



BÆREKRAFTSPROGRAM 2025

FOR TOMA EIENDOMSDRIET AS

Utarbeidet av:

Atefeh Sori, HMS og Kvalitetsleder

1. INTRODUKSJON

Dette dokumentet beskriver Toma Eiendomsdrift AS sitt bærekraftsprogram for 2025. Programmet dekker viktige bærekraftsområder som ytre miljø, sosiale forhold, arbeidsmiljø og kvalitet.

1.1 OM DOKUMENTET

Programmet omfatter Toma Eiendomsdrift AS sine målsettinger for ytre miljø, sosiale forhold, kvalitet og arbeidsmiljø. Målsettingene bygger på konsernets overordnede mål for bærekraft.

1.2 INNLEDNING

Toma Eiendomsdrift AS er en leverandør av tjenester til det private, næringslivet og den offentlige sektor. Våre tjenester favner bredt innenfor bærekraftsområdet og vi anser det som viktig at selskapet aktivt bidrar til å bevare miljøet, bedre sosiale forhold internt og eksternt, og samtidig drive et bærekraftig foretak. Vi anser dette som viktig da det er flere aspekt innenfor bærekraft som vil bidra til at utviklingen i samfunnet går i riktig retning. Vi skal tenke globalt og handle lokalt.

Selskapet følger konsernets policyer og tiltakene er implementert i selskapets Bærekraftsprogram for å sikre etterlevelse og eierskap i hele driftsorganisasjonen.

1.3 BÆREKRAFTS-GJENNOMGÅELSE

Bærekraft har utviklet seg til å bli en sentral bærebjelke innenfor Eiendomsdrift og Facility Management. I vår bransje kombineres mennesker, bygninger, prosesser og teknologi for å finne løsninger, metoder og verktøy som både kan bidra positivt til planeten, økonomi, samfunnet og enkeltindividet, men også bedriften.

Selskapet har identifisert hvilke aspekter som er de vesentligste innenfor ytre miljø, sosiale forhold, kvalitet og arbeidsmiljø. Selskapet har besluttet følgende hovedmål innenfor de respektive områdene som er sammenstilt med krav fra ISO, FN og myndighetskrav.



2. YTRE MILJØ

Ytre miljø defineres som ytre påvirkninger og livsvilkår for en organisme eller en gruppe organismer. Ytre miljø griper inn i alle våre aktiviteter, enten det er utslipp og forurensing til jord, luft og vann, støy og vibrasjoner, avfall og kjemikalier eller påvirkning på kulturminner og naturverdier, ikke minst arbeidsmiljøet. Med godt planlagt systematisk HMS-arbeid kan virksomheten redusere sin påvirkning på det ytre miljøet.

I Toma Eiendomsdrift ser man på ytre miljø som påvirkningen selskapet har, gjennom sin drift, på forurensing på luft, vann og jord. Det innebærer at selskapet må kartlegge hvilken risiko den representerer for forurensing på det ytre miljø, og at selskapet jobber på en forsvarlig måte for å minimere sin påvirkning så mye som mulig.

Toma skal bidra til å redusere sitt utslipp vesentlig innenfor blant annet ytre miljø.

2.1 ANALYSE AV YTRE MILJØ

Selskapet har gjennomgått en grov analyse av virksomheten for å kartlegge hvor vi har størst påvirkning på ytre miljø. Dette gjør vi parallelt med ESG prosjektet i Tomagruppen der kartlegging av dobbeltesentlighet gjøres, for å kunne identifisere vår påvirkning.

Innsamling og analyse av underlag for å fastslå omfanget av vår påvirkning ble konsentrert omkring følgende områder:

- Transport
- Energi
- Kjemikalier
- Maskiner

Basert på den grove analysen utført pr DD, har selskapet besluttet følgende mål for ytre miljø:

MÅL FOR YTRE MILJØ

- Reduksjon av CO₂-utslipp fra vår bilpark og transport, gjennom:
 - Ved innkjøp av nye biler skal et av hovedkriteriene være at bilen skal ha lavest mulig Co₂ utslipp. Klimaregnskapet skal baseres på antall kjørte km og eller fylt drivstoff.
 - 50 % av bilparken til Toma Eiendomsdrift skal være elbiler innen utløpet av 2025.
 - Fortsette å føre oversikt over kjørte km månedlig. I den hensikt å bidra til god flåtekontroll med tanke på krevende ruter, hvor gevinsten vil være redusert antall kjørte km pr rute og redusert antall liter drivstoffbruk.
- Installere og ta i bruk av sensorikk på bygg for å bidra til effektivisering av energiforbruket på bygg, samtidig redusere sannsynligheten for overforbruk av energi.
 - Gjennomføre minst 2 pilotprosjekter for konseptet driftsoptimalisering, med målsetning om innsamlet data/ analyse på faktisk redusert energi forbruk og CO₂ utslipp.
 - Samling av data:
 - Energiforbruk mot mulig besparelse/ redusert forbruk
 - Faktisk Co₂ utslipp mot påvist redusert utslipp
- Toma Eiendomsdrift skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over eget kjemikaliebruk i den hensikt å redusere bruk og miljøbelastningen.
 - Reduksjon av mengde/ volum via standardisere type volum- kjemikalier.
 - Preferere miljøvennlige løsninger (Substitusjonsvurdering).

- Oppdaterte lister i Eco-Online. Risikovurdering av alle produkter og tilgjengeliggjøre produktdatablad for organisasjonen via Eco-Online.
- Anskaffelse av nye maskiner, utstyr og verktøy skal vurderes etter mengde Co2 utslipp, i den hensikt å redusere andelen av maskiner, utstyr og verktøy som går på fossilt brennstoff for å redusere Co2 utslipp.
 - Kartlegg oversikt over maskinpark med tilhørende data og kriterier. Eks; CO2 utslipp, serienummer, alder og sikkerhetsdatablad.

3. SOSIALE FORHOLD

Yrkesaktivitet er samfunnets viktigste bidrag til verdiskapning. Samtidig er inaktivitet en av velferdsstatens største trusler for fremtidens generasjoner. Noen av faktorene er: helse og livskvalitet, lik tilgang til ressurser og goder, inkludering, medvirkning, stedsidentitet, tilhørighet og trygghet og bærekraftig fremtid. Våre fremtidsutsikter er derfor prisgitt vår evne til å inkludere mennesker i samfunnet.

Vi mener at næringslivet kan og bør gå i spissen for dette samfunnsoppdraget av to grunner; Verdiskapningen på lang og kort sikt er viktig, og det moralske kompasset som fester seg i bedriftens DNA underbygger en solidarisk og inkluderende kultur vi alle er tjent med.

Ansatte som har det fint på jobb jobber som regel bedre og de er gjerne mer effektive og løsningsorienterte. Det blir mindre gjennomtrekk og kan bidra til lavere sykefravær på bakgrunn av psykososiale faktorer.

Toma Eiendomsdrift skal være fremoverlent og bidra til et godt arbeidsmiljø. Dette innen både fysisk, psykososialt, ergonomisk, organisatorisk, kjemisk og biologisk -arbeidsmiljø.

MÅL FOR SOSIALE FORHOLD

- Gyldig HMS kort.
 - Alle ansatte i drift skal ha gyldig og synlig HMS kort.
- Krav til kompetanseheving i organisasjonen. Dette under både krav om dokumentert og sertifisert kompetanse.
 - Toma Eiendomsdrift skal kartlegge eksisterende kompetanse i organisasjonen. Kartleggingen skal identifisere eventuelle behov for økt kompetanse innen de tjenesteområdet selskapet tilbyr.
 - Satsning for å øke andelen av våre ansatte som har dokumentert og eller sertifisert kurs/ fagbrev.
 - Gjeninnføre kompetansesamlinger der kursing/ kompetanseheving er prioritet ved samlingene.
 - 50% av eksisterende ansatte og 100% av nyansatte skal ha gjennomgått opplæringsplan i Ledelsessystemet.
- Toma Eiendomsdrift skal være en god læringsbedrift. Hensikten er å være en inkluderende arbeidsplass for å bidra til at flere kommer i arbeid.
 - Selskapet skal til enhver tid ha minst 2 lærlinger..
 - Ta inn minst 10 personer i arbeidstrening via tett dialog med Nav

4. ARBEIDSMILJØ

I Toma Eiendomsdrift arbeider man systematisk for å ivareta gode og trygge arbeidsplasser. Dette innebærer kartlegging og etablering av tiltak som sikrer og forebygger hendelser og tilstander, som har innvirkning på arbeidstakernes helse, sikkerhet og arbeidsmiljø.

Selskapet har også en fundamental tro på at skader og ulykker kan unngås gjennom etterlevelse av veletablerte rutiner. Særs viktig er det derfor at hendelser som nesten har medført skader eller ført til ulykker, fanges opp og at man benytter erfaringene til å utarbeide og igangsette nødvendige tiltak for å forebygge at farlige hendelser oppstår.

MÅL FOR ARBEIDSMILJØ

- Selskapet skal ha fokus på friske nærvær som bidrar til godt arbeidsliv for arbeidstagerne, og økt tjenestekvalitet, gjennom:
 - Personalansvarlig ledere får tilbud om opplæring på interne heldagskurser.
 - I stedet for å ha hovedfokus på sykefravær og fraværstatistikk, innfører vi et systematisk fokus på nærvær. Dette innebærer at vi i kommunikasjon, møter og rapportering aktivt bruker begrepet *nærvær* og retter oppmerksomheten mot de ansatte som er til stede. Vi anerkjenner og verdsetter innsatsen til de som er på jobb, og skaper en kultur der tilstedeværelse blir sett på som en ressurs og et felles ansvar.
- Oppfølging av sykefravær via tett dialog med arbeidstakere:
 - Korttidsfravær: 2,0%
 - Langtidsfravær: 4,0%
- Økt trivsel på arbeidsplassen
 - Ledelsen skal delta på avdelingsmøter minst 4 ganger pr år pr avdeling. Målet er å være mer synlig i organisasjonen.
 - Ledelsen skal fortsette å ha «ut av kontoret» dagen.
 - Ledelsen skal ut og jobbe i feltet en gang pr år sammen med driftsorganisasjonen.
- Ulykker: Selskapets overordnede mål er NULL alvorlige ulykker.
 - Uønskede hendelser og nesten ulykker skal følges opp. Erfaringene skal benyttes til å utarbeide og igangsette nødvendige tiltak for å forebygge at alvorlige hendelser eller ulykker oppstår.
 - Alle hendelser skal opprettes i Avvik.com.
 - Terskel for opprettelse av saker i avvik.com må reduseres.
 - Avvik.com skal føres som punkt på alle avdelingsmøter. Målet er økt kompetanse for hva et avvik er og hvordan skal et avvik opprettes.
 - Utarbeide rapport/ analyse med diagram eller lignende- alle avvik som omhandler ulykker og uønskede hendelser. Bruke det aktivt inn i avdelingsmøtene og hjelp til å forbedre og redusere feil behandling.
- Vernerunder
 - Det skal utføres vernerunder etter behov, dog minst to vernerunder pr verneombud.

5. KVALITET

Kvalitet er en essensiell del av det å drive et bærekraftig selskap. Å levere tjenester som møter kundens krav og forventninger vil gi fornøyde kunder, og et godt kundeforhold.

Fornøyde kunder skaper stabilitet og godt renommé for selskapet. De vil kunne være gode referanseparter for nye kunder som sikrer fremtiden for Toma. Dette skaper en trygg arbeidsplass for våre ansatte og gir samtidig muligheter til å ansette flere. I tillegg vil dette gi grunnlag for lønnsomheten i selskapet som bidrar til mulighet for å investere i gode verktøy og utviklingsmuligheter for våre ansatte. God kvalitet i leveranser vil derfor være en stor del av det å være et bærekraftig selskap.

Selskapet måler kvalitet på leveransene ved å gjennomføre oppstarts undersøkelser hos nye kunder og interne kvalitetskontroller av egne leveranser hos eksisterende kunder.

MÅL FOR KVALITET

- Kundetilfredshet etter oppstart hos nye abonnementskunder:
 - 100% av alle nye abonnementskunder skal motta en kundeundersøkelse fem uker etter oppstart
 - Resultatet av de interne kvalitetskontrollene skal gi en score på 85% tilfredshet
- Intern kvalitetskontroll og kundetilfredshet av eksisterende kundeportefølje:
 - Det skal gjennomføres interne kvalitetskontroller av 50% av våre abonnementskunder årlig. (abo. kunder med årlig omsetning over kr.100 000)
 - Det skal gjennomføres interne kvalitetskontroller av 30% av våre borettslagkunder årlig. (abo. kunder med årlig omsetning over kr.100 000)
 - Resultatet av de interne kvalitetskontrollene skal gi en score på 85% tilfredshet
- Måling av temperatur hos kunder
 - Hver avdeling skal ha jevnlig kundemøter i den hensikt å kunne forbedre service og tjenesteleveransen.
 - Det skal gjennomføres minst to kundemøter pr år hos kunder hvor leveransestørrelse enten overgår 10-15 timer pr uke eller en omsetning på NOK 300 000,-

6. OPPDATERING AV BÆREKRAFTSPROGRAMMET

Dette Bærekraftsprogrammet skal oppdateres årlig, under Ledelsensgjennomgang. Oppdateringen er basert på resultater av målinger, analyser og konklusjoner av målsetninger fra året før.

For å nå organisasjonen i selskapet på effektiv måte for deling av informasjon, selskapets målsetninger og fokus områder, blir dette programmet publisert både i selskapets ledelsessystem (sharepoint) og på selskapets hjemmeside.

6. KONKLUSJON

Dette dokumentet har presentert Toma Eiendomsdrift AS sitt bærekraftsprogram for 2025. Programmet dekker viktige bærekraftsområder som ytre miljø, sosiale forhold, arbeidsmiljø og kvalitet. Gjennomføring av tiltakene i programmet vil bidra til en mer bærekraftig fremtid for selskapet og samfunnet.