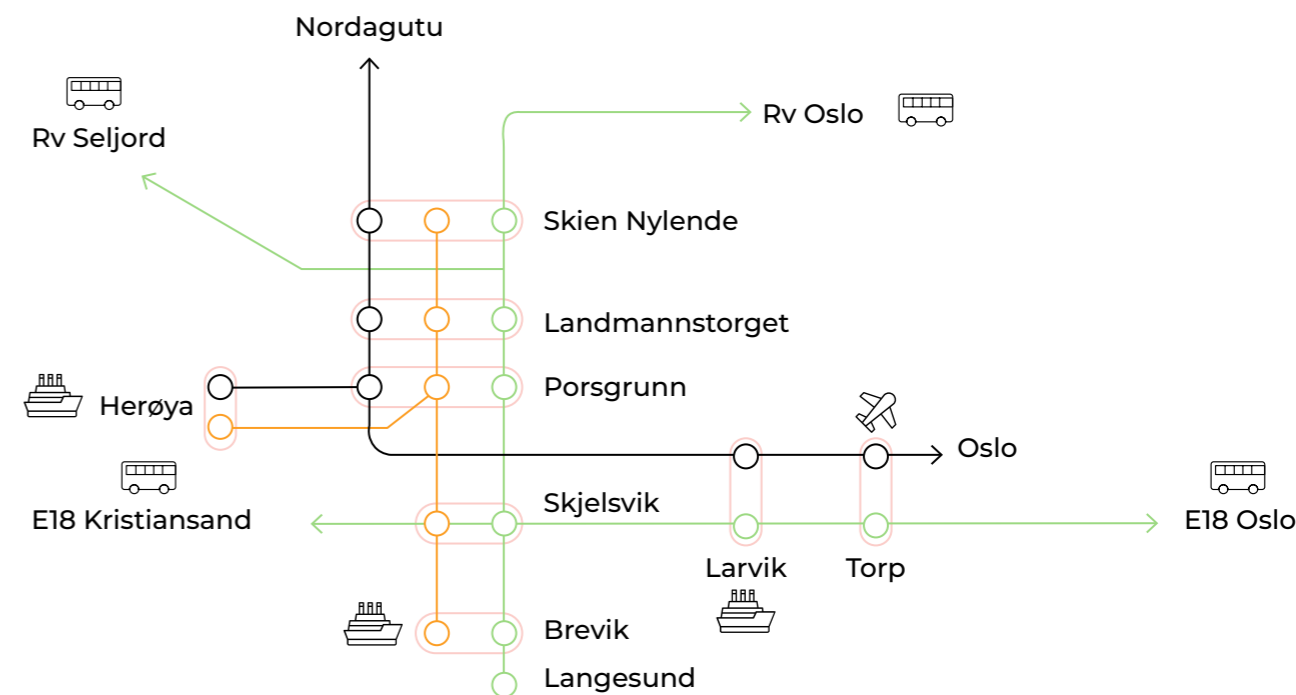
På Skien Brygge vil mange mennesker bo fast, være midlertidige gjester på hotellet, ha sin arbeidsplass eller benytte seg av bygulvet eller kaifronten. Uavhengig av formålet med å besøke Skien, er det behov for bærekraftig transport som bidrar til å redusere personbiltrafikken. Det har i mange år vært jobbet med å fremme muligheten for å bygge en bybane som vil binde sammen Skien – Porsgrunn – Brevik.

Det ligger nedlagte jernbanespor på store deler av strekningen, hvilket er en fordel som gjør at investeringskostnaden blir lavere enn om de gamle sporene ikke var tilgjengelige. Likevel er dette en stor beslutning, og det jobbes aktivt med kommunene for at bybanealternativet skal utredes grundig. På eget initiativ har en samarbeidsgruppe med blant annet R8 Property og Skien Brygge finansiert en uavhengig rapport fra Railsupport AS som konkluderer med at bybane i Grenland er mulig, og stipulerer en kostnadsramme på ca 2,1 mrd for nødvendig infrastruktur pluss ca 420 millioner kroner i togmateriell.

Dette er betydelig lavere enn tidligere foretatte estimater. Det jobbes derfor for å få gjennomført en konseptvalgsutredning for å utvikle prosjektideen til et prosjekt som kvalifiserer til at staten kan bidra. En slik utredning bør ses i sammenheng med en videreutvikling av den eksisterende Bratsbergbanens lokaltogtrafikk.

Det er mulig å gjennomføre en bybane i Grenland innenfor kostnadsrammer som tåler sammenlikning med kollektivsatsing i andre norske byer. Konseptet er ambisiøst, men kan være grunnlaget for en revitalisering av bybåndet i Grenland basert på en helt annen og mer konsentrert arealbruk. En bærekraftig areal- og transportutvikling som stimulerer til vekst i befolkning og næring, og der trafikken i langt større grad tas med gange, sykling og kollektivtransport. Et bybaneprosjekt i Grenland kan bidra til å oppnå målet om nullvekst i biltrafikken i byområdene slik Stortinget vedtok i Klimaforliket i 2012, og slik det er lagt til grunn i de etterfølgende nasjonale transportplanene.

- Jernbane
- Vei
- Bybane
- Knutepunkt



Oversikt over mulige holdeplasser i en bybane-løsning i Grenland

(basert på rapport fra Railsupport AS, 2022).



Lokale leverandører og leverandørkrav

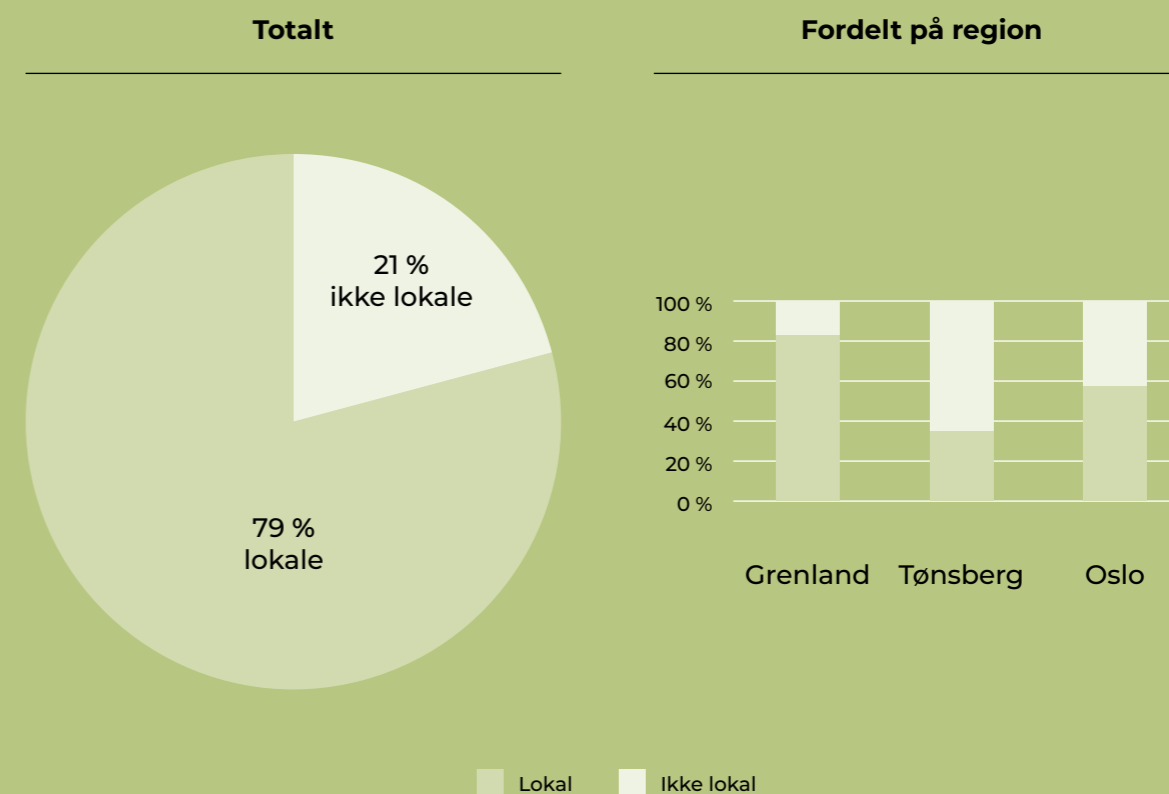
Eiendomsutvikling og drift påvirker i stor grad byer og lokalsamfunn. R8 Property er bevisst sin rolle og tilstreber å bidra til lokal sysselsetting og verdiskaping ved å prioritere å benytte lokale aktører, og leietakeres tjenester der det er naturlig. Vi ser også at tett samarbeid i lokalmiljø bidrar til kompetanseutvikling på innkjøp og leverandør oppfølging. Det er prosjektledere og innkjøpere i driftsorganisasjonen som er ansvarlige for å følge opp at det handles lokalt der det er mulig og i tråd med øvrige funksjonskrav.

I tillegg involverer R8 Property seg også i lokalt næringsliv via næringsforeninger og gjennom ulike sponsorater i lokalmarkedet

med formål om å bygge lokalt nettverk i sine nærmiljø. Arbeidet med lokale innkjøp har vært viktig siden R8 Property oppstart, men i den vekstfase selskapet har vært i, har ikke dette vært systematisert godt nok. I tiden som kommer vil det jobbes med kompetanseheving hos innkjøpere, knyttet til viktigheten av lokale innkjøp og etablere rutiner som også bidrar til økt fokus sammen med rapportering på området.

Som byggherre har vi et stort påvirkningspotensial overfor våre leverandører, og derfor også et ansvar for å sette krav og være en god bestiller som bidrar til mer et bærekraftig næringsliv.

Prosent av totale innkjøp i NOK kjøpt av lokale leverandører i 2021:



Definisjon av lokal:

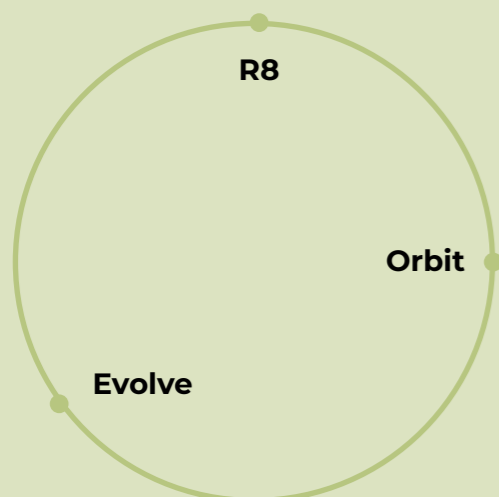
Innkjøp hvor leverandør har forretningsadresse eller avdelingskontor maks 30 km fra senter av området innkjøpet hører til, eller i samme fylke.

Definisjon av «virksomhetens vesentlige lokasjoner»

R8 har et stort geografisk nedslagsfelt med hovedvekt på Østlandet og i aksene Grenland – Oslo. Vi har valgt å legge til grunn områdene hvor selskapet har egne kontor, samt områder hvor vi har aktive utviklingsprosjekter. Vi definerer derfor R8s vesentlige geografier som: Grenland, Tønsberg og Oslo.



Den nye arbeidshverdagen



Markedet ønsker fleksibilitet og bærekraft. Kontorlokaler har et belegg på 50 % på globalt nivå – likevel bygges det nytt som aldri før. Eiendomsmarkedet ser endrede behov som en følge av Covid-19, og trenden med arbeidstakers ønske om økt fleksibilitet akselererte gjennom pandemien.

R8 Property fokuserer på å møte markedets behov gjennom å tilby miljøvennlige, fleksible løsninger. Vi ønsker å tilrettelegge for økt sambruk i næringsbygg, noe som gir en høyere utnyttelsesgrad og større samfunnsmessig nytteverdi. Dette var utgangspunktet for etableringen av Orbit Technology i 2020; en teknologi utviklet i R8 Property, og som nå er skilt ut i eget selskap. Per 31.12.21 eide R8 Property ca 30,5 % av selskapet.

Orbit tilgjengeliggjør overskuddskapasiteten i bygg på en effektiv måte, og sørger for at abonnenter selv kan booke kontorplasser og møterom i næringsbygg med ledig kapasitet. I appen kan brukeren velge blant et nettverk av lokasjoner og kontorlokaler med ulike fasiliteter. For gårdeier/utleier fører dette til en bedre utnyttelse av byggene,

og bidrar til mer bærekraftig bruk av bygg som allerede er oppført. Denne teknologien benyttes i R8 Property's eiendomsportefølje, og tilbys også eksterne eiendomsbesittere.

I 2021 utviklet R8 Property, Evolve og Orbit et felles, nytt produkt: R8 Hybrid. Dette hybridproduktet er et tilbud til alle som ønsker en mer fleksibel hverdag for sine ansatte: Et nettverk av tilgjengelige arbeidsplasser og møterom i høy standard, fasilitert av de tre selskapene. Evolve er per i dag Norges største tilbyder av fleksible kontorløsninger og leieavtaler, og har 26 lokasjoner sentralt plassert på knutepunkter fra Fredrikstad i øst til Stavanger i sørvest. Leieavtalene har en månedlig fastpris hvor alt av møbler, drifts- og felleskostnader er inkludert.

Synergieffektene mellom eiendom, teknologi og fleksible kontorløsninger skaper en unik fleksibilitet og økt fokus på bærekraft. På den måten kan vi møte de endrede behovene i markedet, samtidig som vi skaper mer bærekraftige og innovative løsninger i en bransje som er avgjørende for det grønne skiftet.

Livredderne

R8 Property samarbeider med flere lokale organisasjoner i sine nærmiljø som tar sosialt ansvar, og som på ulike måter bidrar til god helse og økt livskvalitet for barn og unge. Vi støtter prosjekter som fremmer inkludering, har mål om å bidra til sysselsetting, og tilrettelegger for at flest mulig får forutsetning for å kunne bidra i samfunnskapende aktiviteter.

Gjennom ti år har Ingeborg Lykseth og hennes kolleger i lyk-z & døtre hjulpet tusenvis av ungdommer til å mestre livet.

Med utdanning innen psykiatri og coaching, samt et brennende engasjement for å bidra til et bedre samfunn, ble Ingeborg Lykseth sosial entreprenør i 2011. Som det kommer frem av navnet, sto hun ikke alene da lyk-z & døtre kom til verden, hun hadde med seg to av sine egne døtre på laget. Ti år senere har selskapet fem ansatte og flere tusen ungdommer i sin portefølje. R8 Property har vært med som bidragsyter de siste fem år.

”Vårt verdigrunnlag er basert på inkludering, raushet, verdighet og magi. Magi er for oss noe som oppstår når mennesker får tillit.”

lyk-z.no

Fornytt håp for fremtiden

– Vår hovedoppgave er å bistå unge og unge voksne, som av ulike årsaker har falt ut av skole eller arbeidsliv. Vi tror på individets evne til å skape sin egen fremtid og et liv i verdighet. Felles for målgruppen er en opplevelse av forringet livskvalitet, manglende håp for fremtiden, frykt og en tanke om å være annerledes enn resten av samfunnet, forteller Ingeborg. Gjennom årenes løp er det mange sterke historier og vanskelige skjebner som har dukket opp på kontoret ved Hjellevannet i Skien.

– Ungdommene kommer fra familier med ulike bakgrunner, både ressurssterke og selvstendige familier, men også familier som har behov for mer bistand og støtte. Det er ofte lange ventelister i det offentlige som resulterer i at mange gir opp å søke den hjelpen de trenger. Det er blant annet disse vi er til for, sier Ingeborg.

Det offentliges netto kostnad på én ungdom i utenforskap er 15,9 millioner kroner – eksklusiv kostnader som følge av kriminalitet, rus og behandlinger. Med bakgrunn i denne utregningen har lyk-z & døtre spart samfunnet for 6,8 milliarder kroner i årene fra 2014–2020.

Uten støtte fra private aktører hadde det ikke vært mulig for lyk-z & døtre å hjelpe alle ungdommer som har falt utenfor skole og jobb til å finne sine iboende kvaliteter og unike evner, og med dette få dem raskt tilbake i samfunnet.

R8 Property bidrag er 50 000 kroner per år; en sum som gjør at flere ungdommer med store utfordringer får mulighet til å delta i lyk-z & døtre sine livsmestringsprogram. Gjennom lyk-z metoden, FROG Leadership og Livsmestring deltar opp til 12 unge i en fysisk workshop som går over 25 dager fordelt på 7 uker. De omfattende programmene har svært gode resultater, hvor 75 % går tilbake til jobb eller skole etter trening av lyk-zs egne ansatte, og 58 % på landsbasis gjennom lyk-zs leverandører av programmet.

Internasjonal satsing

Arbeidet til lyk-z & døtre er de siste årene blitt lagt merke til langt utover landegrensene, og programmene er tatt i bruk i både Romania, Bulgaria, Slovenia, Hellas, Italia, Spania, Belgia, Tsjekkia og Island med flere. I 2012 ble selskapet kåret til Årets Sosiale Entreprenør av anerkjente FERD Sosiale Entreprenører.

– Tilbakemeldingene fra mange av ungdommene er at programmet fullt og helt har endret livet deres; det har gitt dem økt handlekraft, tro på seg selv og en økt livskvalitet, forteller Ingeborg. Hun legger til at dette igjen har ringvirkninger til de enkeltes familie, og samlet får en enorm samfunnsbesparende effekt.

Nå er Ingeborgs største håp for fremtiden at enda flere samarbeidspartnere melder seg på. – Vi hadde ikke klart oss uten partnerne våre, og har god plass til flere, smiler hun.



04 Menneskene



Arbeidsmiljøundersøkelse
R8 Propertys verdier
Kompetanseutvikling

“Du bygger ikke et selskap – du bygger mennesker – og så bygger menneskene selskapet”

– Zig Ziglar

Vi er stolte av laget vi har bygget gjennom selskapets 11 år lange historie. Hver og en som begynner i R8 Property tilfører selskapet en verdifull kompetanse gjennom hvem de er og hva de kan, og det er summen av alle som utgjør kulturen. Kulturen er det sosiale limet som skaper samhold og motivasjon og gjør at 1 + 1 ikke er 2, men 3. I R8 Property drives utstrakt grad av samarbeid mellom avdelinger, faggrupper og team, og de beste idéer og produkter skapes nettopp i dette skjæringspunktet. I R8 Property oppmuntres det til proaktivitet og initiativtaking. Folk vokser når man bruker sin kompetanse, kjenner mestring og opplever at man bidrar til utvikling i selskapet.

Temaområder arbeidsmiljøundersøkelse

Rolleklarhet	Støtte fra kolleger
Informasjon	Kunnskapsdeling
Medvirkning	Refleksivitet
Autonomi	Klarhet i mål
Tilbakemelding	Internt samarbeid
Investering i medarbeiderutvikling	Eksternt samarbeid
Ledelseskvalitet	Arbeidspress

Arbeidsmiljøkartlegging

Forskning viser at det er sterke sammenhenger mellom de ansattes opplevelse av arbeidsmiljøet og organisasjonens prestasjoner. Annethvert år gjennomføres arbeidsmiljøundersøkelser i R8 Property. Da får alle en mulighet til å gi sin vurdering av hvordan det oppleves å jobbe i selskapet, og det gir et godt grunnlag til å gjøre eventuelle tiltak for å styre organisasjonen i ønsket retning. Kartleggingen inneholder en undersøkelse av 14 temaområder og kvalitative data hvor respondentene får mulighet til åpent å kommentere arbeidsmiljøet. Temaområdene er egnet til å si noe om konkrete styrker eller utviklingsområder i virksomheten. HR er ansvarlig for planlegging, tilrettelegging og gjennomføring av undersøkelsen. Arbeidsmiljømålingene for 2020 viste svært gode resultater. Sammenlignet med benchmark lå alle områder over forskningsmessige

anbefalinger. To områder fremkom dog som fokusområder; ønske om mer informasjon og mer tilbakemelding. Ny undersøkelse vil gjennomføres i 2022.

Tillit, mot og engasjement

I 2020 utviklet R8 Property sin visjon: Vi vil skape en bærekraftig fremtid ved å benytte teknologi og lidenskap til å endre måten vi utvikler og drifter eiendom – alltid med kunden i fokus.

Hele organisasjonen har i fellesskap utarbeidet et verdsett som danner et fundament for hvilke holdninger og handlinger vi vil fremme. Verdiene er nedfelt i selskapets styrende dokumenter, og alle medarbeidere er kjent med dem. Verdiene brukes i rekrutteringssammenheng og i onboarding av nyansatte i medarbeiderutvikling, og de inngår i individuelle utviklingsplaner.

Tillit

Vi skal være til å stole på, og det er viktig for oss å stole på andre!



Vi etterstreber å holde høy kvalitet på vårt arbeid, og bruke vår kompetanse til å skape resultater, internt som eksternt. Ved å holde det man lover og være leveranseorientert, bygges tillit. For å oppnå tillit må vi kunne etterprøves i våre handlinger.

Vi har tillit til andre! Vi tror at folk ønsker å gjøre en god jobb og bidra til fellesskapet. Tillit er avgjørende for å utvikle gode, varige relasjoner. Vi inviterer til samspill, ønsker å lære og er åpne for andres meninger. Vi har en genuin tro på at andre har mye å tilføre oss, både kollegaer, kunder og samarbeidspartnere.

Mot

Motet driver oss fremover!



Vi våger å tenke store tanker, og motiveres av å sette ambisiøse mål. Vi har tro på at vi kan få til det vi bestemmer oss for. Og vi har handlekraft og vilje til å gjennomføre det vi beslutter.

Men mot er også å sette foten ned og si nei – og det er modig å stå opp for egne meninger. Likeså er det modig å innrømme feil og ta lærdom av det. Modige mennesker lytter til andre, er åpne for tilbakemeldinger og evner å justere seg. Vi tør å prøve på noe nytt selv om vi risikerer å feile, vi strekker oss for hele tiden å lære og for å utvikle oss selv, våre produkter og tjenester. Nyskaping, endring og utvikling fordrer mot.

Engasjement

Vi strekker oss for å gjøre det lille ekstra!

Vi er engasjerte i arbeidet vårt, og strekker oss for å gjøre "det lille ekstra". Vi engasjerer oss i våre kollegers og samarbeidspartners problemstillinger ved å ta initiativ, vise interesse, og dele av vår kompetanse. Vi heier på initiativ og ønsker å lære av andre, og vi er positivt innstilt til andre som byr på seg selv. Gode forslag til hvordan vi kan utvikle oss og bli bedre mottas med åpent sinn.

Engasjerte mennesker kjennetegnes av godt humør, det skal være gøy å jobbe i R8 Property! Gøy blir det når vi vil hverandre vel, når vi aktivt bidrar til å gjøre hverandre gode, og når vi bryr oss om hverandre.

Samfunnsengasjement

R8 Property's samfunnsengasjement favner bredt. Det gjenspeiles blant annet i at vi jobber for en bærekraftig næringsutvikling, og at vi skaper aktivitet og liv i byene våre.

Vi støtter frivillighet og heier på dem som bruker av sin tid til å bidra til samfunnsutvikling i ulike lag og foreninger.

Vi ønsker å bidra til å skape bedre betingelser og fremtidsmuligheter for dem som på ulike måter har falt utenfor samfunnet.

Kompetanse- utvikling



R8 Property fremmer en kultur hvor folk er velvillige og hjelper hverandre. Det er ikke nok å utvikle seg selv og egen kompetanse, man skal også dele sin kompetanse med andre. Dette er eksplisitt nedfelt i selskapets verdidokumenter, og det er tema på alle medarbeidersamtaler.



Alle skal få mulighet til både å bruke og utvikle sin kompetanse. Ledere har et spesielt ansvar for å tilrettelegge for at medarbeidere kan gjøre jobben sin på en god måte, at man får oppgaver som oppleves utfordrende, og får anerkjennelse for arbeidet man gjør. Hvert år gjennomføres medarbeidersamtaler for alle ansatte, hvor man sammen definerer målsettinger for kommende periode. Samtalen resulterer i at alle medarbeidere har sine individuelle utviklingsplaner som fungerer som "veikart" og hjelp til å holde fokus i det løpende. Halvårlig, midtveis frem til neste medarbeidersamtale, gjennomføres oppfølgingsamtale hvor man gjennomgår utviklingsplanen og gjør eventuelle justeringer ved behov. Utover dette har leder og medarbeider tett dialog, og jevnlig oppfølgingsamtaler gjennom året.

I tillegg til felles system for medarbeiderutvikling, legges det til rette for mer skreddersydde kompetanseutviklingsløp på individ- og gruppenivå.

Tar ut potensial



Foto: Morten Bjerk

Som et ledd i R8 Property's fokus på medarbeiderutvikling, ble det høsten 2021 etablert en coachinggruppe for noen av de unge talentene i selskapet.

FNs bærekraftsmål nr 4, "God utdanning", ligger Elin Tufte Johansen nær. Som leder for HR og bærekraft i selskapet, ser hun hvilken kraft som ligger i nettopp god kompetanse.

– Den beste kompetansen er ofte ikke den man tilegner seg via etterutdanning og kurs, men den man kan utvikle på jobben i samspill med andre kollegaer, forteller hun.

Fokus på samspillskompetanse

Engasjementet ligger utenpå kroppen hos de tre heldige deltakerne i coachinggruppen; Kaja, Nora og Benedikte. Selv om de har ulike roller og erfaringer, har de også noen tydelige fellestrekk: – Disse jentene er modige og dedikerte i sitt arbeid. I en gruppe som dette må man både ville gi av seg selv, og samtidig engasjere seg i andres utvikling, forteller Elin.

I coachinggruppen er det fokus på å utvikle kommunikasjons- og samspillskompetanse. Hvis man vil skape resultater må man evne å få folk med seg, og oppslutning får man best gjennom tillit og god relasjon. Derfor, hevder Elin, er samspillskompetanse ekstremt sentralt for all utvikling.

I gruppen settes den enkeltes utvikling på agendaen. – Det aller viktigste og mest kraftfulle verktøyet man har til å skape resultater, er seg selv. Det handler om å finne frem til egne styrker og talenter og hva man er god til heller enn å se på andre og forsøke å kopiere.

Kaja nikker, og kjenner seg godt igjen. Kaja Kristensen er 26 år, og jobber som business controller i selskapet. Jobben kombinerer hun med profesjonell håndballspilling i eliteserien for Oppsal. – Coachingen hjelper meg til å navigere bedre i hverdagen og ta ut potensialet mitt. Lærdommen som ligger i å både lytte til meg selv og til andre har også betydd enormt mye for meg, sier hun.

Kaja er også deltaker og bidragsyter i R8 Property's bærekraftgruppe, og brenner sterkt for dette temaet.

– Jeg har en ambisjon om å bidra til et grønt skifte i eiendomsbransjen. Arbeidet starter med en holdningsendring hos meg selv, før jeg kan utfordre andre til å ta nødvendige steg. Det holder ikke med gode intensjoner, vi må ha viljen og evnen til å gjennomføre dem også, sier Kaja.

Bruker hverandre som ressurser

Gjennom forumet får jentene en relasjon til hverandre som gjør at de kan bruke hverandre som ressurser, også utenom samlingene.

Benedikte Stensrød (30) er porteføljeansvarlig, og har hatt spesielt god nytte av gruppens fokus på god kommunikasjon. – Coachingen har hjulpet meg til å bli mer bevisst på hva slags kommunikasjon som gir best effekt, og viktigheten av å forstå mennesker best mulig for å kunne møte deres behov, og på den måten oppnå resultater. – Personlig utvikling er viktig for meg.

Jeg ønsker potensielt å kunne bli en god leder en dag, og har en ambisjon om å være en god ressurs som bidrar til både utvikling og trivsel, forteller hun.

Sistemann i gruppen, Nora Thulin Johannessen (35) er innleid markedsressurs i R8 Property, og fordeler arbeidet 50/50 med hennes egentlige stilling som prosjektleder og rådgiver i design- og reklamebyrået R8 Edge. – Jeg inspireres av sterke damer med ambisjoner, og ønsker å bygge lederferdigheter samtidig som jeg utvikler meg som menneske, sier Nora. Hun er opptatt av å være en god støttespiller og ressurs i organisasjonen, og forteller at kunnskapen også kan brukes i andre settinger: – Alt vi har lært om lytting og kommunikasjon; det er et veldig viktig verktøy i livet – både på jobb og privat, smiler hun.

Elin er stolt av gjengen sin, og av hvilken utvikling de har hatt i året som har gått: – Dette er jenter vi kommer til å se mer av i årene som kommer!

En kompetansebyggende arbeidsplass

Hvert år får R8 Propertyts ansatte delta på en rekke ulike arrangementer for å bygge nettverk og kompetanse. Her trekker vi frem noen få av dem.



Kickoff

Årlig gjennomfører vi kickoff for alle ansatte, hvor eksterne og interne foredragsholdere bidrar med faglig inspirasjon. Kickoff i 2021 var øremerket bærekraft, hvor konsulenter fra BDO deltok og jobbet med selskapets bærekraftstrategi. Dagen ble avsluttet med en felles skogstur.



Oslo Business Forum

Dette er en internasjonal lederkonferanse med faglig høy kvalitet, samt nettverksbygging og inspirasjon. R8 Property har et langvarig samarbeid med Oslo Business Forum, og hele lederteamet inviteres til å delta hvert år. Tema for konferansen i høst var «Rethinking business», hvor foredragsholdere i verdensklasse fortalte om hvordan man som leder – gjennom å tenke nytt – kan lykkes med å lede egen virksomhet.



Arendalsuka

Selskapet er årlig representert med ledere under Arendalsuka. I 2021 var bærekraft den store overskriften, og i den anledning var det også utdeling av Storebrand Eiendoms bærekraftpris, hvor R8 Property kom på pallen med Powerhouse Telemark. Entra mottok en fortjent seier for sitt rehabiliteringsprosjekt i Kristian Augusts gate 13 i Oslo, hvor vi senere har fått anledning til å besøke Grønn Byggallianse.



“Støpt for framtida”

Høsten 2021 deltok R8 Property og en rekke regionale offentlige og private aktører i «Støpt for framtida» – et samarbeidsprosjekt mellom Odds Ballklubb og BDO. Gjennom prosjektet ble virksomhetene kjent med hvordan man kan operasjonalisere bærekraftig forretnings- og organisasjonsutvikling. Overordnet hensikt var også å bygge nettverk gjennom erfaringsdeling, utforske og konkretisere samarbeid og utviklingsprosjekter, og derigjennom realisere et felles bærekraftløft for regionen.

Tillit, mot og engasjement ble karrièrestige

”Her er det en Pippi-mentalitet som gjennomsyrrer hele organisasjonen.”

Benedikte Stensrød

”Jeg trenger ikke være kaptein, jeg trives best med å gjøre andre gode.”

William Eiksrød Vevang

Driftsteknikeren ble administrasjonsleder med personalansvar, og markedskoordinatoren ble ansvarlig for en tresifret millionportefølje. Hva er hemmeligheten bak William Eiksrød Vevang og Benedikte Stensrøds utvikling i R8 Property?

Gjennom henholdsvis 4 og 5 år som ansatte i R8, har begge erfart store endringer i positiv forstand. De har jobbet seg “bortover og oppover” i selskapet, med ulike roller og ansvarsområder underveis. Benedikte utdyper:

– R8 er i en enorm vekst. Jeg er sulten og har høye ambisjoner, og gleder meg over å få være med på utviklingen. Om fem år jobber jeg kanskje ikke i den samme stillingen, men jeg har sikkert utviklet meg i en eller annen retning innenfor utleie og eiendom. Ny teknologi kommer inn, og nåværende oppgaver blir effektivisert og optimalisert. Det har vært veldig gøy hittil, jeg har derfor

et ønske om å være her videre for å utvikle meg enda mer, forteller Benedikte entusiastisk. – Da jeg begynte med utleie hadde jeg ingen erfaring på området, men jeg er takknemlig over at selskapet velger å lære opp egne ansatte framfor å outsource tjenestene.

William sier seg hjertens enig. Med erfaring som helikopterpilot og lastemann i Pegasus Helicopter kom han høytflyvende inn i R8 Management i januar 2018. Med seg i bagasjen hadde han også utdanning og ti års erfaring som navigatør i Forsvaret. – Ja, selskapet har store ambisjoner de neste årene, og de tradisjonelle stillingene vil kanskje ikke fremstå på samme måte om fem år som de gjør per i dag, men det vil definitivt være bruk for oss. Det er hele tiden store utfordringer, og akkurat nå trives jeg veldig godt med å utvikle meg der jeg er, forteller William fornøyd.

Foto: Morten Bjerk



Pippi-mentalitet

Emil Eiksrød har, siden han startet selskapet i 2010, vært soleklar på at menneskene er selskapets viktigste verdi. Dette er noe de to har kjent på fra første arbeidsdag. Benedikte startet som markedskoordinator, og William som driftstekniker i R8 Property, men begge beveget seg raskt over i andre roller og fikk stadig nye oppgaver

Benedikte skryter av kollegaen sin: – William har skapt rollen sin selv, han har sett behovet underveis og tatt initiativ. Det er så gøy at R8 har lagt til rette for at man tør å si ifra når man har noe å bidra med! Her er det en Pippi-mentalitet som gjennomsyrrer hele organisasjonen, litt sånn, “det har jeg aldri gjort før, så det klarer jeg helt sikkert”. William forteller at han alltid har likt kundeservice, struktur og systemer, og at han derfor tok initiativ til å ta ansvaret for det nye driftssystemet et par år tilbake. Ballen begynte å rulle, og jobben som driftstekniker ble omgjort til stilling som digital koordinator FM, før han i 2021 ble administrasjonsleder med personalansvar for tre medarbeidere. – Nå jobber jeg mer administrativt og mindre operasjonelt. Jeg trives veldig godt med å tilrettelegge for andre, og sier det samme nå som da jeg var co-pilot i helikopter: “Jeg trenger ikke være kaptein, jeg trives godt med å gjøre andre gode”.

Tillit gir motivasjon

Tillit, mot og engasjement er R8 Property's kjerneverdier. Disse verdiene har både William og Benedikte opplevd som bærebjelker i årene de har vært ansatt.

Benedikte har også tatt steget utenfor komfortsonen. – Backingen fra R8 var utslagsgivende for at jeg turte å etablere Grenland Eiendomsnettverk sammen med tre andre jenter fra ulike bransjer hvor fellesnevneren er eiendom, sier Benedikte. Begge to er skjønt enige om at tilliten de har fått fra arbeidsgiveren er en motivasjon i seg selv, og at de ser frem til hektiske og spennende år fremover.

05 Seriositet og ansvar



Helse, miljø og sikkerhet
Mangfold og rekruttering
Samarbeid med
utdanningsinstitusjoner
Korrupsjon og god
forretningsetikk

Helse, miljø og sikkerhet

HMS står høyt på dagsorden i R8 Property. Det skal være trygge og forsvarlige arbeidsforhold for alle som jobber i selskapet eller er engasjert i R8 Property's prosjekter.

Bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen er en bransje med betydelig forhøyet risiko for skader og ulykker sammenlignet med andre bransjer. Som eiendomsutvikler og byggherre, er det vårt ansvar å legge til rette for trygge og ansvarlige arbeidsforhold i alle byggeprosjekter. Byggherrens plikter, i tråd med byggherreforskriften, følges opp i alle selskapets prosjekter gjennom sikkerhet-, helse- og arbeidsmiljøplaner (SHA) og dokumenteres i månedlige prosjektrapporter.

HMS-statistikk – prosjekter

HMS-rapportering for byggeprosjektene ble systematisert fra starten av 2021, og fra 2022 rapporteres det kvartalsvis til styret innenfor områdene organisasjon, byggeprosjekter og drift. Det er klar ambisjon om å generelt øke rapportering om uønskede hendelser og avvik. H2-tallet i oversikten innebærer to skader i våre prosjekter som ikke medførte fravær. Driftsteknikerne gjennomgår nødvendig opplæring, bruker egnet utstyr og har tydelige instruksjoner, som skaper trygghet og forebygger uhell. Det drives systematisk forbedringsarbeid innen HMS som sikrer at vi har spesifikke HMS-rutiner for hver eiendom. Høsten 2021 ble det iverksatt en prosess for å kvalitetssikre HMS-arbeidet ytterligere. HMS-årshjul og -håndbok ble oppgradert og revidert for å sikre systematisk oppfølging, med bl.a. vernerunder og risikokartlegging. Det ble også utarbeidet handlingsplaner og innført nye, faste evalueringsprosedyrer.

Prosjekter			
	R8 måltall	R8 2021	Bransjetall
H1-tall	0	0	5,73
H2-tall	< 15,0	17,4	Ikke tilgjengelig
RUH-frekvens	> 10,0	1,9	Ikke tilgjengelig

H1=Antall skader med fravær * 1.000.000/antall arbeidstimer
H2=Antall skader med og uten fravær * 1.000.000/antall arbeidstimer

RUH=Rapport om uønsket hendelse. RUH*10.000/antall arbeidstimer
Bransjetall er hentet fra Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA)

Forsvarlig arbeidsforhold

R8 Property har ingen tariffavtaler, men tilbyr konkurransedyktige lønnsvilkår og svært gode pensjons- og forsikringsavtaler. Det innbetales årlig 7 % innskuddspensjon av lønn inntil 12G, mot de lovpålagte 2 %. I tillegg har alle ansatte uførepensjonsordning, yrkesskadeforsikring (medisinsk invaliditet og arbeidsuførhet som følge av ulykke eller sykdom), gruppelivsforsikring (ved dødsfall som følge av ulykke eller sykdom) og ektefelle-/samborersforsikring (ved dødsfall som følge av ulykke eller sykdom).

Likeverd og ansvarlig atferd

En grunnleggende verdi i R8 Property er at ingen skal diskrimineres, men være likestilt og ha samme muligheter, uavhengig av kjønn, alder, legning, etnisitet eller bakgrunn. R8 Property's kultur skal være inkluderende og ivaretagende. Våre verdier gir føringer for hvilke holdninger og kultur vi vil fremme i selskapet, og våre etiske retningslinjer uttrykker selskapets standard for hva som er akseptabel atferd. Det er leders ansvar å gjøre alle medarbeidere kjent med disse førende dokumentene, som er å finne i selskapets personallhåndbok.

Varslingsrutine R8

R8 Property skal ha et godt, trygt og forsvarlig arbeidsmiljø. Hvis man som ansatt blir oppmerksom på kritikkverdige forhold på arbeidsplassen, oppfordres det til å varsle nærmeste leder. Vi ønsker en kultur som er åpen, transparent og aksepterende, slik at kritikkverdige forhold kan oppdages og håndteres på en god måte. Det er etablert rutiner for hvordan man går frem ved behov for varsling, samt hvordan mottaker skal behandle varsel.

Det forekommer ingen tilfeller av diskriminering i R8 Property i 2021.

Mangfold og rekruttering

15 %

Medarbeidere i R8 Property - Under 30 år

15 %

Medarbeidere i R8 Property - Over 50 år

70 %

Medarbeidere i R8 Property - Mellom 30-50 år

Ansvarlig arbeidsmiljø

R8 Property er et ungt selskap, hvilket også gjenspeiles i kultur og miljø, og vi har blant annet en god spredning i alderssammensetning. Mangfold handler både om synlige og ikke-synlige forskjeller, og det største mangfoldet er kanskje det som finnes av ulikhet i hodet på hver enkelt, i form av kompetanse, erfaring og personlighet. Dette perspektivet gjenspeiles i hvordan vi driver rekruttering i R8 Property.

Personlighet

Vi gjør de fleste rekrutteringer selv, med HR-avdelingen som ansvarlig for innhold og prosess. Arbeidet starter med en grundig jobbanalyse som definerer stillingens innhold. Rekrutteringsprosessene består blant annet av en serie intervjuer og bruk av personlighetstest. Testene brukes som et verktøy for å finne frem til kandidatens personlige ressurser som for eksempel analytiske evner, kreativitet, planmessighet, systematisk tilnærming eller relasjonelle ferdigheter, for å nevne noe. Denne metodikken bruker vi for å få størst mulig match mellom person og rolle, slik at mangfold av kvaliteter nyttiggjøres. Videre benyttes både jobbcaser og grundige referansesjekker i rekrutteringsprosessene.

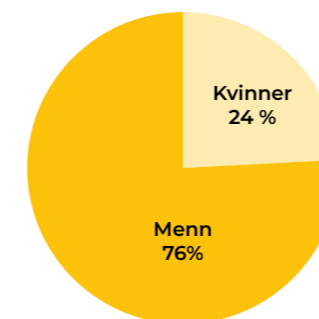
Kjønnsbalanse

Vi tilhører en bransje som tradisjonelt er mannsdominert, og i R8 Property er kjønnsfordelingen per 2021, 24 % kvinner og 76 % menn. Styret vårt er representert ved 43 % kvinner og 57 % menn. Vi har som mål å øke kvinneandelen i selskapet – både fordi det vil gjøre oss bedre, og fordi vi ønsker å gjenspeile samfunnet for øvrig.

En utfordring er at det er en stor overvekt av menn blant søkere, innenfor en rekke av stillingene som utlyses. Det vektlegges å utforme stillingsannonserne på en måte som skaper appell uavhengig av kjønn, og det tilstrebes lik fordeling av kvinnelige og mannlige kandidater blant utvalget som innkalles til intervju. Dette inngår også i våre bestillinger ved anledninger hvor eksternt rekrutteringsbistand benyttes.

Med vekst i antall ansatte vil det komme større ansvar også hva gjelder likestilling og diskriminering. Våre mål om kjønnsbalanse i selskapet trenger systematisering. Vi har ambisjoner om å strukturere dette arbeidet ytterligere, samt starte et arbeid med å identifisere diskrimineringsrisikoer i løpet av 2022.

Kjønnsfordeling i R8 Property



Endringer i arbeidsstokken 2020/2021

	Totalt	Kvinner	Menn
Nyansatte	12	3	9
Turnover	1		1

Samarbeid med utdanningsinstitusjoner



Praksisplasser for studenter

R8 Property har i 2020 og 2021 inngått samarbeid med flere utdanningsinstitusjoner. Samarbeidet skaper en bro mellom academia og næringsliv. Å gi studenter yrkesfaglig erfaring er en del av vårt samfunnsansvar, samtidig som det øker kunnskap- og erfaringsbaserte mangfoldet i organisasjonen.

Jan Ivar Hultin

BIM-koordinator i
R8 Management

Da R8 Management skulle ansette sin første BIM-tek- niker, skjedde det gjennom et praksisprogram i regi av Fagskolen i Viken, fremfor å benytte tradisjonell rekrutteringsprosess.

Hvordan ble du kjent med R8 Management?

Jeg ble kjent med R8 Property da jeg gjennom ut- dannelsesløpet som BIM-tek- niker på fagskolen i Vi- ken, skulle ha utplasseringsperiode våren 2021.

Hva jobber du med?

Jeg utarbeider og oppdaterer tegninger, modellun- derlag, rendringer og animasjonsfilmer av eiendom- mene. I tillegg jobber jeg med vedlikehold av diverse digitale verktøy.

Hva var den viktigste årsaken til at du ville jobbe i R8?

Førsteintrykket jeg fikk i utplasseringsperioden var det som taltalte meg mest. Jeg møtte innovative, "sultne" mennesker, som brenner for R8 Property verdier og visjon. Da jeg fikk tilbud om jobb i R8 Ma- nagement etter utplasseringsperioden trengte jeg ikke lang betenkningstid! Nå har jeg jobbet her siden august 2021 og jeg stortrives!

Alder:
30

Ansatt:
August 2021

Utdannelse/skole:

BIM-tek- niker, Installasjon (2021),
Teknisk fagskole, Elkraft (2020)



Gustav Opsahl

Bærekraftkoordinator i R8 Property og
masterstudent ved Universitetet i Sørøst-Norge

R8 Property har også inngått en avtale med Universi- tetet i Sørøst-Norge (USN) om en praksisordning hvor studenter blir tilbudt en 50 % praksisplass i selskapet over en toårsperiode, i kombinasjon med gjennom- føring av masterstudiet. Vår praksisstudent, Gustav, fordyper seg i temaet bærekraft.

Hvordan ble du kjent med R8 Property?

Jeg ble introdusert for R8 Property gjennom master- studiet på USN. Som en del av utdanningen får vi til- bud om å søke praksisplass hos samarbeidsbedrifter, deriblant R8 Property. Prosjektet fungerer slik at jeg fullfører mitt siste år av mastergraden på to år, i ste- det for ett, og jobber 50 % hos R8 Property i denne perioden.

Hva jobber du med?

Jeg er med i bærekraftgruppen i R8 Property, og får bidra på en rekke områder. Blant annet har jeg bidratt til denne bærekraftrapporten. Jeg har også engasjert meg i et pilotprosjekt med mål om å heve graden av avfallssortering på byggene i selskapets eiendomsportefølje. I tillegg har jeg deltatt på Støpt for framtida-prosjektet i regi av Odd og BDO.

Hva var den viktigste årsaken til at du ville jobbe i R8 Property?

R8 Property fremsto som en arbeidsplass hvor det var rom for idéer og ulike personligheter, og dermed en arbeidsplass med interesse for å gjøre ting anner- ledes. Bærekraftig utvikling og omstilling er utfor- drende, og disse kvalitetene tror jeg er helt sentrale for å få til nødvendig forandring i årene som kommer.

Alder:
27

Praksisperiode:
2021-2023

Utdannelse/skole:

Bachelor i internasjonale studier
med historie, Høgskolen i Innlandet
Master i samfunnsanalyse,
Universitetet i Sørøst-Norge

Korrupsjon og god forretningsetikk



Bygg- og anleggsbransjen er utsatt for risiko knyttet til arbeidsvilkår, HMS og økonomisk kriminalitet. Uønskede hendelser på disse områdene er ødeleggende for arbeids- og næringslivet, og R8 Property tar dette svært alvorlig.

Vår virksomhets suksess er basert på våre ansatte, og at vi oppnår tillit og fortrolighet hos våre kunder, øvrige samarbeidspartnere og i markedet og samfunnet generelt. God forretningsetikk er viktig for samtlige av interessentene i vår virksomhet, illustrert ved vesentlighetsanalysen og FNS bærekraftsmål nr. 16 "God forretningsetikk". Korrupsjon er ødeleggende for omdømmet vårt, samtidig som det svekker tillit både internt og eksternt. Alle skal kjenne til styrende dokumenter som selskapets verdier, varslingsrutiner og de etiske retningslinjer – slik at vi har en felles retningsnor.

Former for korrupsjon og/eller mislighold

I dag har vi i all hovedsak tre operasjonelle aktiviteter; prosjektutvikling, drift og utleie av eiendom. Det er ikke gjennomført egen vurdering av risiko knyttet til korrupsjon relatert til pågående operasjoner i 2021. R8 Property har hatt en stor vekst i antall ansatte og omfang av virksomheten siden selskapets start i 2010, noe som også har medført en løpende modning i ledelsen og et økt fokus på risikohåndtering. R8 Property har ambisiøse vekstplaner for de neste årene,

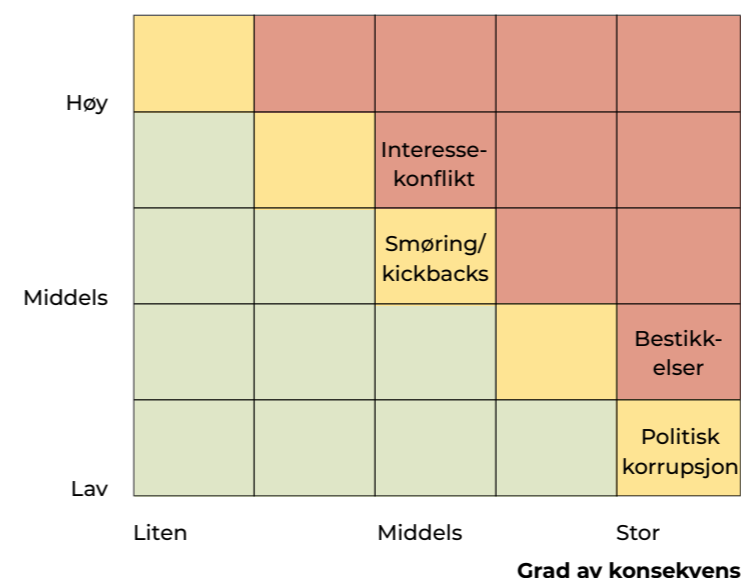
og vårt antikorrupsjonsarbeid og fokus skal profesjonaliseres og systematiseres. Vi har derfor utarbeidet en risikomatrix for å belyse potensielle risikoer for korrupsjon, samt foretatt en tilhørende vurdering av sannsynlighet og konsekvenser.

Det er et mål for R8 Property å gjennomføre en tydeligere og mer omfattende risikoavdekking for korrupsjon i løpet av 2022. Med utgangspunkt i risikovurderingen vil det etableres hensiktsmessige rutiner og kontrollfunksjoner i selskapet.

Det er styret via administrerende direktør som i dag har ansvar for at retningslinjer følges. Den enkelte ansatte plikter å gjøre seg kjent med bestemmelser og instruksjoner og har således et personlig ansvar for å følge retningslinjene. I ansettelseskontrakter skal det signeres på at man er gjort kjent med personalhåndboken. Ledere i bedriften har et særskilt ansvar for å sikre at retningslinjer blir fulgt innenfor sitt ansvarsområde.

Det er også et mål for R8 Property å samle ledere til etisk dilemmatrening i 2022, for å få en større bevisstgjøring og et tydeligere fokus på god forretningsetikk.

R8 Property har ingen korrupsjonstilfeller varslet gjennom våre kanaler verken i 2020 eller 2021.



Korrupsjonstilfeller i 2020	0
Korrupsjonstilfeller i 2021	0

Foto: Morten Bjerk

06 GRI-indeks



GRI 102: : Overordnede opplysninger	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
102-1	Organisasjonsnavn	Side 1
102-2	De viktigste aktivitetene og produkter/ tjenester	Side 8 Om R8 Property
102-3	Organisasjonens hovedkontor	Side 8 Om R8 Property
102-4	Plassering av driftsteder	Side 8 Om R8 Property
102-5	Eierskap og juridisk informasjon	Side 8 Om R8 Property
102-6	Markeder organisasjonen opererer i	Side 8 Om R8 Property
102-7	Organisasjonens størrelse	Side 8 Om R8 Property
102-8	Totalt antall ansatte fordelt på kjønn	Side 78-79 Mangfold og rekruttering
102-9	Leverandørkjede	Side 54-55 Lokale leverandører og leverandørkrav
102-10	Vesentlige endringer i organisasjonen og dens leverandørkjede	Side 54-55 Lokale leverandører og leverandørkrav
102-11	Forsiktighetsprinsippet	Side 76 Helse, miljø og sikkerhet

GRI 102: : Overordnede opplysninger	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
102-12	Eksterne initiativer	FNs Bærekraftsmål, eiendomssektorens 10 strakstiltak og samarbeid med Grønn byggallianse om vår bærekraftstrategi, «Støpt for fremtida» m/BDO og ODD
102-13	Medlemskap i bransjevirkosomheter	Grønn Byggallianse, Norsk eiendom
102-14	Erklæring fra øverste beslutningstaker	Relevansen til bærekraft i organisasjonen omtales av administrerende direktør i forord
102-16	Verdier som rettesnor	Side 64-65 Tillit, mot og engasjement
102-18	Styringsstruktur	Side 8 Om R8 Property
102-40	Liste over interessentgrupper	Side 15 Interessentkartlegging (graf)
102-41	Kollektive avtaler	Side 77 Forsvarlig arbeidsforhold

GRI 102: : Overordnede opplysninger	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
102-42	Identifisering og valg av interessenter	Side 15 Interessentkartlegging
102-43	Tilnærming til interessentengasjement	Side 15 Interessentdialog og vesentlighetsanalyse
102-44	Vesentlige temaer og problemstillinger tatt opp	Side 16-17 Interessentdialog og vesentlighetsanalyse
102-45	Enheter som inngår i konsernregnskapet	R8 Property ASA og R8 Management AS
102-46	Rapportinnhold og avgrensninger	Side 19 R8 Property valg av Bærekraftmål
102-47	Oversikt over vesentlige temaer	Side 19 R8 Property valg av Bærekraftmål
102-48 Gjentagelse av informasjon	Endring av historiske data fra tidligere rapportering	Dette er vår første bærekraftsrapport
102-49	Vesentlige endringer i rapportering	Ingen endringer
102-50	Rapporteringsperiode	2021
102-51	Dato for siste rapport	Dette er vår første bærekraftsrapport
102-52	Rapporteringscyklus	Årlig
102-53	Kontaktpunkt for spørsmål angående rapporten	Leder for bærekraft/ CHO - Elin Tufte Johansen Kommunikasjonssjef - Torunn Stavran Johansen

GRI 102: : Overordnede opplysninger	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
102-54	Rapportering i samsvar med GRI Standards	Side 15 Interessentdialog og vesentlighetsanalyse
102-55	GRI-indeks	Side 86-93
GRI 103: Konsernets tilnærming	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
103-1	Forklaring av tilnærming og avgrensninger i bærekraftrapporten	Side 15 R8s interessentdialog og vesentlighets- analyse
103-2	Beskrivelse av hvordan R8 Property jobber med temaet	Side 15 R8s interessentdialog og vesentlighets- analyse
103-3	Evalueringsav arbeidet	Side 18 Vesentlighetsmatrise
GRI 204 Innkjøps- praksis	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
204-1	Andel av innkjøp fra lokale leverandører	Side 55 Lokale leverandører og leverandørkrav

GRI 205: Anti- korrupsjon og god forretnings- etikk	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
205-1	Operasjoner vurdert for risiko knyttet til korrupsjon	Side 83 Former for korrupsjon og/ eller mislighold Risikomatrise

GRI 302: Energi	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
302-1	Energiforbruk innad i organisasjonen	Side 28 Energiforbruk
302-2	Energiforbruk utenfor organisasjonen	Side 28 Energiforbruk
302-3	Energiintensitet	Side 29 Energiforbruk

GRI 305: Klimautslipp	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
305-1	Direkte utslipp av klimagasser (scope 1)	Side 31 Klimagassutslipp
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser (scope 2)	Side 31 Klimagassutslipp

GRI 305: Klimautslipp	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (scope 3)	Side 31 Klimagassutslipp, Indirekte utslipp fra verdikjeden
305-4	Relativt utslipp av klimagasser	Side 30 Klimagassutslipp

GRI 306: Avfall	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
306-1	Avfallsproduksjon og betydelige avfallsrelaterte virkninger	Side 32 Avfall
306-2	Håndtering av betydelige avfallsrelaterte virkninger	Side 31 Avfall
306-3	Avfall generert	Side 31-32 Avfall, tabeller

GRI 401: Ansettelses	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
305-3	Nyansettelser og utskifting av personale	Side 79 Onboarding og turnover

GRI 403: Arbeidsrelatert helse og sikkerhet	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
403-2	Omfanget av skader, yrkesrelaterte sykdommer, sykefravær og samlet antall arbeidsrelaterte dødsfall, etter region og kjønn	Side 77 HMS-statistikk - prosjekter
403-6	Fremhevelse av ansattes helse	Side 77 Forsvarlig arbeidsforhold

GRI 404: Trening og utvikling	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
404-3	Prosentandel av ansatte som mottar regelmessig prestasjons- og karrierevurdering	Side 10-11 Forord – infografikk (prosent gjennomført medarbeidersamtale) Kompetanseutvikling og deling

GRI 405: Mangfold og likestilling	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
405-1	Mangfold i styringsorganer og blant ansatte	Side 10-11, 79 Kjønnsbalanse

GRI 406: Ikke-diskriminering	Navn på indikator	Referanse og kommentarer
406-1	Hendelser med diskriminering, og iverksatte korrigerende tiltak	Side 77 Varslingsrutine R8 Property

