

VEILEDER

Dobbel vesentlighets- analyse



Grønn Byggallianse er en non-profit medlemsorganisasjon for virksomheter fra hele bygg-, anlegg- og eiendomssektoren. Vi jobber for at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgelige valget i vår sektor.

Les mer på byggalliansen.no



Norsk Eiendom er bransjens talerør og pådriver. Vi jobber for gode rammevilkår og bærekraft i eiendomssektoren, og representerer over 300 aktører i hele landet.

Les mer på norskeiendom.org

Veilederen er finansiert og utgitt av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom.

Forespørsler om å kopiere deler av denne utgivelsen rettes til post@byggalliansen.no.

Grønn Byggallianse er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i veilederen.

Design: Strøk design AS

FORSIDEFOTO: Stortorvet 7, KLP Eiendom. Foto: Einar Aslaksen for Dark arkitekter.

© Copyright Grønn Byggallianse 2025

Første gang utgitt mai 2025

ISBN 978-82-94149-07-0

Innhold

1 Forord	4
1.1 Innledning	
2 Introduksjon til veilederen	7
2.1 Hvem er veilederen for?	7
2.2 Hva består veilederen av, og hvordan bruke den?	7
2.3 Prosess for veilederen	8
2.4 Hvordan sikre en god prosess?	8
2.5 Hvilke enheter skal inngå i analysen?	9
3 Innføring i dobbel vesentlighetsanalyse	10
3.1 Innføring i dobbel vesentlighetsanalyse	10
4 Dobbelt vesentlighetsanalyse	14
4.1 Hvordan gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse?	14
4.2 Steg 1 Kartlegging av kontekst	15
4.3 Steg 2 Identifisere og vurdere påvirkninger	24
4.4 Steg 3 Identifisere og vurdere risikoer og muligheter	33
4.5 Steg 4 Sammenstille vurderinger og prioritering av vesentlige temaer	40
4.6 Vesentlige påvirkninger	44
4.7 Vesentlige risikoer og muligheter	45
5 Vedlegg	46
Vedlegg 1 Excel-verktøy for veilederen	46
Vedlegg 2 Oversikt over bærekraftstema i ESRS 1 AR 16	47
Vedlegg 3 Interessentdialog	50
Vedlegg 4 Standard for klimagassberegninger	55
6 Ordliste	56
7 Referanser	58



Klikk på symbolet for å komme tilbake til innholdsfortegnelsen.

1

Forord

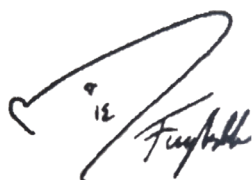
Eiendomssektoren påvirker mennesker og miljø gjennom oppføring, rehabilitering, ombygging og drift av bygninger. Å forstå hvilke påvirkninger eiendomssektoren har på mennesker og miljø, hvilke finansielle risikoer og muligheter som finnes samt hvordan verdikjeden ser ut gir verdifull innsikt når bærekraftstrategier skal utvikles.

Slik innsikt får selskapet ved å innføre en dobbel vesentlighetsanalyse. Dobbelt vesentlighet handler om hvordan selskapet både påvirker miljøet og menneskene rundt seg, og hvordan omverdenen påvirker selskapet mulighet til langsiktig verdiskaping gjennom en mer bærekraftig forretningspraksis.

Analysen gir selskapet informasjon som kan gi mer treffsikker og relevant bærekraftsrapportering som ikke bare tilfredsstiller regulatoriske krav, men også styrker interessentdialogen og selskapets omdømme.

I denne veilederen får du en grundig innføring i hvordan du kan gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse tilpasset eiendomsbransjen. Den gir råd til selskapet om hvordan identifisere påvirkningen selskapet har, hvordan skille ut hvilke deler av driften som har størst påvirkning på omverdenen og mulige konsekvenser. Den gir også råd om hvordan selskapet kan identifisere risikoer som kan få finansiell betydning og hvordan håndtere dem.

Veilederen har blitt til med god hjelp fra Grønn Byggallianses og Norsk Eiendoms medlemmer i eiendomssektoren for å sikre at den er relevant for eiendomsbransjen. I tillegg til veileder teksten finnes et tilhørende Excel-verktøy som legger til rette for dokumentasjon og praktisk gjennomføring av dobbel vesentlighetsanalysen.



Mie Fuglseth
Daglig leder Grønn Byggallianse



Tone Tellevik Dahl
Daglig leder Norsk Eiendom

Vi vil spesielt rette en takk til medlemmene i arbeidsgruppen og referansegruppen:

Arbeidsgruppen:

Guro Martine Hoås Norman, Bane NOR Eiendom

Kristine Gjelsten Bystøl, Fabritius

Marte Henriksen, Bane NOR Eiendom

Niall Ó Muiré, Bane NOR Eiendom

Referansegruppen:

Anne Danielsberg, Avantor

Eili Vigestad Berge, Mustad Eiendom

Emilie Marley, Entra

Ingrid Haaskjold, Entra

Jenny Josefine Holen, Stor-Oslo Eiendom

Kristoffer Hjertvik Henriksen, Hav Eiendom

Lise Sørland, Aspelin-Ramm

Marie Indrelid Winsvold, Hav Eiendom

Marte Mohn Solberg, WSP

Per Kristian Høybråten, OBOS

Rune Bang, Bulk Infrastructure

Akersgata 51. Foto: Rystad.





1.1 Innledning

Eiendomsbransjen har påvirkning på både miljø og mennesker – fra arealbruk og klimagassutslipp, til arbeidsforhold i verdikjeden og påvirkning på lokalsamfunn. Samtidig står bransjen overfor økende krav og forventninger om å dokumentere bærekraftig praksis. Her blir en dobbel vesentlighetsanalyse et avgjørende verktøy. En godt gjennomført dobbel vesentlighetsanalyse gir eiendomsaktører oversikt, innsikt og handlekraft – og hjelper deg med å forene lønnsomhet med ansvarlighet.

Her er fire måter en dobbel vesentlighetsanalyse bidrar til bedre innsikt:

- 1. Gir strategisk retning og fokus:** En dobbel vesentlighetsanalyse gir eiendomsforetak et tydeligere grunnlag for å arbeide målrettet med bærekraft. Først og fremst fungerer analysen som et strategisk verktøy som hjelper virksomheten med å identifisere hvilke temaer som er mest relevante for både samfunnet og virksomheten selv. Dette gjør det mulig å prioritere tiltak og ressurser der de har størst effekt, og sikrer at bærekraft innlemmes i forretningsstrategien.
- 2. Avdekker risikoer og muligheter:** Videre bidrar analysen til å avdekke viktige risikoer og muligheter knyttet til bærekraft. For eiendomsbransjen kan dette handle om fysisk klimarisiko, endringer i regelverk, tilgang til byggematerialer eller nye markedsmuligheter knyttet til energieffektivisering og miljøsertifisering eller tilgang på grønn finansiering. En slik innsikt styrker virksomhetens evne til å ta informerte og fremtidsrettede beslutninger.
- 3. Sikrer relevant og regelverksmessig rapportering:** Dobbelt vesentlighetsanalyse er også et verktøy for å sikre relevant og regelverksmessig bærekraftsrapportering. Analysen hjelper virksomheten med å rapportere i tråd med ESRS og CSRD, og sørger for at rapporteringen setter søkelys på de temaene som faktisk betyr noe – både for virksomheten og for interessentene. Dette styrker også virksomhetens posisjon i markedet og gjør det enklere å tiltrekke kapital.
- 4. Bygger tillit hos interessenter og styrker omdømmet:** I tillegg legger analysen til rette for bedre dialog med interessenter som eiere, investorer, leietakere og lokalsamfunn. Ved å vise tydelig hvilke påvirkninger virksomheten har, og hvordan den forholder seg til risiko og ansvar, styrkes tillit og legitimitet i markedet.



2

Introduksjon til veilederen

2.1 Hvem er veilederen for?

Denne veilederen er rettet mot foretak i eiendomsbransjen. I den doble vesentlighetsanalysen som er utført er det skilt mellom foretak som opererer innenfor næring, bolig og lager, logistikk og industri. Det er også skilt mellom utbyggere og foretak som driver forvaltning av eiendom. Formålet med veilederen er å tilby bransjespesifikke retningslinjer og beste praksis til hvordan foretak i bransjen effektivt kan gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse. Veilederen gir også en strukturert tilnærming som forenkler overholdelsen av regulatoriske krav, samtidig som den fremmer mer konsistent og sammenlignbar rapportering på tvers av foretak i bransjen.

2.2 Hva består veilederen av, og hvordan bruke den?

Veilederen er todelt, og består av både en veiledertekst og et eget Excel-verktøy.

Veiledertekst	Excel-verktøy 
Denne forklarer hvordan et foretak i eiendomsbransjen kan gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse.	Excel-verktøyet kan benyttes for å gjøre selve analysen og fungerer som et arbeidsdokument hvor analysen dokumenteres.

Veilederen gir innsikt i hvordan gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse basert på de europeiske standardene for bærekraftsrapportering (ESRS). Det er valgt å benytte ESRS som rammeverk for veilederen, da det gir en standardisert tilnærming til bærekraftsrapportering, uavhengig av om foretaket er pålagt å rapportere eller ikke. Dette gir virksomheter en praktisk og konsistent metode for å arbeide med bærekraft, samtidig som det fremmer en systematisk tilnærming til å identifisere og håndtere bærekraftsspørsmål. Ved å bruke ESRS som rammeverk, sikres en felles standard for bærekraftsarbeidet og et felles språk, noe som legger grunnlaget for mer pålitelig og sammenlignbar informasjon på tvers av selskapsstørrelse, bransje og geografisk plassering. Veilederen gir også praktiske tips om hvordan gjennomføre den doble vesentlighetsanalysen, og hvordan ta i bruk Excel-verktøyet på en mest mulig effektiv og hensiktsmessig måte.



Veilederteksten og Excel-verktøyet er lagt opp til å benyttes sammen. Der hvor Excel-verktøyet skal anvendes, vil det være merket med et Excel-ikon.  Gjennom veilederen vil det være lagt inn forskjellige bokser med tips, definisjoner og anbefalinger.

Blå bokser

Disse boksene inneholder definisjoner på viktige begreper som benyttes i veilederen.

Grønne bokser

Disse boksene inneholder tips til gjennomføringen av den doble vesentlighetsanalysen.

Hvite bokser

Disse boksene inneholder veileder-spesifikke anbefalinger til metode eller anvendelse av begreper.

Etter selve veilederen ligger ordlisten over nyttige begreper og vedleggene tilhørende veilederen, inkludert lenke for å laste ned Excel-verktøyet.

Arbeidet som utføres i forbindelse med analysen bør dokumenteres. Dette kan bidra til en mer effektiv prosess når analysen skal oppdateres og vedlikeholdes. Det er særlig viktig å dokumentere vurderinger som er gjort dersom analysen skal danne utgangspunkt for foretakets bærekraftsrapport.

2.3 Prosess for veilederen

I arbeidet med veilederen og det tilhørende Excel-verktøy er det etablert en arbeidsgruppe som har gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse med fokus på eiendomsbransjen. Arbeidsgruppen har bestått av representanter fra Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom og utvalgte aktører fra bransjen med inngående erfaring med dobbel vesentlighetsanalyse. Resultatene fra dobbel vesentlighetsanalysen er evaluert og kvalitetssikret av en referansegruppe i flere omganger. Referansegruppen har bestått av andre aktører i bransjen med kompetanse innen bærekraft. Veilederen og Excel-verktøyet representerer dermed det endelige resultatet av den dobbelte vesentlighetsanalysen, som er gjennomført på bransjenivå.

2.4 Hvordan sikre en god prosess?

Arbeidet med den doble vesentlighetsanalysen bør forankres internt i virksomheten. Det kan være en fordel å utpeke en prosjektleder, og eventuelt en arbeidsgruppe som bistår med gjennomføringen av analysen. Arbeidet bør også forankres i organisasjonen. Dette kan bidra til bedre og mer tilgjengelig informasjon, og økt forankring knyttet til mål og tiltak som foretaket fastsetter på bakgrunn av resultatet av analysen. Dersom analysen skal brukes til rapporteringsformål, og bærekraftsrapporten skal attesteres, bør tidspunkt for og omfang av involvering fra revisor avklares.



2.5 Hvilke enheter skal inngå i analysen?

Hvilke enheter som skal inngå i foretakets doble vesentlighetsanalyse avhenger av eventuell konsernstruktur og formål med analysen.

Dersom formålet med analysen er å gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse som ledd i å utarbeide en bærekraftsrapport i tråd med kravene i regnskapsloven (CSRD), må analysen dekke de samme selskapene som skal inngå i bærekraftsrapporten. Dette er de samme selskapene som inngår i konsernregnskapet.

Dersom formålet med analysen er å danne grunnlag for strategiske beslutninger og prosesser, bør analysen dekke de samme selskapene som skal inngå i beslutningene og prosessene. Analysen kan gjøres både på selskapsnivå, på konsernnivå eller et sted midt imellom. Det er også mulig å gjennomføre analysen for enkelte avdelinger eller divisjoner innad i et selskap.

Dersom analysen skal gjennomføres på konsernnivå finnes det i hovedsak to fremgangsmåter: top-down-approach og bottom-up-approach.

- > **Top-down-approach** innebærer at man ser på hele konsernet som en felles enhet.
- > **Bottom-up-approach** innebærer at man ser på hvert enkelt selskap isolert sett først, og deretter aggregerer det opp på konsolidert nivå.

Hvilken metode som er mest hensiktsmessig avhenger blant annet av kapasitet og ambisjoner for analysen. Dersom det er ønskelig å kartlegge vesentlige bærekraftsforhold både på selskaps- og konsernnivå vil sistnevnte kunne være en hensiktsmessig fremgangsmåte.

3

Innføring i dobbel vesentlighet

3.1 Innføring i dobbel vesentlighet

En dobbel vesentlighetsanalyse (Double Materiality Analysis, DMA) er en analyse for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter (IRO'er) i et bærekraftperspektiv.

Dobbel vesentlighetsanalyse er et sentralt konsept i de europeiske rapporteringsstandardene for bærekraft (European Sustainability Reporting Standards, ESRS). ESRS stiller tydelige krav til rapporteringspliktige foretaks doble vesentlighetsanalyse, og resultatene fra analysen danner grunnlaget for innholdsfortegnelsen i rapporten. Denne veilederen er basert på kravene i ESRS.



ESRS definerer ulike bærekraftstemaer innenfor de tre hovedtemaene. Disse temaene blir videre delt inn i undertemaer og under-undertemaer. For en fullstendig liste over disse, se vedlegg 4 (AR16). Veilederen og tilhørende Excel-verktøy er basert på temaene som er definert i ESRS. Av hensyn til brukeropplevelsen og for å holde Excel-verktøyet oversiktlig er enkelte under-undertemaer slått sammen. Dette er tydeliggjort i Excel-verktøyet.



E Klima og miljø					S Sosiale forhold				G Forretnings- adferd
ESRS E1 Klima- endringer	ESRS E2 Forurensning	ESRS E3 Vann og marine ressurser	ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystemer	ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	ESRS S1 Egen arbeidsstyrke	ESRS S2 Arbeidere i verdikjeden	ESRS S3 Berørte lokal- samfunn	ESRS S4 Forbrukere og sluttbrukere	ESRS G1 Forretningsskikk
Tilpasninger til klima- endringer	Luft- forurensning	Vann	Direkte påvirknings- faktorer for tap av biologisk mangfold	Inngående ressurser, herunder ressursbruk	Arbeidsvilkår	Arbeidsvilkår	Samfunnenes økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter	Informasjons- relaterte konsekvenser for forbrukere og/eller sluttbrukere	Bedriftskultur
Redusere klima- endringer	Vann- forurensning	Marine ressurser	Påvirkninger på arters tilstand	Utgående ressurser knyttet til produkter og tjenester	Like- behandling og like muligheter for alle	Like- behandling og like muligheter for alle	Samfunns sivile og politiske rettigheter	Personlig sikkerhet for forbrukere og/eller sluttbrukere	Vern av varslere
Energi	Forurensning av jord eller berggrunn		Påvirkninger på økosystemers omfang og tilstand	Avfall	Andre arbeids- relaterte rettigheter	Andre arbeids- relaterte rettigheter	Ur- befolkningens rettigheter	Sosial inkludering for forbrukere og/eller sluttbrukere	Dyrevelferd
	Forurensning av levende organismer og matressurer		Påvirkninger på og avhengighet av økosystem- tjenester						Politisk engasje- ment og lobby- virksomhet
	Stoffer som gir grunn til bekymring								Forvaltning av forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis
	Stoffer som gir grunn til svært alvorlig bekymring								Korrupsjon og bestikkelser
	Mikroplast								

Tabell 1 Bærekraftstemaer og undertemaer definert i ESRS



Konseptet dobbel vesentlighet innebærer at et foretak skal kartlegge 1) hvordan deres aktiviteter påvirker omverdenen, og 2) hvordan omverdenen skaper risikoer eller muligheter som påvirker virksomheten finansielt.

Påvirkningsvesentlighet

Et bærekraftsforhold er vesentlig fra et påvirkningsperspektiv når det gjelder foretakets vesentlige faktiske eller potensielle, positive eller negative påvirkninger på miljø og mennesker på kort, mellomlang og lang sikt. Dette omfatter påvirkninger i forbindelse med foretakets egen virksomhet, oppstrøms- og nedstrøms verdikjede.¹

Formålet er å identifisere foretakets «avtrykk» på omverdenen. Dette kalles ofte innside-ut-perspektivet, fordi det omhandler hvordan virksomheten påvirker omverdenen/andre.

For eksempel vil utslipp av klimagasser fra produksjon av materialer som brukes ved bygging av på en eiendom føre til klimaendringer.

Finansiell vesentlighet

Et bærekraftsforhold er vesentlig ut fra et finansielt perspektiv dersom det skaper risikoer eller muligheter som påvirker (eller med rimelighet kan forventes å påvirke) foretakets finansielle stilling, herunder finansielle resultat, kontantstrøm, tilgang på finansiering eller kapitalkostnader på kort mellomlang eller lang sikt.²

Formålet er å kartlegge og avdekke risikoer og muligheter knyttet til bærekraftsforhold som kan ha en finansiell konsekvens på foretaket. Risikoer og muligheter kan oppstå både som følge av forhold i egen virksomhet, og i oppstrøms eller nedstrøms verdikjede.

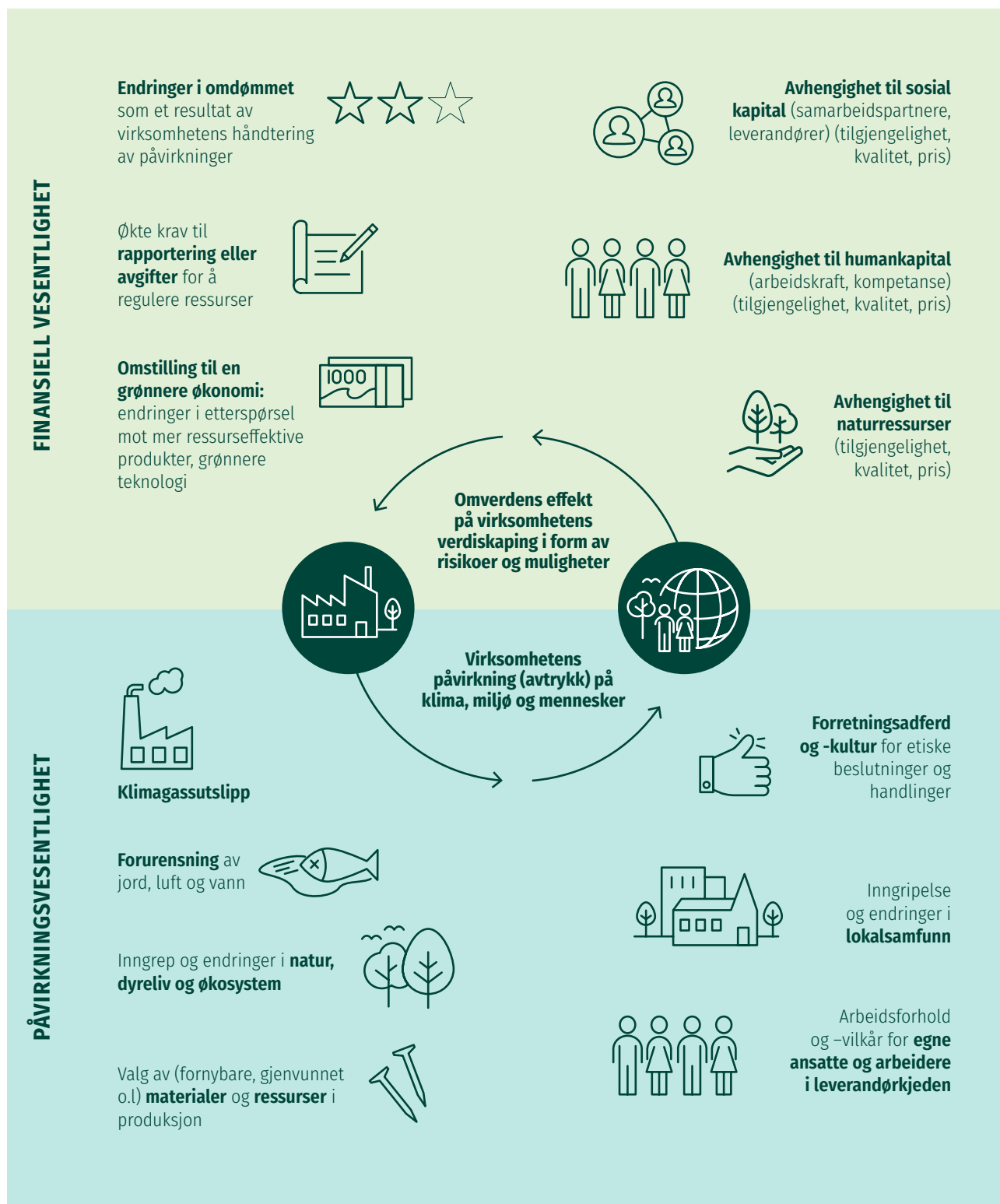
Dette kalles ofte utsiden-inn perspektivet, fordi det omhandler hvordan foretaket blir påvirket av omverdenen/andre.

For eksempel kan ekstremvær føre til mer slitasje på bygg, og økte vedlikeholdskostnader.

Det er disse to perspektivene som gjør vesentlighetsanalysen «dobbel».

1 ESRS vedlegg II Akronymer og ordliste, s.15

2 ESRS vedlegg II Akronymer og ordliste, s.13



Figur 1 Dobbel vesentlighetsanalyse

4 Dobbel vesentlighetsanalyse

I de neste kapitlene gjennomgås stegene i en dobbel vesentlighetsanalyse.

4.1 Hvordan gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse?

Denne veilederen er bygget opp på metodikken som er beskrevet i ESRS 1 og EFRAGs implementeringsveileder for dobbel vesentlighetsanalyse (EFRAGs IG 1). Denne veilederen fungerer både som et hjelpemiddel for rapporteringspliktige virksomheter i bransjen og som et strategisk verktøy for utvikling av bærekraftstrategier.

EFRAGs implementeringsveileder deler opp den doble vesentlighetsanalysen i følgende fire steg, og disse fire stegene følges i veilederen:

- > **Steg 1 Kartlegging av kontekst:** Kartlegge og beskrive konteksten foretaket operer i (herunder verdikjede, interessenter og avhengigheter)
- > **Steg 2 Identifisere og vurdere påvirkninger:** Kartlegge foretakets påvirkninger på miljø og mennesker, og vurdere betydningen av dem
- > **Steg 3 Identifisere og vurdere risikoer og muligheter:** Kartlegge bærekraftsrelaterte risikoer og muligheter som kan ha en økonomisk innvirkning på foretaket, og vurdere betydningen av dem
- > **Steg 4 Sammenstilling:** Sammenstille funn fra steg 2 og 3 til foretakets doble vesentlighetsanalyse. Definere hvilke bærekraftstemaer som er vesentlige



Figur 2 Fire steg for å gjennomføre dobbel vesentlighetsanalyse

4.2 Steg 1 Kartlegging av kontekst

I det første steget skal foretakets kontekst kartlegges. Dette innebærer å kartlegge foretakets verdikjede, interessenter, og avhengigheter. Kartlegging av kontekst bidrar til økt forståelse av eksterne og interne forhold, og bidrar til å identifisere relevante påvirkninger, risikoer og muligheter i hele verdikjeden.

4.2.1 Verdikjede

Hva er verdikjeden?

Verdikjeden til foretaket omfatter hele spekteret av aktiviteter, relasjoner og ressurser som kan knyttes til foretakets virksomhet, og inkluderer alle aktiviteter, ressurser og relasjoner som brukes for å skape og levere foretakets produkter og / eller tjenester, fra vugge til grav.³ Dette vil si fra produkter og tjenester skapes, til de forbrukes og avhendes.

Vi deler verdikjeden i tre deler:

Oppstrøms verdikjede

Aktører oppstrøms for foretaket som leverer produkter eller tjenester som muliggjør foretakets egen virksomhet og aktiviteter, deriblant å utvikle foretakets egne produkter og tjenester.

For eksempel leverandører av materialer til foretakets prosjekter.

Egne aktiviteter

Dette er de aktivitetene som er «innenfor foretakets fire vegger», og omfatter de aktivitetene som er knyttet til foretakets verdiskapning, og alle støtteaktiviteter nødvendige for verdiskapningen.

For eksempel prosjektering, forvaltning eller administrasjon.

Nedstrøms verdikjede

Enheter nedstrøms for foretaket som mottar produkter eller tjenester fra foretaket.

For eksempel leietakere og lokalsamfunn.

Verdikjedekartleggingen er en viktig del av den doble vesentlighetsanalysen. Denne kartleggingen kan bidra til en bedre forståelse av verdikjeden, og hvilke påvirkninger, risikoer og muligheter som forekommer eller kan oppstå som følge av aktiviteter som utføres enten i egen drift eller i verdikjeden for øvrig.

Relevante påvirkninger defineres som de som er knyttet til virksomheten, hvilket inkluderer når de enten er forårsaket av, bidratt til, eller er direkte knyttet til virksomhetens operasjoner, produkter eller tjenester gjennom en forretningsrelasjon.

Verdikjeden er ikke begrenset av geografisk nærhet eller formelle kontraktsforhold, men av det faktum at det skjer i tilknytting til prosesser i ethvert ledd av verdikjeden som bidrar til foretakets operasjoner, produkter eller tjenester, eller som oppstår ved bruk av disse.⁴

3 ESRs Vedlegg II Akronym og ordliste, s. 27

4 EFRAG IG 2 Value Chain Implementation Guidance pkt. 96–99

5 ESRs Vedlegg I, s.12

Foretaket trenger ikke å kartlegge hver eneste aktør i verdikjeden, men det er krav om at vesentlige opplysninger om oppstrøms og nedstrøms verdikjede inkluderes⁵. Akkurat hvor grensen går er en skjønnsmessig vurdering for hvert enkelt foretak og derfor har EFRAG utarbeidet en implementeringsveileder for arbeid med verdikjeden EFRAG IG 2.



Spor X. Foto: Einar Aslaksen

TIPS: En tilnærming til denne problematikken er å ta utgangspunkt i konteksten man opererer som for eksempel relevante regulatoriske rammeverk. Eksempelvis er *forskrift om informasjons- og påseplikt samt innsynsrett* et relevant rammeverk å vurdere når det gjelder arbeidstakernes rettigheter i verdikjeden. Foretaket kan se hen til kravene etter påseplikten og som et minimum følge disse kravene for relatert til arbeidstakere i verdikjeden.

Tabell 2 viser resultatet av verdikjedekartleggingen for bransjen. Foretaket må selv gjøre nødvendige tilpasninger basert på sin egen drift og kontekst. Veilederen legger til grunn følgende verdikjede for eiendomsbransjen, fordelt på oppstrøms, egen drift og nedstrøms verdikjede:

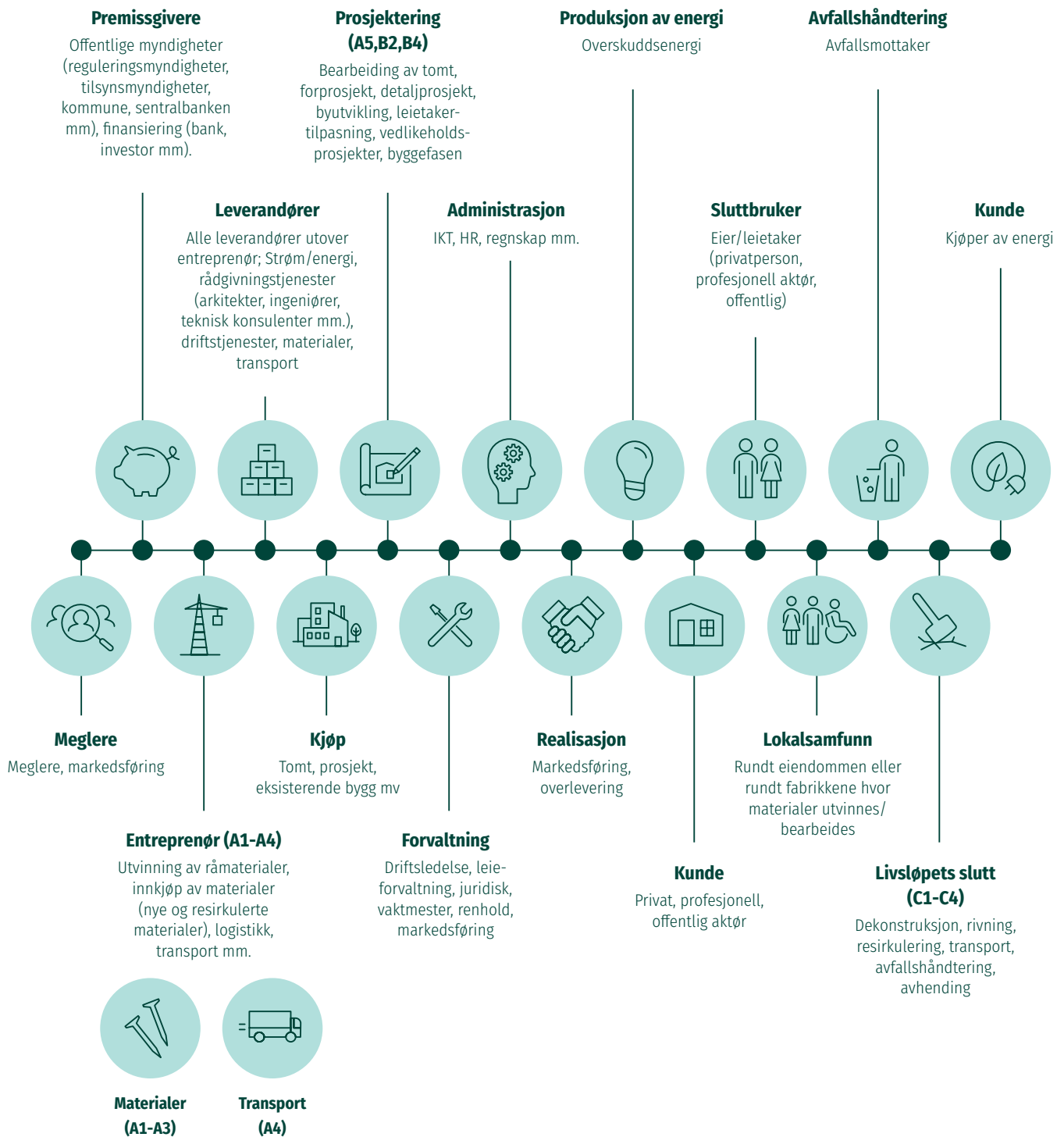


Plassering i verdikjeden	Aktør i verdikjeden	Beskrivelse	Eksempler
Oppstrøms	Meglere	Aktører som tilgjengeliggjør prosjekter	Meglere, markedsføring
Oppstrøms	Premissgivere	Aktører som bidrar til å muliggjøre aktiviteten	Offentlige myndigheter (reguleringsmyndigheter, tilsynsmyndigheter, kommune, sentralbanken mm), finansiering (bank, investor mm).
Oppstrøms	Entreprenør	Entreprenør i eiendomsutvikling eller vedlikeholdsprosjekter (A1-A4)	Innkjøp av materialer (nye og resirkulerte materialer), logistikk, transport mm.
Oppstrøms	Leverandører	Alle leverandører utover entreprenør (selskapets hovedaktivitet vil avgjøre hvorvidt det er naturlig å skille ut entreprenør på egen linje)	Strøm/energi, rådgivningstjenester (arkitekter, ingeniører, teknisk konsulenter mm.), driftstjenester, materialer, transport
Egen drift	Kjøp	Kjøp av eiendom	Tomt, prosjekt, eksisterende bygg mv.
Egen drift	Eiendomsutviklere	Prosjektering og utvikling (A5, B2 og B4) ⁶	Bearbeiding av tomt, forprosjekt, detaljprosjekt, byutvikling, leietakertilpasning, vedlikeholdsprosjekter, byggefasen
Egen drift	Forvaltning	Forvaltning og drift av eiendom	Driftsledelse, leieforvaltning, juridisk, vaktmester, renhold, markedsføring
Egen drift	Administrasjon	Administrasjon	IKT, HR, regnskap mm.
Egen drift	Realisasjon	Salg av eiendom til privatpersoner eller profesjonelle aktører.	Markedsføring, overlevering
Egen drift	Produksjon av energi	Produksjon av energi til salg	Overskuddsenergi
Nedstrøms	Kunde	Kjøper av eiendom	Privat, profesjonell, offentlig aktør
Nedstrøms	Sluttbruker	Brukeren av eiendommen	Eier/leietaker (privatperson, profesjonell aktør, offentlig)
Nedstrøms	Lokalsamfunn	Lokalsamfunn i denne settingen kan være: - lokalsamfunnene rundt der selskapet bygger/utvikler eiendom - lokalsamfunnene rundt der materialer som benyttes i byggene mv. blir utvinnet, bearbeidet mv.	Lokalsamfunn
Nedstrøms	Avfallshåndtering	Avfall og resirkulering i eiendommens driftsfase	Avfallsmottaket, resirkulering
Nedstrøms	Livsløpets slutt	Omfatter riving av bygget, transport, avfallshåndtering og avhending (C1-C4) ⁷	Dekonstruksjon, riving, transport, avfallshåndtering, avhending
Nedstrøms	Kunde	Utvexling og salg av energi	Energi

Tabell 2 Forslag til verdikjede for et foretak i eiendomsbransjen (se arkfane "1.1 verdikjede" i Excel-verktøyet) 

6 Se vedlegg 4 Standarden for klimagassberegninger

7 Se vedlegg 4 Standarden for klimagassberegninger



Figur 3 Visualisering av eksempel på verdikjede for eiendomsbransjen

TIPS: I forbindelse med gjennomføringen av en dobbel vesentlighetsanalyse må verdikjeden tilpasses det enkelte foretak. Merk at dersom det gjøres endringer i verdikjeden fra det som er illustrert i veilederen kan det ha konsekvenser for påvirkninger, risikoer og muligheter, særlig hva gjelder hvor i verdikjeden disse oppstår. Påse at nødvendige justeringer utføres i kartleggingen og vurderinger av foretakets påvirkninger, risikoer og muligheter.



4.2.2 Interessenter

En viktig del av analysen er å innhente informasjon om hvordan interessenter påvirker eller blir påvirket av selskapet. For å ha god innsikt i dette er det viktig med en interessentkartlegging.

Hva er interessenter?

Interessenter er de som kan påvirke eller bli påvirket av foretaket og dets verdikjede⁸.

Interessenter deles inn i to hovedgrupper:

Berørte interessenter

Enkeltpersoner eller grupper hvis interesser påvirkes eller kan bli påvirket – positivt eller negativt – av foretakets aktiviteter og dets direkte og indirekte forretningsforbindelser i hele verdikjeden⁹.

Et eksempel på berørt interessent er ansatte i verdikjeden da disse blir påvirket av foretakets oppstrøms aktiviteter.

Brukere av informasjon

Primærbrukere av generell finansiell rapportering, samt andre brukere, herunder foretakets forretningspartnere, fagforeninger og partene i arbeidslivet, sivilsamfunnet og ikke-statlige organisasjoner, myndigheter, analytikere og akademikere¹⁰.

Et eksempel på bruker av informasjonen er kreditor. Finansiell informasjon er viktig beslutningsgrunnlag for kreditorer for å vurdere foretakets tilbakebetalingsevne og vurdere risikoen ved å gi lån.

Tabell 3 viser en oversikt over interessenter i eiendomsbransjen som denne veilederen bygger på. Det er vurdert at samtlige interessenter er aktuelle for hele bransjen. Foretaket må selv gjøre nødvendige tilpasninger basert på foretakets egen drift og kontekst.

8 RS Vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 24

9 RS Vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 24

10 RS Vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 24



Interessent	Beskrivelse	Type interessent	Hvilke temaer er interessentene opptatt av?
Eiere	Privatpersoner, offentlige, profesjonelle eller andre med eierinteresser i selskapet	Begge	Avkastning, lønnsomhet, lovkrav, omdømme, evne til omstilling, oppfylle krav/kriterier til grønn finansiering, oppnå "god ESG-rating"
Styret	Selskapets/konsernets styre	Begge	Avkastning, lønnsomhet, lovkrav, omdømme, evne til omstilling, oppfylle krav/kriterier til grønn finansiering, oppnå "god ESG-rating"
Finansieringsforbindelse	Banker, forvaltningsselskaper, forsikringsselskaper og investorer	Begge	Klima og miljø (EU-taksonomi), likvide selskap, god betalingsevne, oppfylle krav/kriterier til grønn finansiering, oppnå god ESG-rating
Forsikrings-selskaper	Forsikringsselskap	Begge	Skadeforebygging, evne til klimaomstilling, klimarisiko
Offentlige myndigheter	Herunder reguleringsmyndigheter, tilsynsmyndigheter og sentralbanken	Bruker av informasjonen	Lokalsamfunn, kulturhistorie, natur og arealbeslag, klima og klimagassutslipp, miljø, etterlevelse av lovkrav, økonomisk vekst, samfunnsnytte
Ansatte	Ansatte i selskapet	Begge	Arbeidsforhold, trygg ansettelse, likestilling, tilstrekkelig lønn, omdømme
Arbeidere i verdikjeden	Arbeidere i hele verdikjeden (for eksempel ansatt hos entreprenør eller andre leverandører, renholdere, vaktmestere, rådgivere)	Berørt interessent	Arbeidsforhold, trygg ansettelse, likestilling, tilstrekkelig lønn, ivaretagelse av menneskerettigheter
Entreprenør	Entreprenør	Begge	Godt samarbeid, lønnsomhet/betalingsevne, arbeidsforhold i verdikjeden, informasjon om krav og forventninger fra bransjen, vilje til å investere i bærekraftige løsninger, samspill og samarbeid for mer bærekraftige prosjekter og bygg, omstillingsevne,
Leverandører	Selskapets leverandører (for eksempel rådgivningstjenester, materialer etc.) NB. Entreprenør skilt ut på egen linje, hvorvidt dette er hensiktsmessig avhenger av selskapets hovedaktivitet.	Begge	Godt samarbeid, lønnsomhet/betalingsevne, arbeidsforhold i verdikjeden, informasjon om krav og forventninger fra bransjen, vilje til å investere i bærekraftige løsninger
Samarbeids-partnere	Samarbeidspartnere (for eksempel andre eiendomsutviklere)	Begge	Selskapets drift ihht. lovkrav, samarbeid og samspill for mer bærekraftige løsninger, omstillingsevne
Bransje-organisasjoner	Organisasjoner (for eksempel Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom etc.)	Bruker av informasjonen	Selskapets drift ihht. lovkrav, påvirkning på miljø, politisk engasjement, arealbeslag, samarbeid for mer bærekraftige løsninger og omstilling
Non-profit organisasjoner (NGO)	NGO som er opptatt av hvordan selskapet påvirker miljø og mennesker. Disse organisasjonene kan også snakke på vegne av interessenter som ikke er like tilgjengelige (for eksempel naturen, arbeidere i verdikjeden osv.)	Bruker av informasjonen	Selskapet drift ihht lovkrav, påvirkning på miljø, samfunn, overholdelse av menneskerettigheter, arealbeslag og ivaretagelse av biomangfold og økosystemer, reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning og omstilling, ivaretagelse av lokalsamfunnenes rettigheter

Interessent	Beskrivelse	Type interessent	Hvilke temaer er interessentene opptatt av?
Natur	Naturen er en stille interessent som i mange tilfeller blir påvirket av virksomhetens aktivitet	Berørt interessent	Arealbeslag, forurensning, klimagassutslipp, energiforbruk, vannforbruk, økosystem, biomangfold, artsmangfold, truede arter, ressursbruk
Sluttbruker	Sluttbruker av eiendommen (privatperson)	Berørt interessent	Inneklima, luftkvalitet, universalutforming, avfallssortering, sikkerhet i bygget, vannforbruk, strømforbruk, valg av bærekraftige materialer med lang levetid, vedlikeholdsbehov på bygg/eiendom/infrastruktur
Kunder	Kjøper av eiendommen. Enten til eget bruk eller utleie. Privat/profesjonell	Begge	Inneklima, luftkvalitet, universalutforming, valg av bærekraftige materialer med lang levetid, vedlikeholdsbehov på bygg/eiendom, sikkerhet i bygget, vannforbruk, strømforbruk
Lokalsamfunn	Lokalsamfunn i denne settingen kan være: - lokalsamfunnene rundt der selskapet bygger/utvikler eiendom - lokalsamfunnene rundt der materialer som benyttes i byggene mv. blir utvinnet, bearbeidet mv.	Berørt interessent	Arealbeslag, ivaretagelse av biologisk mangfold og økosystemer, herunder artsmangfold og truede arter, lydforurensning (støy), luftforurensning, ivaretagelse av kulturminner, sikkerhet

Tabell 3 Identifiserte interessenter i eiendomsbransjen (se arkfane "1.2 øvrig" i Excel-verktøyet)

4.2.3 Interessentdialog

Interessentdialog er et viktig verktøy for å tilegne seg tilstrekkelig innsikt i foretakets påvirkninger, risikoer og muligheter. Dialog med sentrale interessenter kan blant annet bidra til økt innsikt i hvordan mennesker og miljø blir påvirket av de aktivitetene foretaket driver med, og de produkter og tjenester som foretaket tilbyr, enten som følge av forhold i egen drift eller andre steder i verdikjeden. Interessentdialogen kan også bidra til bedre innsikt i fremtidige risikoer og muligheter. En oversikt over hvilke krav og forventninger interessentene stiller, eller kommer til å stille, gir viktige føringer for hvilke risikoer eller muligheter foretaket står ovenfor. Interessentdialogen kan også gi en bedre oversikt over hvilke ressurser aktører i verdikjeden er avhengig av, og hvordan dette kan ha finansiell effekt (les mer om avhengigheter i neste delkapittel).

TIPS: Vi anbefaler å velge ut et par «nøkkelinteressenter» fra hele verdikjeden, basert på hvilken grad foretaket påvirker interessenten eller motsatt, og gjennomføre interessentdialog med disse. Interessentdialogen kan ta flere former, enten i form av undersøkelser, lese offentlig tilgjengelig informasjon eller dialog.

Det er gjennomført interessentdialog med utvalgte aktører i bransjen. Se vedlegg II.

For arbeidet med veilederen er det vurdert at den brede kompetansen i arbeidsgruppen, referansegruppen, Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom er tilstrekkelig for å dekke store deler av verdikjeden til bransjen som helhet. Videre er det vurdert at det er relevant å gjennomføre interessentdialog med er innenfor kategoriene finansieringsforbindelse og entreprenør (leverandør) i oppstrøms verdikjede, og leietaker (kunde) i nedstrøms verdikjede.

4.2.4 Avhengigheter

Hva er avhengigheter?

Med avhengigheter menes en situasjon der foretaket er avhengig av naturressurser, menneskelige ressurser og/eller samfunnsressurser i sine forretningsprosesser¹¹. Avhengigheter er ressurser som foretaket eller aktører i verdikjeden er avhengige av, for at foretaket skal kunne levere sine varer og tjenester eller for at aktører i verdikjeden skal kunne ta i bruk eller ha nytte av disse.

Avhengigheter kan utløse virkninger på to måter ¹²

1. Avhengigheter kan påvirke foretakets evne til å fortsette å bruke eller få tak i de ressurser foretaket trenger i sine forretningsprosesser, samt kvaliteten og/eller prisen på disse
2. Avhengigheter kan påvirke foretakets evne til å basere seg på de forbindelser som foretaket trenger i sine forretningsprosesser på akseptable vilkår

ESRS krever at avhengigheter skal kartlegges i gjennomføringen av en dobbel vesentlighetsanalyse, ettersom disse kan være en kilde til risikoer og muligheter¹³.

Avhengigheter deles inn i tre kategorier:

Naturressurser

Ressurser som utvinnes fra naturen, og som kan brukes til økonomisk produksjon eller forbruk¹⁴. Varer som hovedsakelig består av ressurser som hentes fra naturen inngår også som naturressurs.

Et eksempel på naturressurser er trevirke og metaller som jern, men også landarealer som grønt og/eller grått areal.

Menneskelige ressurser

Egenskaper, kunnskap og kvalifikasjoner i arbeidsstyrken til foretaket og tilgangen til dette.

Et eksempel er avhengigheten av arbeidstakere med spesialisert kompetanse eller sertifiseringer.

Samfunnsressurser

Ressurser som er tilgjengelige for foretaket gjennom deltakelse i sosiale nettverk og/eller relasjoner med andre foretak, organisasjoner, personer osv.

Eksempel kan være ressurser tilgjengelig gjennom leverandørnettverket, bankforbindelser som gir finansiering eller tilliten fra kunder og lokalsamfunnet.

11 ESRS vedlegg II Akronymmer og ordliste, s. 11

12 ESRS 1 pkt. 50

13 ESRS 1 pkt. 40

14 ESRS Vedlegg II Akronymmer og ordliste, s. 19



Avhengigheter skal kartlegges for hele verdikjeden, både i egen drift, og i oppstrøms -og nedstrøms verdikjede. Se identifiserte avhengigheter for eiendomsbransjen gjengitt i tabell 4. Videre arbeid i veilederen bygger på disse avhengighetene.

Ressursavhengighet	Type ressurs	Oppstrøms	Egen drift	Nedstrøms
Kompetanse, herunder digital kompetanse	Menneskelige ressurser	x	x	
Arbeidskraft (særlig knyttet til entreprenører)	Menneskelige ressurser	x		
Areal (tilgang på tomter)	Naturressurser	x	x	
Energi (både energi i byggefase og i driftsfase)	Naturressurser	x	x	x
Byggematerialer (trevirke, sand, stål, aluminium mv.)	Naturressurser	x		
Vann (vann i forbindelse med produksjon av materialer og bygging + i driftsfase)	Naturressurser	x		x
Finansering	Samfunnsressurser	x		
"Aksept" fra lokalsamfunn	Samfunnsressurser			x
Reguleringer (byggetillatelser, krav til bærekraft, byggestandarder, krav til energiforbruk mv.)	Samfunnsressurser	x		
Entreprenører (avhengig av at entreprenører ønsker å tilby tjenester/fortsette samarbeid med eiendomsaktør)	Samfunnsressurser	x		

Tabell 4 Forslag til avhengigheter for foretak i eiendomsbransjen (se arkfane "1.2 Øvrig" i Excel-verktøyet) 

 **Excel-verktøyet:** I arkfane «1.2 Øvrig» ligger tilsvarende avhengigheter som definert i tabell 4. Videre arbeid i veilederen og Excel-arket bygger på disse avhengighetene. Tilpass listen til foretakets drift og kontekst.

4.3 Steg 2 Identifisere og vurdere påvirkninger

Et forhold knyttet til bærekraft er vesentlig ut fra et påvirkningsperspektiv når det gjelder foretakets vesentlige faktiske eller potensielle, positive eller negative påvirkninger på mennesker eller miljø på kort, mellomlang eller lang sikt¹⁵. I dette steget skal påvirkninger på miljø og mennesker identifiseres og vurderes. Resultatet kan brukes for å håndtere risiko, avdekke muligheter og fremme ansvarlig drift, samt skape verdi for foretaket og samfunnet som helhet.

4.3.1 Identifisere påvirkninger

Hva er en påvirkning?

ESRS definerer en påvirkning som den virkningen foretaket har eller kan ha på miljøet og mennesker, herunder virkninger på deres menneskerettigheter, i forbindelse med sin egen virksomhet og oppstrøms og nedstrøms verdikjede, herunder gjennom sine produkter og tjenester, samt gjennom sine forretningsforbindelser¹⁶.

Et eksempel er utslipp av klimagasser i oppstrøms verdikjede, i forbindelse med utvinning av råmaterialer eller produksjon av byggematerialer. Dette påvirker negativt til målet om å begrense og redusere verdens klimagassutslipp.

Påvirkninger kan både være positive og negative:

Positiv påvirkning

Der et foretak påvirker eller kan påvirke miljøet eller mennesker positivt utover lovpålagte krav. Et planlagt tiltak for å redusere eller motvirke negativ påvirkning, skal ikke betraktes som en positiv påvirkning.

Et eksempel: Utbygging av areal kan ha positiv påvirkning på lokalsamfunnet.

Negativ påvirkning

Der foretaket gjennom egne aktiviteter eller indirekte gjennom aktiviteter i verdikjeden bidrar/kan bidra negativt til bærekraftig utvikling og/eller påfører skade på klima, miljø eller mennesker.

Et eksempel: Arbeidsulykker og skader på byggeplassen påvirker den/de som er utsatt for ulykken negativt.

Videre skiller ESRS mellom potensielle og faktiske påvirkninger:

Faktiske påvirkninger

Er påvirkninger der foretaket med sikkerhet kan si at påvirkningen forekommer.

Et eksempel: Boligutviklingens påvirkning på sluttbrukers boforhold skjer helt sikkert og er derfor faktisk.

Potensielle påvirkninger

Potensielle påvirkninger er påvirkninger hvor det er uvisst hvorvidt påvirkningen faktisk skjer eller kommer til å skje.

Et eksempel: Man vet ikke at ulykker skjer med sikkerhet, men det er en sannsynlighet for at dette inntreffer, og derfor er dette en potensiell påvirkning.

15 ESRS 1 pkt. 43

16 ESRS Vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 26



Identifisering av påvirkninger er den første delen av steg 2. Det er viktig å huske på at denne delen av steg 2 kun handler om å identifisere påvirkninger. Det skal ikke tas hensyn til hvorvidt påvirkningen er vesentlig eller ikke, dette skal gjøres i neste del av steg 2, hvor de identifiserte påvirkningene skal vurderes ut fra vesentlighet. Formålet med første del av steg 2 er å opparbeide seg en «bruttoliste» over påvirkninger foretaket har fordelt på bærekraftstemaene, deretter skal disse påvirkningene vurderes i neste del av steg 2 kalt «vurdere påvirkninger».

 **Excel-verktøyet:** Se arkfane «2.Påvirkninger» for identifiserte påvirkninger for bransjen. Gå gjennom de identifiserte påvirkningene tema for tema, og fyll inn om det forekommer en negativ eller positiv (eller nøytral) påvirkning innenfor hvert enkelt undertema og under-undertema. Listen er ikke uttømmende, og den må tilpasses til egen virksomhet. Det kan også være behov for å legge til påvirkninger. Alle temaene definert i ESRS er hensyntatt i Excel-verktøyet, men av hensyn til brukeropplevelsen og for å holde Excel-verktøyet oversiktlig er enkelte under-undertemaer slått sammen. Dette er tydeliggjort i Excel-verktøyet.

I tabell 5 beskrives det hva som skal fylles inn i hver kolonne og et eksempel. Vi tar utgangspunkt i en identifisert påvirkning som eksempel.

Kolonne i Excel-verktøy	Besvart i Excel-verktøyet	Forklaring
Tema	ESRS E1 Klimaendringer	Utfylt i henhold til ESRS
Undertema	Begrensning av klimaendringer	Utfylt i henhold til ESRS
Under-undertema	N/A	Utfylt i henhold til ESRS
Overordnet beskrivelse av identifisert påvirkning	Utslipp av klimagasser knyttet til råvare utvinning, produksjon av byggevarer, transport og anlegg, bygge og monteringsarbeid.	En kort beskrivelse eller navn på påvirkningen, før påvirkningen nærmere beskrives i neste kolonne
Beskrivelse av påvirkning	Utslipp av klimagasser i forbindelse med utviklingsprosjekter av bygg, eiendom og infrastruktur (A1-A5) og byggeprosjekter i bruksfase (B2-B5) . Gjelder klimagassutslipp knyttet til utvinning av råmaterialer, produksjon av byggematerialer, transport av materialer og transport av ansatte til og fra byggeplasser. For eksempel bruk av fossile energikilder på bygge -og anleggsplasser og bruk av betong i byggearbeidet.	Fyll ut en detaljert beskrivelse av påvirkningen slik den forekommer
Positiv/negativ	Negativ	Vurdere om påvirkningen er negativ, positiv eller nøytral (verken eller) Påvirkningen utgjør en skade på klima, miljø og mennesker, og er derfor vurdert negativ.



Kolonne i Excel-verktøy	Besvart i Excel-verktøyet	Forklaring
Faktisk/potensiell	Faktisk	Vurdere om påvirkningen er potensiell eller faktisk. Det er en reell påvirkning som skjer i dag, og påvirkningen er derfor vurdert som faktisk.
Verdikjede	X i kolonnene det er aktuelt i	Sett X der påvirkningen oppstår (kan krysse av flere steder). Utslipp forekommer i store deler av verdikjeden, men hovedsakelig i oppstrøms verdikjede og egen drift, disse er derfor krysset av.
Interessenter som påvirkes/ bruker informasjonen	Naturen, finansiering, lokalsamfunn og entreprenør	Fyll inn hvilke interessenter som er relevant for denne påvirkningen. Naturen lider gjennom økte klimaendringer og tap av biodiversitet, finansiering kan påvirkes av økte kostnader og strenge reguleringer, lokalsamfunn kan blant annet oppleve helseskader, og entreprenører kan møte økonomiske og omdømmemessige utfordringer.
Kilde for identifisering	EU-taksonomi Arbeidsgruppen	I denne kolonnen har foretaket mulighet til å vise til kilder til påvirkningen. Her kan de for eksempel fylle inn en kilde som sier noe om utslippene i eiendomsbransjen
Tidshorisont	N/A	Her fyller foretaket inn tidshorisonten til den potensielle påvirkningen. Når foretaket anser at den potensielle påvirkningen inntreffer. Dette er en faktisk påvirkning, og tidshorisont vurderes ikke. Ved en potensiell påvirkning, skal tidshorisont legges inn. Benytt nedtrekksmenyen i cellen for å velge kort, mellomlang eller lang sikt på tidshorisonten for når påvirkningen kan inntreffe.

Tabell 5 Instruksjon identifisering av påvirkninger (se arkfane "2. Påvirkninger" i Excel-verktøyet)



Påvirkninger innenfor alle temaer/undertemaer/under-undertemaer bør identifiseres, uavhengig av betydningen av disse.

TIPS: For under- og under-undertemaene som vurderes som ikke relevante, bør det skrives en kort forklaring for hvorfor dette er tilfellet. Dette vil gjøre det enklere å kunne svare opp eventuelle spørsmål til de vurderingene som er gjort, samt enklere å oppdatere analysen når det er tid for det.

 **Excel-verktøyet:** Dersom det er indentifisert et undertema eller under-undertema som ikke er aktuelt for foretaket kan beskrivelsen av påvirkningen fjernes og erstattes med en tekst som opplyser at det aktuelle undertemaet eller under-undertemaet ikke er relevant.

4.3.2 Vurdere påvirkninger

I denne delen av steg 2 skal de identifiserte påvirkningene prioriteres og vurderes opp mot hverandre, slik at de mindre relevante påvirkningene lukes ut og de mest relevante/vesentlige påvirkningene fremheves.

I henhold til ESRS skal identifiserte påvirkninger vurderes basert på ulike kriterier^{18 19}:

- > **Skala (skade/gevinst):** Hvor alvorlig/fordelaktig virkningen er (for eksempel i hvilken grad tilgangen til grunnleggende livsbehov eller friheter som utdanning, levebrød osv. er krenket)
- > **Omfang:** Hvor utbredt virkningen er (det vil si antall personer som er berørt eller omfanget av miljøskaden)
- > **Uopprettelighet:** I hvilken grad virkningen kan rettes opp (for eksempel gjennom kompensasjon eller tilbakebetaling). Det underliggende spørsmålet er om det finnes noen begrensninger for evnen til å gjenopprette miljøet eller berørte til en situasjon som i det minste er tilsvarendesituasjon før den negative virkningen
- > **Sannsynlighet:** Sannsynligheten for at den potensielle påvirkningen oppstår

Påvirkningene skal vurderes basert på hvor stor skade/gevinst påvirkningen medfører (skala), omfanget av/til påvirkningen, uoppretteligheten av skaden til en negativ påvirkning og sannsynligheten for at en potensiell påvirkning forekommer. Det vil si at for negative påvirkninger vurderes skala, omfang og uopprettelighet. Er det en potensiell påvirkning skal i tillegg sannsynlighet vurderes. For positive påvirkninger skal skala og omfang vurderes, samt sannsynlighet dersom påvirkningen er potensiell.

Tabell 6 indikerer hvilke kriterier som skal vurderes for påvirkninger. I første kolonne beskrives de fire forskjellige kriteriene som skal benyttes i vurdering av de identifiserte påvirkningene. De neste kolonnene indikerer når de ulike kriteriene skal benyttes, avhengig om det er en positiv eller negativ, og potensiell eller faktisk påvirkning (Se tabell 6).

18 ESRS 1 pkt. 45-46

19 EFRAG IG 1: Materiality Assessment Implementation Guidance pkt. 115



	Positiv, potensiell	Positiv, faktisk	Negativ, potensiell	Negativ, faktisk
Skade/gevinst Skaden/gevinsten av en påvirkning er et mål på effekten av påvirkningen, uavhengig av hvor bredt påvirkningen treffer.	V	V	V	V
Omfang Omfanget er et mål på hvor mange eller hvor bred en påvirkning er, uavhengig av hvor kritisk skaden, eller stor gevinsten er for miljø eller mennesker.	V	V	V	V
Uopprettelighet Dette representerer hvor vanskelig det er å reversere eller gjenopprette skaden etter at den har skjedd.	X	X	V	V
Sannsynlighet Sannsynligheten for at den potensielle påvirkningen faktisk skjer en gang i fremtiden.	V	X	V	X

Tabell 6 Kriterier for vurdering av påvirkninger

Når påvirkninger skal vurderes, kan det tidvis være utfordrende å skille mellom vurderingskriteriene som benyttes. For eksempel forskjellen mellom skade og omfang. Det er viktig å være tydelige på dette i vurderingene som gjøres.

Eksempel:

Et foretak kan ha en negativ påvirkning i tilfellet hvor det forekommer et dødsfall hos en entreprenør. Dette tilfellet er svært alvorlig og utgjør stor skade. Derimot treffer dette ofte smalt og omfanget er relativt lavt.

Uopprettelighet vil i et slikt tilfelle være høy, da et dødsfall ikke er reversibelt. Mens sannsynligheten for at påvirkningen skjer ofte vil være lav, da slike ulykker sjeldent forekommer.

Et annet eksempel er hvis foretaket har ansatte som jobber med rengjøring av lokaler. Her vil det forekomme en negativ påvirkning på hud og luftveier fra kjemikalier i rengjøringsprodukter, men disse skadene vil være små, og effekten vil derfor være lav. Hvis dette samtidig gjelder en større del av arbeidsstyrken, vil omfanget derimot være høyere.

TIPS: Når foretaket vurderer påvirkningene, kan det være vanskelig å opprettholde et godt overblikk over hvordan påvirkningene er vurdert. Et tips er å gjøre seg ferdig med et førsteutkast på vurderinger, for deretter å se over og vurdere hvorvidt enkelte temaer er for høyt eller lavt scoret med tanke på foretakets kontekst. Husk at analysen er et verktøy for prioritering. Hvis påvirkninger som foretaket anser som lite relevante er scoret for høyt sammenlignet med andre mer relevante og vesentlige påvirkninger, bør vurderingene gjennomgås og revurderes/endres, slik at analysen i størst mulig grad reflekterer hvordan foretaket påvirker eller kan påvirke miljø og mennesker.

Husk at formålet er å kartlegge hvordan foretaket påvirker miljø og mennesker, og ikke minst, hvor «skoen trykker mest».



Vurdering av de ulike kriteriene kan utføres kvantitativt eller kvalitativt, avhengig av tilgjengelig informasjon, og etter eget ønske og ambisjonsnivå.

Dersom en kvalitativ skala benyttes bør det utarbeides gode beskrivelser av hva som ligger i de ulike tersklene, slik at skalaen kan benyttes konsekvent gjennom analysen. For eksempel kan påvirkning på en viss prosent av egen arbeidsstyrke brukes som kvantitativ vurdering av omfang. Et eksempel på kvalitativ skala kan være at 1 av 5 betyr svært få/enkelte arbeidere i verdikjeden.

TIPS: Bruk en skala som gjør det mulig å få litt spredning på påvirkningene, og som gjør det enklere å få frem ulike nyanser. Det kan være hensiktsmessig å benytte ulike skalaer til forskjellige temaer. For eksempel kan det være hensiktsmessig å benytte andel ansatte for å vurdere omfang for temaer innenfor den sosiale dimensjonen, mens dette ikke er en relevant skala for temaer innenfor klima og miljø.

 **Excel-verktøyet:** Basert på om påvirkningene er satt som negativ/positiv, faktisk/potensiell i førstedel av steg 2, vil de vurderingskriteriene som ikke skal svares ut for en påvirkning være skravert ut i grått i arket. Vurder derfor en påvirkning i Excel-verktøyet ut fra de vurderingskriteriene som er «åpne», og ignorer de grått skraverte feltene for hver påvirkning.

I tabell 7 beskrives det hva som skal fylles inn i hver kolonne, og det bygger videre på eksemplet fra tabell 5:

Kolonne i Excel-verktøy	Besvart i Excel-verktøyet	Forklaring
Skade	5	Vurderingen av påvirkningens skade eller gevinst. Settes til 5 fordi skaden fra klimaendringer er så store, og har en kritisk påvirkning på klima og miljø.
Omfang	4	Vurderingen av påvirkningens omfang, etter de terskelverdiene foretaket har valgt. Utslippene forekommer over hele verdikjeden og settes derfor til 4.
Uopprettelighet	5	I denne kolonnen skal uopprettelighet vurderes basert på terskelverdiene foretaket har bestemt. Skaden fra klimaendringene vil være tilnærmet umulige å gjenopprette hvis de går for langt og uoppretteligheten er derfor vurdert til 5 Irreversibel.
Sannsynlighet	IA	Vurderingen av sannsynligheten for at en potensiell påvirkning skjer, basert på de terskelverdiene foretaket har satt. Denne skal stå tom da påvirkningen er vurdert til å være en faktisk påvirkning og sannsynligheten er dermed 5.



Kolonne i Excel-verktøy	Besvart i Excel-verktøyet	Forklaring
Kommentar til vurdering	Skade: Settes til 5 fordi skaden fra klimaendringer er så store, og har en kritisk påvirkning på klima og miljø. Omfang: Utslippene forekommer over hele verdikjeden og settes derfor til 4 Uopprettelighet: Skaden fra klimaendringene vil være tilnærmet umulige å gjenopprette hvis de går for langt og uoppretteligheten er derfor vurdert til 5 Irreversibel.	Her burde foretaket skrive en skriftlig vurdering og forklaring av hva de har «tenkt» når de har vurdert påvirkningen slik de har gjort. Vi anbefaler foretaket å benytte dette feltet aktivt underveis i vurderingene. Når foretaket skal vurdere helhetsbilde etter at alle påvirkninger er vurdert, er dette et godt hjelpemiddel for å konkretisere og forklare hvordan man har tenkt. Her er det også mulighet for foretaket å gi sin vurdering av hvorfor en påvirkning er scoret høyere enn en annen på for eksempel uopprettelighet.

Tabell 7 Instruksjon vurdering av påvirkninger (se arkfane «2. Påvirkninger» i Excel-verktøyet)

Merk at vurderingene ovenfor kun er eksempler på hvordan det kan se ut. Det må gjøres egne vurderinger for hver påvirkning. Vurderingene handler først og fremst om å vurdere hvilke påvirkninger som er mest vesentlige for foretaket, og analysen skal gjenspeile dette. Bruk kolonnen for «kommentar til vurdering» flittig for å opprettholde oversikt.

4.3.3 Beregne samlet vesentlighet

Vesentlighet er et sentralt begrep i analysen. Vurderingene av påvirkningene er ment å sammen reflektere vesentligheten til disse påvirkningene. Når påvirkningene er vurdert, er det behov for å aggregere disse vurderingene til en samlet vurdering, for å kunne se påvirkningene opp mot hverandre. ESRS setter ikke krav til hvilken scoringsmetodikk som skal benyttes, så det er opp til hvert enkelt foretak å fastsette dette for sin analyse.

Det er flere metoder som kan benyttes for å beregne samlet vesentlighet. Eksempler på dette er:

1. Beregne gjennomsnitt av skala, omfang og uopprettelighet og gange denne med sannsynlighet
2. Summere skala, omfang og uopprettelighet og gange denne med sannsynlighet
3. Kvalitative vurderinger basert på de ulike kriteriene
4. Plassere påvirkningene inn i et diagram med sum/gjennomsnitt av skala, omfang og uopprettelighet på x-aksen og sannsynlighet på y-aksen (se figur x)

Vesentligheten til en påvirkning avhenger av om den er positiv eller negativ, faktisk eller potensiell.



Excel-verktøyet: I veilederen er snittet av kriteriene skala, omfang og uopprettelighet, ganget med sannsynlighet benyttet som scoringsmetodikk for å vurdere samlet vesentlighet av de identifiserte påvirkningene. Det er vurdert at denne metoden gir et godt bilde av betydningen av påvirkninger. Dette er også en metode som er benyttet av flere foretak i bransjen som allerede har gjennomført denne analysen. Foretaket må selv vurdere hvilken metode de anser hensiktsmessig for sin analyse.

I veilederen er følgende formler benyttet:

Samlet vesentlighet for påvirkninger

$$\text{Faktiske positive påvirkninger} = \frac{\text{Gevinst} + \text{Omfang}}{2} \times 5$$

$$\text{Potensielle positive påvirkninger} = \frac{\text{Gevinst} + \text{Omfang}}{2} \times \text{Sannsynlighet}$$

$$\text{Faktiske negative påvirkninger} = \frac{\text{Skade} + \text{Omfang} + \text{Uopprettelighet}}{3} \times 5$$

$$\text{Potensielle negative påvirkninger} = \frac{\text{Skade} + \text{Omfang} + \text{Uopprettelighet}}{3} \times \text{Sannsynlighet}$$

Faktiske påvirkninger har en sannsynlighet på 5 for å reflektere at deres sannsynlighet er lik 100 % ettersom disse allerede forekommer.

Ved å benytte denne metoden vil alle påvirkninger ha en maksscore på 25.

Resultatet av steg 2 er en liste med foretakets påvirkninger i stigende/synkende rekkefølge.

Vesentlige påvirkninger

Arbeidsgruppen har identifisert og vurdert relevante påvirkninger for aktører i eiendomsbransjen. På bakgrunn av dette arbeidet er temaene som presentert i tabellen under vurdert som vesentlige for bransjen.

Tabellen på neste side viser påvirkninger som samlet har en vurdering som overskrider grensen for vesentlighet, det vil si at disse er vurdert som vesentlige for aktører i eiendomsbransjen. For å skille mellom de mest betydningsfulle påvirkningene er tabellen delt inn i kategoriene høy, middels og lav. I steg 4 vil det bli beskrevet nærmere hvordan fastsette grenser for vesentlige temaer.



Tema	Overordnet beskrivelse av identifisert påvirkning	Faktisk / potensiell	Positiv/negativ	Vurdering
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp av klimagasser i oppstrøms verdikjede	Faktisk	Negativ	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp av klimagasser i driftsfase	Faktisk	Negativ	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Produksjon av fornybar energi og energieffektivisering	Faktisk	Positiv	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp av klimagasser på byggeplass	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp fra transport for byggets brukere	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Energiforbruk knyttet til drift	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Bruk av (grønne) arealer og jordforsegling	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Uttak av jomfruelige materialer i verdikjeden.	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Reduksjon av karbonfangst/-binding som følge av utbygging	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Barnearbeid knyttet til fremstilling av materialer i utlandet	Potensiell	Negativ	Middels
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Tvangsarbeid knyttet til fremstilling av materialer i utlandet	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Innkjøp av materialer til bygg- og vedlikeholdsprosjekter	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Utbygging av knutepunkter og annen infrastruktur kan bidra til å unngå/reducere utslipp i fremtiden	Faktisk	Positiv	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Klimatilpasning av bygg, eiendom og infrastruktur	Faktisk	Positiv	Middels
ESRS S3 Berørte samfunn	Positive arealrelaterte påvirkninger på samfunnet rundt	Faktisk	Positiv	Middels
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Avfall i byggeprosjekter og større rehabiliteringsprosjekter	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Avfall i driftsfase	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Innkjøp av driftsmidler	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Foretakets bedriftskulturs påvirkning på klima, miljø og mennesker	Potensiell	Negativ	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Manglende rutiner for oppfølging av leverandører	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Arbeidsulykker og arbeidsrelaterte skader på byggeplass (oppføring og større rehabiliteringsprosjekter) for arbeidere i verdikjeden	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Nedbygging av økosystemtjenester	Faktisk	Negativ	Lav

Tabell 8 Identifiserte vesentlige påvirkninger for eiendomsbransjen



Gartnersletta. Foto: Skanska

4.4 Steg 3 Identifisere og vurdere risikoer og muligheter

Et bærekraftsforhold er vesentlig ut fra et finansielt perspektiv dersom det skaper risikoer eller muligheter som påvirker (eller med rimelighet kan forventes å påvirke) foretakets finansielle stilling, herunder finansielle resultat, kontantstrøm, tilgang på finansiering eller kapitalkostnader på kort, mellomlang eller lang sikt²⁰. I dette steget skal foretakets risikoer og muligheter identifiseres og vurderes. Ved å forstå risikoene og mulighetene er foretaket bedre rustet til å tilpasse seg regulatoriske og samfunnsmessige endringer som kan sikre stabilitet og langsiktig verdiskapning.

4.4.1 Identifisere risikoer og muligheter

Hva er en risiko?

Bærekraftsrelaterte risikoer med negativ finansiell effekt som oppstår som følge av miljømessige, sosiale eller styringsmessige spørsmål som kan ha negativ påvirkning på foretakets finansielle stilling, på kort mellomlang og lang sikt.²¹

Et eksempel er fysisk klimarisiko som kan føre til store skader på bygg, øke risikoen for overvann og vedlikeholdsbehov. Ødeleggelsene kan føre til økte kostnader og redusere verdien av eiendommen.

Hva er en mulighet?

Bærekraftsrelaterte muligheter med positive finansielle virkninger.²²

Et eksempel er produksjon av energi som kan føre til reduserte kostnader og/eller økte inntekter for foretaket, samtidig som det kan føre til at de relevante eiendommene blir mer attraktive for både leietakere og kjøpere.

20 ESRS vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 13

21 ESRS vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 22

22 ESRS vedlegg II Akronymer og ordliste, s. 19

Risikoer og muligheter oppstår hovedsakelig fra to kilder

Avhengigheter

Defineres som en situasjon der et foretak er avhengig av naturressurser, menneskelige og eller samfunnsressurser i forbindelse med sine forretningsprosesser.²³

Avhengigheter kan være en kilde til risikoer og muligheter gjennom endringer i kvalitet, kvantitet og/eller pris på ressurser, som fører til at foretakets evne og mulighet til å benytte ressursen i videre drift endres, positivt (mulighet) eller negativt (risiko).

Samtidig, endringene i forholdene rundt avhengigheter kan påvirke de forretningsrelasjonene foretaket har som er nødvendige for foretakets videre virksomhet.

I steg 1 kartla foretaket hvilke ressurser og faktorer som foretaket var avhengige av for å kunne levere sine varer og tjenester.

Påvirkninger

Hvordan foretaket håndterer (eller ikke håndterer) sine påvirkninger kan skape risikoer og muligheter for foretaket. For eksempel kan manglende tiltak mot negative påvirkninger føre til negativt omdømme, økte kostnader og/eller bøter.

Samtidig kan positive påvirkninger by på muligheter, gjennom for eksempel markedsføring av det «gode» foretaket gjør for miljø og mennesker, som kan styrke foretakets omdømme.

I steg 2 kartla foretaket hvordan de påvirker miljø og mennesker.

Identifiserte påvirkninger og avhengigheter i henholdsvis steg 1 og 2 benyttes som kilde til risiko og mulighet i steg 3. Tidshorisont skal også vurderes for risikoer og muligheter.

Tidshorisont

Kort sikt: En periode på kort sikt er den som foretaket anvender som rapporteringsperiode i sitt regnskap (inntil ett år)

Mellomlang sikt: Fra utgangen av den kortsiktige rapporteringsperioden og opp til fem år (ett til fem år)

Lang sikt: Mer enn fem år

 **Excel-verktøyet:** Se arkfanen «3. Risikoer og muligheter» for identifiserte risikoer og muligheter for bransjen. Gå gjennom de identifiserte risikoene og mulighetene tema for tema, og vurder hvorvidt disse er aktuelle for foretaket. Etter hvert tema, anbefaler vi å vurdere om det er behov for å legge inn egne risikoer eller muligheter basert på de påvirkningene og avhengighetene som ble identifisert i steg 1 og 2. Alle temaene definert i ESRS er hensyntatt i excel-verktøyet, men av hensyn til brukeropplevelsen og for å holde excel-verktøyet oversiktlig er enkelte under-undertemaer slått sammen. Dette er tydeliggjort i excel-verktøyet.



Tabell 9 beskriver hvordan hver kolonne skal fylles ut, og er illustrert med et eksempel. Vi bruker en identifisert risiko fra excel-arket som eksempel.

Kolonne i Excel-verktøy	Besvart i Excel-verktøyet	Forklaring
Undertema	Påvirkninger på arters tilstand; Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold	Utfylt i henhold til ESRS
Under-undertema	Arealbruksendring, endringer i bruk av ferskvann og hav	Utfylt i henhold til ESRS
Kilde til risiko / mulighet	Begge	Fyll inn om risikoen eller muligheten kommer fra en påvirkning eller avhengighet eller begge. Risikoen stammer fra avhengigheten til areal i eiendomsbransjen, men også fra at foretaket har en påvirkning på artenes tilstand og tap av biologisk mangfold gjennom arealutnyttelse i egen virksomhet.
Overordnet beskrivelse av risiko / mulighet	Avhengighet knyttet til arealer	Fyll inn en overordnet beskrivelse/navn på risikoen eller muligheten. Risikoen omhandler foretak i eiendomsbransjens avhengighet av arealer, derfor er dette den overordnede beskrivelsen.
Detaljert beskrivelse av risiko	Bransjen er avhengig av tilgang til nye områder/arealer hvor de kan bygge ut. Knapphet på tilgang til grønne arealer (enten som følge av knapphet generelt eller eksisterende og nye reguleringer som begrenser tilgang) kan begrense foretakets mulighet til å bygge ut i nye områder, eller øke prisen på tilgangen til disse områdene.	Her skal foretaket beskrive hva risikoen er, og hvordan avhengigheten og påvirkningen kan ende i en risiko eller mulighet. Ettersom dette er en risiko, forklares det hvordan risikoen kan oppstå som et resultat av de aktuelle påvirkningene og avhengighetene.
Risiko / Mulighet	Risiko	Fyll inn om dette er en risiko eller mulighet: Ettersom dette er en risiko, velger vi risiko fra nedtrekksmenyen i denne kolonnen.
Tidshorisont	Lang sikt	Fyll inn tidshorisonten til risikoen eller muligheten: Ettersom dette er en risiko som kan oppstå på lang sikt, legges dette inn i feltet.
Relevante Interessenter	Eier, styret, naturen, finansieringsforbindelse, myndighetene	Fyll inn de interessentene som er relevante for risikoen eller muligheten: Sentral for denne risikoen er eiere og styret som må fatte beslutninger basert på om risikoen inntreffer. Samtidig vil informasjon om dette også påvirke finansieringsforbindelsenes adferd ovenfor foretaket. Myndighetene vil være den interessenten som vil være sentral for å utløse risikoen.
Kilde for identifisering	Sabima: Kampen om arealene	I denne kolonnen har foretaket mulighet til å vise til kilder til risikoen slik som i steg 2.
Verdikjede	Egne aktiviteter	Her skal foretaket plassere risikoen eller muligheten i verdikjeden, ved å sette et kryss i kolonnen som representerer hvor verdikjeden risikoen eller muligheten kan skje. Her kan foretaket krysse av for hvor risikoen er lokalisert, i dette tilfelle, er egne aktuell og kan krysses av.

Tabell 9 Instruksjon identifisering av risikoer og muligheter (se arkfane 3. Risikoer og muligheter" i Excel-verktøyet) 

Når alle feltene er fylt inn for alle temaene, vil foretaket stå igjen med en bruttoliste med identifiserte risikoer og muligheter. Neste del i steg 3 er å vurdere den finansielle effekten og sannsynligheten for at disse inntreffer.

4.4.2 Vurdere risikoer og muligheter

For å vurdere de identifiserte risikoene og mulighetene opp mot hverandre er det nødvendig å vurdere betydningen av disse. Risikoer og muligheter vurderes basert på to kriterier, finansiell effekt og sannsynlighet.

Finansiell effekt

Effekten på foretakets finansielle stilling av at en risiko eller mulighet inntreffer/gjennomføres.

For eksempel: Forsikringskostnader eller økonomiske konsekvenser som følge av omdømmetap.

Sannsynlighet

Er sannsynligheten for at risikoen eller muligheten inntreffer innenfor den angitte tidshorisonten.

For eksempel: Tap av personopplysninger av ansatte i bedriften er sjeldne og vil derfor vurderes med lav sannsynlighet

Veilederen skiller mellom årlig og akkumulert finansiell effekt. Årlig effekt viser til årlig finansiell effekt for foretaket, med andre ord den finansielle effekten på kort sikt. For eksempel økte kostnader knyttet til et spesifikt tilfelle av ødeleggelse av eiendom som følge av ekstremvær. Akkumulert effekt viser til den akkumulerte finansielle effekten for foretaket, det vil si den finansielle effekten på mellom- og lang sikt. Det vil si hvor mye det vil koste foretaket dersom lignende ekstremvær blir gjentakende. Et enkelt tilfelle har kanskje ikke stor betydning, men skjer det flere ganger, kan den totale effekten bli vesentlig.

Kriteriene for finansiell effekt og sannsynlighet kan vurderes kvantitativt eller kvalitativt, avhengig av tilgjengelig informasjon, innsikt og eget ønske og ambisjonsnivå. ESRS stiller ikke krav til hva slags skala og terskler som skal benyttes. Finansiell effekt defineres som virkninger av risikoer og muligheter som påvirker foretakets finansielle stilling, finansielle resultat eller kontantstrømmer på kort, mellomlang eller lang sikt. Skalaen for finansiell effekt kan settes basert på en relevant referanseverdi som definert i foretakets risikomatrise eller basert på en annen relevant driver som prosent av inntekter, totale eiendeler eller en annen beløpsgrense. Finansiell effekt kan også vurderes kvalitativt.

Excel-verktøyet: se arkfane «3. Risikoer og muligheter». Gjennomgå de identifiserte risikoene og mulighetene for bransjen tema for tema og fyll inn finansiell effekt og sannsynlighet. Listen er ikke uttømmende, og må tilpasses til egen virksomhet.

TIPS: Bruk en skala som gjør det mulig å få litt spredning på risikoer og muligheter, og som gjør det enklere å få frem ulike nyanser i vurderingene. Dette gjør det også enklere når grensen for vesentlige risikoer og muligheter skal fastsettes (steg 4).



Tabell 10 beskriver hvordan resterende kolonner i Excel-verktøyet skal fylles ut på en risiko. Vi jobber videre med eksempelet fra første del i steg 3:

Kolonne i Excel-verktøy	Besvart i Excel-verktøyet	Forklaring
Vurdering av finansiell effekt (årlig)	1	I denne kolonnen vurderer foretaket den årlige finansielle effekten av risikoen basert på kriteriene man har definert for effekten av risikoer og muligheter. – Årlig effekt settes til en ettersom at på kort sikt (rapporteringsperiode) vurderes den finansielle effekten å være lav.
Vurdering av sannsynlighet (årlig)	2	I denne kolonnen vurderer foretaket den sannsynligheten for at risikoen inntreffer. – Settes til 2, da det vurderes som relativt lite sannsynlig at risikoen inntreffer i løpet av året.
Vurdering av finansiell effekt (akkumulert)	5	I denne kolonnen vurderer foretaket den akkumulerte finansielle effekten av risikoen basert på kriteriene man har definert for effekten av risikoer og muligheter. – Vurderingen av finansiell effekt vurderes til 5 på mellomlang til lang sikt. Da den finansielle risikoen knyttet til å ikke få tak i arealer er stor.
Vurdering av sannsynlighet (akkumulert)	5	I denne kolonnen vurderer foretaket den akkumulerte sannsynligheten for at risikoen inntreffer. – Sannsynligheten er satt til 5 fordi knapphet på arealer anses som en svært sannsynlig risiko.

Tabell 10 Instruksjon vurdering av risikoer og muligheter (se arkfane "3. Risikoer og muligheter" i Excel-verktøyet) 

Merk at vurderingene ovenfor kun er eksempler på hvordan foretaket kan vurdere risikoer og muligheter. Foretaket må selv gjøre egne vurderinger basert på egen kunnskap og kontekst. Vurderingene handler først og fremst om å bestemme hvilke risikoer og muligheter som er mest vesentlige for foretaket, og vurderingene burde derfor illustrere dette. Bruk kolonnen for «kommentar til vurdering» flittig for å opprettholde oversikt.

4.4.3 Beregne samlet vesentlighet

ESRS stiller ikke krav til hvilken scoringsmetodikk som skal benyttes for å beregne samlet vesentlighet. Det er hensiktsmessig for å aggregere vurderingene av risikoene og mulighetene til en samlet vurdering, for å kunne sammenligne risikoene og mulighetene.

Det er finnes ulike metoder som kan benyttes for å beregne samlet vesentlighet. Eksempler på dette er:

1. Kvalitative vurderinger basert på de ulike kriteriene
2. Plassere risikoene inn i et diagram med finansiell effekt på y-aksen og sannsynlighet på x-aksen.
3. Kvantitativ vurdering basert på de ulike kriteriene
 - a. Effekt gange sannsynlighet
 - b. Effekt pluss sannsynlighet



 **Excel-verktøyet:** I veilederen er finansiell effekt, ganget med sannsynlighet benyttet som scoringsmetodikk for å vurdere samlet vesentlighet av de identifiserte risikoene og mulighetene. Det er vurdert at denne metoden gir et godt bilde av betydningen av risikoer og muligheter. Dette er også en metode som er benyttet av flere foretak i bransjen som allerede har gjennomført denne analysen. Foretaket må selv vurdere hvilken metode de anser hensiktsmessig for sin analyse.

I veilederen er følgende formler benyttet:

Samlet vesentlighet for risikoer og muligheter

$$\text{Årlig effekt} = \text{Årlig finansiell effekt} \times \text{sannsynlighet}$$

$$\text{Akkumulert effekt} = \text{Akkumulert finansiell effekt} \times \text{sannsynlighet}$$

Samlet vesentlighet for risikoer og muligheter er vurdert som den høyeste av årlig effekt og akkumulert effekt. Se tabell 10 for eksempel på vurdering av akkumulert og årlig effekt.

Vesentlig risikoer og muligheter

Arbeidsgruppen har identifisert og vurdert relevante risikoer og muligheter for aktører i eiendomsbransjen. På bakgrunn av dette arbeidet er temaene som presentert i tabellen under vurdert som vesentlige for bransjen.

Tabell 11 viser risikoer og muligheter som samlet har en vurdering som overskrider grensen for vesentlighet, med andre ord er disse er vurdert som vesentlige for aktører i eiendomsbransjen. For å tydeliggjøre de mest betydningsfulle risikoene og mulighetene er tabellen delt opp i kategoriene høy og lav. I steg 4 vil det bli beskrevet nærmere hvordan fastsette grenser for vesentlige temaer.



Tema	Risiko/ mulighet	Overordnet beskrivelse av risiko / mulighet	Vurdering
ESRS E1 Klimaendringer	Risiko	Overgangsrisiko	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Risiko	Fysisk klimarisiko som kan påvirke bygg	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Risiko	Tilgang til, pris på eller kvalitet på materialer som påvirkes av klimaendringer.	Høy
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Risiko	Avhengighet knyttet til arealer	Høy
ESRS S3 Berørte samfunn	Mulighet	Attraktive byrom	Høy
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Risiko	Risiko som følge av beslag av viktig natur	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Risiko	Risiko knyttet til begrenset tilgang til råvarer og ressurser	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Risiko	Risiko knyttet til dårlig bedriftskultur	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Risiko	Risiko for hvitvasking og korrupsjon	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Risiko	Arbeidsulykker og arbeidsrelaterte skader i verdikjeden	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Risiko	Arbeidsvilkår iht. arbeidsmiljøloven	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Risiko	Manglende opplæring av arbeidere i verdikjeden	Lav
ESRS S3 Berørte samfunn	Risiko	Planforsinkelser som følge av innvendinger fra lokalsamfunn	Lav
ESRS S4 Forbrukere og sluttbrukere	Risiko	For dyre boliger som følge av reguleringer	Lav
ESRS E1 Klimaendringer	Mulighet	Produksjon av fornybar energi kan redusere kostnader, redusere behov for ekstern tilførsel og bidra til overføring av energi	Lav
ESRS E1 Klimaendringer	Mulighet	Klimatilpassede og bærekraftige bygg for fremtiden	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Mulighet	Sirkulære løsninger som følge av krav til leverandører i innkjøpsprosesser	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Mulighet	Mulighet knyttet til økt gjenbruk og ombruk	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Mulighet	Mulighet knyttet til en bedriftskultur hvor bærekraft og omstilling står høyt	Lav
ESRS S1 Egen arbeidsstyrke	Mulighet	Tiltrekke seg kompetanse	Lav

Tabell 11 Identifiserte vesentlige risikoer og muligheter for eiendomsbransjen

4.5 Steg 4 Sammenstille vurderinger og prioritering av vesentlige temaer

I steg 4 sammenstilles vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter fra steg 2 og 3, for å avgjøre hvilke bærekrafttemaer som er vesentlige. Et bærekrafttema er vesentlig dersom det oppfyller definisjonen av påvirkningsvesentlighet, finansiell vesentlighet eller begge deler²⁵. De vesentlige temaene er et godt utgangspunkt for foretakets bærekraftstrategi, og indikerer foretakets viktigste påvirkninger, risikoer og muligheter i et bærekraftperspektiv.

4.5.1 Grenseverdier:

For å avgjøre hvilke av de identifiserte påvirkningene, risikoene og mulighetene som er vesentlige, fastsettes grenseverdier for vesentlighet. Det vil si at alle påvirkninger, risikoer og muligheter over grensen anses som vesentlige, mens de som havner under anses som ikke-vesentlige i den doble vesentlighetsanalysen.

Det at et bærekraftstema havner under grensen for vesentlige temaer betyr ikke nødvendigvis at det ikke er forhold som et foretak bør være oppmerksom på eller følge med på. I arbeidet med bærekraft kan det derfor være lurt å skille mellom påvirkninger, risikoer og muligheter som er vesentlige, de som er ikke-vesentlige, men tett oppunder (nærliggende) og de som er ikke-vesentlige.

Et bærekraftstema er vesentlig, dersom det er en vesentlig påvirkning, risiko eller mulighet knyttet til temaet. Temaet kan være vesentlig fra to perspektiver:

Påvirkningsvesentlighet

Et tema kan være vesentlig i et påvirkningsperspektiv, ved at det forekommer en vesentlig påvirkning innenfor temaet.

Finansiell vesentlighet

Et tema er vesentlig i et finansielt perspektiv, ved at det forekommer en vesentlig risiko eller mulighet innenfor temaet.

ESRS krever ikke at det benyttes samme grenseverdi for de identifiserte påvirkningene, risikoene og mulighetene. Det kan være hensiktsmessig å fastsette ulike grenseverdier for positive påvirkninger, negative påvirkninger, risikoer og muligheter. Dette blant annet fordi det er ulike vurderinger og kriterier som ligger til grunn, og disse kan ha ulik betydning for foretaket. Det kan derfor være hensiktsmessig å definere egne grenseverdier for hver av dem, for å reflektere dette. Hver grenseverdi bør dokumenteres, slik at det fremkommer tydelig hva som gjør at en påvirkning, risiko eller mulighet er vesentlig for foretaket.

Hvordan sette en grenseverdi?

I veilederen er de påvirkningene, risikoene og mulighetene som anses vesentlige for foretak i eiendomsbransjen identifisert. Disse er videre rangert etter om de er lavt, middels eller høyt vesentlige (se tabell 12 & 13).

Hvordan en grenseverdi fastsettes avhenger blant annet av formålet med analysen. Er formålet med analysen å danne utgangspunkt for lovpålagt rapportering etter CSRD stilles det strengere krav til grenseverdiene enn om formålet med analysen er strategiske årsaker. Uansett hva formålet med analysen er, kreves det utøvelse av skjønnsmessige vurderinger for å fastsette grenseverdiene.

Dersom formålet er rapportering må foretaket fastsette grenseverdier basert på kriteriene som fremkommer i ESRS 1, samt egne spesifikke omstendigheter²⁶. Dette for å fastsette hvilke bærekraftsforhold som er vesentlige i forbindelse med rapportering.

Dersom formålet med analysen er å bruke den som viktig input til strategisk arbeid og beslutningstaking, har foretaket større fleksibilitet når det gjelder å fastsette grenseverdier for vesentlighet. Her vil blant annet ambisjonsnivået til foretaket og tilgjengelige ressurser spille en rolle. For et foretak som er i startfasen av bærekraftsarbeidet, kan det være hensiktsmessig å sette grenseverdiene relativt høyt i begynnelsen. En høy grenseverdi vil føre til færre vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter, mens en lavere grenseverdi kan identifisere flere områder som bør prioriteres. Hvis ambisjonsnivået eller ressursene er begrenset, kan det være mer hensiktsmessig å fokusere på de påvirkningene, risikoene og mulighetene som scorer høyest i vesentlighet. Dette vil tillate foretaket å konsentrere sine ressurser på et mindre antall viktige områder, i stedet for å spre arbeidet for bredt. Etter hvert kan grenseverdiene senkes, slik at flere temaer anses som vesentlige for foretakets strategiske arbeid, og at det blir flere områder som foretaket aktivt jobber med å forbedre, blant annet ved å fastsette konkrete mål og tiltak.

I denne veilederen er alle de vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene i tabell 12 og 13 ansett som relevante for foretak i bransjen. Men, det er opp til foretaket å vurdere hvilke påvirkninger, risikoer og muligheter som er vesentlige for foretaket.

Hvis det er gjennomført interessentdialog, kan innspill fra denne være en god kilde for å sette grenseverdier. Det interessentene er opptatt av, burde være reflektert i hva som er vesentlig.

Hvordan gjøre dette i praksis?

Sett grenseverdier for hva som gjør positive og negative påvirkninger, risikoer og muligheter vesentlig, basert på den samlede vesentligheten som er regnet ut i steg 2 og 3.

Å fastsette grenseverdier er en skjønnsmessig vurdering. Dette er ingen eksakt vitenskap, og det anbefales å prøve seg frem. Det kan være hensiktsmessig å starte med et førsteutkast til grenseverdier, basert på en grundig forståelse av foretakets virksomhet og interessenters perspektiver. Deretter bør en vurdering av forholdene som ligger over grensen gjennomføres. Er det rimelig å anse disse som vesentlige for foretaket? Hvis ikke, kan det tyde på at grensen er satt for lavt. En tilsvarende vurdering bør gjøres for de forholdene som ligger under grensen. Er det noen av disse som likevel burde vurderes som vesentlige? I så tilfelle kan det indikere at grensen er satt for høyt. Dersom et forhold havner uforholdsmessig høyt eller lavt, kan dette også være et tegn på at den opprinnelige vurderingen bør justeres. I så fall bør vurderingen revideres og justeres i tråd med den nye innsikten (det vil si ved å gå tilbake til steg 2 eller steg 3).

Når grenseverdien er justert, vil de vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene være identifisert.

TIPS: Vi anbefaler at foretaket påser at de har vurdert alle bærekraftstemaene i «vedlegg 4» (dette inkluderer å definere temaer som «ikke relevant» der dette er tilfellet). Ved å sikre at alle disse temaene er vurdert, utfyller foretaket et av kravene i ESRS for utførelse av en dobbel vesentlighetsanalyse og bidrar til et mer fullstendig bilde av foretakets påvirkninger, risikoer og muligheter og betydningen av disse²⁷.

4.5.2 Ferdig analyse

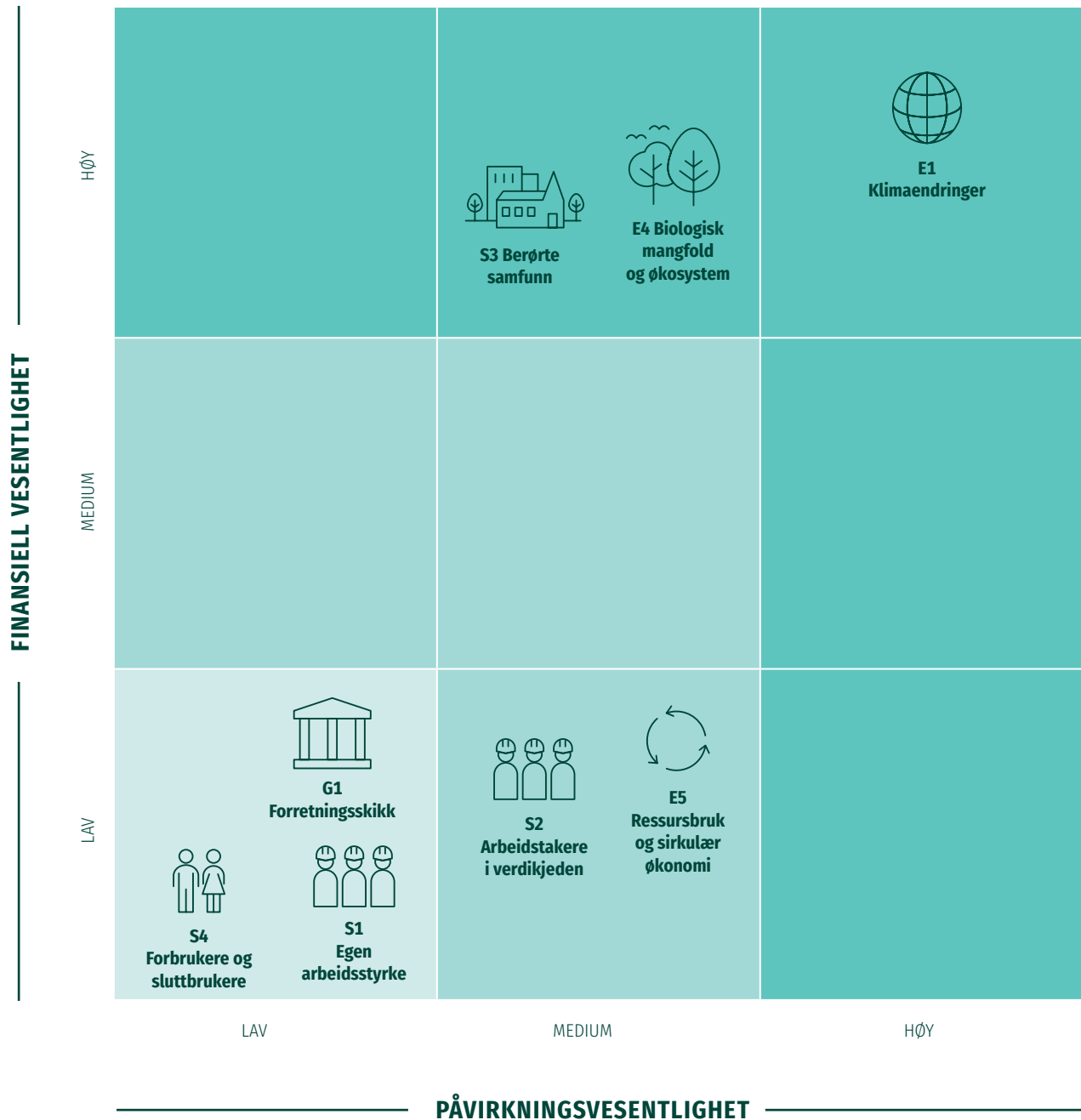
Nå er alle stegene fullført og den doble vesentlighetsanalysen gjennomført. Den gir et godt fundament til videre arbeid med strategi og bærekraft, og bærekraftsrapportering dersom dette er hensikten.

Analysen danner et helhetlig bilde av foretakets påvirkning på og av miljø og mennesker. Dette overblikket tillater foretaket å mer effektivt vite hvordan de skal redusere vesentlige negative påvirkninger og risikoer, samt øke/utnytte vesentlige positive påvirkninger og muligheter.

4.5.3 Hvordan ser sluttproduktet ut? Et bransjeeksempel

Sluttproduktet av en dobbel vesentlighetsanalyse er en oversikt over de vesentlige temaene til foretaket. Typisk kan dette fremstilles i en liste eller en vesentlighetsmatrise. Vi anbefaler å utarbeide en sluttrapport som dokumenterer prosessen og de viktigste funnene fra dobbel vesentlighetsanalysen.

Resultatet av den doble vesentlighetsanalysen gjennomført på bransjenivå er listet i tabellen under og fremstilt visuelt i figur 4 (neste side).



Figur 4 Visuell fremstilling av relevante temaer identifisert som vesentlige for eiendomsbransjen

Resultatet fra denne doble vesentlighetsanalysen på bransjenivå finner du i figuren over.

En fullstendig liste over vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter identifisert for eiendomsbransjen finnes i tabell 12 og tabell 13.



4.6 Vesentlige påvirkninger

Tema	Overordnet beskrivelse av identifisert påvirkning	Faktisk / potensiell	Positiv/negativ	Vurdering
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp av klimagasser i oppstrøms verdikjede	Faktisk	Negativ	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp av klimagasser i driftsfase	Faktisk	Negativ	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Produksjon av fornybar energi og energieffektivisering	Faktisk	Positiv	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp av klimagasser på byggeplass	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Utslipp fra transport for byggets brukere	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Energiforbruk knyttet til drift	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Bruk av (grønne) arealer og jordforsegling	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Uttak av jomfruelige materialer i verdikjeden.	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Reduksjon av karbonfangst/-binding som følge av utbygging	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Barnearbeid knyttet til fremstilling av materialer i utlandet	Potensiell	Negativ	Middels
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Tvangsarbeid knyttet til fremstilling av materialer i utlandet	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Innkjøp av materialer til bygg- og vedlikeholdsprosjekter	Faktisk	Negativ	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Utbygging av knutepunkter og annen infrastruktur kan bidra til å unngå/ redusere utslipp i fremtiden	Faktisk	Positiv	Middels
ESRS E1 Klimaendringer	Klimatilpasning av bygg, eiendom og infrastruktur	Faktisk	Positiv	Middels
ESRS S3 Berørte samfunn	Positive arealrelaterte påvirkninger på samfunnet rundt	Faktisk	Positiv	Middels
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Avfall i byggeprosjekter og større rehabiliteringsprosjekter	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Avfall i driftsfase	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Innkjøp av driftsmidler	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Foretakets bedriftskulturs påvirkning på klima, miljø og mennesker	Potensiell	Negativ	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Manglende rutiner for oppfølging av leverandører	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Arbeidsulykker og arbeidsrelaterte skader på byggeplass (oppføring og større rehabiliteringsprosjekter) for arbeidere i verdikjeden	Faktisk	Negativ	Lav
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Nedbygging av økosystemtjenester	Faktisk	Negativ	Lav

Tabell 12 Identifiserte vesentlige påvirkninger for eiendomsbransjen



4.7 Vesentlige risikoer og muligheter

Tema	Risiko/ mulighet	Overordnet beskrivelse av risiko / mulighet	Vurdering
ESRS E1 Klimaendringer	Risiko	Overgangsrisiko	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Risiko	Tilgang til, pris på eller kvalitet på materialer som påvirkes av klimaendringer.	Høy
ESRS E1 Klimaendringer	Risiko	Fysisk klimarisiko som kan påvirke bygg	Høy
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Risiko	Avhengighet knyttet til arealer	Høy
ESRS S3 Berørte samfunn	Mulighet	Attraktive byrom	Høy
ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystem	Risiko	Risiko som følge av beslag av viktig natur	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Risiko	Risiko knyttet til begrenset tilgang til råvarer og ressurser	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Risiko	Risiko knyttet til dårlig bedriftskultur	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Risiko	Risiko for hvitvasking og korrupsjon	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Risiko	Arbeidsulykker og arbeidsrelaterte skader i verdikjeden	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Risiko	Arbeidsvilkår iht. arbeidsmiljøloven	Lav
ESRS S2 Arbeidstakere i verdikjeden	Risiko	Manglende opplæring av arbeidere i verdikjeden	Lav
ESRS S3 Berørte samfunn	Risiko	Planforsinkelser som følge av innvendinger fra lokalsamfunn	Lav
ESRS S4 Forbrukere og sluttbrukere	Risiko	For dyre boliger som følge av reguleringer	Lav
ESRS E1 Klimaendringer	Mulighet	Produksjon av fornybar energi kan redusere kostnader, redusere behov for ekstern tilførsel og bidra til overføring av energi	Lav
ESRS E1 Klimaendringer	Mulighet	Klimatilpassede og bærekraftige bygg for fremtiden	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Mulighet	Sirkulære løsninger som følge av krav til leverandører i innkjøpsprosesser	Lav
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	Mulighet	Mulighet knyttet til økt gjenbruk og ombruk	Lav
ESRS G1 Forretningsskikk	Mulighet	Mulighet knyttet til en bedriftskultur hvor bærekraft og omstilling står høyt	Lav
ESRS S1 Egen arbeidsstyrke	Mulighet	Tiltrekke seg kompetanse	Lav

Tabell 13 Identifiserte vesentlige risikoer og muligheter for eiendomsbransjen



5

Vedlegg

5.1 Vedlegg 1 Excel-verktøy for veilederen

 [Trykk her](#) for å laste ned Excel-verktøyet utarbeidet for denne veilederen.



5.2 Vedlegg 2 Oversikt over bærekraftstema i ESRS 1 AR 16

Oversikt over bærekraftstemaer, undertemaer og under-undertemaer definert i ESRS.

ESRS	Tema	Undertema	Under- undertema
ESRS E1	Klimaendringer	Tilpasninger til klimaendringer	
		Begrensning av klimaendringer	
		Energi	
ESRS E2	Forurensning	Luftforurensning	
		Vannforurensning	
		Forurensning av jord eller berggrunn	
		Forurensning av levende organismer og matressurser	
		Stoffer som gir grunn til bekymring	
		Stoffer som gir grunn til svært alvorlig bekymring	
		Mikroplast	
ESRS E3	Vann og marine ressurser	Vann	Vannforbruk
			Vannuttak
			Utslipp av vann
		Marine ressurser	Utslipp av vann i hav
			Uttak og utnytting av marine ressurser
ESRS E4	Biologisk mangfold og økosystemer	Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold	Klimaendringer
			Arealbruksendringer, endringer i bruk av ferskvann og hav
			Direkte utnyttelse
			Fremmede skadelige arter
			Forurensning
			Annet
		Påvirkninger på arters tilstand	Eksempler:
			Arters populasjonsstørrelse
			Arters risiko for global utryddelse
		Påvirkninger på økosystemers omfang og tilstand	Eksempler:
			Forringelse av land
			Ørkenspredning
			Jordforsegling
		Påvirkninger på og avhengighet av økosystemtjenester	



ESRS	Tema	Undertema	Under- undertema
ESRS E5	Ressursbruk og sirkulær-økonomi	Inngående ressurser, herunder ressursbruk	
		Utgående ressurser knyttet til produkter og tjenester	
		Avfall	
ESRS S1	Egen arbeidsstyrke	Arbeidsvilkår	Trygg ansettelse
			Arbeidstid
			Tilstrekkelig lønn
			Dialog mellom partene i arbeidslivet
			Foreningsfrihet, samarbeidsutvalg og arbeidstakernes rett til informasjon,, høring og deltagelse
			Kollektive forhandlinger, herunder andelen av arbeidstakere som er omfattet av kollektivavtaler
			Balanse mellom arbeid og frihet
			Arbeidsmiljø
		Likebehandling og like muligheter for alle	Likestilling mellom kvinner og menn, og likelønn for arbeid av samme verd
			Opplæring og kompetanseutvikling
			Syssetsetting og inkludering av personer med funksjonsnedsettelse
			Tiltak mot vold og trakassering på arbeidsplassen
			Mangfold
		Andre arbeidsrelaterte rettigheter	Barnearbeid
			Tvangsarbeid
			Ordentlige boligforhold
			Privatliv
ESRS S2	Arbeidstakere i verdikjeden	Arbeidsvilkår	Trygg ansettelse
			Arbeidstid
			Tilstrekkelig lønn
			Dialog mellom partene i arbeidslivet
			Foreningsfrihet, herunder samarbeidsutvalg
			Kollektive forhandlinger
			Balanse mellom arbeid og fritid
			Helse og sikkerhet
		Likebehandling og like muligheter for alle	Likestilling mellom kvinner og menn og likelønn for arbeid av same verdi
			Opplæring og kompetanseutvikling
			Syssetsetting og inkludering av personer med funksjonsnedsettelse
			Tiltak mot vold og trakassering på arbeidsplassen
			Mangfold



ESRS	Tema	Undertema	Under- undertema
ESRS S2 forts.	Arbeidstakere i verdikjeden <i>forts.</i>	Andre arbeidsrelaterte rettigheter	Barnearbeid
			Tvangsarbeid
			Ordentlig boligforhold
			Vann og sanitære forhold
			Privatliv
ESRS S3	Berørte samfunn	Samfunnenes økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter	Ordentlige boligforhold
			Tilstrekkelig med mat
			Vann og sanitære forhold
			Arealrelaterte påvirkninger
			Sikkerhetsrelaterte påvirkninger
		Samfunns sivile og politiske rettigheter	Ytringsfrihet
			Forsamlingsfrihet
			Konsekvenser for menneskerettighetsforkjempere
		Urbefolkningens rettigheter	Fritt, forutgående og informert samtykke
			Selvbestemmelse
			Kulturelle rettigheter
ESRS S4	Forbrukere og sluttbrukere	Informasjonsrelaterte påvirkninger på forbrukere og/eller sluttbrukere	Privatliv
			Ytringsfrihet
			Tilgang til (kvalitets-) opplysninger
		Personlig sikkerhet for forbrukere og sluttbrukere	Helse og sikkerhet
			En persons sikkerhet
			Beskyttelse av barn
		Sosial inkludering av forbrukere og sluttbrukere	Likebehandling
			Tilgang til produkter og tjenester
			Ansvarlig markedsføringspraksis
ESRS G1	Forretningskikk	Bedriftskultur	
		Vern av varslere	
		Dyrevelferd	
		Politisk engasjement og lobbyvirksomhet	
		Forvaltning av forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	
		Korrupsjon og bestikkelser	
			Forhindring og avdekking, herunder opplæring
			Tilfeller

Tabellen er hentet fra ESRS 1²⁸



5.3 Vedlegg 3 Interessentdialog

Interessentdialog gjennomført av Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom

5.3.1 Interessentdialog – FINANSIERINGSFORBINDELSE

Formål med dialog er blant annet å få en oversikt over:

- > Hvilke krav banker/finansinstitusjoner stiller eller kommer til å stille fremover for å bidra til kapital inn mot eiendomsaktørene, og hvordan dette kan ha en økonomisk konsekvens for eiendomsaktørene

Spørsmål	Svar fra interessent
Hvordan jobber dere med bærekraft i forbindelse med utlån/finansiering? Hvilke krav stiller dere/kommer dere til å stille til eiendomsaktørene? (dersom relevant, spesifiser gjerne dersom det stilles ulike krav dersom finansiering gjelder næring, bolig, mv.)	Informasjon om bærekraft er bl.a. relevant når banker skal gjøre risikovurderinger og i forbindelse med grønne utlånsprodukter. Hvilke datapunkter som etterspørres varierer mellom banker. Men innen eiendom er det økende grad av harmonisering av kriteriene for grønne lån mellom aktører, og flere ønsker å legge seg tett opp til taksonomien kriterier. De fleste benytter energimerker eller ulike sertifiseringsordninger for å dokumentere at kriteriene er oppfylt.
Hvilke spesifikke mål har dere på plass (for eksempel finansierte utslipp, menneskerettighets due diligence, forurensning) som direkte kan påvirke eiendomsaktører som ønsker finansiering?	De fleste banker har forpliktet seg til netto null senest innen 2050. For å følge opp dette måler bankene sine finansierte klimagassutslipp, og utarbeider omstillingsplaner for hvordan målene skal nås. Noen har også satt seg mål for andre vesentlige temaer, eksempelvis natur. Bankene kan gjennomføre ulike tiltak for å sørge for at porteføljen utvikler seg i tråd med de målene de har sett seg. Det kan eksempelvis være å gi gunstigere betingelser til bærekraftige aktiviteter, eller stille bærekraftsrelaterte krav til nye lån. Dette er særlig relevant for næringseiendom.
Hvordan følger dere opp deres kunder med tanke på bærekraftsrelaterte mål og måloppnåelse? Dersom relevant: del gjerne opp i hvilke informasjon dere etterspør i forbindelse med opptak av lån, og hvilke dere etterspør underveis i prosjektet (altså etter lån er innvilget) Dersom relevant: Vurderer dere iverksatte tiltak og effektiviteten av dette?	Oppfølging av kunder varierer mellom bankene. Men de fleste har inkludert bærekraft i kredittvurderingene og tar opp bærekraft i samtaler med kunden når det skal innvilges lån. I mange tilfeller hentes også offentlig tilgjengelig data direkte inn i vurderingene, eksempelvis informasjon om energimerke eller fysisk klimarisiko for eiendom.
Hva anser dere som den/de største finansielle risikoen/risikoene for eiendomsaktører?	Fysisk klimarisiko, som flom og havnivåstigning, kan gi skader på bygg som gjør at de kan oppleve økte forsikringspremier eller fall i verdi på eiendommen. I tillegg kan overgangen til et lavutslippssamfunn gi økte krav til energieffektivitet eller reduserte klimagassutslipp fra eiendom. Det kan også bli vanskeligere å leie ut lokaler i mindre bærekraftige bygg.
Hva anser dere som den/de største finansielle muligheten/mulighetene for eiendomsaktører?	Eiere av bærekraftige bygg kan få enklere tilgang på finansiering med gunstigere betingelser. Det kan også være enklere å leie ut bygg som tilfredsstiller visse bærekraftskriterier.

5.3.2 Interessentdialog – ENTREPRENØR (LEVERANDØR)

Formål med dialog er blant annet å få en oversikt over:

- > Hvordan leverandørene selv jobber med bærekraft, og hvilke konsekvenser dette kan ha for kundene (eiendomsaktør), for eksempel knyttet til hvordan leverandørene utfører arbeidet og resultat av leverte varer/tjenester
- > Hvilke ressurser er leverandørene avhengig av, og kan dette ha noen økonomiske konsekvenser for eiendomsaktøren
- > Hvordan foregår oppfølging av verdikjeden (særlig leverandørkjeden), og i hvilken grad har de oversikt over både sosiale og miljømessige forhold langt ut i verdikjeden

Spørsmål	Svar fra interessent
Hvordan jobber dere selv med bærekraft?	Vi jobber gjennom KEM-utvalget (Klima, energi og miljøutvalget). Medlemmene driver agendaen og spiller inn ideer og temaer som vi bør jobbe med. I tillegg har vi et Næringspolitisk Utvalg for Bolig. Disse to hovedutvalgene beslutter våre prioriteringer på bærekraftsområdet.
Hvilke vesentlige temaer har dere identifisert/prioritert, og hvorfor?	Energieffektivisering, reduksjon av klimagassutslipp, natur og ressursbruk, avfall, HMS internt og i verdikjeden. I tillegg har vi to egendefinerte temaer som omhandler samspillsentrepriser og digitalisering. Generelt fokus på innovasjon.
Har dere noen spesifikke bærekraftsrelaterte målsetninger (net zero, mangfold etc.) dere har integrert, som kan påvirke leverandører som eiendomsaktører?	Overordnet 35% kutt innen 2030. Generelt med mangfold og rekruttering til bransjen. De ulike medlems-bedriftene har sine egne mål som kan variere.
Hva er deres største negative påvirkninger på klima, miljø og mennesker? (<i>tenk hele verdikjeden</i>)	Høyt ressursforbruk, negativ naturpåvirkning, og temaer knyttet til brudd på HMS-regler.
Hva er deres største positive påvirkninger på klima, miljø og mennesker? (<i>tenk hele verdikjeden</i>)	- Bygge på grå arealer (dvs. arealer som allerede er utbygget) - Bidra til energieffektivisering, - Bidra til klimatilpasning i hvert prosjekt - Bidra til ombruk
Hvordan jobber dere med verdikjeden og kartlegging/sporbarhet av både miljømessige og sosiale forhold lenger ut i verdikjeden?	For bransjen jobbes det med standardisering og datamaler for å muliggjøre bedre informasjon og tette informasjonsvakuuemet som finnes i dag. Indirekte gjennom åbenhetsloven og aktsomhetsvurderingene man tar og etterspør mye informasjon. Generelt så viste samarbeidet mellom aktører i verdikjeden ifbm. CSRD at samarbeid er viktig (og riktig).



Spørsmål	Svar fra interessent
Hvilke ressurser er dere avhengige av for å kunne levere varer og tjenester til oss (eiendomsaktør), og er det noen forhold som tilsier at tilgangen til, kvaliteten på eller prisen på dette kan endres i fremtiden? <i>(tenk både på naturressurser, menneskelige ressurser og sosiale ressurser)</i>	Politiske forhold og handelskrig kan i stor grad påvirke dette. Bransjen er sårbar for handelskrig. Natur bør kompenseres, det har sin pris. Bedre ressursutnyttelse.
Hvilke (faktiske/ potensielle) negative påvirkninger på klima, miljø og mennesker ser du som avgjørende for valg av leverandør (underentreprenør)?	Egentlig prosjektspesifikk informasjon. Bærekraft kan bli et tema, det er ikke nødvendigvis det i dag. At de følger VSME kan f.eks. bli aktuelt.
Hvilke (faktiske/ potensielle) positive påvirkninger på klima, miljø og mennesker ser du som avgjørende for valg av leverandør (eiendomsaktør)?	N/A
Hvilke krav og/eller forventninger stiller dere til deres kunder (eiendomsaktører) i dag, og kommer dette til å endre seg i tiden fremover?	N/A
Hvilket informasjonsbehov har dere nå/ kommer dere til å få i fremtiden som må dekkes av deres kunder (eiendomsaktør)?	Spesielt sosiale forhold, opprinnelsesland knyttet til materialer, Generelle at det blir gjennomført aktsomhetsvurderinger. Digital data er viktig, f.eks. kjemikaliebiten er krevende. Stort informasjonsbehov generelt.



5.3.3 Interessentdialog – LEIETAKERE 1 (KUNDER)

Formål med dialog er blant annet å få en oversikt over:

- > Hvordan kunder selv jobber med bærekraft, og om dette kan ha noen konsekvenser for for eksempel valg av leverandør, hvilke krav de stiller til sine leverandører mv.
- > Hvilket informasjonsbehov kundene har nå og i tiden fremover. Hvilken data/informasjon må/bør man ha på plass for å være attraktiv også i fremtiden?
- > Hva mener kundene er deres (eiendomsaktør) største positive og negative påvirkninger

Spørsmål	Svar fra interessent
Hvilke vesentlige temaer har dere identifisert/prioritert, og hvorfor?	Klimaendringer, Forurensning, Sirkulærøkonomi, Forretningsetikk, Egne ansatte, Arbeidere i verdikjeden og Forbrukere og sluttbrukere er identifisert som vesentlige områder for oss. Dette med bakgrunn i en dobbel vesentlighetsanalyse der påvirkning, risiko og muligheter er vektlagt for å definere selskapets vesentlige områder. Selskapstype, kontekst og verdikjede legger grunnlaget for analysen.
Hvordan jobber dere selv med bærekraft? Har dere noen spesifikke bærekraftsrelaterte målsetninger (net zero, mangfold etc.) dere har integrert, som kan påvirke leverandører som eiendomsaktører?	Det er ikke laget en spesifikk bærekraftstrategi for oss, men selskapet har laget en policy for bærekraftig forretningsdrift som omhandler produsenter og leverandører. De forholdene som kan påvirke eiendomsaktører er fundamentale menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, korrupsjon og HMS. Her vil mest trolig også klimatiltak, og spesielt ift. Energibruk og energieffektivisering inngå som elementer i en fremtidig strategi. Dette er emner som er definert som vesentlige hos oss, men som foreløpig ikke er lagt inn i strategi og handlingsplaner.
Hvilke (faktiske/ potensielle) negative påvirkninger på klima, miljø og mennesker ser du som avgjørende for valg av leverandør (eiendomsaktør)?	De viktigste vil være negativ påvirkning på menneskerettigheter og arbeidsforhold, akutt klimarisiko som flom etc, og kostnader forbundet med overgangsrisikoer som følge av nye regelverk.
Hvilke (faktiske/ potensielle) positive påvirkninger på klima, miljø og mennesker ser du som avgjørende for valg av leverandør (eiendomsaktør)?	Muligheter innenfor energieffektivisering og klimasmarte bygg.
Hvilke krav og/eller forventninger stiller dere til deres leverandører (eiendomsaktører) i dag, og kommer dette til å endre seg i tiden fremover?	Foreløpig lite, men vi planlegger å inkludere andre forretningsforbindelser (deriblant eiendomsaktører) inn i vår integrity due diligence kartlegging. Dette er risikobasert tilnærming, så her har man foreløpig kun inkludert produsenter og leverandører i 3. land.
Hvilket informasjonsbehov har dere nå/kommer dere til å få i fremtiden som må dekkes av deres leverandører (eiendomsaktør)?	Kommer litt an på hvilke type leverandørforhold man har, men det kan være informasjon om bygg, energiproduksjon (eks. solceller) elektrisitet og fornybar energi, avfall, tiltak ifm. Bygg, energi mapping og overvåking, Arbeidere og innleiet arbeidskraft ift. Menneskerettigheter, lønns- og arbeidsforhold.



5.3.4 Interessentdialog – LEIETAKERE 2 (KUNDER)

Formål med dialog er blant annet å få en oversikt over:

- > Hvordan kunder selv jobber med bærekraft, og om dette kan ha noen konsekvenser for for eksempel valg av leverandør, hvilke krav de stiller til sine leverandører mv.
- > Hvilket informasjonsbehov kundene har nå og i tiden fremover. Hvilken data/informasjon må/bør man ha på plass for å være attraktiv også i fremtiden?
- > Hva mener kundene er deres (eiendomsaktør) største positive og negative påvirkninger

Spørsmål	Svar fra interessent
Hvilke vesentlige temaer har dere identifisert/prioritert, og hvorfor?	Vesentlig for oss er at vi er ISO 50001 sertifisert, og har en energioppfølging av våre leide bygg gjennom Energinett sitt EOS system. Her følges strømforbruk opp med undermålere på ventilasjon, kontorer, verksted, lager, lakkboks og lading. Et annet vesentlig tema er at bygg skal ha minimum energiklasse C. Vi skal ha egne strømmålere og undermålere der vi finner det formålstjenlig. At bedriften følger menneskerettigheter med tanke på lønns- og arbeidsvilkår for sine ansatte og de underleverandører dere måtte benytte dere av. Gjennomfører stikkprøvekontroll/audit av underleverandørers ansatte i spesielt utsatte bransjer som bygg/anlegg, renhold, kantinedrift o.l for kontroll av HMS kort, arbeidskontrakter, lønnsvilkår, overtidsbetaling, overnattings- og boforhold dersom det er aktuelt.
Hvordan jobber dere selv med bærekraft? Har dere noen spesifikke bærekraftsrelaterte målsetninger (net zero, mangfold etc.) dere har integrert, som kan påvirke leverandører som eiendomsaktører?	Net Zero innen scope 1 og 2 innen 2030. Reduser scope 3 med 25% innen 2030. Energikilder på bygg må være nullutslipp.
Hvilke (faktiske/ potensielle) negative påvirkninger på klima, miljø og mennesker ser du som avgjørende for valg av leverandør (eiendomsaktør)?	Om de ikke jobber med forbedringer på utslipp. Ikke Ecovadis evaluering. Ikke følger vår CoC for Supplier. Vi trenger huseiere som ønsker å gå den samme veien som oss og som støtter opp om tiltak for å forbedre energieffektiviteten på bygg, samt overholder lover, regler og etiske prinsipper i næringslivet.
Hvilke (faktiske/ potensielle) positive påvirkninger på klima, miljø og mennesker ser du som avgjørende for valg av leverandør (eiendomsaktør)?	At det jobbes med forbedringer med tanke på GHG utslipp. At leverandøren melder seg inn og foretar en årlig EcoVadis evaluering og jobber med forbedringer innenfor bærekraft. At våre regler og retningslinjer for Code og Conduct følges
Hvilke krav og/eller forventninger stiller dere til deres leverandører (eiendomsaktører) i dag, og kommer dette til å endre seg i tiden fremover?	Kravspesifikasjon ved leie av bygg, inkluderer diverse krav knyttet til energi og byggets tekniske systemer.
Hvilket informasjonsbehov har dere nå/kommer dere til å få i fremtiden som må dekkes av deres leverandører (eiendomsaktør)?	Bygg som er tilpasset vår drift. Har egne strømmålere og undermålere slik at vi kan rapportere på eget strømforbruk og andre energikilder. Ønsker i utgangspunktet ikke energikostnader på fellesavregninger. Energirapportering på avfall og CO2 utslipp, menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold.



5.4 Vedlegg 4 Standard for klimagassberegninger

NS 3720 er en norsk standard som gir en metode for å beregne klimagassutslipp knyttet til bygninger gjennom hele deres livsløp – fra idé og bygging til drift og avhending. Standarden bygger på den europeiske NS-EN 15978, men utvider systemgrensene ved blant annet å inkludere transport i driftsfasen. Den kan brukes på både nye og eksisterende bygninger og er tilpasset ulike faser i byggeprosessen: innledning, detaljering, bygging, drift og avhending. Beregningsmetodene dekker blant annet tomtarbeid, byggeplassaktiviteter, materialbruk, energiforbruk og transport. Standarden bidrar til bedre dokumentasjon og sammenlignbarhet av klimagassutslipp fra bygg.

Se <https://standard.no/fagomrader/energi-og-klima-i-bygg/bygningsenergi/klimagassberegninger/>

Standarden inneholder følgende livsløpsmoduler:

Produktstadiet

- A1 Råvarer
- A2 Transport
- A3 Produksjon

Gjennomføringsstadiet

- A4 Transport
- A5 Anlegg-, bygge- og monteringsarbeid

Bruksstadiet

- B1 Bruk
- B2 Vedlikehold
- B3 Reparasjon
- B4 Utskifting
- B5 Ombygging
- B6 Energibruk i drift
- B7 Vannforbruk i drift
- B8 Transport i drift

Livsløpets sluttstadium

- C1 Riving
- C2 Transport
- C3 Avfallsbehandling
- C4 Avhending

6

Ordliste

Ord	Definisjon
Avhengighet	Med avhengigheter menes en situasjon der foretaket er avhengig av naturressurser, menneskelige ressurser og/eller samfunnsressurser i sine forretningsprosesser
Berørte interessenter	Brukere av informasjon: Primærbrukere av generell finansiell rapportering, samt andre brukere, herunder foretakets forretningspartnere, fagforeninger og partene i arbeidslivet, sivilsamfunnet og ikke-statlige organisasjoner, myndigheter, analytikere og akademikere
Brukere av informasjon	Enkeltpersoner eller grupper hvis interesser påvirkes eller kan bli påvirket – positivt eller negativt – av foretakets aktiviteter og dets direkte og indirekte forretningsforbindelser i hele verdikjeden
Bærekrafts tema	ESRS definerer 10 bærekraftstema som skal vurderes i en dobbel vesentlighetsanalyse. Disse har alle tilhørende undertema og under-undertema som videre deler opp bærekraftstemaene. Se vedlegg 2 for en full liste over bærekraftstemaer
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive: Det europeiske direktivet for bærekraftsrapportering, innlemmet i Norsk lov.
Dobbel vesentlighetsanalyse	En dobbel vesentlighetsanalyse (Double Materiality Analysis, DMA) er en analyse for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i et bærekraftsperspektiv.
ESRS	European Sustainability Reporting Standards: Er standardene som benyttes for bærekraftsrapportering etter CSRD og regnskapsloven.
Finansiell vesentlighet	Omhandler hvordan miljø og mennesker påvirker foretaket finansielt.
Grenseverdi	Grenseverdien avgjør om en påvirkning, risiko eller mulighet er vesentlig eller ikke. ESRS krever ikke at det benyttes samme grenseverdi for de identifiserte påvirkningene, risikoene og mulighetene. Det kan være hensiktsmessig å fastsette ulike grenseverdier for positive påvirkninger, negative påvirkninger, risikoer og muligheter.
Interessenter	Interessenter er de som kan påvirke eller bli påvirket av foretaket og dets verdikjede. Interessenter deles inn i to hovedgrupper; berørte interessenter og brukere av informasjon.
Livsløpsvurderinger (LCA)	Livsløpsvurdering (LCA) er en metode for å kartlegge og vurdere miljø- og ressurspåvirkninger knyttet til et produkt, en prosess eller en tjeneste gjennom hele livssyklusen. Formålet er å oppnå en helhetlig forståelse av hvordan et produkt eller en tjeneste påvirker miljøet, noe som gjør det mulig å ta informerte og bærekraftige beslutninger.



Ord	Definisjon
Mulighet	Bærekraftsrelaterte muligheter med positive finansielle virkninger
Påvirkning	en påvirkning er den virkningen foretaket har eller kan ha på miljøet og menneskene, herunder virkninger på deres menneskerettigheter, i forbindelse med sin egen virksomhet og oppstrøms og nedstrøms verdikjede, herunder gjennom sine produkter og tjenester, samt gjennom sine forretningsforbindelser.
Påvirkningsperspektiv	Omhandler hvordan foretaket påvirker miljø og mennesker.
Risiko	Bærekraftsrelaterte risikoer med negativ finansiell effekt som oppstår som følge av miljømessige, sosiale eller styringsmessige spørsmål som kan ha negativ påvirkning på foretakets finansielle stilling, på kort mellomang og lang sikt.
Terskelverdi	Er verdiene som benyttes når påvirkninger, risikoer og muligheter skal scores.
Under- undertema	I ESRS er noen av undertemaene for bærekraftstemaene også inndelt i under-undertemaer.
Undertema	I ESRS har hvert bærekraftstema undertema som videre deler opp temaene.
Verdikjede	Verdikjeden til foretaket omfatter hele spekteret av aktiviteter, relasjoner og ressurser som kan knyttes til foretakets virksomhet, og inkluderer alle aktiviteter, ressurser og relasjoner som brukes for å skape og levere foretakets produkter og / eller tjenester, fra vugge til grav. Dette vil si fra produkter og tjenester skapes, til de forbrukes og avhendes.
Vesentlighet	Et bærekraftstema er vesentlig hvis det er vesentlig i et påvirkningsperspektiv eller finansielt perspektiv
Vurderingskriterier	Er kriteriene som benyttes når vesentligheten til påvirkninger, risikoer og muligheter skal vurderes. Påvirkninger skal vurderes etter: - Effekt - Omfang - Uopprettelighet - Sannsynlighet (Forskjellige kriterier benyttes avhengig av om påvirkningen er positiv/negativ og faktisk/potensiell) Risiko og muligheter vurderes etter: - Finansiell effekt - Sannsynlighet



7

Referanser

Denne veilederen er bygget opp på metodikken som er beskrevet i ESRS 1 og EFRAGs implementeringsveileder for dobbel vesentlighetsanalyse (EFRAGs IG 1). Referansene i denne veilederen benytter den norske oversettelsen av ESRS som fremkommer fra forskrift om standarder for bærekraftsrapportering.

Norske oversettelse av ESRS finnes i vedlegg 1 og 2, [her](#).

- > Vedlegg 1: ESRS standardene i tekst
- > Vedlegg 2: ESRS Akronymer og ordliste

De originale ESRS på engelsk finnes [her](#).

EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) er foreningen som har blitt gitt ansvaret for å utarbeide rapporteringsstandardene for bærekraftsrapportering etter CSRD. EFRAG står for utviklingen av ESRS-standardene og har ansvaret for å videreutvikle disse. EFRAG har i dette arbeidet utarbeidet implementeringsveiledere for bærekraftsrapportering etter ESRS. Denne veilederen har benyttet seg av den første veilederen til EFRAG om dobbel vesentlighetsanalyse (EFRAG IG 1). Det er også utarbeidet en implementeringsveileder for arbeid med verdikjeden (EFRAG IG 2)

EFRAG IG 1 finnes på engelsk [her](#).

EFRAG IG 2 finnes på engelsk [her](#).



GRØNN BYGGALLIANSE



Kristian Augusts gate 13,
0164 Oslo



byggalliansen.no



@gronnbyggallianse



@NorwayGBC



NORSK
EIENDOM



Øvre Vollgate 9
0158 Oslo



www.norskeiendom.org



post@noeiendom.no



@norsk-eiendom