

ASPELIN  
RAMM

# Bærekraftsrapport 2024



# Innhold

Vår bærekraftsstrategi 3

Bygget 11

Ressursbruk og sirkulærøkonomi 16

Bruksressurser 22

Natur og klimatilpasning 27

Mennesker 31

Klimagassregnskap 37



Foto: Nicki Twang



Foto: Nicki Twang

Ansvarlig utgiver  
Aspelin Ramm Eiendom AS  
Besøksadresse: Vulkan 16, 0178 Oslo  
Postadresse: Postboks 389 Sentrum, 0102 Oslo  
Telefon: 22 40 40 00  
E-post: [post@aspelinramm.no](mailto:post@aspelinramm.no)  
[www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no)

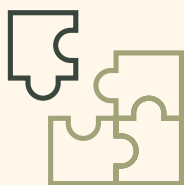
Foto forside  
Åsmund Holien Mo  
Design  
Bielke&Yang

# Vår bærekraftsstrategi

Bærekraft har alltid vært viktig i byutviklingsarbeidet til Aspelin Ramm Eiendom. Det handler om å veie hensyn til økologi og bymiljø opp mot lønnsomhet.

I 2023 utviklet vi en ny forretningsstrategi, hvor bærekraft ble en integrert og sentral del. En bærekraftig forretningsstrategi gjør det enklere å manøvrere alt fra akkvisisjon og konseptutvikling til byggeri og drift. I tillegg gir tydelige og gode mål motivasjon til å jobbe i riktig retning. Slik ivaretas bærekraft ved beslutninger og blir en integrert del av alt vi gjør.

## Vi skaper varige verdier – for mennesker og omgivelser gjennom vår portefølje



### Ansvarlig byutvikler

Vi gjør prosjekter som gir tilbake til byen



### Fremtidsrettet portefølje

Utslippsreduksjon på >40%



### Robust vekst

Porteføljen er diversifisert og voksende



### Bygget

Vi bygger estetisk og funksjonelt med materialer som gir lang levetid og er i tråd med omgivelsene



### Bruksressurser

Vi bygger nye bygg med lavt energiforbruk og energieffektiviserer eksisterende bygg



### Sirkulærøkonomi

Vi reduserer avfallsmengden og øker andelen som går til ombruk og materialgjenvinning



### Natur og tilpasning

Vi minimerer våre inngrep i eksisterende natur, styrker økologiske verdier og sikrer eiendommene våre mot fysisk klimarisiko



### Mennesker

Vi gjør prosjekter som gir tilbake til byen, og mennesker er drivkraften i alt vi gjør

### Et område i endring

I 2024 har vi jobbet mye med forberedelser for implementering av EUs direktiv for bærekraftsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Våren 2024 gjennomførte vi en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere og vurdere hvilke bærekraftstemaer som er vesentlige for oss, og dermed hvilke standarder vi skulle rapportere etter. Resultatet fra analysen samsvarte godt med strategien som ble satt i 2023. Videre ble det gjennomført en gap-analyse for å kartlegge hva som manglet av data, prosesser og retningslinjer.

I februar 2025 la EU-kommisjonen fram et forslag til forenkling, hvor kun foretak med over 1000 ansatte pålegges CSRD. Hvis denne planen vedtas, er ikke Aspelin Ramm lenger omfattet av kravene. Uavhengig av utfallet tar vi med oss arbeidet vi allerede har gjort med CSRD i videre rapportering. For finansåret 2024 rapporterer vi etter samme metodikk som før, inkludert informasjon om den doble vesentlighetsanalysen.



Foto: Ivar Kraal



Foto: Nicki Twang

## Forretningsmodell og verdikjede

For Aspelin Ramm er bærekraft en integrert del av forretningsmodellen. Det betyr at våre aktiviteter skal sørge for balanse mellom klima og miljø, sosiale forhold, god selskapsstyring og økonomi.

I 2024 har vi gjennomført en verdikjedeanalyse for å identifisere nøkkelaktiviteter og prosesser som påvirker miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring. Analysen gir et helhetlig bilde av interne og eksterne interessenter i verdikjeden og sikrer at vi tar hensyn til hele verdikjeden ved vurdering av påvirkninger, risikoer og muligheter.

Aspelin Ramm jobber med eiendom fra tomtekjøp og regulering til bygging, utleie, forvaltning og, i enkelte tilfeller, salg. Valgene vi tar har stor påvirkning både oppstrøms og nedstrøms i verdikjeden.

I vårt arbeid med dobbel vesentlighetsanalyse har vi involvert leverandørkjeden for å få en helhetlig vurdering av vår påvirkning og tilhørende finansiell risiko. En forenklet oversikt over vår verdikjede, med relevante bærekraftstemaer og interessenter, er vist i tabell 1.

↓ Tabell 1: Oversikt over interessenter og relevante bærekraftstemaer i Aspelin Ramm verdikjede.

Oppstrøm	Egne aktiviteter	Nedstrøm	
Utvinning og transport av materialer	Kjøp, eiendomsutvikling, byggeprosjekter, rehabilitering, drift og forvaltning, administrasjon	Bruk av bygg	Ombruk, riving, salg
<b>Relevante bærekraftstema</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Klimagassutslipp</li> <li>→ Vannforbruk</li> <li>→ Biodiversitet og økologi</li> <li>→ Arbeidsforhold</li> <li>→ Forretningsetikk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Klimagassutslipp</li> <li>→ Klimatilpasning</li> <li>→ Energiforbruk</li> <li>→ Biodiversitet og økologi</li> <li>→ Avfall og sirkularitet</li> <li>→ Arbeidsforhold</li> <li>→ Forretningsetikk</li> <li>→ Like rettigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Klimagassutslipp</li> <li>→ Klimatilpasning</li> <li>→ Energiforbruk</li> <li>→ Avfall</li> <li>→ Arbeidsforhold</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Klimagassutslipp</li> <li>→ Klimatilpasning</li> <li>→ Energiforbruk</li> <li>→ Avfall</li> <li>→ Arbeidsforhold</li> </ul>
<b>Interessenter og avhengigheter</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Arbeidere i verdikjeden</li> <li>→ Lokalsamfunn</li> <li>→ Naturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Arbeidere i verdikjeden</li> <li>→ Egne ansatte</li> <li>→ Lokalsamfunn</li> <li>→ Banker, forsikring, eiere, offentlige myndigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Leietakere</li> <li>→ Arbeidere i verdikjeden</li> <li>→ Lokalsamfunn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sluttbruker</li> <li>→ Kjøper</li> </ul>

# Dobbel vesentlighetsanalyse

Våren 2024 gjennomførte Aspelin Ramm en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere og definere selskapets vesentlige temaer i tråd med CSRD. Vurderingen er ikke begrenset til våre egne operasjoner, men inkluderer påvirkninger og aktiviteter som oppstår i verdikjeden oppstrøms og nedstrøms.

### Steg 1: Kartlegging av forretningsaktiviteter, verdikjede og interesser

Vesentlighetsanalysen startet med en kartlegging av selskapets aktiviteter, interesser og forretningsforhold både oppstrøms, nedstrøms og i egen virksomhet. Dette for å kunne identifisere mulige innvirkninger Aspelin Ramm har på mennesker og miljø, samt hvordan dette påvirker selskapets risikoer og muligheter. Se oversikt over vår verdikjede i avsnittet «Forretningsmodell og verdikjede».

Våre byggeprosjekter har den desidert største påvirkningen på klima, ressurser og på arbeidere i verdikjeden, på grunn av det store omfanget. Det har derfor vært et økt fokus på denne aktiviteten i vesentlighetsanalysen.

Videre har vi utarbeidet en bruttoliste med bærekraftstemaer. Vi har benyttet følgende metoder for å få innsikt i hvilke bærekraftstemaer som kan være vesentlige for oss:

- Intervjuer av egne ansatte
- *Eksterne kilder*: undertemaer i europeiske standarder for bærekraftsrapportering (ESRS), konkurrentanalyse mot relevante bransjeaktører, medieanalyser, bransjeorganisasjoner som har definert vesentlige bærekraftstemaer for bygge- og anleggsbransjen (GBA), andre rammeverk for bærekraftsrapportering (GRI, BREEAM)
- *Interne kilder*: Aspelin Ramms strategi

## Vår bærekraftsstrategi

↓ Tabell 2: Oversikt over våre interessenter og hvordan disse følges opp.

I tillegg har vi jevnlig dialog med våre viktigste interessenter. Synspunktene fra interessentene er inkludert i den doble vesentlighetsanalysen.

I tabellen under har vi oppsummert hvordan dette arbeidet er organisert og systematisert:

Interessenter	Hvorfor de er viktig for oss	Interessentdialog	Hvordan vi følger opp
Leietakere og andre kunder	Vi lever av våre kunder og brukere, og ønsker å kontinuerlig forbedre oss og tilpasse oss deres behov og ønsker	KTI-undersøkelse Leietakermøter	Tett oppfølging av resultater fra kundeundersøkelsen Jevnlige møter med leietakere og kunder Egen drift av byggene for tett oppfølging
Leverandør, entreprenør, rådgiver	Godt samarbeid med våre leverandører er avgjørende for at vi skal nå våre mål om fornøyde kunder, redusert materialforbruk og reduserte GHG-utslipp	Samhandlingsmøter og jevnlig leverandør-oppfølging Intervjuer	Jevnlige møter i prosjektene Månedrapportering i byggeprosjekter Retningslinjer
Eiere	Eiere har stilt kapital til rådighet for virksomheten, og har rettigheter som påvirker styringen av selskapet	Styremøter Generalforsamlinger Resultatfremleggelse	Kvartalsrapporter og årsrapporter Generalforsamling Styremøter
Egne ansatte	For å nå våre ambisjoner er vi avhengige av å tiltrekke, beholde og utvikle motiverte og engasjerte ansatte	Intervjuer Spørreundersøkelser Medarbeidersamtaler Daglig dialog	Medarbeidersamtaler Lederstøtte fra HR Kurs og kompetanseheving
Bank	Vi er avhengige av kapital for å kunne utvikle nye prosjekter	Intervju Jevnlige møter	Pressemeldinger Årsrapporter
Lokalsamfunn	Vi ønsker å være en positiv bidragsyter gjennom våre prosjekter – god kommunikasjon med lokalsamfunnet er avgjørende for å lykkes	Medvirkning Nabolagssamarbeid Direkte dialog med kommuner og politikere	Deltakelse Nedre Akerselva nabolagsamarbeid Sponsor av Centrum Tigers Sponsor av Nabolagshuset

## Vår bærekraftsstrategi

Bruttolisten ble benyttet som utgangspunkt for identifisering og vurdering av faktiske og potensielle påvirkninger, risikoer og muligheter i påfølgende workshop med interne nøkkelinteressenter og i intervjuer med eksterne interessenter. Eksterne interessenter ble involvert for å forstå hvordan de kan bli påvirket av selskapets arbeid.

### Steg 2: Identifisering, analysering og vurdering av påvirkninger, risikoer og muligheter

I workshopen med interne interessenter ble Aspelin Ramms nåværende og potensielle negative og positive bidrag evaluert, for å identifisere risikoer, muligheter og påvirkninger, samt vurdere deres vesentlighet. Skalaene som ble benyttet i vurderingen ble utarbeidet av konsernets prosjektteam for dette formålet. Det ble besluttet å benytte en skala fra 1 til 5 for å sikre presise og gode vurderinger. Faktiske og potensielle påvirkninger ble vurdert etter skala, omfang, irreversibilitet (kun negative påvirkninger) og sannsynlighet (tabell 1). Dersom påvirkningen var å anse som allerede eksisterende (eller «faktisk»), ble ikke sannsynligheten scoret.

Deretter ble tilknyttede risikoer og muligheter som følge av påvirkningene vurdert, med en scoring basert på finansiell konsekvens og sannsynlighet (tabell 2) med ulike tidshorisonter. I tråd med ESRS 1 §6 ble den langsiktige tidshorisonten definert til over 5 år, medium tidshorizont til 1–5 år og under 1 år for den kortsiktige tidshorisonten.



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Vår bærekraftsstrategi

→ Tabell 3: Skala for påvirkning og skala for sannsynlighet anvendt i vurdering av positive og negative påvirkninger.

Skala for påvirkning				Skala for sannsynlighet
	Skala	Omfang	Irreversibelhet	Sannsynlighet
<b>Svært høy</b>	Svært graverende / Svært betydningsfullt	Svært stort omfang	Helt irreversibelhet	Skjer svært ofte / Vil skje / Minst 1 gang årlig / 81-100%
<b>Høy</b>	Graverende / Betydningsfullt	Stort omfang	Veldig vanskelig å reversere – langsiktig	Skjer ofte / Vil antagelig skje / Minst hver 2. år / 61-80%
<b>Medium</b>	Moderat graverende / Moderat betydningsfullt	Moderat omfang	Vanskelig å reversere – mellomlang sikt	Skjer iblant / Kan skje / Minst hvert 5. år / 41-60%
<b>Lav</b>	Litt graverende / Litt betydningsfullt	Lite omfang	Kan reverseres ved innsats (tid og kostnad)	Skjer sjelden / Vil antagelig ikke skje / Minst hvert 10. år / 21-40%
<b>Svært lav</b>	Svært lite graverende / Svært lite betydningsfullt	Svært lite omfang	Relativ enkelt å reversere på kort tid	Skjer svært sjelden / Vil etter all sannsynlighet ikke skje / Sjeldnere enn hvert 10. år / 0-20%.

→ Tabell 4: Skala for finansiell konsekvens og skala for sannsynlighet anvendt i vurdering av finansiell vesentlighet.

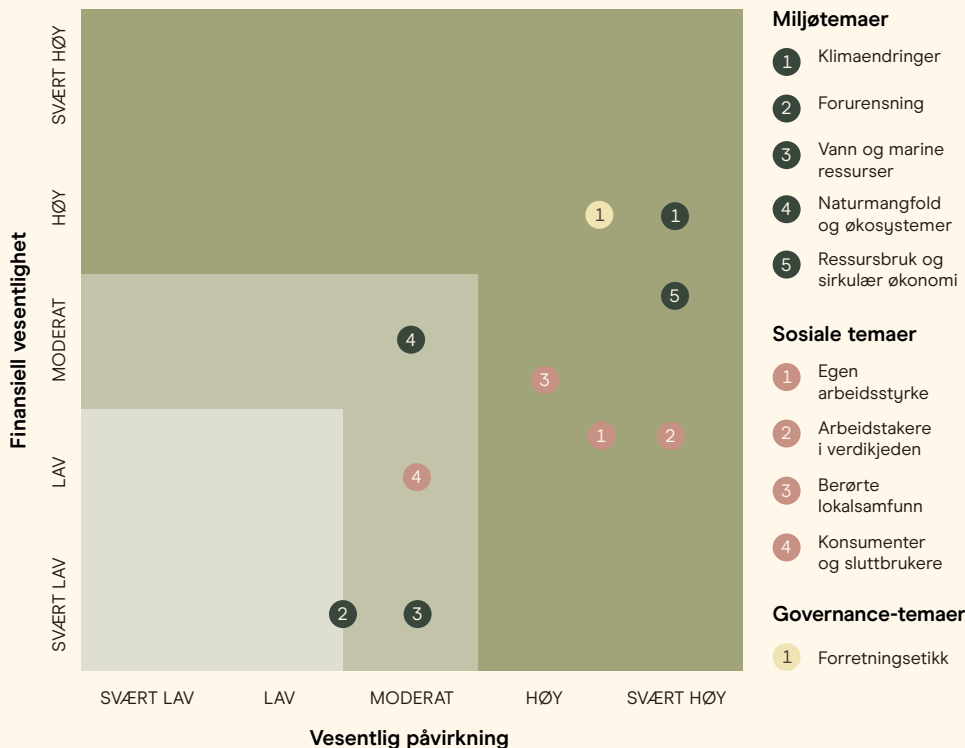
Skala for finansielle konsekvenser		Skala for sannsynlighet
<b>Svært høy</b>	> 100 millioner kroner	Skjer svært ofte / Vil skje / Minst 1 gang årlig / 81-100%
<b>Høy</b>	10-100 millioner kroner	Skjer ofte / Vil antagelig skje / Minst hvert 2. år / 61-80%
<b>Medium</b>	250 000-10 millioner kroner	Skjer iblant / Kan skje / Minst hvert 5. år / 41-60%
<b>Lav</b>	50 000-250 000 kroner	Skjer sjelden / Vil antagelig ikke skje / Minst hvert 10. år / 21-40%
<b>Svært lav</b>	< 50 000 kroner	Skjer svært sjelden / Vil etter all sannsynlighet ikke skje / Sjeldnere enn hvert 10. år / 0-20%

## Steg 3: Sammenstilling av vesentlige tema

Et bærekraftstema er vesentlig for Aspelin Ramm hvis det er vesentlig fra et påvirkningsperspektiv og/eller fra et finansielt perspektiv. For å identifisere vesentlige temaer ble det fastsatt en totalscore for henholdsvis vesentlig påvirkning og finansiell vesentlighet på temanivå, hvor terskelverdiene avgjorde hva som var vesentlig. Totalscore ble satt med utgangspunkt i de høyeste vurderte påvirkningene, risiko og muligheter per undertema, og deretter en skjønsmessig vurdering av hva totalscore for temaet burde være basert på totalbildet. Vurderingen på temanivå ble sett opp imot innspill fra eksterne interessenter i foregående intervjuer, og ble vurdert å stemme relativt godt med Aspelin Ramm sine egne vurderinger.

Terskelverdien for vesentlighet ble lagt ved henholdsvis høy og svært høy vesentlig påvirkning og/eller høy eller svært høy finansiell vesentlighet. Konklusjonen om terskelverdier for vesentlighet ble satt på bakgrunn av Aspelin Ramms oppfatning av interessenters forventning, samt at nivået ble avstemt mot praksis blant konsernets konkurrenter. Temaer på dette nivået anses som vesentlige bærekraftstemaer for Aspelin Ramm.

→ Figur 1: Firkantene bakerst illustrerer vesentlige temaer med påfølgende rapportering iht. CSRD og ESRS.



# Bygget



Foto: Åsmund Holten Mo

## Bygget

Vår strategi og våre bærekraftsmål er tett knyttet til prosjektene vi utvikler og byggene vi forvalter.

Byggeplassen er den delen av verdikjeden vår hvor vi har identifisert flest vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter. Bygging av nye bygg medfører store mengder materialer, som både skal produseres og transporteres. Dette medfører en negativ påvirkning på klimaet. Selve byggeplassdriften forårsaker også utslipp på grunn av energibruk og avfall.

De siste årene har byggeprosjekter utgjort over halvparten av vårt totale klimagassutslipp årlig. Arbeidet med å redusere utslippene, både fra materialer og byggeplass, vil derfor være svært viktig for å nå vårt langsiktige mål om utslippsreduksjon.

### Langsiktig mål mot 2030:

Vi skal bygge estetisk og funksjonelt med materialer som gir lang levetid og er i tråd med omgivelsene. Vi skal planlegge og bygge med lavest mulig klimafotavtrykk.

### Mål for 2025:

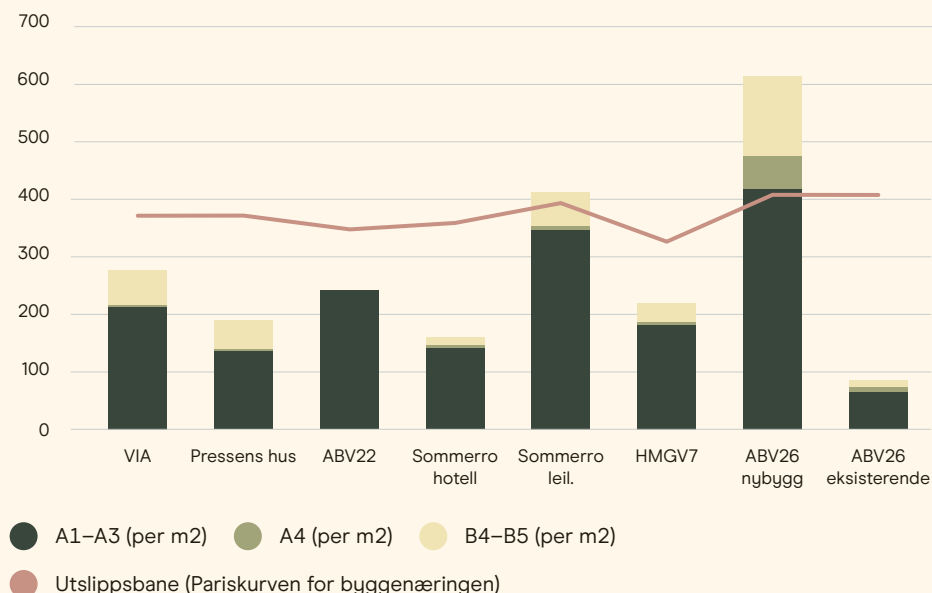
- Alle nye prosjekter skal ha klimagassregnskap. Klimafotavtrykket fra materialer skal reduseres med minimum 20 prosent, relativt til referansebygg.
- Alle våre prosjekter skal sertifiseres.
- Alle byggeplasser skal være fossilfrie. Utslippsfri byggeplass skal utredes.

## Klimagassregnskap

I 2024 har vi ferdigstilt ett byggeprosjekt, Alf Bjerckes vei 26. Dette prosjektet innebar både rehabilitering av eksisterende lagerbygg på tomten og et nytt tilbygg.

Det er utarbeidet klimagassregnskap for begge byggene, men det er kun tilbygget som har blitt vurdert opp mot et referansebygg. Som man kan se fra figuren under, er utslippene fra materialer høyere enn flere av våre andre gjennomførte prosjekter, selv om bygget oppnådde hele 25 prosent reduksjon sammenlignet med referansebygget. De høye utslippsmengdene skyldes i hovedsak dekker, som er dimensjonert for en svært høy nyttelast sammenlignet med relevante referanser. Dette medfører store mengder betong og armering, som igjen gir store utslipp.

→ Figur 2: Materialutslipp (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) for våre bygg mot utviklingsbaner i tråd med ambisjonsnivået i Parisavtalen (tilpasset bygningskategori).



## Bygget

Det er gjort en rekke grep for å redusere utslippene fra materialer i prosjektet. Det viktigste grepet var å bevare eksisterende bygg fremfor å rive og bygge nytt. Utslippene fra rehabiliteringen er svært lave sammenlignet med et nybygg, som man tydelig kan se i figuren over. Når det gjelder tilførte materialer, er det gjort flere tiltak for å redusere klimagassutslipp og miljøpåvirkning. Det er benyttet hulldekker i lavkarbonklasse A, samt plasstøpt betong i samme klasse. I enkelte tilfeller er det også valgt fiberarmert betong i lavkarbonklasse B, noe som har muliggjort en reduksjon i nødvendig betongtykkelse. I lagerhallen er det brukt massivtrevegger, og fasadeplater fra eksisterende bygg er ombrukt for å redusere avfall og ressursbruk. I tillegg er det valgt gips med lav utslippsfaktor for ytterligere å minimere prosjektets karbonavtrykk.

I tillegg til å utarbeide klimagassregnskap ved prosjektets ferdigstilling, gjøres dette også underveis i byggeprosjektene for å kunne gjøre alternativvurderinger på løsninger og materialer.



Foto: Åsmund Hollen Mo

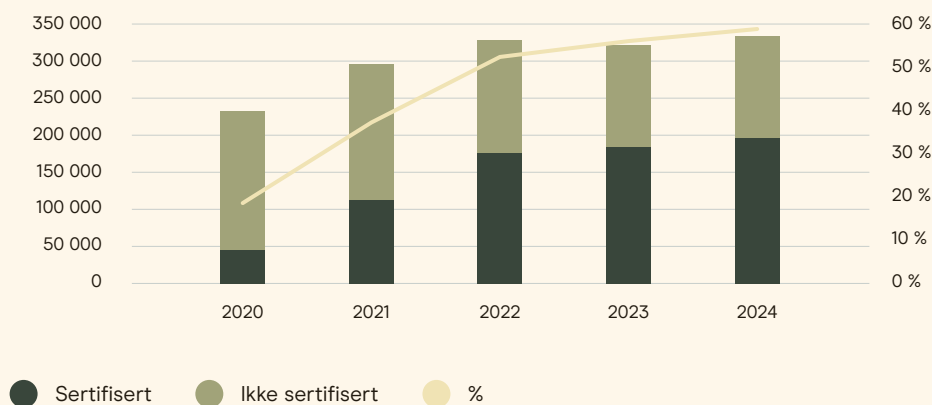
## Sertifisering

Vi har i flere år BREEAM-NOR-sertifisert alle våre nybygg. Målet er å oppnå Excellent for nye næringsbygg og Very Good for bolig og rehabiliteringsprosjekter. Tilbygget i Alf Bjerckes vei 26 er sertifisert iht. BREEAM-NOR-versjon 6.0 til nivå Excellent. Hele bygningsmassen sertifiseres til nivå Very Good iht. BREEAM In-Use versjon 6, og skal tilfredsstille krav i EUs taksonomi.

Når vi inkluderer tilbygget i ABV26 er 58 prosent av bygningsmassen vår sertifisert. Dette inkluderer ikke eksisterende bygg, da sertifiseringen ikke var fullført i 2024.

→ Figur 3: Andelen BREEAM-sertifisert areal i vår portefølje.

**Andel serifisert areal (BREEAM)**



## Fossil- og utslippsfri byggeplass

Alle våre byggeplasser er fossilfrie. I 2024 gjelder dette Alf Bjerckes vei 26 og Campus Ullevål. I alle nye byggeprosjekter skal utslippsfri byggeplass etterspørres. Det må settes mål om utslippsreduksjon i byggefasen, og dette skal med i prosjektenes bærekraftsambisjoner.

# Ressursbruk og sirkulærøkonomi



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Ressursbruk og sirkulærøkonomi

Aspelin Ramm bruker og forbruker store mengder materialer til oppføring av nybygg, og til rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg. Vi produserer tilsvarende mye avfall. Som en del av bygg- og eiendomsnæringen har Aspelin Ramm et stort potensial for å utvikle løsninger og metoder for en mer effektiv ressursutnyttelse. Dette innebærer blant annet å redusere kapp og svinn, bli bedre på ombruk, minimere avfallsmengden og øke materialgjenvinningen.

### Langsiktig mål mot 2030:

Aspelin Ramm skal aktivt bidra til å øke ressurseffektiviteten i bransjen ved å minimere avfallsmengdene, samt gjenbruke, ombruke og gjenvinne det vi kan. Vi er ansvarlige forbrukere og utnytter våre ressurser på ny, slik at minst mulig går tapt.

### Mål for 2025:

- Muligheten for å rehabilitere skal utredes før en eventuell beslutning om å rive.
- Vi skal alltid gjennomføre ombrukskartlegging, og ombruke der det er hensiktsmessig.
- Sorteringsgraden i prosjekter skal være på over 95 prosent, og materialgjenninningsgraden på 70 prosent.
- Vi skal redusere avfallsmengden i prosjekter, og etterstrebe 25 kg/m<sup>2</sup>.
- Sorteringsgraden i eiendomsporteføljen skal være på 77 prosent.

### Ombruk og gjenbruk

Det er viktig for oss å gjenbruke så mye som mulig, også i nybyggprosjekter. Før vi river eller demonterer et bygg, gjennomføres alltid en omfattende kartlegging av mulighetene for ombruk og gjenbruk. Resultatene fra kartleggingen benyttes for å velge de beste materialene og elementene for ombruk.

I Alf Bjerckes vei 26 ble alle elementene som var kartlagt som mulige for ombruk, ombrukt internt eller eksternt. Betongvegger, kantstein og metallplater fra fasade gjenbrukes i det nye bygget, mens Resirqel har hentet trapper i stål og gjerde rundt rømningstrapp. Betongheller, 15 servanter, radiatorer og ståldører har også blitt ombrukt av Resirqel og internt i Aspelin Ramm.

Ombrukskartlegging er også gjennomført i alle andre prosjekter vi jobber med: Landbrukskvartalet, Campus Ullevål, Spektrum og Parkveien. I Landbrukskvartalet og i Spektrum er ambisjonen for ombruk at:

- Minimum 10 av punktene med anbefalinger for ombruk i ombrukskartleggingen skal gjennomføres. Dette kan være både interne og eksterne anbefalinger.
- Innenfor minst 5 av produktgruppene, kartlagt i den eksisterende bygningen, på nivå 3 eller 4 i NS 3451:2022 – Bygningsdelstabell, del 2–7, skal det benyttes brukte bygningskomponenter i den nye bygningen.

Dette er hentet fra kravene i BREEAM NOR v6.1. Årsaken til at dette ikke er krav for Campus Ullevål er at prosjektet har pågått i mange år, og dermed benytter en eldre versjon av BREEAM-manualen. I Parkveien er det svært lite bygningsmasse som skal rives, og her er ambisjonene ikke satt enda.

Foto: Åsmund Hollen Mo



## Avfall og sorteringsgrad i prosjekter

Vi ønsker å finne gode løsninger for avfallsreduksjon på byggeplass. Sammen med entreprenører og leverandører må vi vurdere alternative metoder og løsninger som forårsaker mindre avfall. Avfallsmengden per kvadratmeter varierer fra prosjekt til prosjekt, og vi må jobbe med å sette riktige og ambisiøse mål.

For byggeprosjektene har vi stilt krav om 95 prosent sortering av avfallet. 70 prosent av avfallet skal forberedes for ombruk, gjenbruk og materialgjenvinning. Alf Bjerckes vei 26 oppnådde en sorteringsgrad på 97 prosent og 91 prosent ble klargjort for materialgjenvinning.

→ Tabell 5: sorteringsgrad og materialgjenningsgrad.

	2021	2022	2023	2023
<b>Sorteringsgrad</b>	VIA: 97,6 %  Pressens hus: 97,3 %	Sommerro: 90,5 %  Alf Bjerckes vei 22: 98 %	Hans Møller Gasmannsvei 7: 94,3 %	Alf Bjerckes vei 26: 97%
<b>Andel til materialgjenvinning</b>			83,4%	91%

Bransjen er god på sortering og gjenvinning av avfall, men det viktigste er å redusere avfallsmengden. Vi etterstreber en avfallsmengde under 25 kg/m<sup>2</sup> fra våre prosjekter. Alf Bjerckes vei 26 nådde dette målet for både tilbygget og eksisterende bygg.

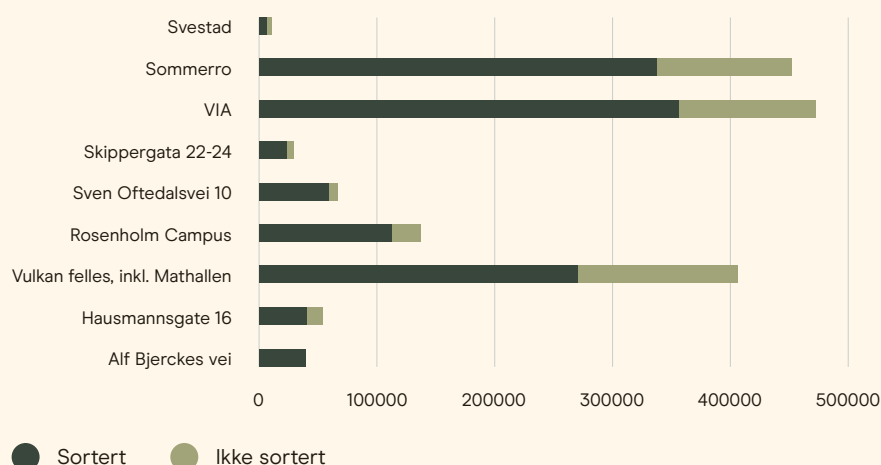
→ Tabell 6: Avfallsmengder fra prosjekt (kg/m<sup>2</sup>).

2021	2022	2023	2024
VIA: 62,8	Sommerro: 90	Hans Møller Gasmannsvei 7: 26,5	ABV26 tilbygg: 12,4 ABV26 eksisterende bygg: 22,6
Pressens hus: 7,3	Alf Bjerckes vei 22: 13,2		ABV26 eksisterende bygg: 22,6

## Avfall og sorteringsgrad i eiendomsporteføljen

Aspelin Ramm mottar månedlige rapporter fra renovatør på mengder avfall fordelt på ulike fraksjoner og eiendommer. Avfallsdata importeres inn i vårt energi- og miljøoppfølgingssystem og følges opp av driftsteamene for de ulike eiendommene.

→ Figur 4: Avfallsmengder og sorteringsgrad per bygg i porteføljen i 2024.



→ Tabell 7: Avfallsmengde per kvadratmeter og sorteringsgrad for hele porteføljen over tid.

	2021	2022	2023	2024
<b>Avfallsmengde (kg/m2):</b>	4,7	6,2	6,7	6,7
<b>Sorteringsgrad (%)</b>	73	75	72	75

Total avfallsmengde i eiendomsporteføljen for 2024 er 1 667 tonn fordelt på ulike eiendommer, mens samlet sorteringsgrad for 2024 er 75 prosent.

Avfallsmengden per kvadratmeter er lik som i 2023, men sorteringsgraden har økt med 3 prosent. Selv om sorteringsgraden har økt har vi ikke nådd målet for 2024, som var 78 prosent. Utfordringene er fremdeles de samme, og vi jobber kontinuerlig med å finne mulige forbedringer.

I 2024 ble endelig vårt system for gjenbrukbar takeaway-emballasje innført i Mathallen. Nå kan kunder få maten sin servert i gjenbrukbare bokser, selv om maten skal spises et annet sted. Målet er at gjenbruk skal være like lett som engangsemballasje, og at dette kan bidra til reduserte avfallsmengder og økt sorteringsgrad. Vi vil i 2025 jobbe med videre utvidelse av pilotprosjektet.

## Ressursbruk og sirkulærøkonomi



Foto: Mona Lisa Huggen



Foto: Mona Lisa Huggen

# Bruksressurser



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Bruksressurser

Aspelin Ramm Eiendom forvalter om lag 400 000 kvadratmeter bygningsmasse av ulik alder. Arealet er fordelt på flere funksjoner, eksempelvis kontor, hotell, restaurant, handel, kultur- og idrettsbygg og logistikkbygg. Drift og forvaltning er ressurskrevende med tanke på energiforbruk, materialer til vedlikehold og ombygginger, samt avfallshåndtering.

### Langsiktig mål mot 2030:

Vi skal bygge nye bygg med lavt energi- og vannforbruk, og energieffektivisere eksisterende bygg.

### Mål for 2025:

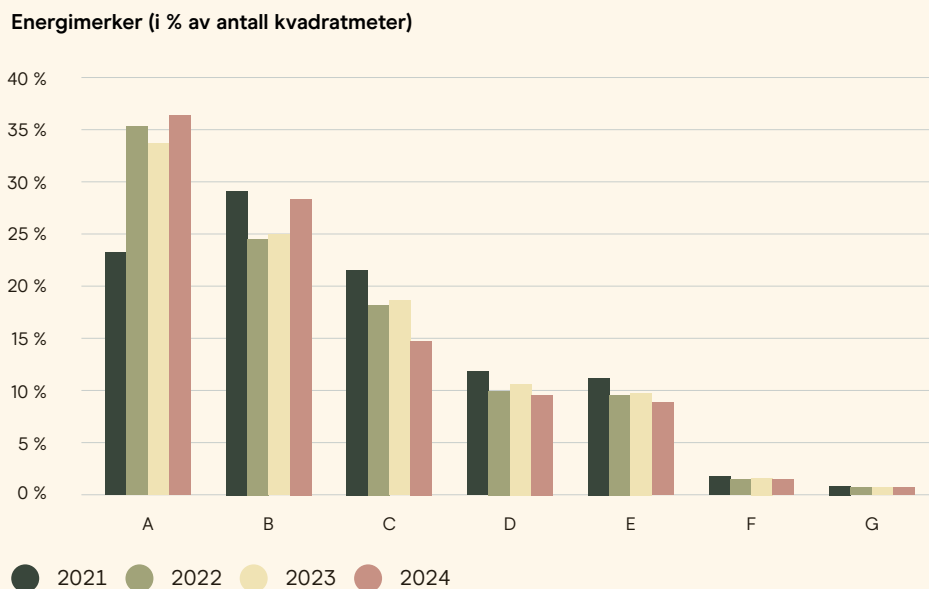
- Vi skal bygge energieffektive bygg og etterstrebe energiklasse A i nye bygg.
- Andel bygg med energimerke skal være 100 prosent.
- Byggene våre skal ha et totalt spesifikt energiforbruk (graddagskorrigert) på under 142 kWh/m<sup>2</sup>.
- Fornybar energiproduksjon skal alltid vurderes, og vi skal øke andelen egenprodusert energi med 20 prosent.
- Vi skal systematisere oppfølging av vannforbruk og sette et mål for reduksjon.

## Energimerker

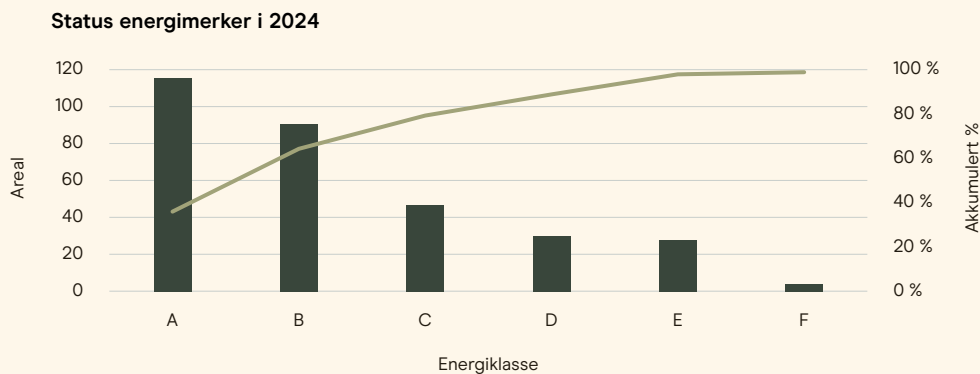
I 2024 har 36 prosent av våre bygg energimerke A og 28 prosent energiklasse B. Dette betyr at 65 prosent av vår bygningsmasse har energiklasse B eller bedre. Tallet har gått noe ned siden 2023, dette skyldes at vi har gjort en stor jobb med å energimerke bygg i porteføljen. I 2024 har vi fått 26 nye energimerker – noen er fornyelser, men de fleste gjelder bygg på utviklingstomter som tidligere ikke hadde energimerke. Disse tomtene har vi langsiktige planer for, men vi har i dag eldre bygg som bidrar til å dra ned prosentandelen med energiklasse A og B.

Tilbygget i Alf Bjerckes vei 26 oppnådde målet om energiklasse A. For det eksisterende bygget, som gjennomgikk rehabilitering, oppnådde vi energiklasse A for lagerdelen og B for kontordelen.

→ Figur 5: Prosentandelen av porteføljen (areal) med energimerke A til F fra 2020 til 2023.



→ Figur 6: Arealet i porteføljen fordelt per energimerke.



## Redusere energiforbruk

Aspelin Ramm Eiendom har over mange år overvåket og fulgt opp energiforbruket til eiendomsporteføljen i et eget energioppfølgingssystem (EOS). Prosessen med å bytte EOS-system startet i 2023, og fortsatte i 2024. Vi jobber for å få alle byggene vi forvalter inn i samme system, slik at vi enklere kan følge opp status mot målsetninger og ha en helhetlig oversikt.

Vi rapporterer årlig på vårt totale temperaturkorrigerede energiforbruk fordelt på areal, kalt spesifikt energiforbruk. Vi benytter en dynamisk beregning for temperaturkorrigering, der temperaturkorrigeringen skjer på månedsnivå, og hvor det kun er måneder i fyringssesongen som korrigeres.

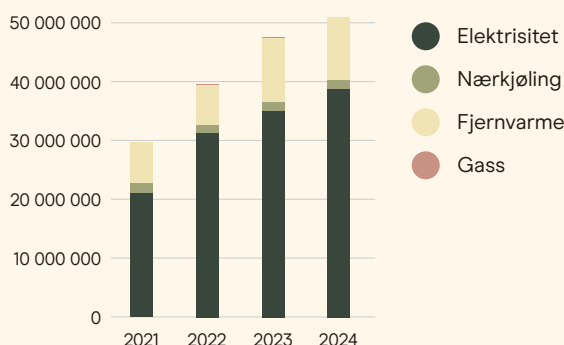
Målet for 2024 var å komme under 142 kWh/BTA. Vi endte totalt på et spesifikt energiforbruk på 143 kWh/BTA. Dette er nært målet, men dessverre litt for høyt. Vi ser likevel en positiv utvikling i det spesifikke energiforbruket, som et resultat av nye bygg med lavere energiforbruk og energieffektivisering av eksisterende bygg i porteføljen.

Energiforsyningen til porteføljen er basert på elektrisitet, fjernvarme, egenprodusert varme og kjøling fra geobrønner, samt varmegjenvinning fra kjøleinstallasjoner og datasentre. Fossil fyringsolje er faset ut for flere år siden, men det er fortsatt noe bruk av petroleumsgass i restaurantkjøkken.

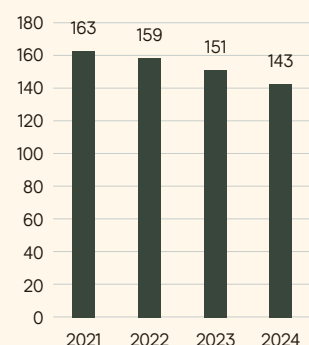
→ Figur 7: Vårt totale energiforbruk, fordelt på energikilder, fra 2020 til 2023.

→ Figur 8: Spesifikt graddagskorrigeret energiforbruk for hele porteføljen.

**Totalt energiforbruk (kWh)**



**Spesifikt energiforbruk (graddagskorrigeret) kWh/m<sup>2</sup>**



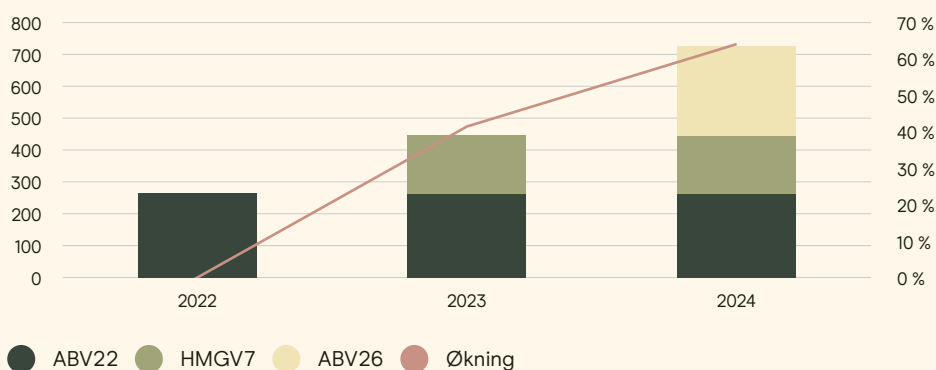
Vi jobber aktivt med å redusere energiforbruket fra vår portefølje. Det gjennomføres månedlige energimøter der vi deler erfaringer og tiltak med hverandre på tvers av eiendommene, og vi har planer og budsjett for miljøtiltak på hver enkelt eiendom. Vi har også gode erfaringer med mindre tiltak, som «Fang energityven» i regi av Grønn byggallianse.

### Solceller og fornybar energi

I alle nye prosjekter ser vi på muligheten for å installere solceller eller benytte annen fornybar energi. Nybygget i Alf Bjerckes vei 26 har både solceller på tak og fasade. Med et nytt bygg med solceller i porteføljen har vi økt energiproduksjonen med 64 prosent sammenlignet med 2023.

→ Figur 9: Produksjonspotensialet for solcellene på våre bygg.

**kWp fra Solceller**



### Redusere vannforbruk

Det går mye kjemikalier og energi med til transport og produksjon av rent vann. Ved å bruke mindre vann reduserer vi energiforbruk og klimagassutslipp, samt bruk av kjemikalier.

Aspelin Ramm har hittil ikke hatt konkrete mål for reduksjon av vannforbruk. Planen var å etablere dette i løpet av 2024. Å bytte EOS-system innebærer en stor ryddejobb i målere og datafangst, og all data er enda ikke på plass. Dermed viderefører vi dette målet til 2025.

Vi kan redusere vannforbruket i byggene våre ved hjelp av installasjoner med lavere forbruk, samt jobbe målrettet med opplæring av leietakere. Det er likevel noen industrier og bruksområder som benytter mer vann enn andre, eksempelvis bakerier og hoteller. Dette gjør det utfordrende å sammenligne ulike bygg, og å redusere forbruket.

# Natur og klimatilpasning



Foto: Mona-Lisa Hyggen

## Natur og klimatilpasning

### Langsiktig mål mot 2030:

Vi skal minimere våre inngrep i eksisterende natur, styrke økologiske verdier og sikre eiendommene våre mot fysisk klimarisiko.

### Mål for 2025:

- Vi skal i hovedsak bygge på tidligere utbygget areal med lav økologisk verdi.
- Alle prosjekter skal bedre økologi og langsiktig biologisk mangfold på tomten.
- Byggene våre skal være tilpasset fremtidig klima, for å minimere risikoen for skader forårsaket av klimaendringer og forandringer i værmønstre.

### Natur og økologi

Det er en kjensgjerning at mye natur bygges ned, med påfølgende konsekvenser for klimaet og oss mennesker. Aspelin Ramms bygg og byggeprosjekter er hovedsakelig i tett by, hvor tomten allerede er utbygget. I noen tilfeller finnes det likevel økologiske kvaliteter og organismer, som har tilpasset seg eksisterende bruk. Vi må derfor erkjenne at våre prosjekter vil føre til en endring av økosystemet på utbyggingsområdet.

I prosjektene våre er det alltid en økolog som kartlegger områdets økologiske verdi. Funnene benyttes for å se hvilke kvaliteter som burde bevares, og for å kunne dokumentere prosjektets styrking av økologisk verdi og biologisk mangfold. Der det er eksisterende vegetasjon på tomten er målet alltid at mest mulig bevares og beskyttes gjennom byggeperioden. I 2024 kartla en økolog hva som burde bevares, og eventuelt også fjernes, i både Landbrukskvartalet og i Parkveien.

→ På taket mellom Mathallen og Dansens Hus står verdens flotteste bikuber som huser 160 000 bier. Med Vulkan bigård bringer vi flere bier til byen, og bidrar i den verdensspennende dugnaden om å redde biene.

Foto: Mona-Lisa Hyggen



## Natur og klimatilpasning

Ettersom vi bygger i tett by er ikke alltid bakkeplan egnet for grøntstrukturer på grunn av plass og ferdsel av fotgjengere og biler. Det er derfor viktig å utnytte områdene vi har tilgjengelig, og takene på byggene våre blir ofte løsningen. Her kan vi opparbeide vegetasjonstyper som er rike på biologisk mangfold, og som samtidig har god kapasitet til å håndtere overvann.

Alf Bjerckes vei 26 er et tidligere bebygget område som ble identifisert som et utbyggingsområde uten økologiske kvaliteter av en kvalifisert økolog. Økologens anbefalinger om tiltak som kunne forbedre den økologiske kvaliteten er gjennomført ved planting av nye trær og grøntområder, samt sedum på taket av tilbygget. Tiltakene har gjort at prosjektet har forbedret økologisk verdi med over 200 prosent (etter BREEAM-metodikk).

## Klimatilpasning og risiko

Klimatilpasning handler om å forstå konsekvensene av at klimaet er i forandring. Det dreier seg om å iverksette tiltak for å hindre eller redusere endring, og samtidig utnytte mulighetene som endringene kan innebære. I vårt tilfelle handler klimatilpasning i stor grad om det første punktet. Det er viktig at våre bygg er tilpasset fremtidig klima, og at vi reduserer skader som følge av vær og vind.

Sammen med 7Analytics fikk vi i 2023 screenet alle våre bygg mot fysiske klimafarer. Denne screeningen kan benyttes som et første steg i en risiko- og sårbarhetsanalyse, som kan resultere i tiltak for å forbedre byggenes robusthet der dette er relevant. Slike analyser gjøres i alle nye byggeprosjekter, for å sikre at bygget er klimasikkert og robust for et endret klima.



Foto: Åsmund Hollien Mo

# Mennesker



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Mennesker

### Langsiktig mål mot 2030:

Mennesker er drivkraften i alt vi gjør, og vi gjør prosjekter som gir tilbake til byen.

### Mål for 2025:

- Beholde plass nummer 1 på NEMEET-kundeindeks.
- En RUH-frekvens på 7 per 1000 arbeidstimer.
- Løfte ansatte gjennom å gi ansvar og kompetanseutvikling.

## By- og samfunnsutvikling

Det fysiske miljøet har stor betydning for hvordan mennesker opplever og bruker byen. Det vi utvikler og bygger skal stå i flere år og berøre hverdagen til mange mennesker. Det alvorlig ønsker Aspelin Ramm å ta en stadig tydeligere rolle i, og vi har i lengre tid hatt et særlig blikk på å skape inkluderende og aktive nabolag.

Eiendomsutvikling i en bymessig kontekst bør alltid ta inn over seg at det i bunn og grunn dreier seg om byutvikling og samfunnsutvikling. De fysiske miljøene vi utvikler skal fungere som konstruktive elementer i folks hverdagsliv, enten det handler om å bo eller jobbe, møtes eller å oppleve. De nye tilskuddene må derfor gå i dialog med byen på en inviterende og integrerende måte. Dette er viktig fra et sosialt bærekraftsperspektiv. Det er også en forventning som markedet i større grad etterspør, enten det gjelder boliger eller næringslokaler: man vil være en del av byen på et aktivt bygulv med pulserende byliv.



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Mennesker

I alle urbane prosjekter som Aspelin Ramm går inn i, ligger en ambisjon om by- og samfunnsutvikling til grunn. Vi skal ikke bare realisere gode prosjekter på egen eiendom, men også sørge for at det vi utvikler svarer til konteksten det inngår i. Våre prosjekter skal bidra til å øke kvaliteten i området som helhet. Dette handler blant annet om å identifisere muligheter for flere og bedre koblinger på tvers av byen, samt styrke lokal identitet og kvalitet. Vi skal legge til rette for aktive bygulv og et byliv med gode tilbud og sosiale møteplasser av både kommersiell og ikke-kommersiell karakter.

For å bidra positivt til områdene rundt byggeprosjektene våre trenger vi god kjennskap til lokale forhold på flere nivåer – fra by- og infrastruktur til sosiokulturelle og historiske forhold. Vi gjør grundige analyser, konsulterer offentlig tilgjengelig informasjon, og vi benytter oss alltid av de best egnede rådgiverne med spisskompetanse på de ulike fasene i prosjektene. Vi tilnærmer oss prosjektene med kompetansekartlegging og analyser av datagrunnlag, og følger denne prosedyren gjennom hele prosessen.

Kunnskapsgrunnlaget benyttes som medvirkning, midlertidige tiltak og videre. Byen er et felles prosjekt. Å finne gode sammenhenger mellom vårt og andres prosjekt, mellom fortid og fremtid, og på lag med lokal kunnskap og de som kjenner forholdene best, er alltid i fokus hos oss.

## Leverandører og samarbeidspartnere

Aspelin Ramm skal være kjent som en god samarbeidspartner både for konkurrenter, kunder og myndigheter. Vi skal ha en tydelig stemme og et engasjement for utvikling av næringen, og vi søker nye samarbeid på tvers av verdikjeden for å løse nye utfordringer. Vi er overbevist om at de beste løsningene finner vi sammen.

Som byggherre har vi et ansvar for å sikre at alle involverte i våre prosjekter arbeider under forsvarlige etiske og økonomiske rammer. Våre byggeplasser skal preges av trygghet og trivsel for alle, uavhengig av kulturell bakgrunn, kjønn og legning. Vi stiller krav om etisk og ansvarlig innkjøp av varer og tjenester, vi stiller seriositetskrav i våre kontrakter, og tillater kun to underleverandørledd. Som eiendomsselskap med samfunnsansvar skal vi også ta hensyn til at alle som utfører arbeid i våre prosjekter har lønns- og arbeidsvilkår i tråd med inngåtte bransjeavtaler. Det skal ikke forekomme diskriminering eller arbeidslivskriminalitet i våre prosjekter.

## SHA og HMS

Arbeidet med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) er det viktigste vi gjør i våre byggeprosjekter. I Aspelin Ramms byggeprosjekter skal alle komme trygt hjem etter endt arbeidsdag, enten de er ansatt i Aspelin Ramm eller jobber for noen av våre leverandører.

Målet er å bidra til økt bevissthet og bedre planlegging gjennom tydelige SHA-krav til våre leverandører, opplæring av egne ansatte og løpende engasjement underveis i prosjektene. Generelle og spesifikke risikoforhold for prosjektet vurderes, analyseres og dokumenteres i en SHA-plan, slik at dette er kjent for entreprenørene som skal prise og utføre arbeidet. Entreprenørens SHA-arbeid følges opp regelmessig gjennom byggeperioden i form av aktiv deltagelse i risikoanalyser, sikker jobb-analyser og vernerunder med personell fra vår organisasjon. SHA rapporteres månedlig på eget skjema og er et eget punkt i byggherremøter.



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Mennesker

Det er viktig for oss å jobbe med forebyggende SHA-arbeid. Et virkemiddel i denne sammenheng er å øke bevisstheten rundt sikkerhet blant alle som arbeider i våre prosjekter. Vi mottar månedlige tall på Rapport om uønsket hendelse (RUH) fra prosjektene våre, som hentes fra felles vernerunder, entreprenørens egne vernerunder og avvikssystemer. Formålet med RUH er at avvik knyttet til sikkerhet rapporteres inn, og at man gjennom disse rapportene får innsyn i hva som behøves av tiltak for å sikre arbeidsplassen best mulig. Systematisk oppfølging av uønskede hendelser er også viktig for å se om det er trender i avvik i sikkerhetsarbeidet vi burde fokusere på, slik at vi kan forebygge skader. Basert på dette ble det satt et mål om en RUH-frekvens på 7 per 1000 arbeidstimer for 2024. Vi endte på en RUH-frekvens på 7,1.

Videre har vi hvert år et mål om null fraværsskader på våre prosjekter. I 2024 er vi veldig glad for at ingen ble skadet på byggeplass, og at vi klarte dette målet.

→ Tabell 8: Skadefrekvens fra byggeplassene våre.

	2023	2024
Skader uten fravær (per 200 000 time)	3,6	4,5
Skader med fravær (per 200 000 time)	0,7	0
RUH-frekvens (per 1 000 time)	7,4	7,1
Totalt arbeidede timer (på byggeplass)	273 819	314 182

# Klimagassregnskap



Foto: Åsmund Hollien Mo

## Klimagassregnskap

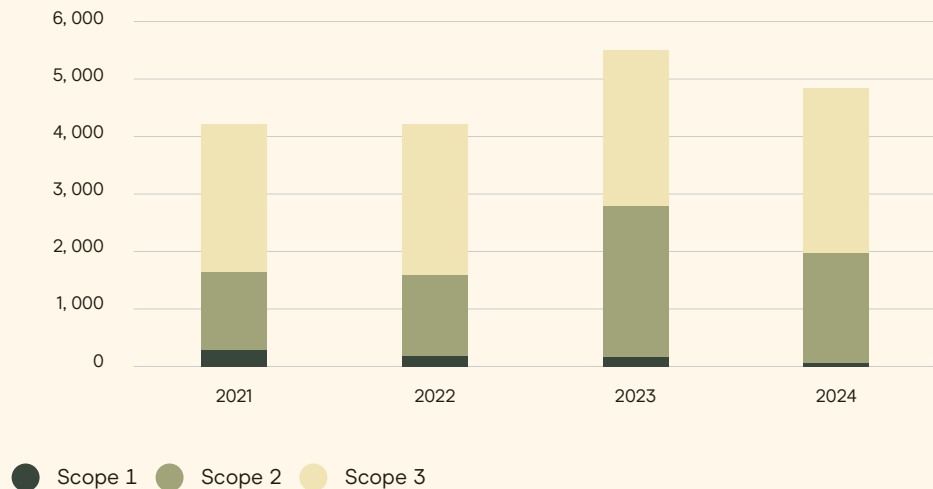
Aspelin Ramm jobber for å redusere utslippene våre i alle ledd. Det meste av klimagassutslipp knyttet til Aspelin Ramm Eiendoms virksomhet er indirekte utslipp fra energi (scope 2) fra våre bygg i drift, samt andre indirekte utslipp (scope 3) fra produksjon av byggevarer, avfallshåndtering og transport av folk og varer inn og ut av byggene under bygging og drift. De direkte utslippene er i stor grad eliminert som følge av utfasing av oljekjeler, og kommer i dag kun fra leietakeres bruk av gass.

Byggeprosjekter utgjør over halvparten av våre årlige klimagassutslipp. Arbeidet med å redusere utslippene, både fra materialer og byggeplass, vil derfor være svært viktig for å nå vårt langsiktige mål om utslippsreduksjon. For byggeprosjekter allokeres alle material-, transport- og byggeplassutslipp året bygget ferdigstilles.

I klimagassregnskapet inngår alle heleide og deleide bygg, også våre deleide bygg som driftes av Union i Drammen. Disse byggene inngår ikke i tidligere kapitler i denne rapporten. For de deleide byggene vi har operasjonell kontroll over inkluderes 100 prosent av utslippet. Der vi ikke har operasjonell kontroll har vi kun med 50 prosent av utslippet, og både energi og avfall ligger under scope 3 i investeringer. Dette er en endring fra tidligere år, hvor vi har hatt med 50 prosent av alle deleide bygg, og hvor alt utslipp fra energi har ligget i scope 2. Endringen er også justert tilbake i tid.

→ Figur 10: Spesifikt klimagassutslipp (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) – Uten byggeprosjekter.

Spesifikt klimagassutslipp (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) – Uten byggeprosjekter



→ Tabell 9: Klimagassutslipp  
i tCO<sub>2</sub>-ekvivalenter fordelt  
på Scope 1, 2 og 3.

	Kategori	Enhet	2021	2022	2023	2023
Scope 1	<b>Stasjonær forbrenning</b>					
	LPG	tCO <sub>2</sub> e	68,3	59,2	58,9	24,2
	<b>Transport</b>					
	Diesel	tCO <sub>2</sub> e	2,4	2,0	0	0
	<b>Scope 1 totalt</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>70,7</b>	<b>61,2</b>	<b>58,9</b>	<b>24,2</b>
	Scope 2	Elektrisitet	tCO <sub>2</sub> e	247,1	398,5	744,5
Fjernvarme		tCO <sub>2</sub> e	88,7	72,5	112,3	99,7
<b>Scope 2 totalt</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>335,8</b>	<b>471,1</b>	<b>856,8</b>	<b>633,2</b>
Scope 3	Forretningsreiser	tCO <sub>2</sub> e	0,2	2,3	9,5	0,7
	Kjøregodtgjørelse	tCO <sub>2</sub> e	1,5	1,1	1,4	1,6
	Avfall fra eiendommer	tCO <sub>2</sub> e	600,2	816,3	751,0	887,1
	Investeringer (Union Eiendom)	tCO <sub>2</sub> e	28,6	57,3	126,4	65,3
	Kapitalvarer (A1-A5 byggeprosjekt)	tCO <sub>2</sub> e	8246,9	13789,9	3983,6	5191,0
	<b>Scope 3 totalt</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>8877,3</b>	<b>14666,9</b>	<b>4871,8</b>	<b>6145,7</b>
	<b>Totalt</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>9283,7</b>	<b>15199,2</b>	<b>5787,5</b>	<b>6803,0</b>

ASPELIN  
RAMM