

Bærekraftsrapport 2020



Innhold

- 02 Innholdsfortegnelse
- 03 Innledning

- 3. Bærekraft
 - 04 Slik jobber vi med bærekraft
 - 04 Folk og nabolag
 - 04 Klima
 - 04 Sirkulærøkonomi
 - 07 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
 - 07 Innovasjon infrastruktur
 - 07 Bærekraftige byer og samfunn
 - 07 Ansvarlig forbruk og produksjon
 - 07 Stoppe klimaendringer
 - 07 Liv på land
 - 07 Samarbeid for å nå målene

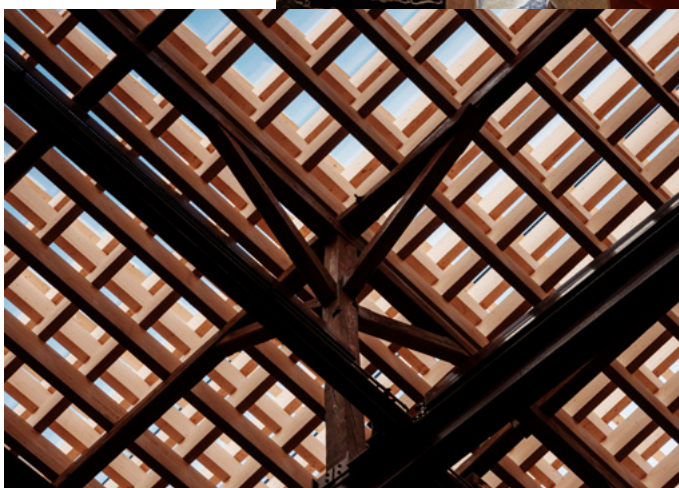
- 4. Interessentdialog
 - 08 Interessentdialog
 - 08 Prosess og avgrensninger til bærekraftsrapporten

- 5. Tema
 - 09 Valg av tema og vesentlighetsmatrisen
 - 11 Klimafotavtrykk og energiforbruk
 - 17 Sirkulærøkonomi
 - 21 Nabolag og møteplasser
 - 24 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

- 6. GRI-Indeks
 - 27 GRI-Index



Sommerro Foto: Lars Petter Pettersen



Pressens hus Foto: Einar Aslaksen

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
www.aspelinramm.no

Foto forside
Einar Aslaksen

Design
Bielke&Yang

Innledning

Arbeid som gir effekt

Aspelin Ramm er en solid og ansvarlig eiendomsutvikler med 48 ansatte i Norge. Med god arkitektur, varige materialer og respekt for omgivelsene ønsker vi å bidra til en positiv byutvikling. Vi har deltatt i komplekse prosjekter som har vært viktige for bymiljøet, slik som utformingen av Vulkan, Tjuvholmen, og Union Brygge i Drammen. Bygningsmassen i disse prosjektene representerer alt fra transformerte bygg til nyutviklede prosjekter. Fremfor oss ligger nye, spennende oppgaver som stiller store krav til kompetanse og kreativitet.

Vårt arbeid med bærekraft er en integrert del av hele vår virksomhet, fra plan- og reguleringsarbeid i tidlig fase og frem til prosjektgjennomføring, drift og forvaltning, og også i markedsarbeid og finansiering. Med vårt tverrfaglige miljø bruker vi definisjon av bærekraft slik FN beskriver den, en bred forståelse som tar for seg sosiale, økonomiske og miljømessige aspekter.

Vår tilnærming til bærekraft er orientert mot det kunnskapsbaserte, og vi konsentrerer oss om tiltak som har reell effekt på miljøet, økonomien og sosiale forhold. På fagområder der vi har mangel på kunnskap eller data skal vi operere etter føre var-prinsippet, og gjøre tiltak etter beste evne basert på det grunnlaget som til enhver tid er tilgjengelig.

Aspelin Ramm er sertifisert Miljøfyrtårn, og jobber kontinuerlig med å styrke bærekraftsarbeidet. Vi skal være en tydelig stemme i bransje- og samfunnsdebatten og en pådriver for videreutvikling og deling av kunnskap.



Foto: Nicki Twang

A handwritten signature in black ink, which reads "Gunnar Bøyum". The signature is stylized and cursive.

Gunnar Gehrken Bøyum
CEO i Aspelin Ramm

Slik jobber vi med bærekraft

→ Vi skal skape gode, inkluderende områder som er tilrettelagt for folks helse og trivsel, som har minst mulig negativ påvirkning på miljø og klima, og som oppnår tilfredsstillende lønnsomhet for våre eiere. Vår bærekraftsstrategi inkluderer de tre kategoriene: Folk og nabolag, Klima, og Sirkulærøkonomi.

→ Folk og nabolag

Aspelin Ramm er en ledende aktør på byutvikling. Vi tilrettelegger for gode liv, og skal alltid gi noe tilbake til byen og nabolaget. Våre bygg skal alltid utvikles i kontekst og sammenheng med omkringliggende områder, med fokus på å løse opp barrierer og bidra til bedre flyt og byliv på trygge og miljøvennlige premisser. Dette innebærer oppmerksomhet på bevegelsesakser gjennom og på tvers av områder og bygninger.

→ Klima

Vi skal planlegge, bygge og operere med lavest mulig klimafotavtrykk. Vårt totale klimaregnskap skal overvåkes nøye, og utslipp skal reduseres i tråd med FN's 1,5-graders mål. Vi skal sikre at vi i tidligfase i prosjekter gjør gode klimaberegninger slik at vi tilrettelegger for lavest mulig klimarisiko og et godt miljø for våre kunder. Med disse tiltakene skal våre prosjekter bli mer klimarobuste og tilpasses et endrende klima.

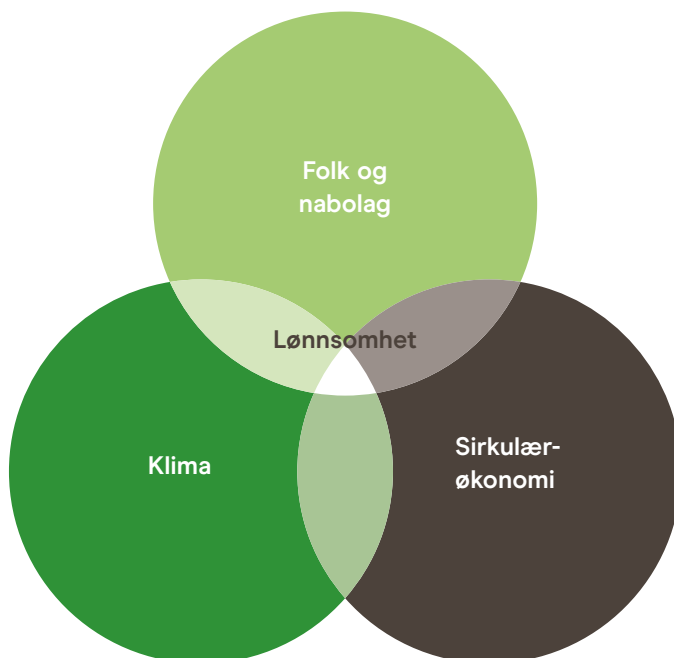
→ Sirkulærøkonomi

Vi skal være pådriver for å finne nye ressurseffektive og sirkulære løsninger både for rehabilitering av eksisterende bygg og ved oppføring av nye. Dette gjør vi blant annet ved å transformere gamle bygg og gi de nye funksjoner, og

3. Bærekraft

ved å utvikle oss på å bli gode på gjenbruksmaterialer. Her jobber vi blant annet med det vi kaller donorbygg, som betyr at de byggene vi skal lage fremover skal kunne brukes igjen på andre måter. I dag jobber vi med å konkretisere kvalitative og kvantitative mål for dette arbeidet.

Apselin Ramm har et mål om å bidra til at verden når de globale klimamålene, ved å gjøre lokale tiltak. Vi har gjort en kartlegging av FNs 17 bærekraftsmål og sammenlignet de med vår egen bærekraftsstrategi for å identifisere de målene som er spesielt viktig for vår virksomhet.



3 Bærekraft



↑ Anstendig arbeid og økonomisk vekst

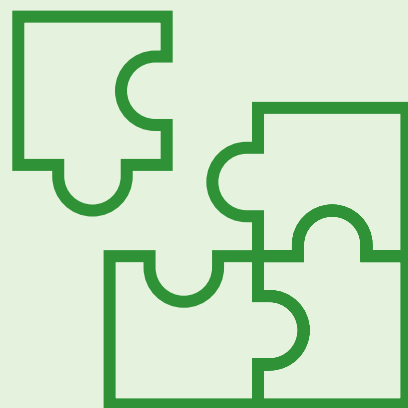


← Bærekraftige byer og samfunn

1,5° målet

↑ Stoppe klimaendringer

↘ Innovasjon og infrastruktur



De beste løsningene finner vi sammen!

↑ Samarbeid

↓ Bærekraftige byer og samfunn



↙ Liv på land

3. Bærekraft

Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Som byggherre har vi et ansvar for å sikre at alle involverte i våre prosjekter arbeider under etisk og økonomisk forsvarlige 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. Vi bidrar i tillegg til sysselsetting og arbeidstrening for folk med «hull i CV-en» gjennom våre engasjementer i PS: Hotell og Vollebekk-fabrikker.

Innovasjon og infrastruktur

Aspelin Ramm søker hele tiden nye løsninger for å øke bærekraften i egen virksomhet, og i samfunnet vi er en del av. Eksempelvis jobber vi med å optimalisere energibruk, redusere utslipp ved mobilitet og varettransport, og utvikler løsninger for mer sirkulære løsninger i bygg og materialbruk. Vi utvikler også nye boformer, og lager digitale verktøy for å forenkle hverdagen til våre leietakere, og forbedre opplevelsen for kundene våre. Vi deltar aktivt i flere forskningsprosjekter og innovasjonsnettverk for å sikre at vi hele tiden forbedrer oss.

Bærekraftige byer og samfunn

Aspelin Ramm er ledende på byutvikling, og har derfor et enormt ansvar for å sikre trygge, inkluderende og levende nabolag med plass for alle. Våre bygg og steder skal alltid gi noe tilbake til byen. De skal spille på lag med eksisterende omgivelser og skape byrom og sosiale møteplasser som legger til rette for gode liv, menneskemøter og en sunn, sosial og grønn livsstil. Vi har en helhetlig tilnærming til bærekraft, der hensyn til klima, natur og mennesker balanseres. Våre prosjekter bygges for å vare lenge – med høy kvalitet, fleksible løsninger og tilpasset et stadig villere klima.

Ansvarlig forbruk og produksjon

Aspelin Ramm skal aktivt bidra til å øke ressurseffektiviteten i bransjen. For oss betyr det blant annet at vi jobber aktivt med å finne gode løsninger for rehabilitering framfor å bygge nytt der det er mulig, og at det vi bygger bygges for å vare lenge – med høy teknisk og estetisk kvalitet og høy grad av fleksibilitet. Vi har tydelige mål for avfallreduksjon i byggeprosjektene og i drift, og jobber aktivt for å øke andelen ombruk og gjenvinning av relevante materialer og komponenter i våre prosjekter.

Stoppe klimaendringer

Aspelin Ramm skal jobbe med å utforme klimasmarte bygg og byer. Våre bygg og områder skal utføres og forvaltes med minst mulig klimafotavtrykk i tråd med Parisavtalen og FN's 1.5-graders-mål. Klimagassregnskap og livsløpsvurderinger skal benyttes når beslutninger for selskapet tas for å minimere klimafotavtrykket fra energibruk, materialer, transport og byggeprosess.

Liv på land

Våre prosjekter skal bringe grønne, biomangfoldige kvaliteter tilbake til byen. Det kan eksempelvis være i form av grønne tak og hager med stedegne arter og tilrettelegging for lokal matproduksjon – til glede for folk, insekter og fugler.

Samarbeid for å nå målene

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.



← De sju bærekraftsmålene som er spesielt viktige for oss

4. Interessentdialog

Interessentdialog

Prosess og avgrensninger til bærekraftsrapporten

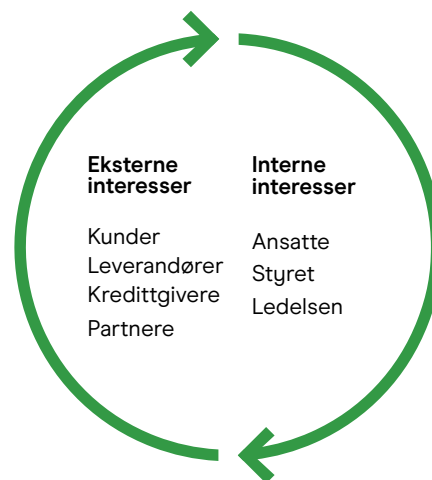
Aspelin Ramm utarbeider en bærekraftsrapport årlig, og i henhold til prinsipper, krav og føringer i Global Reporting Initiative (GRI). Denne bærekraftsrapporten omfatter Aspelin Ramm Eiendom og Aspelin Ramm Drift, og dekker etter vår vurdering GRI standard nivå «Core».

Aspelin Ramm Eiendom opererer i alle deler av verdikjeden fra kjøp av uregulert tomt, via utvikling, prosjektering og bygging, til drift og vedlikehold av ferdig bygget eiendom.

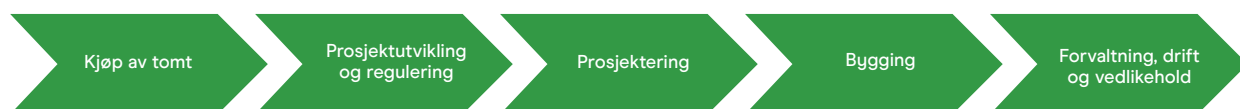
For å kunne realisere prosjekter og levere gode tjenester til våre kunder er vi helt avhengig av et godt samspill med aktører i hele verdikjeden. Derfor har vi en tett og god dialog med arkitekter, rådgivere, entreprenører og andre aktører i prosjektene våre, og ikke minst med våre leietakere, partnere og kredittgivere. Aspelin Ramm er kjent for en tett og personlig oppfølging av våre leietakere, og hadde en KTI (kundetilfredshetsindeks) på 87 i 2020, og er med det på andreplass i Norge innen kundetilfredshet.

Interessentgrupper som selskapet vurderer som de viktigste er kunder, leverandører, kredittgivere og partnere, samt ansatte, styret og ledelsen i Aspelin Ramm (Figur 1). Vi drifter til vanlig selv våre egne eiendommer, med egne team som følger opp leietakere og leverandører på daglig basis.

Alle kunder er unike og trenger tilrettelagt kommunikasjon og oppfølging. Derfor varierer det stort hvordan kontakten planlegges og gjennomføres med de ulike interessentene. Noen har vi hyppige fysiske møter med, andre ringer vi eller kommuniserer vi med over mail.



↑ Figur 1: Aspelin Ramms eksterne og interne interessenter



Valg av tema og vesentlighetsmatrisen

→ Vi skal skape gode, inkluderende områder som er tilrettelagt for folks helse og trivsel, som har minst mulig negativ påvirkning på miljø og klima, og som oppnår tilfredsstillende lønnsomhet for våre eiere. Vår bærekraftsstrategi inkluderer de tre kategoriene: Folk og nabolag, Klima, og Sirkulærøkonomi.

Som eiendoms- og byutviklere påvirker vi våre omgivelser i stor grad, både miljømessig, sosialt og økonomisk. Basert på egne vurderinger om hva som er våre viktigste påvirkninger, og ved sammenlikning mot andre selskap i bygg- og eiendomsnæringen, plukket vi ut om lag tretti ulike bærekraftstemaer som vi vurderer som viktige for vår virksomhet (Figur 2).

Deretter sendte vi ut en spørreundersøkelse til et utvalg av våre viktigste interessenter i ulike deler av verdikjeden for å identifisere de mest vesentlige bærekraftstemaene fra listen med de tretti utplukkede. Avdelingene i Aspelin Ramm valgte ut fem til ti eksterne respondenter i hver interessentgruppe til å representere utvalget, slik at det består av personer som selskapet har hatt et langvarig samarbeid med, og som vi er trygge på gir oss ærlige råd og tilbakemeldinger. Respondentene ble bedt om å rangere temaene etter grad av viktighet. I tillegg har selskapets styre, ledelse og ansatte gjort egne vurderinger.

På den måten har Aspelin Ramm sine interessenter vært involvert i utformingen av bærekraftsrapporten, ved å gi indirekte innspill til vesentlighetsmatrisen, ved å påvirke hvordan vi operasjonaliserer oss, og ved å bidra med kjøpet av GRI-rapporteringen.

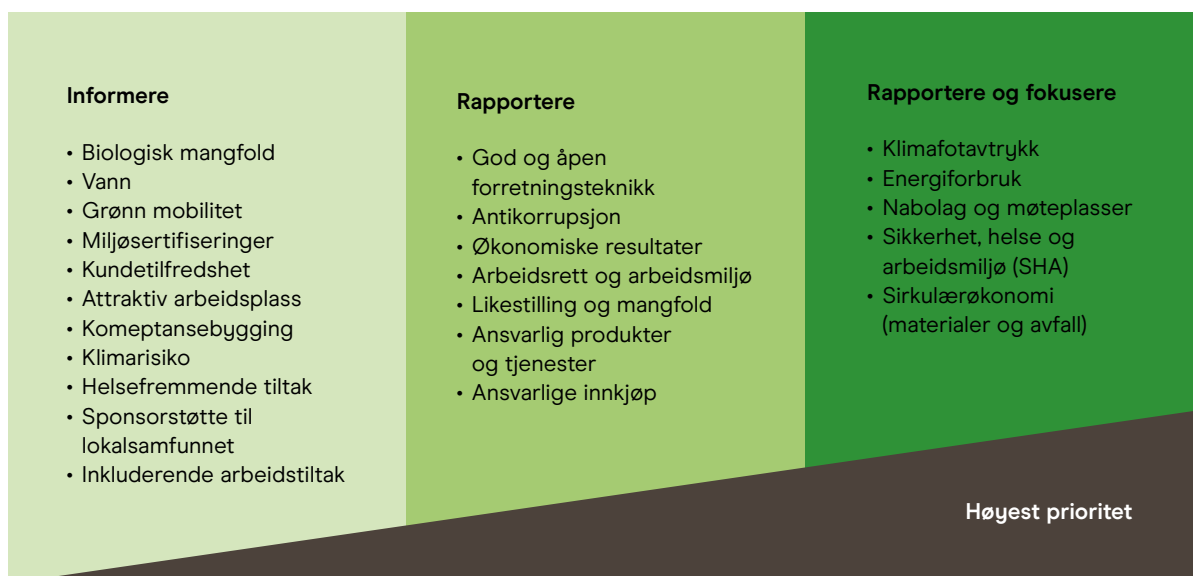
5. Tema

Svarene fra spørreundersøkelsen sammen med en intern workshop i ledergruppen, og en egen vurdering av hvilke områder vi som eiendoms- og byutvikler har størst mulighet til å påvirke, ledet fram til en prioritering av følgende vesentlige tema for rapportering og videre bærekraftsarbeid:

1. Klimafotavtrykk
2. Energiforbruk
3. Nabolag og møteplasser
4. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)
5. Sirkulærøkonomi (materialer og avfall)

Vesentlighetsmaterisen for Aspelin Ramm Eiendom viser rangeringen av de ulike temaene fra spørreundersøkelsen (Figur 2). Alle temaene anses som viktige for vår virksomhet, men de som ble vurdert som aller viktigst for oss å jobbe aktivt med er vist til høyre i matrisen under «Rapportere og fokusere».

I venstre kolumne, kalt «Informere», er tema som vi forholder oss til og diskuterer i prosjekter listet. I midten er kolumnen «rapportere», som består av temaer vi faktisk rapporterer på, og vil finnes i års- og/eller bærekraftsrapporten. Temaene i kolumnen «Rapportere og fokusere» er det vi forholder oss aktivt til i praksis og rapporterer på. Informasjon hvordan vi jobber med øvrige tema finnes på nettsider, sosiale medier eller ved å kontakte oss.



↑ Figur 2: Aspelin Ramms vesentlige temaer for rapportering.

5. Tema

Klimafotavtrykk og energiforbruk

Om lag 40 prosent av verdens energiforbruk og en tredjedel av de globale klimagassutslippene kan knyttes til oppføring, drift og avhending av bygg og anlegg. For å løse nasjonale og internasjonale klima- og energitutfordringer er det avgjørende at vi som eiendomsaktør tar vår del av ansvaret.

Aspelin Ramm konsernet forvalter om lag 364 000 kvm bygningsmasse av ulike alder. Arealet er fordelt på mange ulike funksjoner som eksempelvis kontor, hotell, restauranter, handel, kultur og idrettsbygg og logistikkbygg. Drift og forvaltning er ressurskrevende med tanke på blant annet energiforbruk, materialer til vedlikehold og ombygginger og avfallshåndtering.

Hvordan jobber vi med reduksjon av klimafotavtrykk og energiforbruk?

Aspelin Ramm Eiendom har over mange år overvåket og fulgt opp energiforbruket til eiendomsporteføljen i et eget energioppfølgingssystem. I 2018 ble det satt et mål om å komme under 150 kWh/kvm for dagens portefølje innen utgangen av 2021. Det jobbes aktivt for å redusere energiforbruket ved å gjennomføre små og store energiltak – alt fra kompetansebygging i driftsteamet til større ombygginger av varmeanlegg og takkonstruksjoner.

Fra 2019 har vi også laget klimagassregnskap for forvaltning og drift av porteføljen. Regnskapet er avgrenset til «operasjonell kontroll» i følge GHG-protokollen, og inkluderer direkte og indirekte utslipp fra energiforbruk i eiendommer som eies og forvaltes i sin helhet av Aspelin Ramm Eiendom. Det inkluderer også indirekte utslipp fra avfallshåndtering og tjenestereiser. Byggeprosjekter er så langt ikke inkludert.

Det er foreløpig ikke satt tallfestede mål på klimagassreduksjon år for år, men det langsiktige målet er å operere i tråd med Parisavtalen og redusere direkte og indirekte utslipp ned mot netto null i 2050. Det jobbes videre med å få opp en tydelig strategi med tiltaksplan og delmål for å nå dette overordnede målet.

Det meste av klimagassutslipp knyttet til Aspelin Ramm Eiendoms virksomhet er indirekte utslipp fra energiforbruk til drift og bygging, produksjon av byggevarer, avfallshåndtering, transport av folk og varer inn og ut fra byggene under bygging og drift. De direkte utslippene er i stor grad eliminert som følge av utfasing av oljekjeler.

5. Tema

Noen konkrete tiltak vi jobber med for å redusere klimafotavtrykket fra vår virksomhet:

- Kontinuerlig arbeid med å redusere energiforbruk. Energiforbruket i hele porteføljen overvåkes og følges opp månedlig, og det settes spesifikke energimål for alle eiendommene med tilhørende tiltaksplaner som legges inn i drifts- og vedlikeholdsbudsjettene fra år til år.
- Kontinuerlig arbeid med å øke avfallssortering i eiendomsporteføljen gjennom kommunikasjon og motivering av leietakere, tilrettelegging og tydelige merking i avfallsrom og publikumsarealer.
- Stille krav om at nye bygg skal tilfredsstillende passivhusnivå og energiklasse A, og rehabiliteringsprosjekter skal tilfredsstillende energiklasse B.
- Stille krav om BREEAM-NOR-sertifisering av alle prosjekter over 5000 kvm. Kontorbygg skal tilfredsstillende nivå BREEAM-NOR Excellent, og andre bygg skal være i henhold til minimum BREEAM-NOR Very Good.
- BREEAM In-Use sertifisering av eksisterende bygg i drift.
- Stille krav om klimagassregnskap og tydelige reduksjonsmål i prosjekter. Dette har kommet i gang for noen prosjekter i løpet av 2020, og følges opp videre.
- Etterspørre mer klimavennlige materialer slik som massivtre, lavkarbonbetong, resirkulerte metaller, samt øke graden av ombruk og resirkulerte materialer.
- Stille krav om fossilfri byggeplass, og jobbe videre mot utslippsfrie løsninger.
- Valg av sentrale tomter og planlegge for mobilitetskonsept primært tilpasset fotgjengere, syklist og kollektivtrafikk.
- Tilrettelegge for bildeling og ladeinfrastruktur for elektriske kjøretøy.

Hva har vi hatt særskilt fokus på i 2020?

I 2020 jobbet Aspelin Ramm særskilt med:

Energiforbruk ↪ Minimere energiforbruk i lokaler som sto delvis tomme grunnet pandemi ved å aktivt regulere ned luftmengder og temperatur i avstengte lokaler.

Rapporter ↪ Utarbeide nye månedsrapporter til prosjektene for å samle inn grunnlagsdata for å utarbeide klimaregnskap i prosjekt, fra blant annet energibruk, drivstoff og avfallsmengder.

Klimaregnskap ↪ Stille krav om klimagassregnskap i nye byggeprosjekter.

Innkjøp ↪ Utarbeide nye retningslinjer for ansvarlig og mer bærekraftig innkjøp som skal implementeres innen utgangen av 2021.

Rosenholm Campus ↪ Gjennomføre sertifisering av Rosenholm Campus. Bygget ble i 2020 sertifisert BREEAM In-Use Excellent.

5. Tema

Energiforbruk

Totalt energiforbruk for eiendomsporteføljen var for 2020 på totalt 35,1 GWh samlet for hele eiendomsporteføljen – 18 prosent lavere enn året før, primært som følge av redusert aktivitet og aktiv struping av energiforbruk i tomme lokaler (Figur 3).

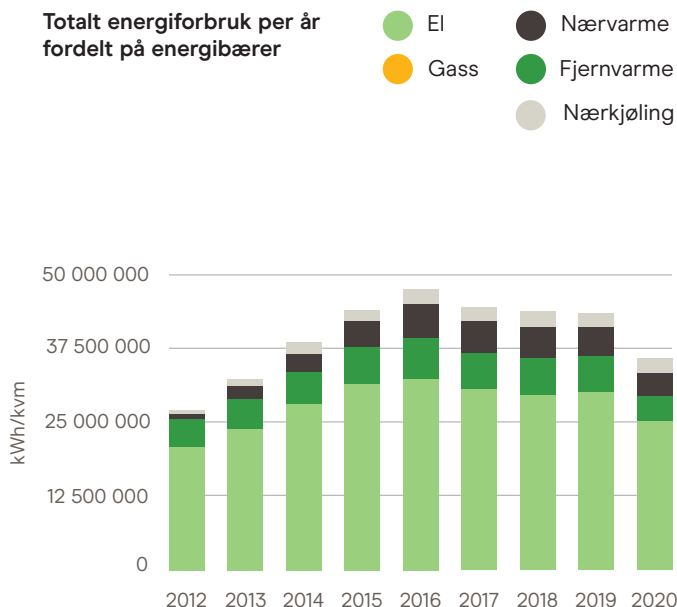
Energiforsyningen til porteføljen er basert på elektrisitet, fjernvarme, egenprodusert varme og kjøling fra geobrønner og solvarme, samt varmegjenvinning fra kjøleinstallasjoner og datasentre. Fossil fyringsolje er nå helt faset ut, men det er fortsatt noe bruk av fossil gass i restaurankjøkken. Grunnen til at totalt energiforbruk økte fra 2012 til 2017 er primært en følge av økt eiendomsmasse i porteføljen.

Totalt energiforbruk fordelt på oppvarmede kvadratmeter, kalt spesifikt energiforbruk, har minket jevnt fra år til år (Figur 4). Dette er en følge av et systematisk arbeid med energieffektivisering i eksisterende bygg, og på grunn av innfasing av nybygg med lavere energibehov. Det spesifikke energiforbruket for 2020 var på 144 kWh/kvm, noe som er godt under målet for 2020 som var å ikke overstige 158 kWh/kvm. Det må likevel nevnes at 2020 ikke er et helt representativt år, grunnet unormalt lav aktivitet under pandemien.

Klimagassutslipp

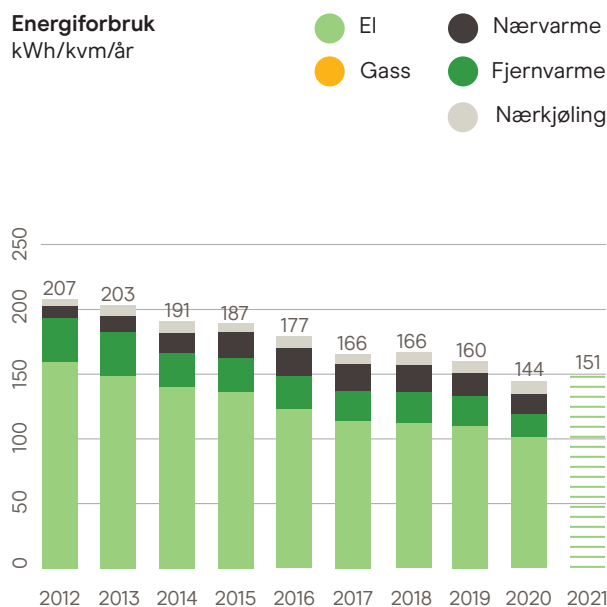
Klimagassregnskapet omfatter forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsporteføljen, og omfatter ikke byggeprosjektene (Tabell 1). Det mangler data på avfall fra de to byggene på Tjuvholmen, både for 2019 og 2020, mens energidata for de to byggene er inkludert.

Totalt energiforbruk per år fordelt på energibærere



Figur 3: Totalt energiforbruk for eiendomsporteføljen i perioden 2012–2020.

Energiforbruk kWh/kvm/år



Figur 4: Spesifikt energiforbruk i eiendomsporteføljen i perioden 2012–2020, fordelt på ulike energibærere.

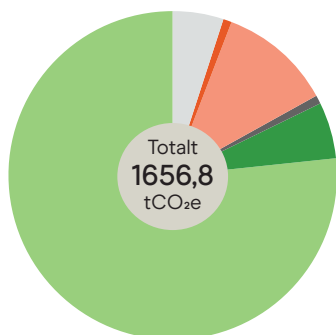
5. Tema

Nøkkeltall Klimagassutslipp

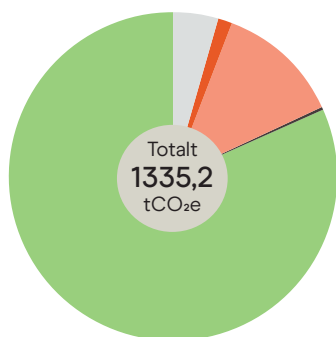
	Kategori	Enhet	2019	2020
Scope 1	Transport			
	Diesel (NO)	tCO ₂ e	0,7	0,4
	Stasjonær forbrenning	tCO ₂ e	0,7	0,4
	Fyringsolje	tCO ₂ e	76,2	–
	Naturgass	tCO ₂ e	0,9	0,5
	LPG (Propane)	tCO ₂ e	11,8	2,6
	Scope 1 totalt	tCO₂e	89,6	3,6
Scope 2	Elektrisitet	tCO ₂ e		
	Elektrisitet (nodisk mix)	tCO ₂ e	1263,9	1088,6
	Fjernvarme			
	Fjernvarme NO/Oslo	tCO ₂ e	91	60,6
	Lokal varme og kjøling			
	Egen energisentral	tCO ₂ e	16,4	18,3
	Scope 2 totalt	tCO₂e	1371,4	1167,5
Scope 3	Avfall			
	Avfall totalt	tCO ₂ e	179,9	162,8
	Forretningsreiser			
	Flyreiser Internasjonalt	tCO ₂ e	2,7	–
	Flyreiser Europa/ Norden	tCO ₂ e	12,2	0,7
	Flyreiser innenlands	tCO ₂ e	1	0,5
		tCO ₂ e	15,9	1,3
Scope 3 totalt	tCO₂e	195,8	164,1	
	Totalt	tCO₂e	1656,8	1335,2
	Prosentvi endring		–	-19,4%

→ Tabell 1: Klimagassutslipp i CO₂-ekvivalenter fordelt på Scope 1, 2 og 3.

5. Tema



Elektrisitet	76,3%
DH Nordiske lokasjoner	5,5%
Fjernvarme generelt	1%
Avfall	10,9%
Forretningsreise	1%
Stasjonær forbrenning	5,4%



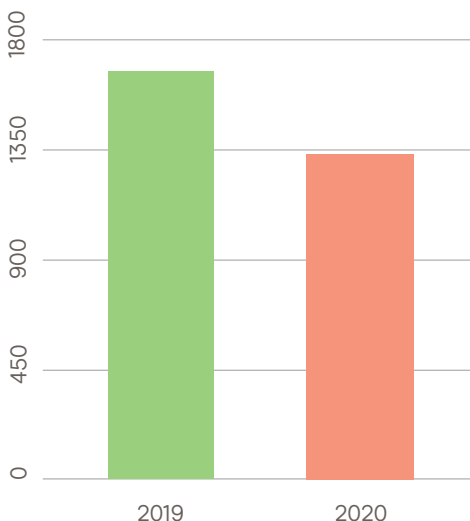
Elektrisitet	81,5%
DH Nordiske lokasjoner	4,5%
Fjernvarme generelt	1,4%
Avfall	12,2%
Forretningsreise	0,1%
Stasjonær forbrenning	0,2%

Den desidert største utslippskilden for både 2019 og 2020 (Figur 6) er elektrisitet. Det totale klimagassutslippet i 2019 er noe høyere enn det som ble rapportert i 2018 (Figur 7). Grunnen til dette er at det ble oppdaget noen elmålere som ikke var inkludert i energioppfølgingssystemet, så det reelle forbruket av elektrisitet lå reelt noe høyere enn det som var rapportert i 2018.

Utslippsintensiteten, CO₂-ekv. per oppvarmede kvadratmeter, kalt spesifikk klimagassutslipp, er 4,89 kg CO₂/kvm. Det totale klimagassutslippet er redusert med 19,4 prosent fra basisåret 2019 til 2020. Dette skyldes i hovedsak redusert aktivitet som følge av pandemien, og dermed er både energiforbruk, reisevirksomhet og avfallsmengder redusert.

Utslipp fra fossil energi til oppvarming har blitt redusert kraftig i 2020, og er uavhengig av pandemien. Siste oljekjel ble faset ut i 2019, og det er nå kun mindre mengder gass til restaurantkjøkken som fortsatt er med som fossil forbrenning i regnskapet.

Totale klimagassutslipp
tCO₂e



↖ Figur 5: Klimagassutslipp for forvaltningssporteføljen i 2019 fordelt prosentvis på de ulike utslippskildene.

← Figur 6: Klimagassutslipp for forvaltningssporteføljen 2020 fordelt på de ulike utslippskildene i prosent av det totale utslippet.

← Figur 7: Sammenligner totale klimagassutslipp for 2019 og 2020.

5. Tema

Videre arbeid

- Det jobbes videre med å få implementert klimaregnskap for alle kommende prosjekter.
- Etter hvert som vi får bedre oversikt over klimafotavtrykket til prosjektene, vil det settes tydelige og konkrete reduksjonsmål med tilhørende tiltaksplan i det enkelte prosjekt og for virksomheten som helhet. Dette vil inkluderes i framtidig rapportering så snart det er på plass.
- Det jobbes videre med å rulle ut BREEAM In-Use sertifisering av flere eiendommer i porteføljen.
- Utrede muligheter og barrierer for utslippsfri byggeplass i kommende byggeprosjekter i Landbrukskvartalet og Parkveien.

Sirkulærøkonomi

Bygg- og anleggsbransjen står for om lag 40 prosent av verdens uttak av materialressurser og 40 prosent av det genererte avfallet. Dagens samfunn, inkludert vår bransje, er basert på en lineær forretningsmodell, der materialer i liten grad blir brukt på nytt ved endt levetid.

Som en del av bygg- og eiendomsnæringen har Aspelin Ramm et stort potensial for å utvikle løsninger og metoder for en mer effektiv ressursutnyttelse. Vi bruker og forbruker store mengder materialer til oppføring av nybygg og rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg, og produserer tilsvarende mye avfall. Bransjen har et ansvar overfor samfunnet og kommende generasjoner for å redusere kapp og svinn og bli bedre på ombruk og materialgjenvinning. Dette kan gjøres blant annet ved å øke levetiden på bygg og byggematerialer.

Hvordan jobber vi med sirkulærøkonomi?

For Aspelin Ramm har sirkulærøkonomi flere betydninger:

- Gjenbruk og rehabilitering av gamle bygg.
- Systematisk arbeid med å forbedre avfallssortering og materialgjenvinningsgrad fra drift og forvaltning. Mål om 75 prosent sorteringsgrad i eiendomsdriften.
- Krav om høy sorteringsgrad (over 90 prosent), maksimal mengde avfall (25 kg/kvm) og høy andel materialgjenvinning (70 prosent) i byggeprosjektene.
- Planlegge for effektiv flyt av varer og avfall i nye prosjekter.

5. Tema

- Legge til rette for deleløsninger (som f.eks. deling av arealer, bil- og sykkeldeling og energiutveksling), reparasjon og ombruk.
- Øke andel resirkulerte og ombrukte byggematerialer.
- Fokus på økt gjenbruk av møbler og inventar i eiendomsporteføljen og mindre ombyggingsprosjekter.

Hva har vi hatt særskilt fokus på i 2020?

- Rehabiliteringsprosjektene Pressens hus og Sommerro er gode eksempler på hvordan man kan skape nye attraktive lokaler i eksisterende bygg med verneverdi. Begge prosjektene har vært i full produksjon i 2020 og ferdigstilles i 2021. Det er også jobbet aktivt med å finne gode løsninger for bevaring og ombygging av eksisterende bygningsmasse i utviklingsprosjekter som Parkveien og Landbrukskvartalet.
- I Alf Bjerckes vei 22 i Groruddalen bygger vi nytt logistikkbygg og nye hovedkontorer for Motek og Ahlsell. Det gamle bygget ble revet, men betongen er i stor grad gjenbrukt som bærelag under det nye bygget. Deler av armaturer og inventar er solgt eller gitt bort, og et par ventilasjonsaggregater av nyere dato fra det gamle bygget gjenbrukes i det nye.
- Det føres lister over møbler, inventar og annet som blir til overs på ulike eiendommer. Noe flyttes til andre eiendommer, andre ting selges eller gis bort. I februar arrangerte vi garasjesalg i Vulkan P-hus, der diverse kopper, kar, utstyr og møbler som hadde hopet seg opp på lager ble solgt eller gitt bort til leietakere og publikum på Vulkan.
- I 2020 har vi igangsatt et arbeid for å stramme inn våre krav til avfallshåndtering på byggeplassene. Det er laget nye månedsrapporter der vi i tillegg til sorteringsgrad, også øker fokus på avfallsmengder og andel avfall som går til materialgjenvinning. Den forsterkede rapporteringen implementeres i 2021.
- Det er utarbeidet retningslinjer for materialbruk for nye prosjekter som del av selskapets miljøstyringssystem (Figur 8).
- Aspelin Ramm har som en del av medlemskap i Construction City deltatt i et forprosjekt i regi av Norsk Gjenvinning for å se på løsninger for økt materialgjenvinningsgrad for avfall fra byggeplass.
- De siste årene har vi hatt et sommerstudentprosjekt i samarbeid med Swe-co. Tema for 2020 var «Sirkulærbyen», der studentene utforsket muligheter for større selvforsyningsgrad og økt sirkularitet i et byutviklings- og nabolagsperspektiv. Ideene tar vi med oss videre i planlegging av nye prosjekter.

5. Tema

	Prosjektutvikling	Detaljprosjekt/Bygging
Minimere mengder	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Byggene er <i>fleksible</i> for framtidig endring av funksjoner og leietaker ↳ Unngå <i>overdimensjonering</i>, unødig lange spenn osv. ↳ <i>Gjenbruk/ombruk</i> av bygg og bygge-materialer så langt det lar seg gjøre (se også «riveskam» -flytskjema) 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Redusere kapp og svinn, stille krav til avfallsmengder på <i>byggeplass</i>
Lavkarbonmaterialer	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Velge materialer med lavt klimafo-tavtrykk fra produksjon for eks. tre, lavkarbonbetong, resirkulerte/ombrukte materialer 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Prioritere kortreiste materialer ↳ Prioritere materialer med dokumentert lave utslipp over livsløpet, bruk EPD aktivt ved produkt- og materialvalg ↳ Stille krav til utslippsfri <i>transport</i>
Helse- og miljøvennlig produktvalg		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Stille krav om produkter dokumen-tert fri for <i>miljøgifter</i> på Prioritetslista og REACH kandidatliste (dokumentert EPD, Svanemerke, sikkerhetsdatablad eller tilsvarende) ↳ Krav om dokumentert <i>Lavemitterende</i> materialer/produkter innendørs (inneklimamerke M1 eller tilsvarende)
Gjenbrukbarhet	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Materialer har høy <i>kvalitet</i> og lang teknisk og estetisk levetid ↳ <i>Rene/Homogene materialer</i> framfor komposittmaterialer og sandwichele-menter. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Dokumentert fri for prioriterte <i>miljø-gifter (som over)</i> ↳ Velge <i>demonterbare</i> løsninger, stille krav om plan for demontering

↑ Figur 8: Retningslinjer for materialvalg.

5. Tema

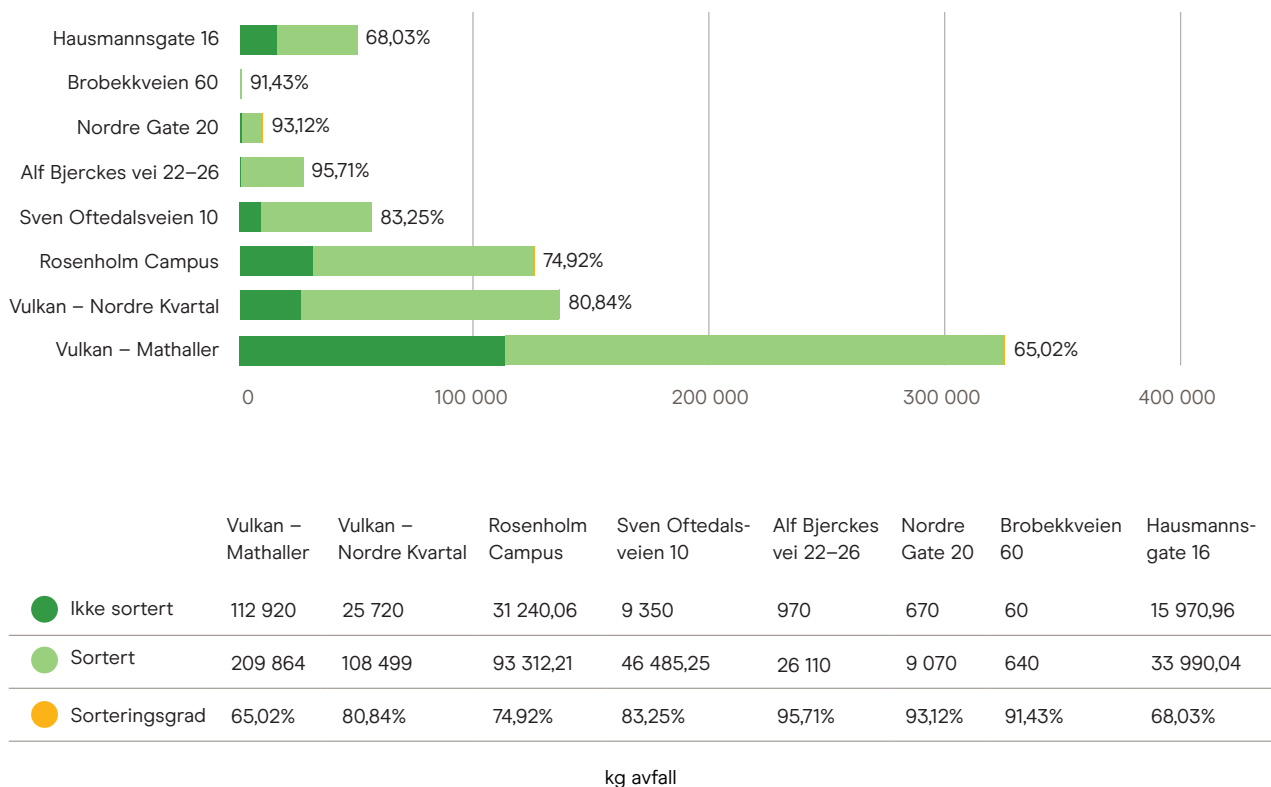
Avfallsmengder og sorteringsgrad

Aspelin Ramm mottar månedlige rapporter fra avfallsselskapet på mengder avfall fordelt på ulike fraksjoner og eiendommer. Avfallsdata importeres inn i vårt energi- og miljøoppfølgingssystem og følges opp av driftsteamene på de ulike eiendommene. Avfallsmengder fordelt på fraksjoner og type sluttbehandling er også lagt inn i klimagassregnskapet.

Total avfallsmengde i eiendomsporteføljen for 2020 er 725 tonn fordelt på ulike eiendommer (Figur 9), mens samlet sorteringsgrad for 2020 er 72,8 prosent. Dette er en forbedring fra 69 prosent i 2019, men fortsatt ikke helt oppe på vårt mål om 75 prosent. Det jobbes videre med å få sorteringsgraden opp, og vi har et godt og fruktbart samarbeid med våre leietakere. Det største forbedringspotensialet på sortering er i og rundt Mathallen på Vulkan. Her er det mange små leietakere og ikke minst publikum som det er mer krevende å nå ut til. For byggeprosjektene stiller vi krav om 90 prosent sortering. Samtlige av pågående prosjektene overoppfyller det kravet, og kravet kan med fordel strammes inn.

Av dataene som kommer fram i denne rapporten omfatter ikke Handelsbanken og the Thief på Tjuvholmen, som trolig kan stå for 3 til 4 prosent av totalen. Avfallet fra disse eiendommene samles i felles avfallsrom på Tjuvholmen og er vanskelig å skille ut. Det jobbes med en løsning for å skille ut og rapportere avfall per eiendom.

↓ Figur 9: Avfallsmengder og sorteringsgrad fordelt på eiendom.



5. Tema

Videre arbeid

Aspelin Ramm er, i likhet med resten av bransjen, helt i startfasen av reisen mot et mer sirkulært samfunn. Når det gjelder avfall, jobbes det kontinuerlig med å øke avfallssortering i porteføljen, med spesiell fokus på bedre tilrettelegging for sortering i publikumsarealene i og utenfor Mathallen på Vulkan.

Vi øker også innsatsen på oppfølging av avfallsmengder og materialgjenvinningsgrad fra byggeplassene, og nye månedsrapporter til prosjektene implementeres i 2021. Dette vil gi oss bedre data og grunnlag for tettere oppfølging av avfall framover.

I dag har vi ikke god nok oversikt over mengder materialer som brukes i vedlikehold og ombygginger, eller i nybygg og rehabiliteringsprosjekter. Derfor vil det i 2021 jobbes med å samle inn data på blant annet:

- Totalmengder av de ulike materialene i byggeprosjekter og i ombygginger i eksisterende bygg.
- Andel kapp og svinn av nye materialer.
- Andel resirkulert og ombrukte materialer.

Vi jobber også med å kartlegge hvordan vi bedre kan tilrettelegge for sirkulære løsninger i planlegging av nye prosjekter og nabolag. Dette kan eksempelvis være tilrettelegging for lokal produksjon, reparasjon og gjenbruk eller deleløsninger.

Nabolag og møteplasser

Det fysiske miljøet har stor betydning for hvordan mennesker opplever og bruker byen. Det vi utvikler og bygger skal stå i mange år, og berøre hverdagen til mange mennesker. Aspelin Ramm har et ønske om å spille en tydelig rolle i utvikling av byen, og har over mange år hatt et særskilt blikk på utvikling av inkluderende og aktive nabolag. Dette er det mange grunner til.

Eiendomsutvikling i en bymessig kontekst bør alltid ta inn over seg at det i bunn og grunn dreier seg om byutvikling – miljøene vi bygger skal fungere som konstruktive elementer i folks hverdagsliv, og må derfor møte byen på en inviterende og integrerende måte. Å legge til rette for møter mellom mennesker og positive opplevelser er derfor viktig fra blant annet et sosialt bærekraftsperspektiv. I tillegg merker vi at markedet i stadig større grad etterspør både boliger og næringslokaler som plasseres i og på lag med byen; bygulv og byliv.

5. Tema

Hvordan jobber vi med utvikling av gode nabolag og møteplasser?

I alle urbane prosjekter Aspelin Ramm går inn i, ligger det en ambisjon om by- og samfunnsutvikling til grunn. Det vil si, en målsetting om å ikke bare realisere gode prosjekter på egen eiendom, men også å 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 muligheten for flere og bedre koblinger på tvers av byen, styrke lokal identitet og kvaliteter, samt legge til rette for aktivt bygulv og 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 alltid grundige analyser, konsulterer offentlig tilgjengelig informasjon, og vi benytter oss alltid av de best egnede rådgiverne med spisskompetanse på de ulike relevante fasene i ethvert prosjekt.

Vi tilnærmer oss prosjektene med kompetansekartlegging og analyser av data-grunnlag, og følger denne prosedyren gjennom hele prosessen, der kunnskapsgrunnlag blir operasjonalisert som medvirkning, midlertidige tiltak og videre. Byen er et felles prosjekt, og det å finne gode sammenhenger mellom vårt og andres prosjekter, mellom fortid og fremtid, og på lag med lokal kunnskap som kjenner forholdene aller best, er alltid i fokus hos oss.

Som del i vår planlegging har vi ambisjoner om:

- En grundig stedsanalyse som kartlegger stedets identitet, befolkningssammensetning, lokale kvaliteter og behov.
- En helhetlig og reell medvirkningsplan som inkluderer alle berørte interessent grupper, også de stille stemmene og marginaliserte grupper.
- Å vurdere midlertidige fase 1- tiltak i planperioden for å aktivisere området, teste ut konsepter som kan videreutvikles i prosjektet og brukes aktivt som del av medvirkningsprosessen.
- Å bygge videre på, forsterke og skape en tydelig identitet for prosjektet og området.
- Koordinere vårt prosjekt med andre prosjekter i området, og forsøkt samarbeide om helhetlig utvikling med andre grunneiere.
- Å satse på god og varig arkitektur.
- Bidra til økt trygghet og inkludering i offentlige rom gjennom aktivisering, belysning, farger, funksjonsmangfold, fellesfunksjoner (utendørs /innendørs) og omsorg for gata.

5. Tema

- Å prioritere myke trafikanter, grønn mobilitet og trygge koblinger/bevegelseslinjer gjennom prosjektet og mot omgivelsene.

Hva har vi hatt særskilt fokus på i 2020?

I løpet av 2020 iverksatte Aspelin Ramm en rekke tiltak for å sikre sosial bærekraft i prosjektene våre. Aspelin Ramm tar stolthet i kunnskapsbasert utvikling, og vil arbeide for at prosjektene baserer seg på et så godt datagrunnlag som mulig. Hovedpunktene er listet opp her under:

- Evaluering av Vollebekk fabrikker: Det midlertidige tiltaket, Vollebekk fabrikker, nærmer seg avslutning. Målet med satsingen har vært å sikre organisk placemaking, det vil si å gi lokale aktører og andre mulighet til å starte opp både sosiale og kommersielle tilbud innen rammen av en innovasjonshub for sirkulærøkonomi, som siden blir et tilbud som kan feste seg og bli med i det ferdigstilte prosjektet. For å sikre læring og fokus på viktige kvaliteter som kan videreføres ble det bestilt en evalueringsrapport. Denne ble gjennomført av Urgent Agency. Rapporten har konkludert med et viktig kunnskap for å gjøre lignende satsinger andre steder, fokuserte på lokale behov og nabolagstilbud, og har bidratt til å belyse organiseringsprinsipper og suksesskriterier.
- Befolkningsundersøkelse i Lillestrøm: I forbindelse med utvikling av Aspelin Ramms eiendom på Kjeller flyplass, ble det bestilt en befolkningsundersøkelse for å utrede hvilke behov og ønsker befolkningen har for fremtiden. Undersøkelsen ble besvart av 1000 respondenter, og ble gjennomført av Comte Bureau i samarbeid med Norstat. Undersøkelsen ga viktig innsikt i spørsmål blant annet knyttet til arbeidsplasser, botilbud og rekreasjonsområder, men også nyansert innsikt i konflikten rundt Luftfartøyvernssenter. I forbindelse med dette prosjektet har det også blitt gjennomført møter med velforeninger og lokal ungdom, for å utrede mer spesifikke tema.
- Behovsutredning på Grønland: I forbindelse med utviklingen av Landbrukskvartalet på Grønland i Oslo har det i samarbeid med Bydelen og Områdeløft blitt satt høye ambisjoner for nabolagstilbud. I den anledning ble det gjennomført en behovsutredning blant de som bor og jobber i området rundt eiendommen, for å finne frem til hvilke behov prosjektet i størst grad bør fokusere på å svare ut. Blant annet ble det identifisert et ønske om flere offentlige rom, med et mangfoldig program, trygge bevegelseslinjer og grønne kvaliteter. Flere av behovene lå allerede som ambisjoner i prosjektet, men svarene som kom inn vil bli aktivt brukt for å svare ut konkretiseringen av prosjektet videre.

5. Tema

Videre arbeid

Sosial bærekraft er vanskelig å måle objektivt, men det jobbes videre med relevante måleindikatorer som kan hjelpe oss å holde fokus og rapportere på temaet over tid. Et eksempel på kvaliteter som kan registreres/kvantifiseres er blant annet:

- Offentlige møteplasser (areal/kvalitet /funksjon), antall sitteplasser fordelt på kommersielle og ikke-kommersielle, tilrettelegging for barn/eldre/syns- og bevegelseshemmede.
- Andel utadrettet virksomhet på gateplan, slik som mangfold i program, lokale aktører, fleksibel leie, offentlige tjenester og nabolagstilbud.
- Andel blågrønne kvaliteter.
- Andel bilfrie områder.

Aspelin Ramm er også aktivt deltakende i et pågående arbeid fra Futurebuilt for å definere kvalitetskriterier for sosial bærekraft i byutviklingen. Dette er kriterier som vil kunne tas inn som måleindikatorer i senere rapportering. Det jobbes videre med dette i 2021.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

BAE-næringen er en næring som innebærer mange operasjoner med tydelig forhøyet risiko for alvorlige ulykker og skader. I dag er det fortsatt et titalls mennesker som dør på jobb, og flere blir utsatt for skader av ulikt omfang. I følge Arbeidstilsynet er manglende risikostyring årsaken til en stor del av ulykker. BAE-næringen har i tillegg fortsatt utfordringer knyttet til blant annet utilfredsstillende lønns- og arbeidsvilkår, ulike former for trakassering og diskriminering og økonomiske misligheter i enkelte deler av næringen.

Det er byggeprosjektene våre, både små og store, som utgjør den største risikoen med tanke på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Vårt fokus i vårt styringssystem for SHA er derfor primært å ivareta leverandører, underleverandører, egne ansatte og andre som er knyttet til våre byggeplasser.

Hvordan jobber vi med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø?

SHA-arbeidet er det viktigste arbeidet vi gjør i våre byggeprosjekter, store eller små. 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.

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

5. Tema

bransjeavtaler. Det skal ikke forekomme diskriminering eller arbeidslivskriminalitet i våre prosjekter.

Målet for Aspelin Ramms arbeid med SHA 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 SHA-plan, slik at det er kjent for entreprenørene som skal prise og utføre arbeidene. Entreprenørens SHA-arbeid skal 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.

Aspelin Ramm som byggherre skal gjennom sin rolle bidra til å forsterke sikkerhetsarbeidet entreprenøren gjør i prosjektene og på denne måten bidra til å fremme sikkerhetskulturen i våre prosjekter. Vi skal likevel fortsatt huske at ansvaret for det daglige sikkerhetsarbeidet på byggeplassen og ivaretagelse av arbeideres helse og arbeidsvilkår påhviler entreprenøren, byggherren har oppfølgingsansvar i henhold til Byggherreforskriften.

Det er nedfelt bestemmelser for sikkerhet, helse, arbeidsmiljø og seriøsitet i våre kontrakter, og alle leverandører forplikter seg til å følge gjeldende SHA-planer og instruksjoner, sørge for nødvendig opplæring av personell og utføre sikre jobb-analyser for utsatte operasjoner, spesielt de store byggeprosjektene.

Selskapets prosjekter varierer i stor grad, både i innhold og størrelse, og graden av involvering i SHA-spørsmål varierer også. Vi har et SHA-fokus i store prosjekter, der også store, profesjonelle aktører på entreprenørsiden bidrar til å bedre dette arbeidet. I mindre prosjekter engasjeres vanligvis mindre entreprenørselskaper som har færre interne ressurser på SHA-området. Det interne fokuset i disse prosjektene har derfor et behov for å styrkes.

Aspelin Ramm har gått inn i SfS BA – Samarbeid for sikkerhet i BA-næringen. Gjennom dette samarbeidet skal bransjen i fellesskap forbedre sitt sikkerhetsarbeid og bidra til forsterkning av sikkerhetskultur i bransjen. Aspelin Ramm har i tillegg fokus på at våre byggeprosjekter ikke skal være til unødig ulempe for omgivelsene, og det legges energi i å holde det så rent og ryddig som mulig på og rundt byggeplassen, og sørge for at byggegjørdene er av god kvalitet og gjerne utsmykkes på en måte som gir noe tilbake til omgivelsene i byggeperioden.

Hva har vi hatt særskilt fokus på i 2020?

Aspelin Ramm har gode rutiner for oppfølging av SHA i våre byggeprosjekter. Vi kan imidlertid alltid bli bedre på området, og det er derfor igangsatt et internprosjekt for å styrke Aspelin Ramms fokus på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

5. Tema

Arbeidet har bestått i å:

- Utvikle indikatorer for måling og rapportering av forebyggende arbeid og sikkerhetskultur i prosjektene i samarbeid med andre bransjeaktører.
- Etablere rutine for prosjekt revisjon SHA.
- Tydeliggjøre krav og formuleringer i våre kontraktsbestemmelser (Bok 0).
- Utarbeide etiske retningslinjer for våre leverandører og samarbeidspartnere i små og store prosjekter.
- Etablere rutiner for bedre oppfølging av seriositetsbestemmelser i mindre prosjekter.
- Videreutvikle rutiner og maler for oppfølging og rapportering av SHA og seriositet (SHA-plan, HMS-instruks, månedsrapporteringskjema).
- Utrede krav til andel lærlinger og fagarbeidere.
- Plan for intern opplæring og implementering, slik at alle Aspelin Ramms ansatte bevisstgjøres og bidrar til en god sikkerhetskultur – også de som ikke har sitt daglige virke på byggeplass.

Situasjonen rundt Covid-19 har preget året. I 2020 har det i tillegg vært særskilt fokus på smittevern i utleiearealer og på byggeplasser.

Videre arbeid

Det interne SHA-prosjektet ferdigstilles og implementeres i 2021. Videreutviklede rutiner og krav skal implementeres i kontraktsdokumenter for nye prosjekter, og nye rapporteringsrutiner skal ruller ut i eksisterende prosjekter. Det vil også legges vekt på opplæring av egne ansatte og bygging av sikkerhetskultur i hele Aspelin Ramm Eiendom. SHA-tall rapporteres i dag per prosjekt, og ikke på selskapsnivå. Samlet rapportering av skader og uønskede hendelser samt utvalgte forebyggende indikatorer vil inkluderes i rapporten fra 2021.

6. Gri-Index

GRI-Indikator	Beskrivelse	Aspelin Ramm Eiendoms rapportering
→ Organisasjonsprofil		
102-1	Navn på organisasjon	Aspelin Ramm Eiendom AS
102-2	Viktigste aktiviteter, produkter og tjenester	Dekkes av årsrapport, side 6
102-3	Organisasjonens hovedkontor	Oslo
102-4	Område organisasjonen opererer i	Primært Stor-Oslo
102-5	Eierskap og selskapsform	Dekkes av årsrapport, side 14
102-6	Markeder selskapet opererer i	Dekkes av årsrapport, side 12 og 13
102-7	Organisasjonens størrelse	Dekkes av årsrapport, side 4
102-8	Informasjon om ansatte	Dekkes av årsrapport, side 12
102-9	Verdikjede	Side 7
102-10	Vesentlige strukturelle endringer i organisasjonen og leverandørkjeden	Ingen vesentlige endringer
102-11	Føre var-prinsippet	Side 3
102-12	Eksterne initiativer	FNs bærekraftsmål, Eie- domssektorens veikart mot 2050 og Samarbeid for sikkerhet i BA-næringen SfS-BA.
102-13	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	Norsk Eiendom, Grønn Byg- gallianse, Construction City og Oslo Metropolitan Area
→ Strategi		
102-14	Uttalelse fra Administerende direktør om relevansen av bærekraft til organisasjonen og tilhørende strategi for å adressere bærekraft	Dekkes av årsrapport, side 3
→ Etikk og Integritet		
102-16	Verdier, prinsipper, standarder og normer for adferd	Dekkes av årsrapport, side 3
→ Styring og ledelse		
102-18	Styring- og ledelsesstruktur	Dekkes av årsrapport, side 5
→ Interessentdialog		
102-40	Liste over interessentgrupper	Side 7

6. Gri-Index

102-41	Kollektive avtaler	Selskapets personalhåndbok, forsikrings- og pensjonsordninger gjelder for alle ansatte
102-42	Identifisering og utvalg av interessenter	Side 7
102-43	Tilnærming til interessentinvolvering	Side 8
102-44	Vesentlige temaer og problemstillinger	Side 8
→ Rapporteringspraksis		
102-45	Enheter inkludert i årsregnskap og årsrapport	Dekkes av årsrapport, side 2
102-46	Prosess for å definere rapportens innhold og avgrensninger	Side 7 og 8
102-47	Oversikt over vesentlige temaer	Side 8
102-48	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Justering av klimagassregnskapet for 2019 på grunn av manglende data fra en el-måler. Side 13
102-49	Vesentlige endringer i rapportering	Ingen vesentlig endringer
102-50	Rapporteringsperiode	2020
102-51	Dato for utgivelse av forrige rapport	2019
102-52	Rapporteringssyklus	Årlig
102-53	Kontaktperson for spørsmål vedrørende rapporten	Markeds- og kommunikasjonssjef Grete Sivertsen
102-54	Nivå på rapportering i henhold til GRI Standards	Side 7
102-55	GRI-Indeks	Side 28
102-56	Ekstern verifikasjon	Rapporten er ikke eksternt verifisert
→ Vesentlig tema: Energiforbruk		
103-1	Beskrivelse og avgrensinger for vesentlig tema	Side 8
103-2	Beskrivelse av hvordan Aspelin Ramm jobber med temaet	Side 8
103-3	Evaluering og videre arbeid med temaet	Side 8
305-1	Direkte klimagassutslipp (Scope 1)	Side 13–16
305-2	Indirekte klimagassutslipp knyttet til energi (Scope 2)	Side 13–16
305-3	Andre indirekte klimagassutslipp (Scope 3)	Side 13–16
305-4	Spesifikt klimagassutslipp (CO2 ekv. /m2)	Side 13–16
305-5	Reduksjon av klimagassutslipp	Side 13–16

6. Gri-Index

→ Vesentlig tema: Nabolag og møteplasser

103-1	Beskrivelse og avgrensinger for vesentlig tema	Side 18–20
103-2	Beskrivelse av hvordan Aspelin Ramm jobber med temaet	Side 18–20
103-3	Evaluering og videre arbeid med temaet	Side 18–20
Egen GRI-indikator	Det jobbes med å lage egne, målbare indikatorer/KPIer for rapportering av kvalitet og sosial bærekraft knyttet til nabolag og møteplasser.	Vi har mål om å kunne rapportere på dette fra 2021.

→ Vesentlig tema: Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

403-1	Styringssystem for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø	Side 21–22
403-2	Prosess for å identifisere farer, risikovurdering og håndtering av uønskede hendelser.	Side 21–22
403-3	Arbeidsrelatert helsetjeneste	Alle ansatte er dekket av ulykkesforsikring, reiseforsikring og gruppelevs-forsikring, og har tilgang på bedriftshelsetjeneste med tilbud om årlig helsesjekk.
403-4	Ansatte og innleides Involvering, medvirkning og evaluering av SHA-systemet	Side 21–22
403-5	HMS-opplæring	Side 21–22
403-6	Fremming av arbeidstakeres helse	Side 21–22
403-7	Forebygging og reduksjon av HMS-hendelser hos samarbeidspartnere og leverandører	Side 21–22
403-9	Arbeidsrelaterte skader og ulykker	Side 21–22

→ Vesentlig tema: Sirkulærøkonomi

103-1	Beskrivelse og avgrensinger for vesentlige temaer	Side 16–18
103-2	Beskrivelse av hvordan Aspelin Ramm jobber med temaet	Side 16–18
103-3	Evaluering og videre arbeid med temaet	Side 16–18
301-1	Mengde materialer (vekt eller volum)	Mangler data for 2020 – Det jobbes med å samle inn data som kan rapporteres fra 2021
301-2	Mengde eller andre resirkulerte materialer	Mangler data for 2020 – Det jobbes med å samle inn data som kan rapporteres fra 2021.

6. Gri-Index

Egen GRI-indikator	Mengde eller andre sertifiserte materialer	Mangler data for 2020 – Det jobbes med å samle inn data som kan rapporteres fra 2021.
Egen GRI-indikator	Mengder kapp og svinn	Det jobbes med å samle inn data som kan rapporteres fra 2021.
→ Vesentlig tema: Avfall		
306-1	Avfallsproduksjon og betydelig avfall relaterte virkninger	Side 16
306-2	Håndtering av signifikante avfallsrelaterte påvirkninger	Side 16
306-3	Mengde avfall i tonn	Side 16