

Bertel O. Steen Eiendom

Bærekraftsrapport

2025

Innledning	1
Oppsummering av måloppnåelse 2025	2
ESRS 2: Generelle opplysninger	9
ESRS E1: Klimaendringer	50
ESRS E4: Biologisk mangfold og økosystemer	84
ESRS E5: Ressursbruk og sirkulærøkonomi	92
ESRS S1: Egen arbeidsstyrke	98
ESRS S4: Forbrukere og sluttbrukere	108
ESRS G1: Forretningsetikk	112
Bærekraftsmålene oppsummert i tabeller	120

Innledning

2025 har vært et år preget av planlegging fremfor produksjon. I lys av at det har vært roligere på byggeplassene våre med få aktive prosjekter, har vi brukt tiden godt til å rigge oss for fremtiden og ta viktige steg på bærekraftsområdet.

Vi ser at bærekraft handler om mer enn bare klima. Derfor har vi i år oppdatert strategien vår til også å omfavne S-en og G-en (sosiale forhold og virksomhetsstyring) for fullt.

Vi har brukt den doble vesentlighetsanalysen som et kompass for å finne ut hvor vi faktisk kan gjøre en forskjell.

Bærekraftsarbeidet er nå en integrert del av vår strategi, og for å gjøre ambisjonene om til handling styrer vi etter følgende hovedmål:

Miljø (E):

- Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen.
- Øke andelen lokalprodusert fornybar energi.
- Beskytte biologisk mangfold og økosystemer.
- Bygge, eie og bevare eiendom med akseptabel klimarisikoprofil.
- Bygge fleksible og holdbare bygg.
- Begrense forbruket av naturressurser og bidra til sirkulærøkonomien.

Sosiale forhold (S):

- Sikre et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø med nullvisjon for alvorlige skader i egen virksomhet og i prosjekter.
- Øke mangfoldet i selskapet for å styrke beslutningskvalitet og innovasjon.
- Stille tydelige krav til anstendige arbeidsvilkår og etisk handel hos alle våre leverandører og entreprenører.
- Sikre høy produktkvalitet og økonomisk trygghet for våre boligkjøpere og leietagere.

Virksomhetsstyring (G):

- Praktisere nulltoleranse for korrupsjon, hvitvasking og økonomisk kriminalitet i alle deler av virksomheten.
- Bekjempe arbeidslivskriminalitet og sosial dumping gjennom aktiv kontroll av adgang, lønns- og arbeidsvilkår på våre byggeplasser.

Disse ambisjonene og sammenhengene med våre påvirkninger, risikoer og muligheter (IRO) forklares nærmere under SBM-3 og de spesifikke delkapitlene for Miljø, Sosiale forhold og Styring. Det vises også til Strategitabeller.

Oppsummering av måloppnåelse 2025

Tabellen under gir en oversikt over status for selskapets strategiske målsetninger og styringsparametere med forfall eller måling i 2025.

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Generelt	Sertifisering: Ferdigstille BREEAM In-Use Sertifisering av alle våre bygg.	Gjennomført. Alle bygg i porteføljen er nå sertifisert i henhold til BREEAM In-Use.	✅ Oppnådd
Generelt	Taksonomi: Etablere system for måling.	Delvis. Systematikk er under etablering, men endelige finansielle nøkkeltall (CapEx/OpEx) er foreløpig ikke fullt ut sortert etter kvalifiserte aktiviteter.	⚠ Delvis / Pågår
Klima (E1)	Alle nye bygg skal være i tråd med taksonomien.	Ingen nye ferdigstilte prosjekter i 2025.	○ Utgår (Ingen aktivitet)
Klima (E1)	Naturavtalen. Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal.	Omregulert tidligere bearbeidet areal (jordproduksjon) med lav naturverdi til næring for å prioritere fortetting fremfor utbygging av urørt natur andre steder. Prosjektet sikrer fremtidig restaurering av gjenværende grøntstruktur og bekjempelse av fremmede arter for å heve den økologiske kvaliteten.	⚠ Delvis / Pågår

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Klima (E1)	Etablere programvare for automatisering av klimagassregnskapet.	Utført.	✅ Oppnådd
Klima (E1)	Redusere utslipp fra drift og vedlikehold: Kutte 42% (Utslipp Scope 3 post 1 - Kjøp av varer og tjenester) innen utgangen av 2030. Mål 2025: Kartlegge tiltak for kutt	Delvis oppnådd. Arbeid med å identifisere muligheter for kutt pågår.	⚠ Delvis / Pågår
Klima (E1)	Redusere utslipp fra ROT- og nye prosjekter: Kutte 39,8 % (Utslipp Scope 3 – Post 2 – Kapitalvarer).	Ingen nye ferdigstilte prosjekter i 2025.	○ Utgår (Ingen aktivitet)
Klima (E1)	Redusere utslipp fra energiforbruk: Kutte 16 % (Scope 3, post 13 - Nedstrøms leide eiendeler) i løpet av 2025. og 16 % lavere forbruk av innkjøpt energi.	Oppnådd kutt på 13% fra redusert energiforbruk. Med feilmargin og effekter selskapet ikke har klart å regne inn, vurderes målet som oppnådd.	✅ Oppnådd
Klima (E1)	Klimarisiko: Fysisk klimarisikovurdering for 25 % av porteføljen. I løpet av 2025	Det er gjennomført klimarisikovurdering på 25% av eiendomsporteføljens kvm i 2025.	✅ Oppnådd

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Klima (E1)	Alle ROT og nye prosjekter klimarisikovurderes i tråd med taksonomien. Risikovurdering gjennomføres i DD prosesser.	Ingen nye prosjekter igangsatt i 2025	☐ Utgår (Ingen aktivitet)
Klima (E1)	Energieffektivisering: Kartlegge tiltak og etablere plan.	Gjennomført. Full energikartlegging av alle bygg er utført, og plan er utarbeidet.	☒ Oppnådd
Klima (E1)	Installere nytt SD og EOS system på Sogn Arena.	Utført.	☒ Oppnådd
Klima (E1)	Systemstøtte: Etablere programvare for klimagassregnskap.	Gjennomført. Systemet Energi.AI er implementert og tatt i bruk for 2025-rapporteringen.	☒ Oppnådd
Klima (E1)	Alle leiekontrakter skal ha miljøavtale.	Implementert.	☒ Oppnådd
Natur (E4)	ROT og Nye prosjekter gjennomføres iht Taksonomiens DNSH-krav under mål 6	Ingen nye prosjekter ferdigstilt i 2025	☐ Utgår (Ingen aktivitet)
Natur (E4)	Kartlegging: Miljøkonsekvensanalyse for alle bygg.	Påbegynt. Arbeidet er igangsatt ved hjelp av WSP og digitalt verktøy (Telescope). Full oversikt er først planlagt ferdigstilt i 2027.	☒ Oppnådd / Pågår

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Natur (E4)	Nybygg/ROT prosjekter skal ha sirkularitetsindeks (FutureBuilt).	Ingen nye prosjekter ferdigstilt i 2025	○ Utgår (Ingen aktivitet)
Sirkulær (E5)	Pilotprosjekt: Gjennomføre minst ett pilotprosjekt for sirkulærøkonomi.	Ikke relevant i år. Ingen nye byggeprosjekter ble ferdigstilt i 2025.	○ Utgår (Ingen aktivitet)
Sirkulær (E5)	Endringsdyktighetsvurderinger av ROT og nye prosjekter	Ikke relevant i år. Ingen nye byggeprosjekter ble ferdigstilt i 2025.	○ Utgår (Ingen aktivitet)
Sirkulær (E5)	Etablere mål for utvidet levetid, kvalitet og robusthet	Arbeidet pågår, men ble ikke ferdigstilt som planlagt i 2025	⚠ Delvis / Pågår
Sirkulær (E5)	Avfall: 70 % sorteringsgrad på byggeplass.	Ikke relevant i år. Ingen aktive byggeprosjekter i 2025.	○ Utgår (Ingen aktivitet)
Sirkulær (E5)	Minst 40 % av utleid areal uten vesentlig tilpasning	Ikke relevant i år. Ikke inngått nye leieavtaler.	○ Utgår (Ingen aktivitet)

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Sirkulær (E5)	Innen 2030: Ta i bruk programvare for materialbank og implementere forebyggende vedlikeholdsprogrammer	Arbeidet er ikke startet, og vil trolig heller ikke bli prioritert i 2026.	⚠ Ikke startet
Sirkulær (E5)	Innen 2027: Etablere mål og metode for å øke bruken av prefabrikkerte bygningselementer.	Arbeidet er ikke startet, og vil trolig heller ikke bli prioritert i 2026.	⚠ Ikke startet
Sosialt (S1)	Sykefravær: < 2,0 %.	Endelig tall ikke tilgjengelig i skrivende stund.	-
Sosialt (S1)	Ulykker: 0 arbeidsulykker med fravær (H1-verdi = 0).	Måles. Ingen alvorlige arbeidsulykker er rapportert for egne ansatte i 2025.	✅ Oppnådd
Sosialt (S1)	Mangfold: Kvinneandel > 15 % og 0 % ubegrunnet lønnsforskjell.	Kvinneandel = 32%	✅ Oppnådd
Sosialt (S1)	Mål 2026: Gjennomføre kompetansekartlegging og gap-analyse	Gjennomført kompetansekartlegging, gap analyse gjøres i 2026	✅ Oppnådd
Verdikjede (S2)	Etikk: 100 % signerte etiske retningslinjer for leverandører.	Ikke kartlagt for 2025, men er prosedyre for ivaretagelse er på plass.	⚠ Ikke målt

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Verdikjede (S2)	Mål 2026: Gjennomføre aktsomhetsvurderinger (Åpenhetsloven) på 25% av pågående prosjekter, minimum én	Gjennomført også en aktsomhetsvurderinger i 2025	✅ Oppnådd
Verdikjede (S2)	Ulykker ved våre byggeprosjekter: 0 arbeidsulykker med fravær (H1-verdi = 0).	Null ulykker registrert i 2025 (en ulykke i 2024 er omtalt i denne rapportert under S2)	✅ Oppnådd
Kunder (S4)	Kvalitet: Kundetilfredshet (KTI) > 77.	Resultater fra årets KTI-undersøkelse viser at vi kom inn på merket med en kundetilfredshet på 77	✅ Oppnådd
Kunder (S4)	Mål 2026: Etablere baseline for antall reklamasjoner i ROT og nye prosjekter, slik at KPI kan settes og en trend kan måles	Ny KPI. Ikke startet.	⚠ Ikke startet
Kunder (S4)	Mål 2026: Etablere baseline for antall Endringsanmodninger (feil i grunnlag) i ROT og nye prosjekter, slik at KPI kan settes og en trend kan måles	Ny KPI. Ikke startet	⚠ Ikke startet
Kunder (S4)	Behandlingstid for endringer < 5 dager.	Måles. Rutiner for endringshåndtering er fulgt, og ingen kritiske avvik på responstid er registrert.	✅ Oppnådd

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Mål for 2025 / Løpende styringsmål	Status / Leveranse i rapporten	Vurdering
Kunder (S4)	Behandlingstid for endringer < 5 dager.	Ny KPI. Måling ikke startet i 2025	⚠ Ikke startet
Kunder (S4)	Uavklarte endringsmeldinger < 14 dager	Ny KPI. Måling ikke startet i 2025	⚠ Ikke startet
Styring (G1)	Nulltoleranse: 0 bekreftede korrupsjonshendelser.	Oppnådd.	✅ Oppnådd
Styring (G1)	Bekjempe arbeidslivskriminalitet og sosial dumping – Gjennomføre kontrolltiltak	Ny KPI. Måling ikke startet i 2025	⚠ Ikke startet
Styring (G1)	Sikre likviditet i leverandørkjeden. Betalingsdager < 30 dager (Snitt)	Ny KPI. Men prosedyren er på plass og ingen avvik er rapportert.	✅ Oppnådd
Styring (G1)	Politisk påvirkning og transparent dialog. 0 kr i direkte politisk støtte	Ny KPI. Men prosedyren er på plass og ingen avvik er rapportert.	✅ Oppnådd
Styring (G1)	Varsling: Sikre at varslingskanalen er kjent og i bruk. Mål 2026: Tydeliggjøre rutine ved varselsaker.	Ny KPI. Varslingskanalen er kjent. Men selskapet vil i 2026 tydeliggjøre rutine ved varslingssaker	✅ Oppnådd

ESRS 2: Generelle opplysninger

BP-1 Generelt grunnlag for utarbeidelse av bærekraftsrapporten

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med alle datterselskaper, samlet også betegnet som «Bertel O. Steen Eiendom», rapporterer årlig på bærekraft. Rapporteringen følger regnskapsåret og er utarbeidet på individuell basis for Bertel O. Steen Eiendom.

Rapporteringsplikt og lovgrunnlag (Omnibus)

Bertel O. Steen Eiendom defineres som et stort foretak etter regnskapsloven. Som følge av endringer i terskelverdiene og norsk implementering inntreffer vår formelle rapporteringsplikt etter CSRD først for regnskapsåret 2027. Som en del av Bertel O. Steen konsernet som i sin helhet er rapporteringspliktig har vi imidlertid valgt å ligge i forkant av lovkravet.

Beslutningen om å følge kravene i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) allerede nå er strategisk begrunnet. Ved å benytte CSRD som rapporteringsstandard sikrer vi at vi imøtekommer stadig økte forventninger fra kunder, finansinstitusjoner og andre interessenter på best mulig måte. Mens 2024 rapporten primært dekket miljø (E), har vi for 2025 utvidet rapporteringen til å inkludere alle vesentlige temaer innen både miljø, sosiale forhold (S) og selskapsstyring (G).

Standarder og prinsipper

Denne rapporten er utarbeidet i henhold til Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) og ESRS-standardene. Standardene er fulgt så langt det har vært praktisk gjennomførbart, data har vært tilgjengelige, og kravene har vært tydelig forstått.

Rapporteringen baserer seg på en oppdatert dobbel vesentlighetsanalyse. Vi har identifisert og vurdert hvilke bærekraftstemaer som er mest vesentlige for vår virksomhet basert på påvirkning, risiko og muligheter (IRO) i hele verdikjeden. Den doble vesentlighetsanalysen er nærmere beskrevet i et eget kapittel.

Verdikjede og data

Vår strategi og tiltak retter seg både mot egen virksomhet og verdikjede. Når vi setter mål for utslippskutt og ombruk, påvirker dette leietakerne og nedstrøms verdikjede direkte. Der det har vært behov for data fra oppstrøms eller nedstrøms aktører hvor primærdata mangler, er det benyttet anerkjente sjablongverdier (proxydata).

Bærekraftsrapporten er ikke attestert av revisor.

BP-2 Opplysninger i forhold til spesifikke omstendigheter

Tidshorisonter

For målene som er satt i denne rapporten, benytter vi ESRS sine definisjoner av tidshorisonter:

- Kort sikt: 0–1 år.
- Mellomlang sikt: 1–5 år. Dette svarer til milepælene for 2030.
- Lang sikt: > 5 år. Dette svarer til langsiktige milepæler mot 2050.

Sammenlignbarhet og kontinuitet (Andre rapporteringsår)

2025 er Bertel O. Steen Eiendoms andre år med bærekraftsrapport utarbeidet etter ESRS-standarden. Rapporten inneholder derfor sammenlignbare tall for fjoråret (2024) på vesentlige områder.

For å sikre at sammenligningsgrunnlaget for klimagassutslipp er korrekt, har vi foretatt en omarbeiding av fjorårstallene.

Bakgrunnen er at konsernet i 2025 implementerte et nytt system for datafangst og beregning, Energi.AI, som erstatter løsningene (Varig og Cemasy) benyttet i forrige rapport.

Overgangen til nytt system medfører bruk av oppdaterte utslippsfaktorer og endret metodikk. Vi har derfor beregnet 2024-tallene på nytt i Energi.AI basert på samme metodikk som for 2025.

- Dette medfører at utslippstallene for 2024 som presenteres i denne rapporten, vil avvike fra tallene som ble presentert i fjorårets årsrapport.
- Grepet sikrer at vi sammenligner «epler mot epler», slik at rapporterte endringer skyldes faktiske utslippskutt eller endret aktivitet, og ikke endringer i beregningsverktøy.

Utover dette er det ingen vesentlige endringer i rapporteringsprinsipper fra 2024 som krever korrigering.

Usikkerhet i data

Der det er usikkerhet knyttet til dataene vi oppgir, spesielt knyttet til indirekte utslipp i verdikjeden (Scope 3), vil dette stå beskrevet i de respektive kapitlene. Vi arbeider kontinuerlig med å forbedre datakvaliteten fra våre leverandører for å redusere denne usikkerheten år for år.

Det vises også til kapittelet IRO-2 Opplysningskrav i ESRS standarden som er omfattet av foretakets bærekraftsrapport i ESRS-standarder som er omfattet av foretakets bærekraftsrapport, hvor vi gir en oversikt over eventuelle utelatelser eller mangler i datagrunnlaget.

GOV-1 - Rollen til styret, ledelsen og tilsynsorgan

Styrets sammensetning og kompetanse

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS er selskapets øverste ansvarlige organ for bærekraft. Styret godkjenner bærekraftstrategien og overvåker implementeringen av denne.

Styret består av fem medlemmer valgt for sin komplementære kompetanse. Sammensetningen sikrer bred erfaring fra eiendomsutvikling, entreprenørvirksomhet og strategisk ledelse.

- Jens-Fredrik Jalland (Styreleder): Daglig leder i tilsvarende virksomhet.
- Eirik Andre Gjelsvik: Daglig leder i entreprenørkonsern.
- Katrine Klovholt Fjeldhus: Lederkompetanse fra rådgivende ingeniørfag med spesialkompetanse innen bærekraft.
- Andreas Natvig Skolleborg: Kompetanse innen gårdsdrift og eiendomsforvaltning.
- Silje Strøm: Ekspertise innen bolig og byutvikling.

Observatører: Steinar Fabricius Bye (CEO Bertel O. Steen Holding AS) og Harald Frigstad (CEO Bertel O. Steen AS).

Kjønnsbalanse

Styret består av to kvinner og tre menn (40/60 fordeling), noe som tilfredsstiller kravene til kjønnsbalanse i styret.

Administrasjonens ansvar

Den daglige ledelsen av bærekraftsarbeidet er delegert fra styret til administrerende direktør.

- Administrerende direktør: Har det operative totalansvaret for at selskapet leverer på vedtatt strategi.
- Finansdirektør: Ansvarlig for finansiering av bærekraftsprosjekter.
- Prosjektdirektør: Har ansvar for gjennomføring av bærekraftstiltak i byggeprosjekter.
- Bærekraftsjef: Rapporterer til prosjektdirektør og er fagansvarlig for faglig utvikling, datainnsamling og utarbeidelse av konsernets bærekraftsrapportering, samt oppfølging av handlingsplanen.
- Driftsdirektør: Har ansvar for gjennomføring av bærekraftstiltak i drift- og vedlikeholdsprosjekter.
- Markedsdirektør: Har ansvar for å få gjennomslag for våre bærekraftstiltak hos våre leietagere.

GOV-2 – Styret, ledelsen og tilsynsorganets involvering i bærekraftsarbeidet

Informasjonsflyt og rapportering

For at styret skal kunne utøve sin tilsynsrolle, er det etablert faste rapporteringsrutiner mellom administrasjonen og styret. Bærekraft er en integrert del av virksomhetsstyringen, forankret i styringssystemet Kilden.

- Løpende rapportering: Administrasjonen rapporterer status på handlingsplaner, vesentlige risikoer og fremdrift på KPI-er i styremøter.
- Strategiprosess: Vesentlighetsanalysen og revidering av bærekraftstrategien behandles og diskuteres årlig av styret for å sikre at den er oppdatert mot endringer i markedet og lovverket.

Handlingsplan og styring

Det er utarbeidet en detaljert handlingsplan for oppfølging og implementering av bærekraftsmålene. Planen fordeler ansvar på individnivå i administrasjonen og definerer rapporteringsintervaller på de ulike KPI-ene. Dette sikrer at bærekraft blir en integrert del av virksomheten.

Miljøledelse (ISO 14001)

Som et sentralt verktøy for styring og kontroll, er selskapet sertifisert i henhold til miljøstandarden ISO 14001. Standarden

fungerer som rammeverk for å systematisere arbeidet med ytre miljø, herunder energiforbruk, avfallshåndtering og etterlevelse av miljøkrav. Revisjoner knyttet til ISO-sertifiseringen gir styret og ledelsen en ekstern verifisering av at styringssystemet fungerer etter hensikten.

GOV-3 – Integrering av bærekraftsrelaterte ytelser i incentivordninger

Bærekraft er et av flere kriterier som benyttes av styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS til å vurdere administrasjonens prestasjoner. Hensikten er å sikre at ledelsens prioriteringer samsvarer med selskapets langsiktige bærekraftsmål.

For rapporteringsåret 2025 ble det satt et konkret mål om å energikartlegge hele eiendomsporteføljen og identifisere hensiktsmessige energieffektiviseringstiltak. Dette ble gjennomført. I tillegg ble det estimert en kostnadsramme for tiltak for å kutte driftsutslippene (Scope 3 post 13) med 50%. Denne tiltaksplanen benyttes som et styringsverktøy for det videre arbeidet med å redusere utslipp fra porteføljen og er omtalt flere steder i denne rapporten.

GOV-4 - Rammeverk for aktsomhetsvurderinger (Due Diligence)

Definisjon og formål

Aktsomhetsvurderinger er en løpende prosess for å kartlegge, forebygge, begrense og gjøre rede for faktiske og potensielle negative konsekvenser vår virksomhet kan ha på mennesker, samfunn og miljø.

Forpliktelser, åpenhetsloven og internasjonale rammeverk

Vårt arbeid bygger på internasjonalt anerkjente standarder. Gjennom tilslutning til FNs Global Compact har vi forpliktet oss til å etterleve de ti prinsippene for menneskerettigheter, arbeidslivsstandarder, miljø og anti-korrupsjon.

Selskapets systematiske arbeid med aktsomhetsvurderinger er i dag primært rettet mot sosiale forhold og menneskerettigheter i tråd med Åpenhetsloven. Denne metodikken baserer seg på OECDs veileder for ansvarlig næringsliv. For miljø og natur gjennomføres det foreløpig ikke egne aktsomhetsvurderinger etter samme metodikk, men risikoen i leverandørkjeden begrenses ved at vi opererer i et marked med strenge norske lovkrav.

Åpenhetsloven og menneskerettigheter

I henhold til den norske Åpenhetsloven gjennomfører vi årlige aktsomhetsvurderinger for å sikre grunnleggende

menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og leverandørkjede. Den lovpålagte redegjørelsen for våre aktsomhetsvurderinger er offentlig tilgjengelig på våre nettsider innen 30. juni hvert år.

Kommende krav (CSDDD og Miljø)

Vi forbereder oss også på EUs nye aktsomhetsdirektiv, Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD), som trådte i kraft i EU i juli 2024. Direktivet vil, når det implementeres i norsk rett, utvide kravene til aktsomhetsvurderinger til også å omfatte miljøpåvirkning og klimaendringer, i tillegg til menneskerettigheter.

Bertel O. Steen Eiendom vil implementere utvidede aktsomhetsvurderinger når direktivet har tredd i kraft.

Håndtering av negative konsekvenser og gjenoppretting

Dersom våre aktsomhetsvurderinger avdekker at vi har forårsaket eller bidratt til negative konsekvenser, er vi forpliktet til å sørge for eller samarbeide om gjenoppretting. Vi har etablerte varslingskanaler tilgjengelig for både ansatte og eksterne parter som sikrer at bekymringer kan meldes og håndteres konfidensielt.

GOV-5 - Risikostyring og internkontroll for bærekraftsrapporteringen

Organisering av kontrollarbeidet

For å sikre nøyaktighet og pålitelighet i rapporteringen, følger Bertel O. Steen Eiendom prinsippet om at all vesentlig informasjon skal kvalitetssikres av minst to personer. Datainnsamling og utarbeidelse av delkapitler er utført av fagansvarlige i administrasjonen, med påfølgende kontroll av ledergruppen.

Systemstøtte og datakvalitet

Selskapet arbeider for å minimere manuelle prosesser ved å benytte spesialiserte systemer for datafangst. For klimagassregnskapet (2024/2025) er systemet Energi.AI implementert for å sikre sporbarhet og automatisert beregning basert på anerkjente utslippsfaktorer. Øvrige data hentes fra konsernets styringssystem Kilden og økonomisystemer.

Ved bruk av Telescope digitaliseres kartleggingen av klimarisiko gjennom automatisert innhenting og sammenstilling av data fra offentlige kilder og kartgrunnlag, noe som muliggjør en effektiv screening av eiendomsporteføljen og reduserer behovet for omfattende manuelle utredninger.

Kompetansebygging og ekstern bistand

Selskapets strategi har vært å bygge sterk intern kompetanse på CSRD-rammeverket før rapporteringen underlegges lovpålagt revisorkontroll. Målet er å sikre at organisasjonen selv forstår og eier sine bærekraftsdata.

Det er derfor ikke brukt eksterne konsulenter for rapportering iht CSRD for regnskapsåret 2025.

Risikostyring (ISO)

Bertel O. Steen Eiendom er sertifisert etter ISO 9001 (Kvalitet) og ISO 14001 (Miljø). Selskapet har implementert en egen risikostyringsprosess (prosedyre eP-007) for løpende overvåking og håndtering av risiko. Denne prosessen skal oppdateres til å inkludere risiko knyttet til bærekraftsrapportering, som feilrapportering eller manglende datatilgang.

SBM-1 – Strategi, forretningsmodell og verdikjede

Selskapet har gjennom en bred prosess forankret både visjon og forretningsstrategi, som er harmonisert med bærekraftsmålene og virksomhetens styringssystem.

Forretningsstrategi

Bertel O. Steen Eiendom jobber etter en visjon om at gjennom aktiv utvikling skal vi skape og forvalte en solid og stabil eiendomsportefølje med forsvarlig risikospredning for å støtte

våre eieres langsiktige mål; våre kunders behov og samfunnets krav til tilpasning, bærekraft og kvalitet.

Selskapets bærekraftstrategi hviler på tre pilarer som er integrert i forretningsmodellen:

- Miljø (E): Vi skal utvikle og drifte eiendommer som reduserer klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen, beskytter biologisk mangfold gjennom arealnøytralitet, samt bidrar til den sirkulære omstillingen gjennom ombrukbruk og fleksible bygg.
- Sosiale forhold (S): Vi skal sikre trygge og helsefremmende arbeidsplasser med nullvisjon for skader (HMS). Vi ser mangfold som en styrke for innovasjon, og vi skal levere trygghet og kvalitet til våre kunder og leietakere.
- Eierstyring og etikk (G): Vi skal drive virksomheten basert på redelighet og transparens. Vi praktiserer nulltoleranse for korrupsjon og hvitvasking, og bekjemper aktivt arbeidslivskriminalitet og sosial dumping i vår leverandørkjede.

Strategiske utfordringer og muligheter

Eiendomssektoren står i en brytningstid. Vi møter et skjerpet risikobilde som endrer rammebetingelsene for vår virksomhet, samtidig som det åpner for nye posisjoner i markedet. Våre viktigste strategiske drivere fordeler seg slik:

Klima og miljø (E)

- Risiko for verdifall («Stranded Assets»): EUs taksonomi og strengere energikrav skaper en risiko for at eiendommer som ikke oppgraderes faller i verdi. En av våre viktigste strategiske utfordringer er å finansiere og gjennomføre det grønne løftet i den eksisterende bygningsmassen i takt med leietakernes betalingsevne.
- Klimarisiko (Fysisk risiko): Klimaendringene fører til mer ekstremvær, med økt fare for styrtregn, flom og fuktskader. Dette utgjør en direkte trussel mot bygningsmassen. Utfordringen er å kartlegge sårbarhet og sikre eiendommene fysisk for å unngå uforutsette kostnader.
- Natur og areal: Nye krav til arealnøytralitet og vern av natur betyr at vi må vri strategien fra å bygge på jomfruelig mark til å fortette og transformere eksisterende eiendommer («brune prosjekter»).

Sosiale forhold (S) – Mennesker som innsatsfaktor

- Kampen om kompetanse: For å kunne levere på de nye kravene, er vi avhengige av å tiltrekke oss og utvikle dyktige medarbeidere. En mangfoldig organisasjon med høy endringskompetanse er en forutsetning for å lykkes.

- Sikkerhet og ansvar: I en bransje med høy risiko for ulykker, er HMS ikke bare et lovkrav, men en del av vårt samfunnsansvar. Trygge byggeplasser bygger tillit.

Eierstyring (G) – Tillit som valuta

- Compliance og kontroll: Eiendomsbransjen er sårbar for arbeidslivskriminalitet og sosial dumping. Både myndigheter og interessenter forventer at vi har kontroll på leverandørkjeden. Utfordringen er å sikre etterlevelse av åpenhetsloven og effektivt avdekke useriøse aktører gjennom systematiske kontroller. God eierstyring er en forutsetning for tillit hos banker og samarbeidspartnere.

Oppsummering av prioriteringer

For å møte dette sammensatte bildet prioriterer selskapet å:

1. Vi skal gjennomføre energitiltak i eksisterende portefølje, og for å nå våre klimamål skal vi velge lavutslippsmaterialer, prioritere sirkularitet og fleksibilitet, samt sikre som minimum fossilfrie byggeplasser i alle prosjekter.
2. Kartlegge klimarisiko og økologisk mangfold
3. Bygge driftskompetanse: Erfaring viser at selv bygg med høy energiscore ofte underpresterer i praksis. Vi skal derfor å styrke vår tekniske kompetanse for å lukke gapet mellom teoretisk og faktisk forbruk.

4. Bygge utviklingskompetanse: Vi ser at kravene til naturhensyn, sirkularitet, fleksibilitet, transformasjon og lavutslippsløsninger blir stadig mer komplekse. Vi skal derfor styrke vår utviklingskompetanse for å kunne håndtere disse prosessene i våre prosjekter.
5. Digitalisere driften: Vi automatiserer innsamling av miljødata og leverandørinformasjon for å sikre bedre beslutningsgrunnlag og effektiv oppfølging.
6. Sikre etterlevelse og kontroll: Eiendomsbransjen er sårbar for arbeidslivskriminalitet. Vi skal derfor sikre systematisk etterlevelse av prosedyren ePOL-01 for å trygge leverandørkjeden.

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Strategi tabeller.

Relevante policyer

Selskapet ble i 2024 sertifisert etter ISO 14001, et anerkjent miljøledelsessystem som setter strenge krav til miljøforvaltning, kontinuerlig forbedring og etterlevelse av myndighetskrav.

Bærekraftsarbeidet styres gjennom sentrale retningslinjer:

- Policy for Miljø og Bærekraft (ePOL-11): Slår fast at selskapet skal planlegge all drift og utvikling for å minimere negative miljøkonsekvenser i form av avfall og utslipp.

- Retningslinje for Bærekraftsarbeid (eRET-05): Operasjonaliserer policyen ved å definere konkrete måleparametere. Alle bygg skal overvåkes og måles på faktorer som materialbruk, energiforbruk, vannforbruk, avfallshåndtering og samlet klimaavtrykk.
- Policy for Compliance og samfunnsansvar (ePOL-01): Fastsetter retningslinjer for etisk forretningsdrift og leverandørkontroll. Prosedyren skal sikre tiltak mot korrupsjon og arbeidslivskriminalitet, samt ivareta menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i tråd med åpenhetsloven.

Forretningsmodell

Bertel O. Steen Eiendoms kjernevirksomhet omfatter eie, utleie og forvaltning av næringseiendom, samt utvikling av nye eiendomsprosjekter. Selskapet utvikler også boliger i partnerskap med boligspesialister. Selskapet tilbyr ingen produkter eller tjenester som er forbudt i markedene vi opererer i.

Marked og kunder

Eiendommene er hovedsakelig lokalisert på Østlandet, samt i Bergens- og Stavanger-området. Selskapets største leietaker er bilvirksomheten til søsterselskapet Bertel O. Steen AS. Utover konserninterne leietakere består kundeporteføljen av eksterne

aktører innen logistikk, kontor og handel, samt privatpersoner ved boligutvikling.

Selskapet har ikke utvidet sitt marked eller virksomhet vesentlig i dette rapporteringsåret.

Organisasjon

Ved utgangen av 2025 hadde Bertel O. Steen Eiendom AS totalt 19 ansatte. Administrasjonen er lokalisert på Lørenskog, mens teknisk driftspersonell arbeider ute på eiendommene, hovedsakelig på Østlandet.

Verdikjede

Bertel O. Steen Eiendom har kartlagt sin verdikjede basert på interne analyser og bransjekunnskap, herunder rapporter om bransjens klimafotavtrykk. Verdikjeden er delt inn i tre hovedfaser: Oppstrøms, Egen virksomhet og Nedstrøms.

Oppstrøms verdikjede

1. Utvinning av råmaterialer

På nederste nivå ligger råvareprodusentene. Dette omfatter uttak av naturressurser (skogbruk, gruvedrift) eller innsamling av materialer til gjenvinning. I et sirkulært perspektiv skjer utvinning også gjennom «urban mining», hvor brukte bygningskomponenter hentes direkte fra bygg som rives eller demonteres for ombruk.

2. Produksjon av bygningskomponenter

I denne delen av verdikjeden bearbeides råmaterialer til ferdige byggevarer. Dette leddet kjennetegnes av en todelt struktur som er avgjørende for risikobildet vårt:

- Lokale materialer (Lav risiko): Konstruksjonsmaterialer med høyt volum og vekt, som betong, tilslag og trelast, er hovedsakelig produsert i Norge eller Norden. Her anses risikoen for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som lav.
- Globale materialer (Økt risiko): Tekniske installasjoner, stål, elektronikk, solceller og overflatematerialer (som naturstein og flis) har ofte komplekse, globale leverandørkjeder. En betydelig andel av disse varene har opprinnelse i, eller delkomponenter fra, land hvor risikoen for brudd på arbeidstakerrettigheter og miljøkrav er høyere.

Selv om våre direkte innkjøp hovedsakelig skjer gjennom norske grossister og entreprenører, er vi innforstått med at risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold ofte ligger lenger bak i verdikjeden. Vi håndterer denne risikoen gjennom systematiske aktsomhetsvurderinger i tråd med Åpenhetsloven.

3. Omsetning og logistikk

Dette leddet omfatter transport, mellomlagring og distribusjon av materialer frem til byggeplass. For enkelhets skyld inkluderer vi all logistikk knyttet til materialtransport i dette punktet.

Egen virksomhet

4. Prosjektutvikling

Dette er starten på vår kjernevirksomhet. Prosessen initieres av et behov i markedet eller fra en leietaker.

- *Grønne tomter*: Ubebygde arealer som krever regulering og infrastruktur.
- *Brune eiendommer*: Allerede bebygde områder hvor utviklingen innebærer rehabilitering (ROT), riving eller fortetting.

5. Prosjektering

Her får prosjektet sin konkrete utforming. Arkitekter og rådgivere former bygget i tråd med kravspesifikasjon, lovverk og våre bærekraftsmål. Det er i denne fasen de viktigste beslutningene tas for materialvalg, energiløsninger og byggets fremtidige klimafotavtrykk.

6. Montering/bygging

Selve oppføringen av bygget. Avhengig av entrepriseform utføres dette av én totalentreprenør eller flere sideentreprenører.

Byggefasen realiserer kvalitetene som er besluttet i prosjekteringen.

7. Bruk og forvaltning

Når bygget er overtatt, går det over i driftsfasen. Levetiden og miljøbelastningen avhenger av kvaliteten på vedlikeholdet og byggets fleksibilitet for endret bruk. Teknisk drift og vedlikehold utføres av våre driftsteknikere i samarbeid med lokale servicepartnere.

8. Rivning/Demontering

Ved endt livsløp eller større ombygginger skjer riving eller demontering. Vi arbeider for at dette skal skje med størst mulig grad av sortering for materialgjenvinning eller ombruk, i tråd med sirkulære prinsipper.

Nedstrøms verdikjede

9. Salg og utleie

Dette leddet handler om markedskontakten. Verdien av bygget realiseres gjennom leiekontrakter eller salg. Etterspørselen i dette leddet er en viktig driver for hvilke kvaliteter (herunder miljøkvaliteter) som utvikles. Vi opplever i økende grad at leietakere etterspør bærekraftige bygg, noe som reduserer markedsrisikoen ved å velge høye miljøambisjoner.

SBM-2 – Interesser og synspunkter fra interessenter

For å sikre at bærekraftsarbeidet treffer riktig, har Bertel O. Steen Eiendom kartlagt sine viktigste interessenter. Selskapet henter inn synspunkter fra interessenter som en fast del av vårt daglige virke. Ved å kombinere løpende dialog og et tett samarbeid med vår bransjekunnskap, sikrer vi at relevante perspektiver fanges opp i de eksisterende møteplassene våre.

Involvering i vesentlighetsanalysen

Interessentenes synspunkter har vært sentrale ved utarbeidelsen av den doble vesentlighetsanalysen. Gjennom dialog med leietakere, banker og leverandører har vi identifisert hvilke temaer som har størst betydning for våre omgivelser. Særlig har tilbakemeldinger om energieffektivitet (E1) og leverandørkjedeansvar (S2/G1) påvirket vektingen av vesentlige temaer.

Strategisk tilpasning

Basert på denne kunnskapen har selskapet justert strategien for å møte økte forventninger. Dette har konkret resultert i høyere miljøambisjoner i byggeprosjekter (BREEAM-sertifisering) og innføring av grønne leiekontrakter. Dette styrker vår posisjon som en attraktiv samarbeidspartner for leietakere og finansinstitusjoner.

Interessent	Rolle	Forventninger og behov	Dialogform
Kunder, leietagere	Berørte interessenter Brukere av bærekrafts-informasjon	• Bærekraftsrapportering med mål og tiltak for å redusere klimagassutslipp og annen negativ påvirkning er en forutsetning for å være relevant • Bærekraft/miljø vektes tungt i anbudprosesser	Uformelle samtaler / tett dialog med bilvirksomheten
Entreprenører Leverandører	Berørte interessenter Brukere av bærekrafts-informasjon	• Samarbeid om og betalingsvilje for klimavennlige løsninger, særlig knyttet til utvikling av- og transport av varene og tjenestene vi kjøper inn (byggematerialer) • Samarbeid om dokumentasjon av klimagassutslipp • Bærekraftige og innovative prosjekter er attraktive prosjekter	Uformelle samtaler
Bank-forbindelser	Berørte interessenter Brukere av bærekrafts-informasjon	• Bærekraftsrapportering i tråd med CSRD • Taksonomiscreening for å dokumentere hvilke aktiviteter som er bærekraftige / grønne • Åpenhet og kommunikasjon rundt virksomhetenes bærekraftsarbeid • Klimarisiko og energimerke	Uformelle samtaler
Styre-medlemmer og eiere	Berørte interessenter	• Være en skikkelig og redelig arbeidsgiver • Opptre ansvarlig og profesjonelt • Bærekraftsrapportering med tett oppfølging av mål og tiltak	Styremøter

Interessent	Rolle	Forventninger og behov	Dialogform
	Bruke bærekrafts-informasjon	• Jobbe aktivt for å øke mangfold og sikre likestilling og inkludering i virksomheten	
Ansatte og framtidige ansatte	Berørte interessenter	• Være en trygg og god arbeidsgiver • Redusere egne klimagassutslipp • Synliggjøre bærekraftsarbeidet for internt og eksternt • Jobbe med likestilling og mangfold	Uformelle samtaler
Naboer	Brukere av bærekrafts-informasjon	• Bærekraft også i lokalmiljøet • Opptre ansvarlig og profesjonelt • Bærekraftsrapportering med mål og tiltak for å redusere klimagassutslipp og annen negativ påvirkning er en forutsetning for å bygge tillit i samfunnet	Uformelle samtaler
Grunneiere, myndigheter og PBE	Berørte interessenter	• Bærekraftsrapportering med mål og tiltak for å redusere klimagassutslipp og annen negativ påvirkning er en forutsetning for å være relevant • Bærekraftige og innovative prosjekter er attraktive prosjekter • Opptre ansvarlig og profesjonelt	Uformelle samtaler

Interessent	Rolle	Forventninger og behov	Dialogform
Arkitekt, rådgivere og meglere	Berørte interessenter	• Bærekraftsrapportering i tråd med nye regelverk (CSRD) • Deling av kunnskap og erfaring for å spille hverandre bedre • Mangfold og likestilling, samarbeid på tvers av bransjen, med særlig fokus på å heve kvinneandelen	Uformelle samtaler

IRO-1 – Prosess for å identifisere og vurdere vesentlige temaer

For å identifisere hvilke bærekraftstemaer som er vesentlige for Bertel O. Steen Eiendom, har vi gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse i tråd med kravene i ESRS 1 og EFRAGs veiledning.

For rapporteringsåret 2025 er analysen utvidet til å dekke samtlige temaer i standarden (Miljø, Sosiale forhold og Eierstyring), i motsetning til forrige rapportering som primært fokuserte på klima og miljø.

Prosessen sikrer at vi rapporterer på de områdene der vi har størst faktisk eller potensiell påvirkning, samt de områdene som utgjør en finansiell risiko eller mulighet.

Beskrivelse av prosessen

Arbeidet har fulgt en strukturert prosess i fire trinn:

1. Kartlegging: Vi har kartlagt verdikjeden og virksomhetens aktiviteter for å forstå hvor påvirkning skjer.
2. Identifisering (Long-list): Gjennom interessentdialog og bransjeanalyser har vi utarbeidet en bruttoliste over relevante påvirkninger, risikoer og muligheter (IROs).
3. Vurdering (Scoring): Hvert tema er vurdert kvantitativt basert på faste kriterier for alvorlighetsgrad og sannsynlighet.
4. Beslutning (Terskelverdi): Vi har fastsatt en terskelverdi for å skille ut de vesentlige temaene som skal inngå i rapporteringen.

Kriterier for vurdering (Scoring)

For å sikre en objektiv vurdering, benytter vi en kvantitativ modell hvor temaene scores på en skala fra 1 til 5.

1. Vurdering av Alvorlighetsgrad (Severity) og Finansiell konsekvens Vi skiller mellom vurdering av påvirkning på mennesker/miljø og finansiell effekt på selskapet:

- For negative påvirkninger (Impact Materiality): Alvorlighetsgraden beregnes som snittet av tre faktorer (skala 1–5):
 - *Omfang (Scale)*: Hvor alvorlig er skaden?
 - *Utbredelse (Scope)*: Hvor mange rammes eller hvor stort er området?
 - *Uopprettelighet (Irremediability)*: Kan skaden reverseres? (1 = Enkelt, 5 = Irreversibelt).
- For finansielle risikoer og muligheter (Financial Materiality): Vi vurderer konsekvens basert på potensielt tap eller gevinst for konsernet. Vi benytter samme intervaller som i konsernets øvrige risikostyring:
 - 1 (Ubetydelig): < 2 MNOK
 - 2 (Lav): 2 – 20 MNOK
 - 3 (Middels): 20 – 50 MNOK

- 4 (Høy): 50 – 200 MNOK
- 5 (Svært høy): > 200 MNOK

2. Vurdering av Sannsynlighet (Likelihood) Sannsynligheten for at en påvirkning, risiko eller mulighet inntreffer vurderes etter følgende intervaller:

- 1 (Svært usannsynlig): < 5 %
- 2 (Lite sannsynlig): 5 – 25 %
- 3 (Mulig): 25 – 50 %
- 4 (Sannsynlig): 50 – 90 %
- 5 (Svært sannsynlig / Faktisk): > 90 % (eller hendelser som allerede inntreffer)

Terskelverdier for rapportering

Vi har definert en streng terskelverdi for hva som defineres som vesentlig. Et tema er vesentlig dersom det faller innenfor det mørkemarkerte området i vår vesentlighetsmatrise:

- Høy alvorlighet (Score ≥ 4): Temaet er vesentlig uavhengig av sannsynlighet.
- Middels alvorlighet (Score 3): Temaet er vesentlig kun dersom sannsynligheten er høy (Score ≥ 4).
- Lav alvorlighet (Score 1–2): Temaet vurderes som ikke vesentlig.

Basert på denne metoden har vi konkludert med at temaene listet i kapittel SBM-3 har middel og høy vesentlighet og danner grunnlaget for denne rapporten.

SBM-3 - Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

Gjennom den doble vesentlighetsanalysen har vi kommet frem til at følgende påvirkninger, risikoer og muligheter er vesentlige for oss.

ESRS E1: Klimaendringer

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Klimatilpasninger		Nedbygging av skog og myr. Ved å bevare skog og myr styrkes naturens evne til å håndtere klimagasser og til å regulere klimaet. Det er også store direkte utslipp tilknyttet nedbygging av skog, skogbunn og myr. Vern vil også styrke biologisk mangold og økosystemer.	Overgangsrisiko: Utvidet vern av kulturlandskap.
		Nedbygging av skog og myr.	Mulighet. Økt verdi av brune tomter i form av høyere utnyttelse.
			Nedbør og Flom, ekstremvær

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
			Nedbør og oversvømmelser vil påvirke hvordan og hvor vi bygger. Fysisk risiko. Akutte ekstremværhendelser, som styrtregn og flom, kan forårsake fysisk skade på bygninger, inventar og utstyr. Konsekvensen kan være: – Økte drift- og eierkostnader – Redusert eiendomsverdi – Økte byggekostnader
			Nedbør og Flom, ekstremvær Nedbør og oversvømmelser vil påvirke hvordan og hvor vi bygger. Overgangsrisiko. Lovkrav og reguleringer for å tilpasse samfunnet ett nytt klima kan medføre økte kostnader.
			Redusert arealbehov Omstillingsrisiko. Økt fokus på miljø og ny teknologi kan føre til at folk kjører mindre og at færre velger å eie egen bil, som igjen kan føre til redusert arealbehov hos vår største leietaker Bertel O. Steen AS.

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
			Redusert arealbehov Mulighet. Ved å diversifisere kundebasen vil vår eksponering mot bilvirksomheten reduseres, og vi vil være bedre forberedt for lavere etterspørsel fra vår største leietager.
Begrense klimaendringer		Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede. Å redusere klimagassutslippene er avgjørende for å redusere global oppvarming.	Omstillingsrisiko. Hvordan en virksomhet tilpasser seg klimaendringer og hvilke tiltak de gjør for å redusere sine negative klimapåvirkninger, vil ha betydning for virksomhetens omdømme og konkurranseevne.
		Klimagassutslipp Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede.	Mulighet. Ved å implementere tiltak for å redusere klimagassutslipp kan vi styrke vårt omdømme og vår konkurranseevne gjennom troverdighet i markedet, og gjennom tilgang på finansiering som speiler en lav risiko i vår virksomhet.
Energi-effektivisering		Energieffektivisering Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg. Vår eiendomsportefølje har et potensial for energieffektivisering.	Omstillingsrisiko. Nye energikrav, blant annet fra EU, kan føre til store oppgraderingskostnader og i ytterste konsekvens til såkalte 'stranded assets'.

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
			Svekket/styrket konkurranseevne. Tilgang og pris på kapital. Brune lån vil få en høyere premium enn grønne lån.
			Svekket/styrket konkurranseevne. Energiforbruket i byggene våre har innvirkning på kostnadene til våre leietagere og vil kunne få betydning for leienivå.

ESRS E4: Biologisk mangfold og økosystemer

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold	Arealbrukendringer	Nedbygging av skog og myr. Endringer i arealbruk / nedbygging av skog og myr er den største trusselen for biologisk mangfold og økosystemer i Norge.	Overgangsrisiko Restaurering av økologi kan gi økte driftskostnader. Nye krav til beskyttelse av økosystemer er på trappene, gjennom EUs naturrestaureringsforordning og FNs naturavtale. Omdømmerisiko. Arealbruksendringer i form av nedbygging av kulturlandskap medfører omdømmerisiko. Dette er godt illustrert av NRK-serien med Bård Tufte Johansen, <i>Ombudsmannen</i>, og oppmerksomheten den fikk.

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Påvirkninger på økosystemers omfang og tilstand	Fremmede skadelige arter	Fremmede skadelige arter Håndtering av planteavfall og masser kan bidra til spredning av fremmede arter.	Overgangsrisiko. Økte byggekostnader og økte driftskostnader.
Påvirkninger på og avhengighet av økosystemtjenester	Jordforsegling	Asfaltering fører til at naturlige habitater blir ødelagt eller fragmentert. Dette kan redusere leveområdene for mange arter og gjøre det vanskeligere for dem å finne mat, ly og hekkeplasser.	Overgangsrisiko. Strengere krav til beskyttelse av truede arter, bekjempelse av fremmede arter, restaurering av økologi.
	Pollinering	Mangfoldet av pollinerende insekter er i nedgang. Klimaendringer, sprøytemidler og invaderende fremmedarter truer pollinerende insekter, og den største trusselen er at kulturlandskap forsvinner.	Nye krav til beskyttelse av økosystemer er på trappene, gjennom EUs naturrestaureringsforordning og FNs naturavtale. Formålet er å redde og bevare natur- og biomangfoldet i verden.

ESRS E5: Sirkulær økonomi

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Inngående ressurser, herunder ressursbruk		Materialene vi benytter. Vår påvirkning på ressursinngang handler om bygningsmaterialene vi benytter, og spesielt da jomfruelige råmaterialer.	Mulighet. Å redusere materialbruken og samtidig øke bruken av resirkulerte eller brukte materialer vil gi et konkurransefortrinn, samtidig som det er nødvendig for å nå utslippsmålene og beskytte biologisk mangfold og økosystemer.
		Materialene vi benytter.	Fysisk risiko – Ressursknapphet. Materialer knyttet til negative natur- og miljøpåvirkninger, og forstyrrelser i forsyningslinjer grunnet geopolitikk og konflikter, kan medføre til knapphet.
Utgående ressurser knyttet til produkter og tjenester		Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem. Hvordan vi planlegger og forvalter våre bygg vil være avgjørende for vårt behov for råmaterialer nå og i fremtiden.	Omstillingsrisiko. Nye og strengere krav til materialgjenvinning og ombruk kan påføre oss og vår verdikjede betydelige kostnader og omstillingsutfordringer. Brukte materialer og holdbare og fleksible eiendommer kan få økt verdi når reglene strammes inn.
		Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem.	Mulighet – Konkurransefortrinn. Der bygg med utvidet levetid vil kunne gi økte byggekostnader vil ombrukte materialer kunne gi lavere byggekostnader.

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Avfall		Reduksjon og sortering av bygningsavfall. Bygge- og anleggsnæringen er den næringen som produserer mest avfall i Norge.	Mulighet – Konkurransefortrinn. Ved å redusere mengden avfall, og øke sorteringsgraden, kan vi spare penger på materialene. Det koster også penger å levere avfall. Blandet avfall og farlig avfall er de dyreste avfallstypene. Omstillingsrisiko. Nye regler i avfallsforskriften krever bedre sortering og gjenvinning av bygge- og riveavfall.

ESRS S1 Egen arbeidsstyrke

Undertema	Under-undertema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Likebehandling og muligheter for alle	Likestilling og likelønn for arbeid av lik verdi / Mangfold	Mangfold (Innovasjonsevne) En homogen arbeidsstyrke utgjør en risiko for "tunnelsyn" og tap av talent. Eiendomsbransjen er tradisjonelt mannsdominert.	Mulighet. Vi ser en mulighet til å styrke innovasjon og arbeidsmiljø ved å øke kvinneandelen og mangfoldet i selskapet. Bedre beslutningskvalitet.
Likebehandling og muligheter for alle	Opplæring og kompetanseutvikling	Opplæring og kompetanse (Omstillingsevne) Eiendomsbransjen er i rask endring. Manglende kompetanseutvikling truer omstillingsevnen.	Strategisk risiko. Risiko for kompetansegap ved rask teknologisk utvikling kan svekke vår konkurransekraft i møte med nye myndighetskrav.

Undertema	Under-undertema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Arbeidsforhold	Helse og sikkerhet	HMS (Ulykker) Drift og forvaltning av eiendom innebærer en iboende risiko for fysiske skader for våre ansatte.	Fysisk og finansiell risiko. Høyt sykefravær eller alvorlige hendelser påvirker driftsstabiliteten negativt og har stor negativ påvirkning på den enkelte ansatte (påvirkningsvesentlighet).

ESRS S2 Arbeidere i Verdikjeden

Undertema	Under-undertema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Arbeidsforhold	Helse og sikkerhet	HMS (Ulykker) Byggeplasser utgjør en høyrisikoarena for fallulykker, klemskader og andre alvorlige hendelser. Ulykker hos våre entreprenører har en direkte negativ påvirkning på individet og deres familier.	Finansiell- og omdømmerisiko. Alvorlige ulykker eller dødsfall på våre prosjekter medfører stans i drift, politietterforskning og betydelig omdømmetap.
Arbeidsforhold	Anstendig lønn	A-krim Risiko for at press på pris og tid i prosjektene bidrar til sosial dumping	Finansiell risiko. Risiko for solidaransvar for lønn og skatt, samt sanksjoner fra myndighetene dersom det avdekkes manglende etterlevelse av tariffavtaler og lønnsvilkår i verdikjeden.

Undertema	Under-undertema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
		eller ulovlige arbeidsvilkår hos underentreprenører.	

ESRS S4 Forbrukere og sluttbrukere

Undertema	Under-undertema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Personlig sikkerhet for forbrukere og sluttbrukere	Helse og sikkerhet / Økonomisk trygghet	Produktkvalitet Boligkjøp er ofte kundens største investering. Feil og mangler ved boligen påvirker kundens økonomiske trygghet og livskvalitet direkte.	Finansiell risiko. Omfattende feil gir store reklamasjonskostnader for oss og svekker lønnsomheten.

ESRS G1 Forretningsetikk

Undertema	Under-undertema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Forebygging og avdekking av korrupsjon og bestikkelser	Korrupsjon og bestikkelser	Korrupsjon og hvitvasking Eiendom er en høyrisikobransje for hvitvasking. Det foreligger en iboende fare for at vårt selskap uvitende benyttes til å "vaske" svarte penger gjennom transaksjoner eller leieforhold, jf. Økokrims trusselvurdering.	Selskapsrisiko Straffeansvar, bøter og kritisk tap av omdømme dersom vi involveres i transaksjoner med kriminelle aktører eller hvitvasking.
Politisk påvirkning og lobbyvirksomhet	Politisk påvirkning og lobbyvirksomhet	Politisk påvirkning (Lobbying) Vi påvirker byutvikling og reguleringsprosesser gjennom direkte dialog med politikere i plansaker, samt gjennom medlemskap i interesseorganisasjoner (f.eks. OMA og Norsk Eiendom) som arbeider for bransjens rammevilkår.	Omdømmerisiko Risiko for at tett dialog med beslutningstakere kan oppfattes som utilbørlig påvirkning eller "vennetjenester", noe som kan svekke tilliten til reguleringsprosessene og skade selskapets omdømme.
Håndtering av forhold til leverandører	Betalingspraksis	Svindel og betaling Risiko for fiktiv fakturering og MVA-svindel i leverandørkjeden. Vår betalingspraksis påvirker også leverandørenes likviditet direkte.	Finansiell risiko Direkte tap av midler ved svindel (f.eks. CEO-fraud), samt risiko for medvirkeransvar i saker om økonomisk kriminalitet og skatteunndragelser.

Våre vesentlige bærekraftstemaer

Det betyr at vi skal rapportere på følgende bærekraftstemaer:

Område	Tema	Under tema	Under under tema
Miljø	E1: Klimaendringer	· Klimatilpasning · Begrense klimaendringer · Energieffektivisering	
	E4: Biologisk mangfold	· Påvirkningsfaktorer for tap av mangfold · Tilstand til økosystemer	· Arealbrukendringer · Fremmede arter · Jordforsegling · Pollinering
	E5: Sirkulærøkonomi	· Ressursbruk (inngang) · Ressursutgang (produkter/tjenester) · Avfall	

Område	Tema	Under tema	Under under tema
Sosialt	S1: Egen arbeidsstyrke	· Likebehandling og muligheter · Arbeidsforhold	· Likestilling og mangfold · Opplæring og kompetanse · Helse og sikkerhet
	S2: Arbeidere i verdikjeden	· Arbeidsforhold	· Helse og sikkerhet (entreprenør) · Anstendig lønn
	S4: Forbrukere	· Personlig sikkerhet	· Kvalitet og økonomisk trygghet
Styring	G1: Forretningsetikk	· Forebygging av korrupsjon · Forhold til leverandører	· Korrupsjon og hvitvasking · Konkurranseregulerende atferd · Betalingspraksis og svindel

Hvor oppstår våre vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter?

De vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene oppstår på ulike steder i verdikjeden.

Verdikjede	OPPSTRØMS			EGEN VIRKSOMHET						NEDSTR.
Område / IRO-faktor	Rå-varer	Prod.	Log.	Prosj. utv.	Prosjeterin g.	Bygging	Drift	Salg/ Utleie	Riving	Kjøper
E1 Bevare skog/myr	x			x						
E1 Ekstremvær				x	x		x	x		x
E1 Arealbehov								x		
E1 Klimagassutslipp	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
E1 Energieffektivisering				x	x	x	x	x	x	x
E4 Bevare natur	x			x				x		x
E4 Jordforsegling					x		x			
E4 Pollinering							x			
E5 Materialvalg				x	x			x		x

Verdikjede	OPPSTRØMS			EGEN VIRKSOMHET						NEDSTR.
E5 Kvalitet/forvaltning				x	x					
E5 Avfallshåndtering		x	x	x	x	x	x			
S1 HMS/Mangfold (Egen)				x	x		x			
S2 HMS/Lønn (Verdikjede)		x				x	x		x	
S4 Kvalitet/Sikkerhet				x	x	x		x		X
G1 Korrupsjon/Hvitvasking				x				x		x
G1 Svindel/Betaling		x	x	x		x	x	x	x	

Oppsummering og kvantifisering av Vesentlighetsanalysen

Påvirkning

Alvorlighet/sannsynlighet	1	2	3	4	5
5 (Kritisk alvorlighet)	5	10	15	20	25
4 (Høy)	3	8	12	16 E4: Arealbrukendringer (Nedbygging skog/myr) S2: HMS (Ulykker på byggeplass)	20 E1: Klimagassutslipp (Virksomhet og verdikjede)
3 (Middels)	3	6 S1: Sosial trygghet (Vold/trakassering)	9 E4: Fremmede skadelige arter (Håndtering masser) E4: Pollinering E4: Jordforsegling (Asfaltering/habitater) S2: Anstendig lønn (A-krim) S4: Produktkvalitet	12 E1: Energieffektivisering (Reduksjon i nye/gamle bygg) S1: HMS (Fysiske skader ansatte) S1: Mangfold (Tunnelsyn ved homogen stab)	15 E5: Avfall (Reduksjon og sortering) S1: Opplæring og kompetanse (omstillingsevne)

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Alvorlighet/sannsynlighet	1	2	3	4	5
2 (Lav)	2 S3: Lokalsamfunn (Infrastruktur)	4	6 E3: Vannforbruk (Drift av eiendommer)	8	10
1 (Ubetydelig alvorlighet)	1 E2: Vannforurensning (Kjemikalier)	2 E2: Luftforurensning (Støv/støy bygg)	3	4	5

Finansiell Risiko

Konsekvens/Sannsynlighet	1	2	3	4	5
5 (Kritisk konsekvens)	5	10	15	20	25
4 (Høy)	4	8	12 G1: Korrupsjon og hvitvasking (Selskapsrisiko) S2: HMS (Ulykker på byggeplass) S1: Opplæring og kompetanse (omstillingsevne)	16 E1: Energieffektivisering (EU-krav/'Stranded assets') S4: Produktkvalitet S2: HMS Ulykker	20
3 (Middels)	3	6 S4: Personvern (GDPR-sanksjoner) G1: Ulovlig prissamarbeid	9 E4: Naturrestaurering (Økte kostnader) G1: Politisk påvirkning (Lobbying)	12 E1: Klimatilpasning (Ekstremvær/Fysisk skade) G1: Svindel/Betaling E5: Ressursknapphet (Materialinngang)	15 E1: Endret arealbehov
2 (Lav)	2 E2: Miljøbøter (Utslippssanksjoner)	4 E1: Endret arealbehov (Redusert bilbehov)	6	8 S4: Produktkvalitet (Reklamasjonskostnader)	10
1 (Ubetydelig konsekvens)	1	2	3	4	5

Finansiell Mulighet

Potensiell gevinst/Sannsynlighet	1	2	3	4	5
5 (Svært høy gevinst)	5	10	15	20	25
4 (Høy)	4	8	12 E1: Markedsposisjon (Diversifisering av kundebase) E5: Sirkulær verdi (Økt verdi på fleksible eiendommer)	16 E1: Omdømme/Finans (Grønn finansiering/lavere rente) E1: Leienivå (Attraktivitet ved energieffektivisering) E1: Tomteverdi (Økt utnyttelse av 'brune' tomter)	20 S1: Arbeidsmiljø (Rekrutteringsfortrinn ved mangfold)
3 (Middels)	3	6	9	12 S1: Innovasjon (Økt beslutningskvalitet ved mangfold) E5: Konkurransefortrinn (Ombruk/lavere byggekostnader)	15
2 (Lav)	2	4	6	8	10
1 (Ubetydelig)	1				

Bærekraftstrategien og dens sammenheng med vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Som svar på selskapets vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter har Bertel O. Steen Eiendom oppdatert sin bærekraftstrategi. Strategien ivaretar de nåværende og forventede effektene av identifiserte vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter, og viser hvordan selskapet har reagert eller planlegger å reagere på disse effektene.

Gjennom vår doble vesentlighetsanalyse har vi identifisert at våre mest kritiske områder er knyttet til bevaring av naturverdier, reduksjon av klimagassutslipp, ivaretagelse av helse og sikkerhet i verdikjeden, samt aktiv forebygging av økonomisk kriminalitet og sosial dumping. Strategien er integrert i selskapets overordnede forretningsmodell og beslutningsprosesser for å sikre at vi både reduserer vår negative påvirkning og utnytter strategiske muligheter for verdiskaping.

For å operasjonalisere strategien har vi etablert følgende overordnede målsetninger:

Miljø (E):

- Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen.
- Øke andelen lokalprodusert fornybar energi.
- Beskytte biologisk mangfold og økosystemer.

- Bygge, eie og bevare eiendom med akseptabel klimarisikoprofil.
- Bygge fleksible og holdbare bygg.
- Begrense forbruket av naturressurser og bidra til sirkulærøkonomien.

Sosiale forhold (S):

- Sikre et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø med nullvisjon for alvorlige skader i egen virksomhet og i prosjekter.
- Øke mangfoldet og kvinneandelen i selskapet for å styrke beslutningskvalitet og innovasjon.
- Stille tydelige krav til anstendige arbeidsvilkår og etisk handel hos alle våre leverandører og entreprenører.
- Sikre høy produktkvalitet og økonomisk trygghet for våre boligkjøpere og leietagere.

Virksomhetsstyring (G):

- Praktisere nulltoleranse for korrupsjon, hvitvasking og økonomisk kriminalitet i alle deler av virksomheten.
- Bekjempe arbeidslivskriminalitet og sosial dumping gjennom aktiv kontroll av adgang, lønns- og arbeidsvilkår på våre byggeplasser.

Disse sammenhengene forklares nærmere under de spesifikke delkapitlene for Miljø (E1, E4 og E5), Sosiale forhold (S1, S2 og S4) og Styring (G1), hvor de konkrete tiltakene og handlingsplanene for hvert vesentlig tema er presentert.

Robustheten i foretakets strategi og forretningsmodell

Bertel O. Steen Eiendom vurderer sin strategi og forretningsmodell som robust i møte med vesentlige bærekraftsforhold.

Miljømessig robusthet (E1, E4, E5)

Selskapets strategi er rigget for å håndtere både fysisk risiko og omstillingsrisiko gjennom overordnede målsetninger for klima, natur og sirkularitet:

- **Utslippsmål og omstilling:** Vi arbeider med å redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen. Selskapet har kartlagt de nødvendige tiltakene i sin eiendomsportefølje og hva det vil koste å nå målene, noe som fungerer som et strategisk styringsverktøy.
- **Verdisikring og energi:** For å fremtidssikre eiendommene og unngå verditap («stranded assets»), har vi som mål å løfte hele porteføljen til minimum energiklasse D, med en videre ambisjon om klasse A og B. Samtidig øker vi

satsingen på lokalprodusert fornybar energi på våre eiendommer.

- **Sirkulærøkonomi og ombruk:** Vi skal begrense forbruket av naturressurser og bidra til sirkulærøkonomien gjennom økt fokus på ombruk av materialer og utvikling av fleksible og holdbare bygg.
- **Natur og klimarisiko:** Robustheten styrkes gjennom arealnøytralitet og kartlegging av fysisk klimarisiko for å sikre en akseptabel risikoprofil for eiendomsmassen.

Sosial og styringsmessig robusthet (S, G)

- **Helse, sikkerhet og mangfold:** Vi skal sikre et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø med nullvisjon for alvorlige skader, samt øke mangfoldet i selskapet for å styrke innovasjonsevnen.
- **Ansvarlig verdikjede og kvalitet:** Selskapet stiller tydelige krav til anstendige arbeidsvilkår og etisk handel hos våre leverandører, og vi skal sikre høy produktkvalitet og økonomisk trygghet for våre boligkjøpere og leietakere.
- **Forretningsetikk og kontroll:** Vi praktiserer nulltoleranse for korrupsjon, hvitvasking og økonomisk kriminalitet, og bekjemper sosial dumping gjennom aktiv kontroll av arbeidsvilkår på våre byggeplasser.

Finansiell robusthet

Strategiens robusthet bekreftes ved at bærekraft er integrert i selskapets overordnede beslutningsprosesser. Ved å vurdere klimarisiko og miljøkvalitet ved investeringer og anskaffelser, posisjonerer vi selskapet for gunstig grønn finansiering og beskytter eiendommenes markedsverdi i en lavutslippsøkonomi.

IRO-2 Opplysningskrav i ESRS standarden som er omfattet av foretakets bærekraftsrapport

Tabellen nedenfor gir en oversikt over opplysningskrav i ESRS-standardene som er dekket i denne rapporten. Oversikten

spesifiserer om kravene er besvart i sin helhet eller delvis. For de områdene hvor rapporteringen er mangelfull, har foretaket beskrevet planlagte tiltak for å lukke gapene til neste rapporteringsperiode. Temaer og opplysningskrav som ikke er inkludert i tabellen, er vurdert som ikke-vesentlige basert på foretakets doble vesentlighetsanalyse.

Foretaket bekrefter at det ikke er utelatt datapunkter som stammer fra annen EU-lovgivning (f.eks. SFDR eller pilar 3-opplysninger) som er relevante for våre vesentlige temaer.

ESRS-standard	Ref.	Opplysningskrav	Dekningsgrad	Kapittel / Kommentar /
ESRS 2	BP-1	Grunnlag for utarbeiding	Fullt ut	BP-1. Rapporterer for hele konsernet frivillig etter ESRS.
	BP-2	Særlige omstendigheter	Fullt ut	BP-2. Omfatter omarbeiding av 2024-data grunnet nytt system (Energi.AI).
	GOV-1	Styrets rolle	Fullt ut	GOV-1. Navngir styremedlemmer og deres kompetanse

ESRS-standard	Ref.	Opplysningskrav	Dekningsgrad	Kapittel / Kommentar /
	GOV-2	Informasjon til styret	Fullt ut	GOV-2. Beskriver faste rapporteringsrutiner og styring via "Kilden".
	GOV-3	Incentivordninger	Fullt ut	GOV-3. Incentivordning for 2025 er beskrevet.
	GOV-4	Aktsomhetsvurderinger	Fullt ut	GOV-4. Basert på FNs Global Compact og Åpenhetsloven.
	GOV-5	Internkontroll og risiko	Fullt ut	GOV-5. Beskriver "fire-øyne-prinsippet" og ISO-sertifiseringer
	SBM-1	Strategi og verdikjede	Fullt ut	SBM-1. Beskriver tre pilarer og detaljert verdikjede
	SBM-2	Interessentdialog	Fullt ut	SBM-2. Inkluderer matrise med dialogform og forventninger.
	SBM-3	Vesentlige IRO-er	Fullt ut	Beskrevet under hvert emnekapittel (SBM-3 under E, S og G).
	IRO-1	Vesentlighetsprosess	Fullt ut	IRO-1. Beskriver scoring (1–5) og terskelverdier.
	IRO-2	Denne tabellen	Fullt ut	IRO-2. Dokumenterer etterlevelse og utelatelser.
ESRS E1	E1-1	Omstillingsplan (klima)	Delvis	E1-1. Vitenskapsbaserte mål er satt, men formell SBTi-registrering vurderes fortløpende.

ESRS-standard	Ref.	Opplysningskrav	Dekningsgrad	Kapittel / Kommentar /
	E1-2	Retningslinjer	Fullt ut	E1-2. Strategien fungerer som styrende dokument for klimafeltet.
	E1-3	Tiltak og ressurser	Fullt ut	E1-3. Beskriver energitiltak på Sogn Arena, Jessheim og Ekrevegen.
	E1-4	Mål (klima)	Fullt ut	E1-4. Spesifikke mål for Scope 3 (post 1, 2 og 13) mot 2030.
	E1-5	Energiforbruk og miks	Fullt ut	E1-5. Detaljert tabell for 2023–2025 inkludert fornybar andel.
	E1-6	Klimagassutslipp	Fullt ut	E1-6. Fullstendig regnskap for Scope 1, 2 og 3 (location-based).
	E1-9	Økonomiske effekter	Utelatt	Utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C.
ESRS E4	E4-1	Omstillingsplan (natur)	Delvis	E4-1. Strategi fokusert på sirkularitet og arealnøytralitet.
	E4-2	Strategier (natur)	Fullt ut	E4-2. Integrert i forretningsmodell; fokus på ansvarlige anskaffelser.
	E4-3	Tiltak og ressurser	Delvis	E4-3. Kartlegging påbegynt, men fysiske restaureringstiltak er ikke iverksatt ennå.
	E4-5	Påvirkningsindikatorer	Delvis	E4-5. Datainnsamling påbegynt (WSP/Telescope), ferdigstilles i 2027.

ESRS-standard	Ref.	Opplysningskrav	Dekningsgrad	Kapittel / Kommentar /
	E4-6	Økonomiske effekter	Utelatt	Utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C.
ESRS E5	E5-1	Strategier (sirkulær)	Fullt ut	E5-1. Fundamentert i avfallshierarkiet og taksonomiens krav.
	E5-2	Tiltak og ressurser	Fullt ut	E5-2. Basert på erfaringer fra Vestre Linnes vei og Maridalsveien.
	E5-3	Mål (sirkulær)	Fullt ut	E5-3. Inkluderer mål om 70 % sortering og sirkularitetsindeks.
	E5-4	Inngående ressurser	Delvis	E5-4. Kvalitativ beskrivelse; kvantitative materialmengder utelatt pga. manglende aktivitet i 2025.
	E5-5	Utgående ressurser	Fullt ut	E5-5. Driftsavfall rapporteres; byggeavfall utgår grunnet ingen aktive prosjekter.
	E5-6	Økonomiske effekter	Utelatt	Utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C.
ESRS S1	S1-1	Politikker (ansatte)	Fullt ut	S1-1. Forankret i "Kilden" og ePOL-01.
	S1-2	Involvering av ansatte	Fullt ut	S1-2. Skjer gjennom AMU, verneombud og medarbeiderundersøkelser.
	S1-3	Opprettingsprosesser	Fullt ut	S1-3. Formalisert gjennom avvikshåndtering og varslingskanaler.

ESRS-standard	Ref.	Opplysningskrav	Dekningsgrad	Kapittel / Kommentar /
	S1-4	Tiltak (ansatte)	Fullt ut	S1-4. Omfatter kompetansekartlegging og HMS-kurs.
	S1-6	Kjennetegn ved ansatte	Fullt ut	S1-6. Tabell over ansattfordeling og ansettelsesform inkludert.
	S1-9	Opplæring	Fullt ut	S1-9. Systematisk opplæring vurdert opp mot strategiske mål.
	S1-14	Helse og sikkerhet	Fullt ut	S1-14. Måler sykefravær og H1-verdi (nullvisjon).
ESRS S2	S2-1	Politikker (verdikjede)	Fullt ut	S2-1. Krav om signering av etiske regler for leverandører (eRET-19).
	S2-2	Involvering (verdikjede)	Fullt ut	S2-2. Gjennom etablert vernetjeneste og verneombud i prosjektene.
	S2-3	Rapporteringskanaler	Fullt ut	S2-3. Bruk av RUH-systemer og ekstern varslingskanal.
	S2-4	Tiltak (verdikjede)	Fullt ut	S2-4. Maks to ledd UE, HMSREG og stikkprøver på lønn.
ESRS S4	S4-1	Politikk (sluttbrukere)	Fullt ut	S4-1. Ansvarlig salg (bolig) og profesjonell integrasjon (næring).
	S4-4	Tiltak (sluttbrukere)	Fullt ut	S4-4. Systematisk ferdigstillelse og digital FDV (Boligmappa).

ESRS-standard	Ref.	Opplysningskrav	Dekningsgrad	Kapittel / Kommentar /
ESRS G1	G1-1	Forretningsetikk-kultur	Fullt ut	G1-1. Nulltoleranse for korrupsjon; strenge regler for habilitet.
	G1-2	Leverandørforhold	Fullt ut	G1-2. Fokus på rettferdige innkjøp og 30 dagers betalingsfrist.
	G1-3	Korrupsjonsforebygging	Fullt ut	G1-3. Bakgrunnssjekk (KYC), kontantforbud og obligatorisk opplæring.
	G1-4	Bekreftede hendelser	Fullt ut	G1-4. 0 bekreftede hendelser i 2024.
	G1-5	Politisk påvirkning	Fullt ut	G1-5. 0 kr i politisk støttarenae eller lobbyvirksomhet.

ESRS E1: Klimaendringer

ESRS E1-1 – Omstillingsplan for å redusere klimaendringer

Bertel O. Steen Eiendom har utarbeidet et klimagassregnskap etter GHG-protokollen og benyttet verktøyene til Science Based Targets-initiativet (SBTi) for å sette vitenskapsbaserte mål for å redusere klimagassutslipp. Disse målene er i tråd med Parisavtalens mål om å begrense global oppvarming til 1,5°C over førindustrielt nivå. Selskapet har per nå ikke formelt registrert seg hos SBTi, men dette vurderes fortløpende.

Selskapets klimagassutslipp relaterer seg hovedsakelig til Scope 3 (ca. 98 %). Fordelingen for 2025 er omtrentlig 55 % knyttet til innkjøpte varer og tjenester (drift og vedlikehold), 21 % til kapitalvarer (ROT- og nye prosjekter), og 15 % til nedstrøms leasede driftsmidler (leietakers energiforbruk). Det gjøres oppmerksom på at klimagassregnskapet for 2025 bærer preg av lite investeringer i ROT- og nye prosjekter. Det gjør de andre postene kunstig høye relativt sett. For et normal vil utslippet tilknyttet ROT- og nye prosjekter være desidert størst, og gjøre de andre utslippene relativt sett mindre.

Energieffektivisering i eksisterende portefølje (Nedstrøms leasede driftsmidler – Scope 3 post 13)

I løpet av 2025 har selskapet gjennomført en fullstendig energikartlegging av hele porteføljen.

- Mål: Redusere driftsutslipp fra porteføljen med 52 % (SBTi) fra basisåret 2023 (433 tonn CO₂e i Scope 3 post 13 Nedstrøms leide eiendeler) innen utgangen av 2030, dette tilsvarer et kutt på 225 tonn CO₂e. For utgangen av 2027 er delmålet en reduksjon på 139 tonn CO₂e, tilsvarende 32% fra basisår 2023.
- Kartlegging: Selskapet har kartlagt det totale tiltaksbehovet for å kutte utslippene i tråd med SBT samtidig løfte porteføljen til energimerke A og B frem mot 2030. Kostnadsrammen for disse tiltakene er estimert til 205 MNOK eks. mva. Denne kartleggingen fungerer som et styringsverktøy for ledelsen. Beslutning om gjennomføring og finansiering fattes enkeltvis for hvert prosjekt, og avhenger av miljøgevinst, lønnsomhetsvurderinger og samarbeid med leietakerne.
- Tiltakene inkluderer omfattende energisparing (ca. 8 GWh/år) og egenproduksjon fra solceller (ca. 4 GWh/år), som vil løfte de fleste byggene til energimerke A og B.
- Utfordringer: Vi erkjenner at store investeringer er krevende å finansiere alene, og vi vil engasjere leietakere

gjennom grønne leieavtaler for å dele både investering og gevinst.

Nye prosjekter og større rehabiliteringer (ROT-prosjekter)

For nybygg og ROT-prosjekter er målet å redusere utslipp fra selve byggingen med ~39,8 % (SBT) sammenlignet med referansebygg.

- Tiltak: Dette innebærer bruk av lavutslippsmaterialer samt krav om utslippsfrie eller fossilfrie byggeplasser. Lavutslippsmaterialer kan redusere klimagassavtrykket i størrelsen 25-40%. Fossilfri/utslippsfri byggeplass vil kunne redusere utslippene med 5-15%. Fornybar energi og energieffektive løsninger benyttes for å minimere fremtidige driftsutslipp.
- Kostnad og finansiering: Slike tiltak medfører en anslått kostnadsøkning på mellom 1 og 10 %. Dette er kostnader bransjen og finansinstitusjonene i stor grad har tatt innover seg, og er ofte en forutsetning for grønne lån. Selv om høy miljøstandard kan påvirke lønnsomheten på kort sikt, er det en forutsetning for bygningenes fremtidige verdi og for å unngå risikopremier på såkalte «brune lån».

Håndtering av innelåste klimagassutslipp og veien mot Netto Null i 2050

Selskapet styrer aktivt for å begrense innelåste utslipp, dvs. summen av utslipp byggene vil produsere over sin gjenstående levetid.

- I eksisterende bygg reduserer vi innelåste utslipp gjennom energieffektiviseringstiltak frem mot 2030
- I nybygg og ROT reduserer vi innelåste utslipp gjennom utslippskutt i byggefasen og ved å designe for fleksibilitet og fremtidig ombruk.

Men vi erkjenner at dagens ambisjoner etterlater et gap frem mot målet om netto null i 2050. Vår langsiktige plan baserer seg på:

- Verdikjedesamarbeid: Krav om lavkarbonmaterialer og leverandører som implementerer karbonfangst (CCS).
- Sirkulærøkonomi: Økt grad av ombruk for å utnytte eksisterende materialressurser fremfor å tilføre nye materialutslipp gjennom nyinnkjøp.
- Karbonfjerning: For uunngåelige restutslipp i 2050 vil vi vurdere sertifiserte løsninger for karbonfjerning i tråd med fremtidige standarder.

EUs Taksonomi

Bertel O. Steen Eiendom har besluttet at alle nye bygg skal være bærekraftige etter taksonomien (miljømål 1). Selskapet vil fortløpende vurdere å sette spesifikke mål for andelen av omsetning, inntekt og investeringer som er taksonomikvalifiserte, for å sikre tilgang til gunstig grønn finansiering og transparens i omstillingsarbeidet.

	2024	2025
Inntekter	Totalt 288 MNOK Omfattet 288 MNOK Kvalifisert 0 *	Totalt 322,5 MNOK Omfattet 322,5MNOK Kvalifisert 0 *
Investeringer	Totalt 69,3 MNOK Omfattet 69,3 Kvalifisert 0*	Totalt 33,6 Omfattet 33,6 Kvalifisert 0*
Driftskostnader	Totalt: 46,5MNOK Omfattet: 46.5 MNOK Kvalifisert: 0*	Totalt 40,5 Omfattet 40,5 Kvalifisert 0*

***Det er inntekter og kostnader som er kvalifisert, selskapet jobber med å få oversikt.*

SBM-3 – Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

I dette kapittelet presenteres først selskapets strategiske robusthet og vår tilnærming til scenarioanalyser. Deretter følger en detaljert oversikt over identifiserte vesentlige klimarelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter (IRO).

For hver risiko spesifiseres det om den er knyttet til fysiske klimaendringer eller til den økonomiske og regulatoriske omstillingen mot et lavutslippssamfunn.

Robusthet og scenarioanalyse

Foretaket har i år tatt viktige steg for å modne forståelsen av vår strategiske robusthet. Vi anerkjenner at klimaendringer påvirker oss gjennom to ulike hovedakser:

1. Den fysiske robustheten til porteføljen og tilhørende infrastruktur

Vi har i 2025 inngått samarbeid med programvareselskapet Telescope for å gjennomføre en klimarisikokartlegging av våre bygg.

- Bygg som fysiske objekter: Verktøyet gir data på direkte fysisk risiko (flom, skred, overvann) for den enkelte eiendom.
- Sårbarhet i infrastruktur: Vi ønsker å utvide analysen til å vurdere risikoen for verdifall som følge av sårbar infrastruktur. Selv om et bygg i seg selv er sikret, vil hyppigere ekstremvær som stenger kritiske ferdselsårer (vei/bane) redusere byggets attraktivitet og leieverdi.

2. Robustheten i forretningsmodellen og beliggenhetsstrategi (Scenarioanalyse)

Vi vurderer hvordan ulike klimascenarioer påvirker leietakernes adferd og markedsdynamikken:

Scenario A: Rask omstilling (1,5 °C): Her er omstillingsrisikoen dominerende.

- **Beliggenhet:** Vi ser at bygg med sentral beliggenhet nær kollektivknutepunkter vil øke i verdi, mens usentrale eiendommer som i stor grad er avhengige av privatbilisme kan møte lavere etterspørsel.
- **Mobilitet:** Risikoen for redusert arealbehov i bilbransjen som følge av endrede mobilitetsmønstre adresseres gjennom vår strategi om å diversifisere leietakerbasen og øke andelen eksterne leietakere.

Scenario B: Forsinket omstilling (3 °C): Her er de fysiske konsekvensene styrende.

- **Bolig- og næringsutvikling:** Eiendommens evne til å absorbere overvann eller nærhet til flomveier kan bli kritiske faktorer for tomtens verdi i dette scenariet. Eiendommer med dårlig naturlig robusthet vil møte betydelige økninger i byggekostnader. Dette medfører en direkte finansiell risiko i form av reduserte tomteverdier.

- **Operasjonell robusthet:** Den gjennomførte kartleggingen av tiltaksbehov er vårt viktigste verktøy for å sikre at porteføljen forblir robust. Ved å kjenne kostnaden og effekten av nødvendige tiltak, kan vi fatte riktige investeringsbeslutninger på de rette tidspunktene for å eliminere risikoen for 'stranded assets'. (eiendommer som ikke oppfyller fremtidige standarder).

Konklusjon om robusthet

Foretaket har ikke gjennomført en formell, kvantitativ scenarioanalyse i år 2, men vi anser strategien som styrket. Ved å kombinere de tekniske dataene fra Telescope med strategiske vurderinger av leietakeradferd, beliggenhet og infrastrukturell sårbarhet, har vi etablert et rammeverk for å håndtere både fysisk risiko og omstillingsrisiko frem mot 2030 og 2050.

Klimatilpasninger – Nedbygging av skog og myr

Påvirkning

Selskapet har funnet høy dobbel vesentlighet i påvirkning av nedbygging av kulturlandskap. Skog og myr har en sentral rolle i å binde opp karbondioksid og som samtidig demper effektene av klimaendringer.

Ifølge Miljødirektoratet kan samfunnet redusere utslippene med inntil 1,6 millioner tonn ved å unngå slik nedbygging – et tiltak som virker svært raskt, og representerer en naturbasert tilpasning til klimaendringer.

Overgangsrisiko

Den finansielle vesentligheten er vurdert som en overgangsrisiko knyttet til et strengere vern av kulturlandskap, og anses som høy. Dette er blant annet basert på FNs internasjonale naturavtale (Global Biodiversity Framework, også kalt Kunming-Montreal-rammeverket), som har som mål å stanse menneskeskapt naturødeleggelse og gjenopprette natur som allerede er tapt.

Sentrale punkter i avtalen er:

- 30 prosent av all natur på land skal vernes innen 2030.
- Naturvernet skal være representativt.
- 30 prosent av all natur som er delvis ødelagt skal være restaurert innen 2030.
- Naturskadelige subsidier skal kartlegges og reduseres betydelig.
- Medlemslandene skal rapportere på prosentandelen av areal som er effektivt bevart.

Norge har i Handlingsplanen for naturmangfold, Meld. St. 35 (2023-2024), presentert en omfattende strategi for å svare ut Naturavtalen, og det vurderes sannsynlig at myndighetene vil implementere og håndheve strengere lover og reguleringer relatert til nedbygging av kulturlandskap.

Mulighet

Selskapet vurderer vern av kulturlandskap som en mulighet, der allerede utbygde "brune tomter" vil få økt verdi gjennom fortetting.

Strategisk løsning

Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen og arealnøytralitet. Mål om minst ett fortettingsprosjekt før 2030.

Klimatilpasninger - Nedbør og flom, ekstremværhendelser

Påvirkning

Vi har ikke funnet vesentlig påvirkning på dette emnet.

Fysisk risiko

Selskapet har funnet medium vesentlig fysisk risiko fra ekstremværhendelser. Vi opplever ekstremværhendelser som oversvømmelser og slagregn med påfølgende vannskader som gir utfordringer.

I stortingsmelding 26 varsler Klima- og miljødepartementet at den gjennomsnittlige årsnedbøren kan øke med i underkant av 20 prosent over Fastlands-Norge i løpet av det 21. århundret, og at episoder med kraftig nedbør vil skje oftere og bli mer intense. Økte nedbørsmengder vil føre til hyppigere flom, skred og

fuktskader som kan påføre våre eiendommer skader og våre tomter verditap, dette som påpekt under scenario B.

Mulighet

Ved å håndtere risikoen tidlig kan vi forlenge byggenes levetid og sikre lave drifts- og eierkostnader.

Strategisk løsning

Alle eiendommer skal gjennom en klimarisikovurdering. Det skal gjøres tiltak som holder porteføljen i minst en gul risikosone.

Ved eiendomsanskaffelser skal klimarisiko vurderes.

Klimatilpasninger - Redusert arealbehov

Påvirkning

Vi har ikke identifisert en vesentlig påvirkning for dette emnet.

Overgangsrisiko

Overgangen til lavutslippssamfunn påvirker også våre leietageres behov. Mye tyder på at økt fokus på miljø, sammen med fremveksten av ulike typer mobilitetstjenester, fører til at folk kjører mindre og at færre velger å eie egen bil. McKinsey anslår at andelen passenger miles (PMT) tilbakelagt i private biler vil reduseres med omlag 15 prosentpoeng på verdensbasis i perioden fra 2022 til 2035 (McKinsey, 2023). Dette kan bidra til at Bertel O. Steen AS, vårt søsterselskap og største leietager, får et redusert arealbehov i fremtiden.

Mulighet

Ved å diversifisere kundebasen kan vår eksponering mot bilvirksomheten reduseres, som igjen kan gjøre oss bedre forberedt til hjelpe vår største leietager i en endringsprosess om de skulle ha lavere arealetterspørsel. Dette vil også kunne frigjøre ressurser til å satse på andre virksomheter.

Strategisk løsning

Selskapet har satt som mål å øke andelen eksterne leietakere.

Begrense klimaendringer - Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede

Påvirkning

Bygg- og anleggsnæringen forbruker 40 % av alle materialer og energi. Vi har funnet høy vesentlighet for påvirkningen utslipp fra vår verdikjede har, begrunnet i næringens totale avtrykk.

Utslipp fra transport

- Transport av maskiner og materialer til byggeplasser utgjør alene 0,77 millioner tonn CO2e (Bygg21/Asplan Viak).
- Dette tilsvarer 25 % av all tungtransport i Norge.
- hvor transport av masser (56 %) og materialer (30 %) er de dominerende postene, mens maskiner (11 %) og avfall (3 %) utgjør mindre andeler.

Utslipp fra byggeplasser

- Av bransjens totale avtrykk (ca. 9,1 millioner tonn CO₂e), utgjør de direkte utslippene fra byggeplasser ca. 340 000 tonn CO₂e årlig (Miljødirektoratet)
- Selv om dette er en mindre andel av totalen, er det vesentlig fordi det i stor grad skyldes fossilt drivstoff

Utslipp fra produksjon av varer

- Over 50 % av utslippene i et byggs livsløp skjer før bygget tas i bruk (produksjon og transport).
- Ifølge Grønn Byggallianse kommer 70 % av sektorens årlige utslipp fra nybyggsaktivitet, selv om nybygg kun utgjør 1–2 % av bygningsmassen. Dette understreker hvorfor materialvalg er en vesentlig påvirkning.

Utslipp fra drift av bygg:

- Selv om norsk strømmiks er ren (90 % fornybar), vil en halvering av energibruken i bygg kunne frigjøre 20 % av landets fornybare energi til andre sektorer (Grønn Byggallianse)
- Redusert forbruk minsker også behovet for utbygging av strømnettet, noe som sparer natur (arealbeslag).

Persontransport

Klimagassutslippene fra veitrafikk økte med nesten 17 % i perioden 1990–2022 (SSB). Selv om vår firmabilpark er 100 % elektrisk, overvåker vi utslipp fra transport i verdikjeden.

Overgangsrisiko

Hvordan en virksomhet tilpasser seg klimaendringer har betydning for omdømme, konkurranseevne og prisen på kapital. Bankene stiller stadig strengere krav, og vi ser en konkret risiko for økt pris på såkalte «brune lån» for eiendommer som ikke møter taksonomiens kriterier.

Forventninger fra leietakere og ansatte om utslippskutt øker tilsvarende, og manglende leveranse på dette området vil svekke vår konkurranseevne.

Mulighet (Finansiell og Strategisk)

Ved å dokumentere lave utslipp og energieffektiv drift kan vi sikre tilgang på grønn finansiering med lavere risikopåslag. Lavere energiforbruk gir direkte kostnadskutt for leietakerne, noe som styrker deres betalingsevne og øker eiendommens markedsverdi. Troverdighet rundt håndtering av Scope 3-utslipp, spesielt knyttet til materialer og transport, vil posisjonere oss som en foretrukken partner for store, profesjonelle leietakere.

Strategisk løsning

Selskapet har etablert Science Based Targets (SBTi) for å sikre utslippskutt i tråd med Parisavtalen. Vi har i 2025 implementert

programvare for automatisert klimagassregnskap, noe som gir oss nøyaktige data for å styre og redusere utslipp fra vår virksomhet.

Energieffektivisering - Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg

Påvirkning

Vi har funnet høy vesentlig påvirkning for reduksjon av energiforbruk, da vår eiendomsportefølje har et betydelig potensial for energieffektivisering. Bevaring og oppgradering av eksisterende bygningsmasse er blant de viktigste tiltakene vi kan bidra med for at samfunnet skal nå klimamålene. Som Sintef skriver i rapporten «*Grønt er ikke bare en farge*» (2020): «Rundt 80–90 % av den eksisterende bygningsmassen vil fortsatt stå i 2050». Rapporten viser at for nye bygninger vil det ta tiår før fordelene av lavere årlige driftsutslipp utlikner de høye utslippene fra selve oppføringen. Derfor er rehabilitering av eksisterende bygg vår viktigste påvirkning.

Klimarelatert overgangsrisiko

Som følge av EUs reviderte bygningsenergidirektiv (EPBD) står vi overfor betydelige overgangsrisikoer. Direktivet krever at alle nye bygninger skal være nullutslippsbygninger (ZEB) fra 2030, og støtter økt renoveringsrate for eksisterende bygg. Selv om nasjonale terskelverdier ikke er endelig fastsatt, peker NVEs rapport «*Mål om 10TWh mindre strømforbruk i bygninger innen 2030*» på behovet for betydelige kutt.

Overgangsrisikoen ligger i de potensielle investeringskostnadene for å møte disse kravene, samt risikoen for bøter eller verdifall ved manglende oppfyllelse. I ytterste konsekvens risikerer vi «stranded assets» – eiendommer som ifølge CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) blir økonomisk foreldet fordi de ikke oppfyller fremtidige miljøstandarder.

Mulighet

I et marked med høyere energipriser vil energiforbruket i byggene våre ha direkte innvirkning på våre leietageres kostnadsbase. Vår strategi om å redusere andelen innkjøpt elektrisitet og fjernvarme er et svar på denne muligheten, da energieffektive bygg vil styrke både vår og leietakernes konkurranseevne gjennom lavere driftskostnader.

Strategisk løsning

Selskapet har gjennomført en kartlegging av nødvendige energieffektiviseringstiltak på alle eiendommer i løpet av 2025.

Vi ruller nå ut nye SD-anlegg og EOS-systemer på hele porteføljen for å optimalisere driften.

Videre skal alle nye og reforhandlede leiekontrakter ha miljøavtaler for å regulere fordelingen av investering og gevinst.

Målet er at vi innen 2030 kun skal eie eiendommer med minst energimerke D (for bygg uten vernehensyn).

IRO-1 – Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige klimarelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter

Proessen for å identifisere og vurdere klimarelatert risiko følger foretakets overordnede prosess for dobbel vesentlighetsanalyse (se kapittel ESRS 2 IRO-1), men er supplert med spesifikke klimafaglige programvare:

1. Identifisering av fysisk risiko (Scenario B - 3°C) For å kartlegge fysiske klimarisikoer har foretaket i 2025 tatt i bruk det digitale analyseverktøyet **Telescope**. Verktøyet screener hele eiendomsporteføljen mot klimarelaterte farer som flom, skred og ekstremnedbør basert på geodata og fremskrivninger for et høyt utslippsscenario (RCP 8.5 / 3-gradersmålet). Funnene er validert gjennom interne vurderinger av lokale forhold (f.eks. infrastruktur og tomtens beskaffenhet).

2. Identifisering av omstillingsrisiko (Scenario A - 1,5°C)

Selskapet har gjennomført en kvalitativ scenarioanalyse for å vurdere risiko knyttet til overgangen til et lavutslippssamfunn. Her er regulatoriske endringer (Bygningsenergidirektivet, Taksonomien, Naturavtalen) og markedsendringer (teknologisk utvikling, leietakeradferd) vurdert opp mot vår forretningsmodell.

E1-2 – Retningslinjer knyttet til reduksjon av klimaendringer og tilpasning

Selskapets vedtatte Bærekraftsstrategi, som presenteres i denne rapporten, fungerer som det overordnede og styrende dokumentet for virksomheten på klimafeltet. Strategien er formelt forankret i selskapets styringssystem gjennom prosedyrene:

- eO-05 Bærekraft- og miljømål
- eO-05.1 Detaljerte bærekraft- og miljømål

Disse dokumentene definerer våre ambisjoner og målsetninger knyttet til blant annet arealnøytralitet, energieffektivisering og utslippskutt. Målsetningene er retningsgivende for selskapets drift, investeringsbeslutninger og daglige prioriteringer, og danner grunnlaget for vårt arbeid med reduksjon av og tilpasning til klimaendringer.

Det vises for øvrig til:

- Kap. SBM-3 for beskrivelse av hvordan strategien møter vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.
- Kap. E1-4 for beskrivelse av de konkrete målene og handlingsplanene.
- Kap. SBM-1 for oversikt over relevante policyer i styringssystemet.

E1-3 - Tiltak og ressurser i forhold til vesentlige bærekraftsforhold

Selskapet har i 2025 gått fra kartleggingsfase til gjennomføringsfase på flere sentrale områder. Arbeidet har vært styrt av selskapets strategi, med mål om å redusere driftsutslippene og øke energieffektiviteten i porteføljen.

Oppfølging av Vestre Linnes vei (Ferdigstilt 2024)

Vestre Linnes vei ble ferdigstilt høsten 2024 som et rehabiliteringsprosjekt med høy miljøprofil. Et sentralt grep i prosjektet var bevaring av eksisterende konstruksjoner kombinert med utstrakt bruk av massivtre i det nye bæresystemet.

Bygget er teknisk oppgradert med blant annet ny varmepumpeteknologi, effektiv belysning og sentralt driftsanlegg (SD anlegg). 2025 har vært det første hele driftsåret for eiendommen og nevnes derfor i årets rapport, men er ikke inkludert i reduksjonsmålet for 2025, ref. tabell under.

- Referanse før tiltak (2023): Før rehabiliteringen var energiforbruket 1 219 MWh, tilsvarende 195,0 kWh/m².

- Resultat 2025: Energiforbruket for 2025 endte på 1 081 MWh. Dette tilsvarer en spesifikk energibruk på 173 kWh/m² som tilsvarer en reduksjon på 11%
- Måloppnåelse: Reduksjonen er noe lavere enn forventet. Selskapet vil kontrollere neste driftsår (2026) for å se om det er kommet ytterligere ned.

Gjennomførte energiltak i 2025

I tråd med strategien har selskapet i 2025 gjennomført målrettede tiltak på flere eiendommer for å redusere driftsutslippene (Scope 3, post 13).

- Sogn Arena: Har blitt oppgradert med automatisering av snøsmelteanlegg, styring av lys og nytt SD anlegg og energioppfølgingssystem.
- Ventilasjon og styring: Det er gjennomført betydelige løft på tekniske anlegg på Jessheim, Ekrevegen og Trondheimsveien.
- Avvik - Solheimveien 15: Det planlagte solcelleprosjektet på Solheimveien 15 ble ikke gjennomført i 2025 slik opprinnelig tenkt.

Tabellen under oppsummerer effekten av de viktigste tiltakene som er gjennomført i rapporteringsåret.

Tabell: Effekt av gjennomførte energiltak 2025

Eiendom	Tiltak	Mål / Teoretisk kutt (tCO ₂ e)	2024 (tCO ₂ e)	2025 (tCO ₂ e)	Oppnådd kutt (tCO ₂ e)
Sogn Arena	Automatisering av snøsmelteanlegg	42,7			
	Energioppfølging (SD og EOS)	70,0			
	Styring av belysning	6,2			
	Sum	118,9**	*	*	*
Jessheim	Oppgradering av ventilasjon	1 – 3	11,5	14,1	+2,6
Ekrevegen 27	Installasjon av nytt ventilasjonsaggregat	1 – 3	18,1	16,1	-2

Eiendom	Tiltak	Mål / Teoretisk kutt (tCO ₂ e)	2024 (tCO ₂ e)	2025 (tCO ₂ e)	Oppnådd kutt (tCO ₂ e)
Grus Eiendom AS	Etablering av nytt SD-anlegg	3 – 6	23,7	23,8	+0,1

** På grunn av nytt system klarte ikke selskapet å skille ut reduksjonen spesifikt for post 13 driftutslipp for Sogn Arena.*

***118,9t CO₂e er beregnet ifm. utarbeidelse av energieffektiviseringskartlegging. Nye omregningsfaktorer basert på norsk miks, og fjernvarmeleverandører som har jobbet med sine utslipp, har gitt lavere omregningsfaktorer, og er ikke direkte sammenlignbare med utslippene vi får i vårt system. Selskapet har derfor valgt å fokusere på den prosentvise reduksjonen.*

Vurdering av måloppnåelse

Selskapets KPI for 2025 var å kutte 16 % av utslippene i kategorien Scope 3 post 13 utslipp fra våre bygg, tilsvarende 68t CO₂e. Endelig fasit ble et kutt på 13% og en reduksjon på 54t.

Selskapet vurderer målet som delvis oppnådd. Selv om det manglet et kutt på 14t CO₂e tilsvarende 3%, vurderer selskapet det til å være innenfor marginen for feil. Det kan i den forbindelse også nevnes at det er installert en svært energikrevende serverpark på Grus Eiendom AS, men med nyt SD anlegg har det gitt et lite utslag på utslippene.

Selskapet har også mål knyttet til å redusere utslippene fra våre ROT og nye prosjekter (Scope 3 post 2). I 2025 ble ingen nye prosjekter ferdigstilt, og ingen målinger av KPI på dette feltet er gjort.

For reduksjon av utslipp i forbindelse med drift og forvaltning (Scope 3 post 1) jobber selskapet med å kartlegge effektive tiltak for å redusere disse utslippene. Målet er en reduksjon på 42% innen utgangen av 2030. I 2025 var målet å kartlegge tiltak. Noe selskapet ikke er helt i mål med.

E1-4 – Mål knyttet til begrensning av og tilpasning til klimaendringer

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Miljø.

Selskapet har etablert vitenskapsbaserte klimamål (Science Based Targets) i henhold til SBTi, som er forenlige med en begrensning av den globale oppvarmingen til 1,5 °C. Målene dekker hele verdikjeden, men har ulik metodisk tilnærming avhengig av utslippskategori.

Metodikk og verktøy

For å beregne målene er det benyttet SBTi Buildings Target Setting Tool for eiendomsrelaterte utslipp, og det generelle SBTi Target Setting Tool for øvrige utslipp. Vi har benyttet metodene Fixed Market Share og Sectoral Decarbonization Approach (SDA) der det er mulig. For selskapet som helhet (øvrige poster i Scope 3, samt Scope 1 og 2) ga SDA-metoden utfordringer, og det er derfor benyttet Absolute Contraction Approach. Dette gir en tverrsektoriell reduksjonsbane med 2020 som referanseår og et reduksjonskrav på 42 % innen 2030.

Under følger en beskrivelse av målene for våre vesentlige utslippskategorier. Målene er også summert opp i Tabell: Utslippetsintensitet og absolutte reduksjonsmål fordelt på Scope 1-3.

Scope 3, Post 13 – Nedstrøms leasede driftsmidler (Drift av bygg)

Denne posten omfatter driftsutslippene fra eiendommer vi leier ut (energiforbruk, vannforbruk og avfall) og står i 2025 for ca. 15 % av våre totale utslipp.

- Målsetting: Det er satt reduksjonsmål for 2030 (*Aggregated Near Term Targets*).

Scope 3, Post 2 – Kapitalvarer (ROT- og nye prosjekter)

Dette omfatter utslippskutt knyttet til våre rehabiliterings- og nybyggprosjekter ("Embodied Carbon"). Dette inkluderer produksjon av materialer, transport til byggeplass og energiforbruk i byggeperioden. I 2025 står Kategorien står for ca. 21 % av våre totale utslipp. Dette er svært lavt og skyldes at det ikke ble gjennomført større prosjekter i 2025.

- Metode: Målene er satt ved bruk av skjemaet for *Embodied Targets* i SBTi-verktøyet.
- Referansegrunnlag for 2025: Målene er basert på beregninger fra et enkelt referanseprosjekt. Da selskapet normalt ferdigstiller 1–3 større prosjekter i året, er intensjonen å oppdatere måltallet løpende etter hvert som nye data foreligger. I 2025 er det ikke ferdigstilt nye prosjekter som gir grunnlag for å endre referanseverdien. Målene baseres derfor fremdeles på tidligere

referanseprosjekt inntil nye klimagassberegninger fra fremtidige ferdigstilte prosjekter foreligger.

Scope 3, Post 1 – Innkjøpte varer og tjenester

Denne kategorien står i 2025 for ca. 55 % av selskapets utslipp. Dette er en høy andel og skyldes at det ikke ble gjennomført større prosjekter i 2025, noe som gjorde det totale utslippet for 2025 lavt.

Målene her følger den generelle reduksjonsbanen beskrevet under metodikk.

Øvrige utslipp (Scope 1, 2 og andre Scope 3-poster)

Scope 1, Scope 2 utgjør under 2% av selskapet totale utslipp, og de øvrige postene i Scope 3 som ikke er nevnt spesifikt over, utgjør samlet under 8 % av selskapets totale utslipp. Selskapet har derfor foreløpig valgt å ikke ha et særskilt strategisk fokus på disse utslippene.

Tabell: Utslippsintensitet og absolutte reduksjonsmål fordelt på Scope 1-3, beregnet med SBTi:

Kategori	2023 Basisår utslipp (Absolutt / Intensitet)	2030 Target (Absolutt / Intensitet)	2030 Kutt (Mengde / Intensitet)	2030 Kutt - SBTi (%)
Scope 3 Post 1 Drift og vedlikehold av bygninger (SBTi target setting tool)	1 620 000 kgCO ₂ e / 8,76 kgCO ₂ e/m ² *	939 600 kgCO ₂ e / 5,08 kgCO ₂ e/m ² *	680 400 kgCO ₂ e / 3,68 kgCO ₂ e/m ² *	42 %
Scope 3 Post 2 ROT- og nye prosjekter (Embodied Targets)	12 500 000 kgCO ₂ e / 161 kgCO ₂ e/m ² **	7 525 000 kgCO ₂ e / 97 kgCO ₂ e/m ² **	4 975 000 kgCO ₂ e / 64 kgCO ₂ e/m ² **	39,8 %
Scope 3 Post 13 Driftutslipp (SBTi Buildings Target Setting Tool)	433 000 kgCO ₂ e / 2,34 kgCO ₂ e/m ²	207 840 kgCO ₂ e / 1,12 kgCO ₂ e/m ²	225 160 kgCO ₂ e / 1,22 kgCO ₂ e/m ²	52 %
Øvrige utslipp Scope 1 og 2, Scope 3 post 3, 4, 5, 6 og 8	304 500 kgCO ₂ e / 1,65 kgCO ₂ e/m ²	137 025 kgCO ₂ e / 0,74 kgCO ₂ e/m ²	167 475 kgCO ₂ e / 0,91 kgCO ₂ e/m ²	55%

Kategori	2023 Basisår utslipp (Absolutt / Intensitet)	2030 Target (Absolutt / Intensitet)	2030 Kutt (Mengde / Intensitet)	2030 Kutt - SBTi (%)
Sum	14 859 800 kgCO ₂ e / 80,32 kgCO ₂ e/m ²	8 809 465 kgCO ₂ e / 47,62 kgCO ₂ e/m ²	6 048 035 kgCO ₂ e / 32,70 kgCO ₂ e/m ²	41%

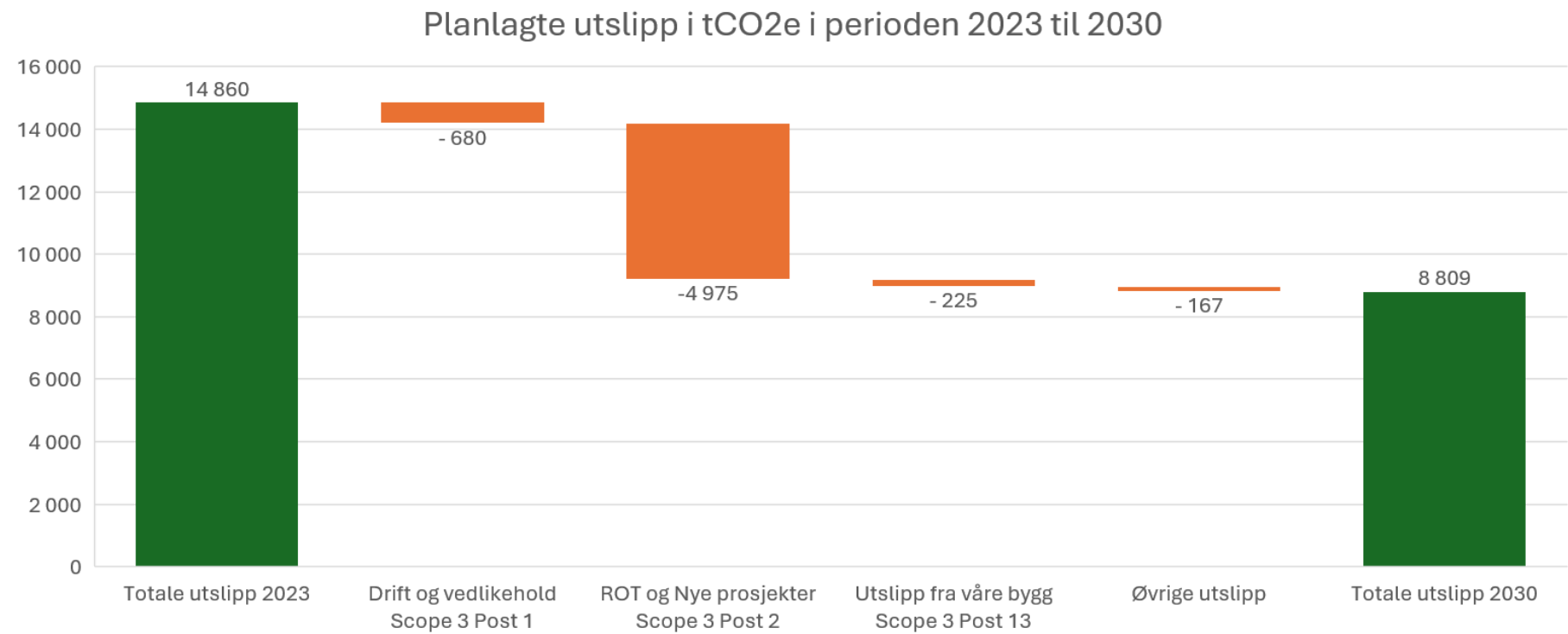
**Med utgangspunkt i at selskapet drifter og vedlikeholder ~185k m²*

*** Intensiteten er beregnet med reduksjonsfaktor fra SBT (39,8%) og basert på klimagassregnskapet til prosjektet Vestre Linnés vei. Det er uklart om prosjektet er et godt utgangspunkt for å beregne SBT.*

Overgangsplan – vår vei til netto null

Selskapet har utarbeidet en helhetlig plan for å redusere klimagassutslippene fra 14 860 tonn CO₂e i basisåret 2023 til 6 048 tonn CO₂e i 2030. Dette tilsvarer ett kutt på 41% fra basisåret 2023, beregnet med SBTi. For utslipp der det ikke foreligger beregningsmetodikk fra SBTi er det satt et kutt på 55%, ref. «øvrige utslipp» i tabellen over.

Figuren under illustrerer hvordan de ulike tiltakene i verdikjeden (Scope 1, 2 og 3) bidrar til den totale reduksjonen.

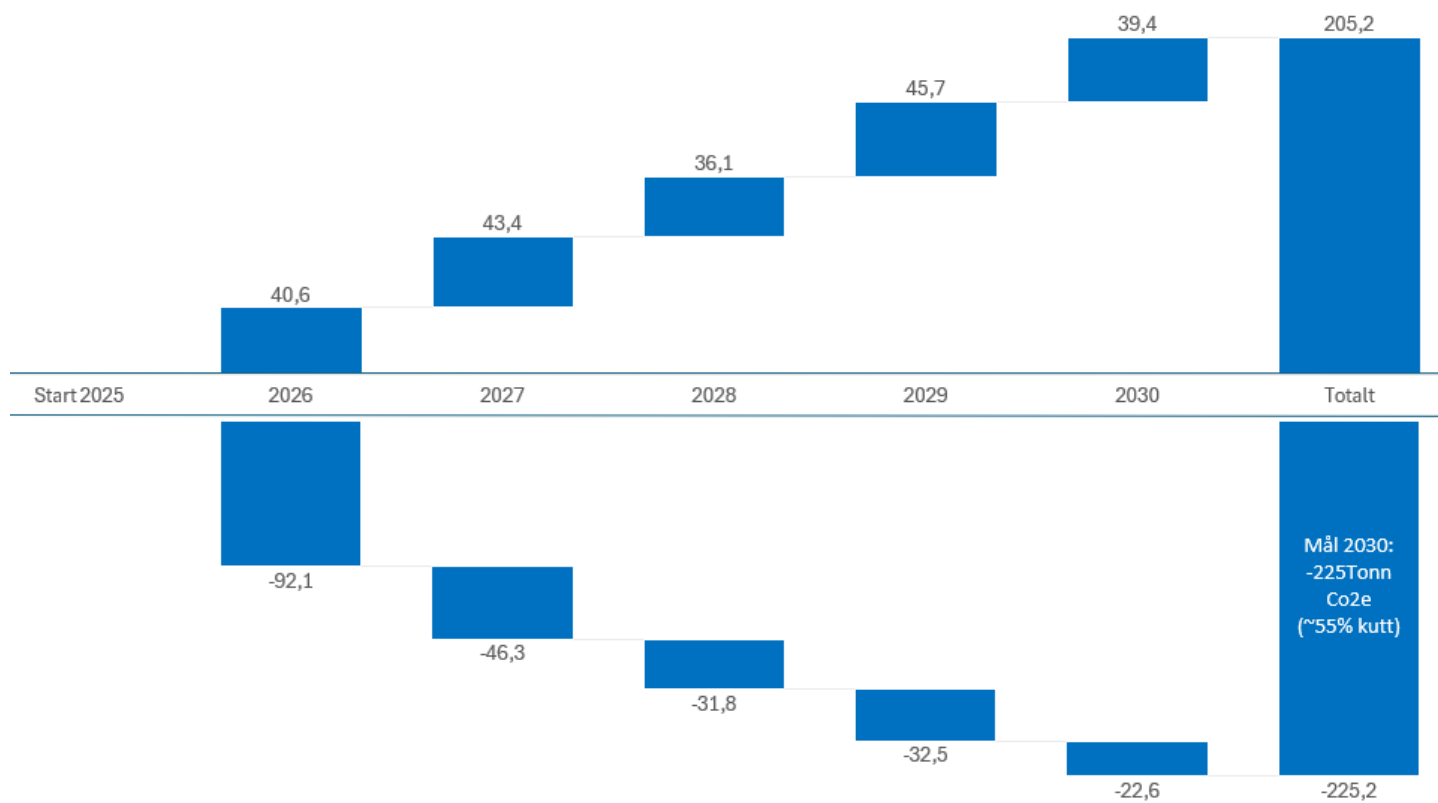


1. Eksisterende portefølje (Driftsutslipp - Scope 3, post 13)

For å realisere reduksjonsmålet på 52 % for utleide eiendommer er det utarbeidet et kostnadsoverslag og en tiltaksplan frem mot 2030 basert på energikartleggingen gjennomført i 2025.

- Investeringsramme og beslutningsprosess: Det totale investeringsbehovet for å nå reduksjonsmålene er beregnet til 205 MNOK (eks. mva.), med en usikkerhetsmargin på +/- 20 %. Denne planen er ikke et endelig vedtak om gjennomføring av alle tiltak, men et styringsverktøy som synliggjør kostnaden ved å nå klimamålet om utslipp fra porteføljen.
- Gjennomføringsstrategi: Vi vil arbeide videre med hvert enkelt bygg for å detaljere tiltakene. Ved beslutning om igangsettelse vil også lønnsomheten av det enkelte prosjektet vurderes, samt at vi ser hen til planlagte rehabiliteringsprosjekter. For bygg som uansett skal rehabiliteres i perioden, vil energitiltakene inngå som en naturlig del av prosjektet for å sikre kostnadseffektivitet.
- Tiltak og Energimerking: Planen omfatter omfattende energisparetiltak (ca. 8 GWh/år) og egenproduksjon fra solceller (ca. 4 GWh/år). En realisering av disse tiltakene vil gi et betydelig løft i porteføljens energimerking, hvor de fleste byggene vil kunne oppnå energikarakter A eller B. Dette vurderes også å ha en positiv effekt på eiendommenes markedsverdi og attraktivitet.

Estimert fordeling av investeringsbehov:



Figur 1 Beløpene er estimater basert på energikartlegging. Investeringene vil bli vurdert pr. prosjekt basert på flere kriterier

Tiltakstype	Investering		Co2 kutt		Investering / CO2e	IRR (30år)	Nedbetaling (år)
	Total Investering	% av totalen	CO2e Kutt	% av totalen			
Solcelleanlegg	101,3 MNOK	49,4 %	80,8 Tonn	19,4 %	1,25 MNOK/Tonn	1,9 %	22,8
Ventilasjonsanlegg	49,9 MNOK	24,3 %	49,0 Tonn	11,8 %	1,02 MNOK/Tonn	3,4 %	18,5
Varmepumpe	20,1 MNOK	9,8 %	51,4 Tonn	12,3 %	0,39 MNOK/Tonn	13,8 %	7,1
Etterisolering tak	14,1 MNOK	6,9 %	9,2 Tonn	2,2 %	1,53 MNOK/Tonn	0,5 %	27,9
Luftlekkasjer	12,8 MNOK	6,2 %	22,0 Tonn	5,3 %	0,58 MNOK/Tonn	8,7 %	10,6
Vinduer & dører	4,1 MNOK	2,0 %	2,3 Tonn	0,5 %	1,80 MNOK/Tonn	-0,5 %	32,4
SD-anlegg	2,5 MNOK	1,2 %	10,2 Tonn	2,4 %	0,25 MNOK/Tonn	22,0 %	4,5
Bytte porter	0,5 MNOK	0,2 %	0,3 Tonn	0,1 %	1,80 MNOK/Tonn	-0,1 %	30,3
Totalsum	205,2 MNOK	100,0 %	225,2 Tonn	54,0 %	0,91 MNOK/Tonn	4,4 %	16,6

Figur 2 Beløpene er estimater basert på energikartlegging. Investeringene vil bli vurdert pr. prosjekt basert på flere kriterier

2. Nye prosjekter og rehabilitering (Materialer og byggeplass - Scope 3, post 2)

Denne kategorien står for majoriteten av selskapets utslipp (ca. 70 %), men varierer stort fra år til år avhengig av byggeaktivitet. Handlingsplanen her er derfor prosjektstyrt.

- Tiltaksstrategi: For å nå målet om reduksjon per kvadratmeter i nye prosjekter, stilles det absolutte krav i tidligfase. Vi prioriterer ombruk av materialer, bruk av lavutslippsmaterialer (f.eks. massivtre og lavkarbonbetong) og utslippsfrie byggeplasser.
- Investering: Merkostnaden for disse klimatiltakene (anslått til 1–10 % av prosjektkostnad) innarbeides i det enkelte prosjektbudsjett.

3. Drift og vedlikehold (Innkjøpte varer og tjenester - Scope 3, post 1)

Selskapet arbeider med å videreutvikle planen for reduksjon av utslipp knyttet til innkjøp og vedlikehold. Foreløpige hovedgrep inkluderer:

- Krav til materialer (EPD): Vi stiller krav til leverandører om EPD (miljødeklarasjoner) på produkter som benyttes i leietakertilpasninger og vedlikehold for å velge produkter med lavest mulig klimaavtrykk.

- Fra periodisk til prediktivt vedlikehold: Gjennom de nye SD-anleggene og økt digitalisering ønsker vi å gå over fra periodisk utskiftning (basert på tid) til prediktivt vedlikehold (basert på faktisk tilstand/data). Dette vil forlenge levetiden på tekniske komponenter og redusere utslipp fra unødvendig materialbruk og avfall.

E1-5 – Energiforbruk og energimiks

Metode og avgrensning

ESRS E1-5 krever primært rapportering av energiforbruk for egen virksomhet (Scope 1 og 2). For vårt selskap utgjør imidlertid energiforbruket i egne kontorer og kjøretøy (Scope 1 og 2) mindre enn 1 % av totalen. Den vesentlige klimapåvirkningen ligger i energiforbruket ute i eiendommene vi leier ut (Scope 3, nedstrøms leasede driftsmidler).

For å gi et riktig bilde av selskapets faktiske fotavtrykk, rapporteres derfor det totale energiforbruket i hele eiendomsporteføljen i dette kapittelet. Dette er i tråd med prinsippet om dobbel vesentlighet.

Energimiks

Tabellen under følger oppsettet i ESRS (AR34). Selskapet benytter elektrisitet, fjernvarme og bioolje.

Strømforbruket er klassifisert som fornybart basert på NVEs varedeklarasjon for norsk produksjonsmiks (vannkraft), men vi gjør oppmerksom på at dette er basert på fysisk leveranse og ikke kjøp av opprinnelsesgarantier.

Energiforbruk og energimiks	2023	2024	Endring '23– '24	2025	Endring '24– '25
1. Brenselforbruk fra kull og kullprodukter (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
2. Brenselforbruk fra råolje og petroleumsprodukter (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
3. Brenselforbruk fra naturgass (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
4. Brenselforbruk fra andre fossile kilder (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
5. Forbruk av kjøpt/ervert elektrisitet, varme, damp og kjøling fra fossile kilder (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %

Energiforbruk og energimiks	2023	2024	Endring '23– '24	2025	Endring '24– '25
6. Samlet fossilt energiforbruk (MWh) (<i>Sum rad 1–5</i>)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
Fossile kilders andel av samlet energiforbruk (%)	0 %	0 %	—	0 %	—
7. Forbruk fra kjernefysiske kilder (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
Andel av forbruk fra kjernefysiske kilder (%)	0 %	0 %	—	0 %	—
8. Brenselforbruk for fornybare kilder, herunder biomasse (MWh)	739,8 MWh (<i>Biodrivstoff</i>)	647,9 MWh (<i>Biodrivstoff</i>)	- 12,4 %	813,2 MWh (<i>Biodrivstoff</i>)	24,5%
9. Forbruk av kjøpt/ervert elektrisitet, varme, damp og kjøling fra fornybare kilder (MWh)	7 464,5 MWh (<i>Fjernvarme</i>)	6 854,4 MWh (<i>Fjernvarme</i>)	- 8,2 % (<i>Fjernvarme</i>)	5 341,0 MWh (<i>Fjernvarme</i>)	- 22,1 % (<i>Fjernvarme</i>)

Energiforbruk og energimiks	2023	2024	Endring '23– '24	2025	Endring '24– '25
	22 647,1 MWh (Elektrisitet)	21 164,9 MWh (Elektrisitet)	- 6,5 % (Elektrisitet)	17 763,5 MWh (Elektrisitet)	- 16,1 % (Elektrisitet)
10. Forbruket av egenprodusert fornybar energi som ikke er brensel (MWh)	0 MWh	0 MWh	0 %	0 MWh	0 %
11. Samlet forbruk av fornybar energi (MWh) (Sum rad 8–10)	30 851,4 MWh	28 667,2 MWh	- 7,1 %	23 917.7 MWh	-16,6 %
Fornybare kilders andel av samlet energiforbruk (%)	100 %	100 %	—	100 %	—
Samlet energiforbruk (MWh) (Sum rad 6, 7 og 11)	30 851,4 MWh	28 667,2 MWh	- 7,1 %	23 917.7 MWh	-16,6 %*

*Reduksjonen skyldes salg av eiendom og energieffektiviseringstiltakene i Sogn Arena.

Energiintensitet

Prinsipper for rapportering I henhold til kravene i ESRS E1 paragraf 40 skal selskaper i bransjer med høy klimapåvirkning rapportere energiintensitet basert på netto omsetning. Siden leieinntekter påvirkes av inflasjon (KPI-justering) og markedsleie, kan denne indikatoren gi et skjevt bilde av den faktiske energieffektiviteten i byggene.

For å gi et riktig bilde av selskapets tekniske ytelse, rapporterer vi derfor energiintensitet på to måter:

1. Finansiell intensitet (MWh/MNOK): Viser graden av frikobling mellom verdiskaping og energiforbruk (iht. ESRS-krav).
2. Teknisk intensitet (kWh/m²): Viser bygningsmassens faktiske energiprestasjon uavhengig av leieprisutvikling (bransjestandard). Målet er å redusere denne gjennom tiltakene beskrevet i investeringsplanen i kapittel E1-4.

Tabellen under viser utviklingen de siste tre årene

Indikator	Enhet	2023	2024	Endring '23-'24	2025	Endring '24-'25
Energiforbruk (A)	MWh	30 851	28 667	- 7,1 %	23 917,7	-16,6%
Leieinntekter (B)	MNOK	236,0	247,9	+ 5,0 %	255,9*	3,2%*
Areal portefølje (C)	m ² (BTA)	200 000	200 000	0 %	185 000*	-7,5%
Finansiell intensitet (A/B)	MWh / MNOK	130,7	115,6	- 11,6 %	93,4*	-19,2%
Areal intensitet (A/C)	kWh / m ² *	154,3	143,3	-6,7%	129,3	-7,1%

**Salg av eiendom ble gjort helt mot slutten av året og fikk begrenset påvirkning på leieinntekten. Samtidig er energiforbruket ikke med i regnskapet da vi gikk over til nytt system for oppfølging i samme periode. Det gir kunstig lave intensiteter og vil bli rettet i neste års rapport.*

E1-6 – Brutto Scope 1, 2, 3 og totale klimagassutslipp

Klimagassregnskap

Klimagassregnskap Selskapets totale klimagassutslipp er beregnet i henhold til GHG-protokollen for Scope 1, 2 og 3. Regnskapet for 2025 viser en markant nedgang i totale utslipp sammenlignet med fjoråret. Denne reduksjonen skyldes en kombinasjon av lavere aktivitetsnivå på nybygg, reduserte innkjøp og effekten av målrettede energitiltak i drift:

- Scope 1 og 2 (Direkte utslipp og energi): Disse postene utgjør fortsatt en marginal andel (under 2 % av totalen).
- Scope 3, Post 1 (Innkjøpte varer og tjenester): Utslippene her er redusert sammenlignet med 2024. Hovedårsaken er at vedlikeholdsbudsjettet for 2025 har vært redusert, noe som har medført lavere innkjøp av materialer og tjenester.
- Scope 3, Post 2 (Kapitalvarer): Denne posten viser en betydelig nedgang da selskapet ikke har ferdigstilt noen

nye, større byggeprosjekter eller totalrehabiliteringer i 2025.

- Scope 3, Post 13 (Nedstrøms leasede driftsmidler): Driftsutslippene fra eiendommene viser en positiv utvikling som følge av gjennomførte tiltak i tiltaksplanen. De viktigste bidragsyterne til reduksjonen i 2025 er:
 - Sogn Arena: Automatisering av snøsmelteanlegg, etablering av energioppfølging (EOS) og styring av belysning.
 - Jessheim: Oppgradering av ventilasjonsanlegget med installasjon av frekvensstyrte vifter og roterende gjenvinner i eksisterende aggregat.
 - Ekrevegen 27: Installasjon av komplett nytt ventilasjonsanlegg.
 - Trondheimsveien 187: Etablering av nytt SD-anlegg for bedre styring av tekniske anlegg.

Utslippskilder	2023	2024	Endring '23-'24	2025	Endring '24-'25
Scope 1					
Stasjonær forbrenning (biofyringsolje, gass)	-	-	-	-	-
Transport (Fossilt drivstoff)	2,2	1,2	- 43 %	1,0	-23 %
Total Scope 1	23,1	11,7	- 49 %	1,0	-20 %
Scope 2					
Elektrisitet (Oppvarming eget bygg)	0,7	0,9	24 %	0,6	-32 %
Lading av elektriske firmabiler	1,3	2,2	69 %	2,3	5 %
Fjernvarme	0,3	1,4	381 %*	1,2	-14 %

Utslippskilder	2023	2024	Endring '23-'24	2025	Endring '24-'25
Total Scope 2 (Location-based)	2,3	4,5	96 %	4,1	-8 %
<i>Total Scope 2 (Market-based)</i>	23,6	39,0	+ 65 %	37,0	-5 %
Scope 3					
1. Innkjøpte varer/tjenester (Drift/vedlikehold)	1620,0	1376,8	- 15 %	1359,9	-1 %
2. Kapitalvarer (Rehabilitering/nye prosjekter)	12 500,0	8308,0	- 34 %	515,0	-94 %**
3. Produksjon av drivstoff/energi	10,3	0	-	0	-
5. Avfall fra driften	36,6	36,6	0 %	36,6	0%
6. Forretningsreiser	234,0	78,9	- 66 %	72,4	-8 %
13. Nedstrøms leasede driftsmidler (Drift av utleide bygg)	433,0	428,3	- 1 %	374,6	-13 %

Utslippskilder	2023	2024	Endring '23-'24	2025	Endring '24-'25
Total Scope 3	14 857,5	10 301,5	- 31 %	2431,5	-76 %
TOTAL (Scope 1+2+3) (Location-based)	14 860,0	10 346.3	- 29 %	2473,7	-76 %**

**2023 regnskapet hadde mangler vedr. logging av fjernvarme.*

*** Den store reduksjonen i utslipp skyldes reduserte investeringer og er ikke en strukturell endring. Selskapet viser til hva som er fått til av utslippskutt for Scope 3 post 13, som skyldes aktivt arbeid med å få ned utslippene fra eksisterende bygg.*

Klimagassintensitet

Klimagassintensiteten viser forholdet mellom selskapets totale utslipp og verdiskaping. Dette måltallet indikerer hvor effektivt vi drifter porteføljen.

Prinsipper for rapportering I henhold til kravene i ESRS E1 (paragraf 43) rapporterer selskapet intensitet basert på netto omsetning (leieinntekter). Det gjøres imidlertid oppmerksom på at denne indikatoren påvirkes av leieprisreguleringer (KPI) og markedsleie. En økning i leieinntekter vil isolert sett gi lavere

utslippsintensitet per krone, selv om de absolutte utslippene er uendret.

For å gi et riktig bilde av bygningsmassens faktiske tekniske ytelse, og for å kunne sammenligne oss med bransjestandarder og egne utslippsmål, rapporterer selskapet derfor også klimagassintensitet per kvadratmeter (tCO₂e/m²).

Tabellen under viser utviklingen for begge indikatorer basert på lokasjonsbasert metode*.

Indikator	Enhet	2023	2024	Endring '23-'24	2025	Endring '24-'25
Samlet klimagassutslipp (A)	tCO ₂ e	14 860	10 346	- 29 %	2474	-76 %
Leieinntekt (B)	MNOK	236,0	248,0	+ 5 %	255,9	+ 3,2%
Areal portefølje (C)	m ² (BTA)	200 000	200 000	0 %	185 000*	-7,5%
Finansiell intensitet (A/B)	tCO ₂ e / MNOK	63,0	41,7	- 33,8 %	9,7*	76,8 %*
Teknisk intensitet (A/C)	kgCO ₂ e / m ²	74,3	51,7	30,4 %	13,4*	74,1 %*

* Salg av eiendom ble gjort helt mot slutten av året og fikk begrenset påvirkning på leieinntekten. Samtidig ble det gjort få investeringer i 2025 som dermed gir et kunstig lavt klimagassutslipp. Dette gir svært lave utslippsintensiteter i 2025.

Datagrunnlag og metode for klimagassregnskapet

Selskapet har i rapporteringsåret 2025 endret metodeverktøy til Energi.AI som primært (kan overstyres) benytter en kostnadsbasert tilnærming (Spend-based metode) for beregning

av utslipp. Dette innebærer at aktivitetsdata i hovedsak hentes fra selskapets finansielle regnskap, som multipliseres med anerkjente utslippsfaktorer basert på vare- og tjenestekategorier.

Scope 1 – Direkte utslipp

Scope kategori	Beskrivelse (GHG)	Våre utslipp og metodebeskrivelse
Selskapets fasiliteter	Utslipp fra fossilt brensel i egne bygg.	Ikke relevant. Kontoret selskapet disponerer for egen virksomhet er oppvarmet av fjernvarme (Scope 2). Utslipp fra egne bygg som leies ut rapporteres i Scope 3 post 13.
Selskapets kjøretøy og maskiner	Utslipp fra fossilt drivstoff i egne/leasede kjøretøy.	Metode (Energi.AI): Spend-basert beregning. Utslippene beregnes automatisk basert på kostnadsførte kjøp av drivstoff i regnskapet, koblet mot utslippsfaktorer for bensin/diesel.

Scope 2 – Indirekte utslipp

Scope kategori	Beskrivelse (GHG)	Våre utslipp og metodebeskrivelse
Elektrisitet	Strøm til eget kontor og lading.	Metode (Energi.AI): Spend-basert beregning.

Scope kategori	Beskrivelse (GHG)	Våre utslipp og metodebeskrivelse
		Utslippene beregnes basert på selskapets strømkostnader i regnskapet.
Fjernvarme	Fjernvarme til eget kontor.	Metode (Energi.AI): Spend-basert beregning. Basert på bokførte kostnader for fjernvarme.
Fjernkjøling	Kjøling til eget bruk.	Ikke relevant. Selskapet benytter ikke fjernkjøling.

Scope 3 – Andre indirekte utslipp

Scope kategori	Beskrivelse (GHG protokollen)	Våre utslipp og metodebeskrivelse
1. Innkjøpte varer og tjenester	Utslipp fra produksjon av varer og tjenester kjøpt i rapporteringsåret (Drift/Vedlikehold).	Metode: Spend-based method (Energi.AI). Beregning: Totale innkjøpskostnader (NOK eks. mva.) per regnskapskonto multipliseres med utslippsfaktorer basert på miljøutvidede kryssløpsmodeller (EEIO) (f.eks. fra DFØ). Modellen estimerer utslippene basert på gjennomsnittlig klimabelastning per krone for den aktuelle varegruppen.

Scope kategori	Beskrivelse (GHG protokollen)	Våre utslipp og metodebeskrivelse
2. Kapitalvarer	Utslipp fra produksjon av kapitalvarer (Bygg/Rehabilitering).	Metode: Spend-based method (Energi.AI). Beregning: Basert på aktiverte prosjektkostnader i regnskapet multiplisert med EEIO-utslippsfaktorer for bygg og anlegg.
3. Drivstoff- og energirelaterte aktiviteter	Utslipp fra utvinning/transport av drivstoff/strøm (WTT - Well to Tank).	Metode: Beregnes sjablongmessig i Energi.AI basert på energiforbruket rapportert i Scope 1 og 2, ved bruk av standardfaktorer for oppstrøms utslipp.
5. Avfall fra driften	Utslipp fra avfallshåndtering.	Metode: Basert på fakturerte kostnader fra avfallsselskap (Spend-based) koblet mot utslippsfaktorer for avfallshåndtering.
6. Forretningsreiser	Fly, hotell, kjøregodtgjørelse.	Metode: Basert på kostnader fra reisebyrå/regnskap (Spend-based) samt utbetalte kilometergodtgjørelser.
13. Nedstrøms leasede driftsmidler	Driftsutslipp (energi) fra bygg vi eier og leier ut.	Utslippskilde: Leietakers forbruk av strøm og fjernvarme. Metode (Energi.AI): Faktisk forbruk fra Elhub. For denne posten benytter Energi.AI integrasjon mot Elhub for å hente faktisk målt strømforbruk (kWh) på målerne. Dette multipliseres automatisk med lokasjonsbaserte utslippsfaktorer (NVE). Vann og avfall er vurdert som uvesentlig (<7 %) og er ikke inkludert.

Scope kategori	Beskrivelse (GHG protokollen)	Våre utslipp og metodebeskrivelse
Øvrige kategorier	(Oppstrøms transport, Investeringer m.m.)	Vurdert som ikke vesentlige eller inkludert i Post 1 og 2 gjennom spend-metoden i Energi.AI.

E1-7 – Fjerning og reduksjon av klimagasser finansiert gjennom karbonkreditter

Selskapet har ingen tiltak eller planlagte tiltak for opptak og lagring av klimagasser

E1-8 – Intern karbonprising

Selskapet anvender ikke interne ordninger for karbonprissetting.

E1-9 – Forventede økonomiske effekter fra vesentlige fysiske og overgangsrisikoer og potensielle klimarelaterte muligheter

Opplysningen er foreløpig utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C
«Liste over innfasing av opplysningskrav».

ESRS E4: Biologisk mangfold og økosystemer

E4-1 – Omstillingsplan og ivaretagelse av biologisk mangfold og økosystemer i strategi og forretningsmodell

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Miljø.

Strategisk tilnærming og Naturavtalen

Selskapet har startet arbeidet med å justere sin virksomhet for å bidra til å beskytte biologisk mangfold og økosystemer i samsvar med Kunming-Montreal-rammeverket (Naturavtalen) og Norges handlingsplan for implementering av denne. Vår omstilling fokuserer på to hovedspor: redusert ressursuttak gjennom sirkulærøkonomi, og beskyttelse av naturverdier gjennom arealnøytralitet.

Sirkulær ressursbruk og materialvalg

En vesentlig del av vår omstilling er å redusere bruken av nye materialer, spesielt ikke-fornybare råmaterialer som sand, stein, grus, sement, stål og oljeprodukter. Vi skal gradvis øke bruken av ombrukte og resirkulerte materialer.

Begrensningshierarkiet (Arealnøytralitet)

Selskapet anvender begrensningshierarkiet som det styrende prinsippet for å oppnå arealnøytralitet:

- Unngå: Vi prioriterer å unngå områder med høy biologisk verdi ved å velge alternative tomter eller justere prosjektplaner for å minimere inngrep i sårbare områder. Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal.
- Minimere: Vi implementerer tiltak for å minimere påvirkningen, som å bevare eksisterende trær og grønne områder, bruke permeable materialer for å redusere avrenning og jordforsegling, og anvende miljøvennlige byggemetoder.
- Restaurere: Etter utbygging gjenoppretter vi skadede habitater ved å plante innfødte arter, forbedre jordkvaliteten og etablere grønne tak og vegger for å fremme biologisk mangfold i urbane områder.
- Kompensere: Hvis påvirkning er uunngåelig, kompenserer vi ved å beskytte eller restaurere tilsvarende natur andre steder, som f.eks. å støtte lokale bevaringsprosjekter.

Viktige avhengighetsforhold til natur og økosystemer

Bertel O. Steen Eiendom er, som samfunnet for øvrig, fundamentalt avhengig av velfungerende økosystemer for tilgang

på ren luft, rent vann og mat. Vi har identifisert følgende forretningskritiske avhengigheter:

1. Råmaterialer og økosystemtjenester: Byggematerialer som trevirke er direkte avhengig av sunne skogøkosystemer. Vi er avhengige av bærekraftig skogbruk for å sikre fremtidig tilgang. Samtidig gir naturen genetiske ressurser som er fundamentale for utvikling av nye medisiner, avlinger og teknologier som samfunnet og vår næringskjede hviler på.
2. Mineralutvinning: Vi er avhengige av mineraler og metaller hvor utvinningen kan påvirke økosystemer negativt. Bærekraftig utvinning og rehabilitering av gruveområder er nødvendig for å sikre vår langsiktige tilgang på disse materialene.
3. Klimaregulering og systemisk risiko: Naturen regulerer klimaet og reduserer effekten av ekstremvær. Det eksisterer en systemisk risiko der klimaendringer og naturtap forsterker hverandre; tap av naturmangfold gir økte utslipp, som igjen akselererer klimaendringene og truer vår bygningsmasses robusthet.
4. Eiendomsverdi og rekreasjon: Vi er avhengige av biologisk mangfold for å opprettholde attraktive eiendommer. Naturen gir estetiske og rekreasjonsmessige verdier som

direkte øker eiendommens markedsverdi og leietakernes trivsel.

Robusthetsanalyse

Selskapets strategi for biologisk mangfold vurderes som robust i møte med både fysisk risiko og overgangsrisiko. Strategien er direkte koblet til scenarioanalysen i E1, der natur og økosystemtjenester fungerer som en kritisk barriere mot fysiske skader ved ekstremvær (Scenario B - 3 °C). Ved å forplikte oss til arealnøytralitet og transformasjon av allerede utbygde "brune tomter", reduserer vi risikoen for verditap knyttet til fremtidige restriksjoner på nedbygging av natur (overgangsrisiko). Selskapets beslutning om å gjennomføre systematiske miljøkonsekvensanalyser sikrer at vi har nødvendig data for å tilpasse forretningsmodellen før regulatoriske krav strammes inn ytterligere

SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

Vesentlige produksjonssteder (Eiendommer)

Selskapet har i 2025 startet arbeidet med å systematisk kartlegge alle eiendommer for å verifisere at vi ikke bidrar negativt til biologisk mangfold, samt identifisere tiltak for økologisk styrking. Arbeidet skal ferdigstilles innen 2027.

Foreløpige analyser gjennom verktøyet Telescope og pilotrapporter fra WSP har ikke identifisert eiendommer i eller nær biologisk mangfold-sensitive områder. Vi vil inkludere en fullstendig liste over slike produksjonssteder når kartleggingen er komplett.

Vi har heller ikke identifisert egne lokasjoner eller produksjonssteder i verdikjeden som berører økosystemer i en slik grad at lokalsamfunn blir direkte lidende.

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Dette kapittelet presenterer selskapets vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer. Bertel O. Steen Eiendom anerkjenner at vår virksomhet, som potensielt bygger ned habitater, fragmenterer økosystemer og forsegler jorden, kan ha en negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Direkte påvirkningsfaktorer – Nedbygging av skog og myr

Påvirkning

Selskapet har funnet høy vesentlighet i påvirkningen nedbygging av kulturlandskap har på det biologiske mangfoldet. Endringer i arealbruk er den største negative påvirkningsfaktoren på norsk natur. Ifølge Miljødirektoratet er 90 % av alle truede arter i Norge påvirket av arealbruksendringer, som fordeler seg mellom landbruk og annen utbygging som bolig- og veibygging.

For beskrivelse av hvordan bevaring av skog og myr påvirker karbonbinding og klimatilpasning, vises det til kapittel E1 (SBM-3).

Overgangsrisiko

Den finansielle vesentligheten er vurdert som en høy overgangsrisiko knyttet til strengere krav til naturrestaurering og vern. Dette inkluderer nasjonal oppfølging av FNs naturavtale og kommende reguleringer som EUs naturrestaureringsforordning. Nye krav til biologisk kartlegging og skjøtselsplaner kan medføre økte drifts- og prosjektkostnader

Omdømmerisiko

Arealbruksendringer i form av nedbygging av kulturlandskap medfører en betydelig omdømmerisiko. Dette er illustrert av den økte samfunnsmessige oppmerksomheten rundt naturmangfold og konsekvensene av å bygge ned urørt natur.

Mulighet

Selskapet vurderer vern av kulturlandskap som en mulighet, der allerede utbygde "brune tomter" vil kunne få økt verdi gjennom fortetting og høyere utnyttelse.

Strategisk løsning

Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen og prinsippet om arealnøytralitet. Vi har som mål å gjennomføre minst ett

fortetningsprosjekt før 2030. Alle nye prosjekter skal utføres i tråd med taksonomiens DNSH krav for beskyttelse av økosystemer.

Artenes tilstand – Jordforsegling

Påvirkning

Jordforsegling gjennom asfaltering fører til ødeleggelse eller fragmentering av naturlige habitater. Dette reduserer tilgjengelige leveområder og gjør det utfordrende for arter å finne mat, ly og hekkeplasser. Store asfalterte områder kan isolere arter i små, adskilte habitater, noe som reduserer det genetiske mangfoldet og øker risikoen for lokal utryddelse.

Risiko

Strengere krav til beskyttelse av truede arter og restaurering av økologi kan gi økte driftskostnader i form av høyere skjøtsel av utomhusområder.

Strategisk løsning

Vi har etablert målsetninger om å kartlegge og øke den økologiske verdien på våre eiendommer. Dette inkluderer tiltak som etablering av oppholdssteder for insekter, bruk av plantekasser med pollinatorvennlige planter og bekjempelse av fremmede arter.

Omfanget og tilstanden til økosystemer – Pollinering og fremmede arter

Påvirkning

Mangfoldet av pollinerende insekter er i nedgang grunnet klimaendringer, sprøytemidler og invaderende arter, der fjerning av kulturlandskap er den største trusselen. Videre bidrar feil håndtering av planteavfall og masser til spredning av fremmede arter, som påvirker nøkkelarter i økosystemet negativt og sprer seg raskere enn noen gang ifølge Miljødirektoratet.

Overgangsrisiko

Nye krav til beskyttelse av økosystemer gjennom EUs naturrestaureringsforordning og FNs naturavtale utgjør en overgangsrisiko knyttet til økte bygge- og driftskostnader.

Strategisk løsning

Selskapet skal øke naturverdien på eiendommene gjennom bekjempelse av fremmede arter og beskyttelse av rødlistede arter. Vi vil vurdere etablering av permeable overflater fremfor asfalt, samt grønne tak og insektskasser.

IRO-1 – Prosess for å identifisere og vurdere vesentlige temaer

Det vises til kapittel *IRO-1 – Prosess for å identifisere og vurdere vesentlige temaer* for en beskrivelse av den overordnede metodikken.

For biologisk mangfold (E4) er prosessen i 2025 styrket gjennom følgende grep:

- Ekstern kompetanse og verktøy: I motsetning til tidligere år, hvor vurderingene i stor grad var basert på interne studier, har selskapet i 2025 inkludert ekstern økologisk kompetanse (WSP) og digitale analyseverktøy (Telescope) for å identifisere faktiske påvirkninger og risikoer i porteføljen.
- LEAP-metodikk: Selskapet har i økende grad benyttet de første fasene i LEAP-strategien (Lokalisering og Evaluering) for å kartlegge hvor i verdikjeden de største naturpåvirkningene oppstår.
- Selskapet har per nå ikke benyttet spesifikke scenarioanalyser for biologisk mangfold som grunnlag for vesentlighetsvurderingen, men ser naturrisiko i sammenheng med klimascenarioene beskrevet under E1. Vi har heller ikke konsultert lokalsamfunn spesifikt om vurderinger av delte biologiske ressurser i inneværende år

E4-2 Strategier for biologisk mangfold og økosystemer

Selskapets strategi for å ivareta biologisk mangfold er integrert i vår overordnede forretningsmodell og styres gjennom våre etiske retningslinjer forankret i styringssystemet Kilden.

Strategien har som formål å sikre at våre aktiviteter og anskaffelser ikke bidrar til betydelig skade på biologisk mangfold eller økosystemer.

Ansvarlige anskaffelser

Selskapet ser på muligheten for å integrere naturhensyn i anskaffelsesprosessen for å utelukke leverandører av materialer og råmaterialer som ikke kan påvise at de opererer uten å skade biologisk mangfold. Vi vil fokusere spesielt på å unngå materialer som har en negativ påvirkning på økosystemer eller berørte lokalsamfunn i utvinningsfasen.

Håndtering av spesifikke risikomaterialer

Per i dag baserer vi oss på de etablerte kontrollsystemene til våre hovedleverandører og det norske lovverket (herunder EUs tømmerforordning) for å sikre lovlig opprinnelse. Vi har et potensial for å styrke egne kontrollrutiner, og vil jobbe med dette.

E4-3 Tiltak og ressurser knyttet til biologisk mangfold og økosystemer

For å håndtere våre vesentlige påvirkninger på natur, følger selskapet begrensningshierarkiet: unngå, minimere, restaurere og kompensere.

Hva vi har gjort i 2025

- Arealnøytralitet er vårt primære tiltak for å hindre naturtap. Vi har etablert at selskapet ikke skal utvikle grønne eiendommer uten fullverdig erstatningsareal.
- Selskapet har signert (2024) et naturopprop til Stortinget (via Sabima, Zero og NHO) for å kreve tydeligere nasjonale definisjoner av arealnøytralitet, spesielt knyttet til kompensasjonens omfang og kvalitet på restaurering.
- Vi har benyttet ekstern økologisk kompetanse (WSP) og digitale verktøy (Telescope) for å kartlegge økologisk tilstand ved våre eiendommer. Målet er full oversikt over porteføljen innen 2027.
- Kostnader til kartlegging og strakstiltak er innarbeidet i budsjettet for 2026. I forbindelse med kartleggingen vil vi

også estimere nødvendig CapEx/OpEx for langsiktig restaurering og beskyttelse av økologi.

Hva vi foreløpig ikke har gjort

- Selskapet har per nå ikke gjennomført fysiske tiltak for å restaurere ødelagte habitater eller iverksatt spesifikke tiltak for å øke biologisk verdi.
- Vi har foreløpig ikke iverksatt konkrete prosjekter for naturkompensasjon, men følger utviklingen av definisjoner og standarder for arealnøytralitet.

E4-5 Påvirkningsindikatorer knyttet til endringer i biologisk mangfold og økosystemer

Selskapet har i 2025 startet innsamlingen av data for å kunne rapportere på våre påvirkningsindikatorer.

Indikator	Status 2025
Arealbruk: Utvikling av grønne arealer vs. erstatningsareal	I 2025 ble et område tidligere regulert som grøntareal omregulert til næringsformål. Området er preget av tidligere jordproduksjon, hageavfall og fremmede arter, og vurderes derfor å ha lav naturverdi i sin nåværende tilstand. Ved å legge til rette for fremtidig fortetting her, bidrar vi til å skåne urørt natur andre steder i tråd med kommunens arealstrategi. Selskapet har forpliktet seg til å heve den økologiske kvaliteten i de

Indikator	Status 2025
	gjenværende grøntstrukturene når prosjektet gjennomføres, blant annet gjennom bekjempelse av fremmede arter.
Kartlegging: Antall miljøkonsekvensanalyser gjennomført	4
Naturverdi: Antall gjennomførte tiltak for å heve naturverdi	0
Rødlista arter: Antall arter på IUCN- eller Norges rødliste	WSP-rapporter og data fra Telescope kan oppgis på forespørsel
Fremmede arter: Forekomst av fremmede skadelige arter	WSP-rapporter og data fra Telescope kan oppgis på forespørsel
Sårbar natur: Bygg plassert i sensitive naturområder (KBA/Verneområder)	0 bygg identifisert i sensitive områder per dags dato.

Indikator	Status 2025
Jordforsegling: Prosentvis andel tette flater (asfalt/betong) i porteføljen	Sette mål i løpet av 2026 om når dette skal være gjennomført

E4-6 – Forventede økonomiske effekter fra vesentlige risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.

Selskapet benytter seg av overgangsreglene i ESRS 1 tillegg C. For rapporteringsåret 2025 er kvantitative estimater for forventede økonomiske effekter utelatt.

For en kvalitativ beskrivelse av hvordan naturrelaterte risikoer (som strengere restaureringskrav og arealkrav) forventes å påvirke selskapets driftskostnader og eiendomsverdier, vises det til kapittel SBM-3 og vår vurdering av finansiell vesentlighet.

ESRS E5: Ressursbruk og sirkulærøkonomi

SBM-3: Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Bertel O. Steen Eiendom har funnet vesentlighet for samtlige undertemaer: ressursinngang, ressursutgang og avfall. Under følger beskrivelse av våre vesentlige IRO-er og hvordan de håndteres strategisk.

1. Inngående ressurser (Materialene vi benytter)

Påvirkning

Vår påvirkning på ressursinngang handler om bygningsmaterialene vi benytter, og spesielt da jomfruelige råmaterialer. Utvinning av disse materialene har store negative natur- og miljøpåvirkninger. For vår verdikjede summeres påvirkningen godt opp av Sintef i rapporten *Framsikt 2050*: Årlig utvinnes omtrent 60 milliarder tonn av jordas ressurser (nesten dobbelt så mye som i 1980). BAE-næringen forbruker 40 % av jordas materialressurser, mens under 9 % av ressursene resirkuleres i dagens lineære modell.

Risiko

Selskapet ser en risiko for knapphet på kritiske materialer (f.eks. kobber) grunnet geopolitikk, konflikter og økt konkurranse fra ny

industri knyttet til elektrifisering, noe som kan medføre forstyrrelser i forsyningslinjer.

Mulighet

Økt bruk av ombrukte materialer vil på sikt kunne gi lavere byggekostnader og redusere behovet for nye materialer.

Strategisk løsning

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert at nybygg og ROT-prosjekter skal ha sirkularitetsindeks iht. FutureBuilt Sirkulær sine kriterier. Selskapet skal også gjennomføre pilotprosjekter med ambisjon om å bidra vesentlig til taksonomiens miljømål 4.

2. Ressursutgang (Byggenes kvalitet og levetid)

Påvirkning

Hvordan vi planlegger og forvalter bygg avgjør vårt behov for råmaterialer. Multiconsult-studien "Levetid i praksis" (2009) dokumenterer at teknisk levetid kun er årsaken til utskiftning i 17 % av tilfellene. I 83 % av tilfellene er det den funksjonelle levetiden (endrede brukerkrav) som er den begrensende faktoren.

Risiko

Fra og med 1. januar 2025 ble plan- og bygningsloven strammet inn. Den viktigste endringen ligger i at det nå stilles tydeligere krav til at gjenbruk og bevaring skal vurderes før man gir tillatelse til rivning. Målet er å redusere avfall og klimagassutslipp, samt bevare kulturhistoriske verdier. Bygg som ikke er endringsdyktige

representerer derfor en betydelig omstillingsrisiko. Videre vil endringer i byggevareforordningen kreve strengere dokumentasjon og sporbarhet (FDV), noe som krever tilpasninger i våre systemer.

Mulighet

Fleksible og holdbare bygg reduserer behovet for ombygging ved leietakerskifte. Design for enkel demontering muliggjør fremtidig ombruk og realiserer latent verdi i bygningsmassen.

Strategisk løsning

Vi har etablert mål om endringsdyktighetsvurderinger for ROT og nye prosjekter. Minst 50 % av utleid areal skal gjøres uten vesentlige tilpasninger. Vi skal ta i bruk programvare for å beskrive byggets egenskaper og materialer for å understøtte fremtidig ombruk.

Avfall (Reduksjon og sortering)

Påvirkning

BAE-næringen er den største bidragsyteren til avfallsmengder i Norge (SSB). Ved å redusere avfallet fra vår byggevirksomhet, reduserer vi også vårt forbruk av materialer.

Risiko

Nye regler i avfallsforskriften krever bedre sortering og gjenvinning av bygge- og riveavfall. Manglende etterlevelse medfører både regulatorisk risiko og økte kostnader.

Mulighet

Bedre planlegging og bruk av prefabrikkerte komponenter minimerer avkapp og avfall, noe som potensielt øker produktiviteten og reduserer byggekostnader.

Strategisk løsning

Vi følger avfallshierarkiet (Forebygging, Gjenbruk, Materialgjenvinning, Energiutnyttelse, Deponi).

Vår bærekraftstrategi fastslår at alt bygg- og riveavfall skal behandles i samsvar med EUs protokoll for byggavfall. I tråd med EUs taksonomi, miljømål 4 (sirkulær økonomi), skal 70 % av ikke-farlig bygge- og riveavfall (ekskludert gjenfylling) forberedes for ombruk eller resirkulering."

IRO-1: Prosessen for å identifisere og vurdere temaer

Dette kapittelet gir en beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi. Det vises for øvrig til innledende kapittel *IRO-1 - Beskrivelse av prosessen for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter* under ESRS 2.

Vurderingsgrunnlag

Selskapet har gjennomgått sitt forbruk av materialer og analysert bygg-, eiendom- og anleggsnæringen. Vurderingen baserer seg

på interne studier av egne aktiviteter samt bransjeanalyser fra Sintef, SSB og Multiconsult.

- Begrensninger: Selskapet har i begrenset grad benyttet LEAP-metodikken (Lokalisering, Evaluering, Vurdering) for sirkulær økonomi. Berørte lokalsamfunn er foreløpig ikke rådført om dette temaet. Ingen spesielle digitale verktøy er benyttet i selve analysearbeidet.
- Ressurser: Analysen er utført av interne ressurser med kompetanse på eiendomsutvikling og forvaltning.

E5-1: Strategier for ressursbruk og sirkulær økonomi

Vår strategi er fundamentert i avfallshierarkiet og taksonomiens krav. Strategien inkluderer policy for overgang fra jomfruelige til sekundære ressurser, regulert gjennom mål om sirkularitetsindeks iht. FutureBuilt. Selskapets drift og strategier forholder seg til avfallsforskriften.

E5-2: Tiltak og ressurser

Selskapet bygger på erfaringer fra 2024-prosjekter som Maridalsveien (pilotprosjekt for utstrakt bruk av ombrukte materialer) og Vestre Linnes vei (bevaring av bæresystem og bruk av massivtre). Disse har lært oss at ombruk krever nøye planlegging, tverrfaglig samarbeid, tilstrekkelig tid til prosjektering og kartlegging av materialtilgang.

Konsekvenser for byggekostnader

Selskapets arbeid med sirkulær økonomi er ikke forventet å kreve økte driftsutgifter gitt at man er nøye med kvaliteten på ombrukte materialer man benytter. I det korte bildet forventes det imidlertid at byggekostnadene vil kunne gå opp ved økt omfang av ombrukte materialer, grunnet et mangelfullt marked og begrenset kompetanse i næringskjeden. I det lange løp er det forventet at kostnadene vil falle når bruktmarkedet modnes.

E5-3: Mål knyttet til sirkulær økonomi

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Miljø.

- 70 % ikke-farlig avfall til ombruk eller resirkulering i tråd med EUs taksonomi, miljømål 4 (sirkulær økonomi)
- Maks 40 kg avfall pr. m² BRA i prosjekter.
- Sirkularitetsindeks iht. FutureBuilt.
- Minst 40 % utleid areal uten vesentlige tilpasninger

E5-4: Inngående ressurser

Status 2025

Selskapet har ikke ferdigstilt noen byggeprosjekter i 2025. Rapporteringen av inngående ressurser i våre prosjekter følger samme prinsipp som klimagassregnskapet, der de totale

materialmengdene dokumenteres og rapporteres det året prosjektet ferdigstilles.

Sammenheng mellom LCA, TEK17 og sirkularitetsindeks

Selskapet stiller krav om klimagassberegninger (LCA) i alle prosjekter helt fra forprosjektfasen. Dette er i tråd med kravene i TEK17, men vi bruker også disse dataene aktivt for å styre ressursbruken. Materialoversikten fra LCA-beregningene utgjør det primære datagrunnlaget for beregning av sirkularitetsindeks (f.eks. iht. FutureBuilt). For å beregne en nøyaktig indeks er vi avhengige av detaljerte data over alle materialstrømmer, inkludert inngående materialer, utkjørte masser og gjenbrukte komponenter.

Krav til rapportering fra totalentreprenører

For å sikre korrekt rapportering på inngående ressurser og sirkularitet, krever selskapet at totalentreprenører leverer en komplett materialoversikt ved ferdigstilling. Denne skal spesifisere:

- Totalvekt (tonn): Fordelt på de viktigste bygningsdelene og materialkategoriene.

- Sekundærandel: Dokumentert andel (vekt og prosent) av ombrukte komponenter eller resirkulert innhold i nye produkter.
- Masser: Oversikt over utkjørte, innkjørte og gjenbrukte masser på tomten.
- Dokumentasjon: Gyldige EPD-er (Environmental Product Declarations) og dokumentasjon på bærekraftig anskaffelse av biologiske materialer.

Inngående ressurser i drift og vedlikehold

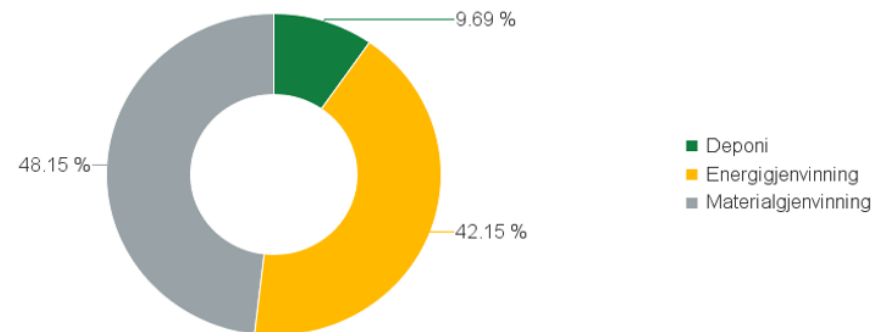
Selskapet arbeider med å utvikle interne systemer og rutiner for å få bedre oversikt over inngående materialer i forvaltningsfasen, slik at også disse ressursstrømmene kan inkluderes i fremtidige rapporteringer.

E5-5: Utgående ressurser og avfall

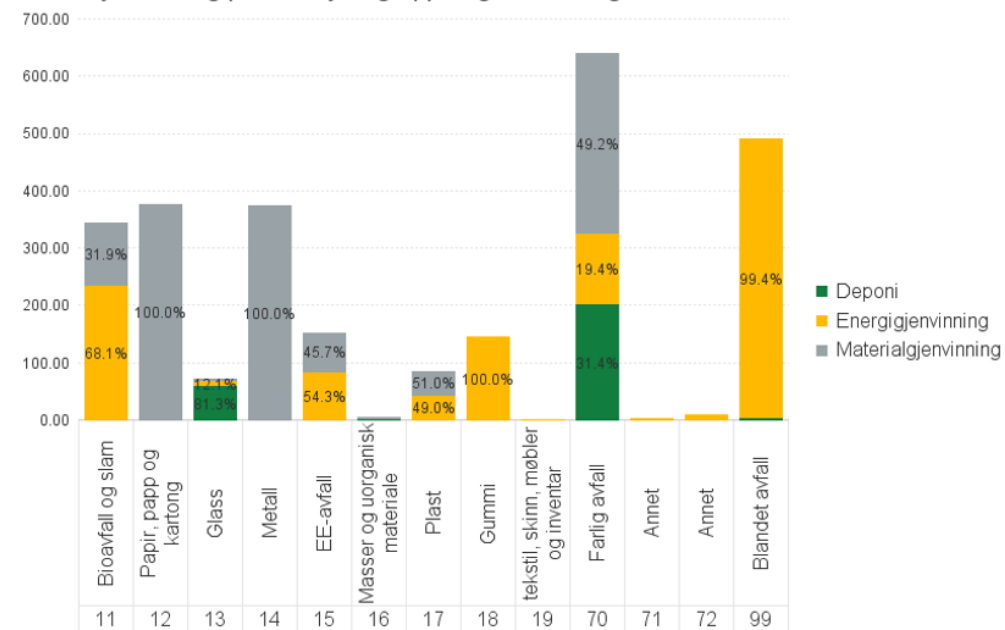
I 2025 har selskapet ikke hatt aktive byggeprosjekter der det har blitt gjennomført målinger av avfallsvekt.

Avfallsproduksjonen fra våre utleide eiendommer i 2025 er presentert i figuren under. Dette omfatter avfall generert av våre leietakere. Oppsummert er 260 tonn (9,7 %) gått til deponi, 1133 tonn (42,1 %) til energigjenvinning og 1298 tonn (48,2 %) til materialgjenvinning.

Tonnasjefordeling per behandlingsmåte



Tonnasjefordeling per fraksjonsgruppe og behandlingsmåte



Levetid og forvaltning

Levetid i byggsektoren er et komplekst tema som påvirkes av faktorer som materialkvalitet, design, bruksbelastning og vedlikehold. For våre klimagassberegninger (LCA) forholder vi oss til NS 3720, men vi erkjenner samtidig at tekniske levetidstabeller kun gir en del av bildet.

Erfaring viser at teknisk slitasje bare er årsaken til utskiftning i 17 % av tilfellene (ref. «Levetid i praksis», Multiconsult). Det er den funksjonelle levetiden – altså hvor lenge et bygg tilfredsstiller brukernes behov – som i praksis avgjør byggets levetid.

Vi prioriterer derfor tiltak som forlenger den funksjonelle levetiden:

- Kvalitet og robusthet: Vi velger materialer som tåler langvarig bruk.
- Fleksibilitet: Vi designer for at byggene enkelt skal kunne tilpasses nye leietakere uten behov for omfattende arbeid.
- Ombruk: Vi prioriterer løsninger og produkter som er egnet for fremtidig demontering og ombruk.

Ved å fokusere på kvalitet og fleksibilitet sikrer vi at byggene forblir relevante og i bruk lengst mulig, noe som er vårt viktigste bidrag til en sirkulær økonomi.

E5-6: Forventede økonomiske effekter

Selskapet benytter overgangsregler i ESRS 1 vedlegg c, og utelater derfor økonomiske effekter i år. Strategisk vurderer vi sirkulærøkonomi som et fremtidig konkurransefortrinn.

ESRS S1: Egen arbeidsstyrke

SBM-3: Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Gjennom vår doble vesentlighetsanalyse har vi kartlagt hvordan selskapet påvirker egne ansatte, og hvilke finansielle risikoer og muligheter som ligger i arbeidsstyrken. Vi har identifisert tre hovedområder (IROer) som er vesentlige.

Arbeidsforhold - HMS (Fysiske skader ansatte)

Påvirkning

Drift og forvaltning av eiendom, samt oppfølging på byggeplasser, er arbeid som ofte foregår i høyden, på tekniske rom eller i omgivelser med tunge installasjoner. Ifølge Arbeidstilsynets skadestatistikk er bygg- og anleggsnæringen (inkludert drift) overrepresentert på skadestatistikken i Norge. Vi vurderer påvirkningen som vesentlig fordi en alvorlig arbeidsulykke (f.eks. fall eller klemskade) kan ha irreversible konsekvenser for den ansattes livskvalitet og arbeidsevne. Dette rammer ikke bare den ansatte, men også deres pårørende.

Risiko (Finansiell konsekvens)

Ulykker og fysiske belastningsskader fører direkte til økt sykefravær. Sammenhengen mellom sykefravær og driftsstabilitet er kritisk: Når nøkkelpersonell er sykemeldt,

mister vi den tause kunnskapen om bygningsmassen og prosjektene. Dette fører ofte til ineffektiv drift og økte kostnader.

Strategisk løsning

Vi styrer etter en nullvisjon for skader. Dette betyr blant annet obligatorisk bruk av verneutstyr, risikokartlegging før farlige arbeidsoperasjoner (SJA) og jevnlig vernerunder.

Likebehandling og muligheter for alle - Opplæring og kompetanse (Omstillingsevne)

Påvirkning

Eiendomsbransjen står midt i et omfattende regulatorisk og teknologisk skifte. NHOs Kompetansebarometer (2023) understreker at norsk næringsliv har et prekært behov for økt omstillingsevne. Vi møter et stadig mer komplekse krav som favner både tekniske miljøprestasjoner og omfattende rapporteringsplikter. Samtidig ser vi at innovative løsninger for fremtidens bygg utfordrer de etablerte måtene vi planlegger og gjennomfører prosjekter på. Dette krever ny innsikt i alt fra tekniske løsninger til gjennomføringsmodeller. Manglende omstillingsevne hos ansatte begrenser selskapets mulighet til å drive effektivt og skape bygg som står seg over tid.

Risiko

Uten evne til raskt å tilegne seg kunnskap om nye byggemetoder, tekniske løsninger og materialer, risikerer vi å utvikle prosjekter som ikke holder den miljøstandarden de kunne, eller burde gjort.

Samtidig viser erfaringstall fra SINTEF og Grønn Byggallianse til det såkalte "ytelsesgapet" – der selv toppmoderne lavutslippsbygg ikke leverer forventede miljøgevinster fordi organisasjonen mangler kompetanse til å styre teknologien. Dette utgjør en betydelig strategisk risiko for selskapets konkurransekraft.

Mulighet

Ved å systematisere omstillingsevnen kan vi snu strenge tekniske krav og forventinger til et konkurransefortrinn. En organisasjon som behersker teknologien bak lavutslippsbygg og digital energiledelse, vil kunne tilby mer fremtidsrettede boliger og næringslokaler. Dette gjør oss til en foretrukket partner for kunder og banker som krever dokumentert bærekraft.

Strategisk løsning

Vi har etablert systematiske opplæringsløp for å sikre omstilling. Dette inkluderer spesifikk opplæring i energiledelse og digitale styringsverktøy for alt driftspersonell, samt løpende kursing i nye forskrifter for prosjektledere. Dette sikrer en agil organisasjon som evner å omsette nye regulatoriske krav til praktisk verdiskaping.

Likebehandling og muligheter for alle - Mangfold (Innovasjonsevne)

Påvirkning

Eiendomsbransjen har tradisjonelt vært mannsdominert. Uten bevisst styring har organisasjoner en tendens til å rekruttere kandidater som ligner på de som allerede jobber der. Dette fenomenet, kjent som "Affinity Bias", er veldokumentert i ledelsesforskning, blant annet fra Harvard Business Review, og beskriver hvordan vi ubevisst favoriserer personer med lik bakgrunn som oss selv. Dette skaper en risiko for ekskludering av kvalifiserte kandidater basert på kjønn eller bakgrunn, noe som er en negativ sosial påvirkning i et likestillingsperspektiv.

Risiko

En for homogen arbeidsstyrke øker risikoen for "Groupthink" – en tilstand der gruppen prioriterer enighet fremfor kritisk vurdering av alternativer. Rapporter fra Deloitte ("The diversity and inclusion revolution") peker på at homogene team har lett for å overse endringer i markedet og undervurdere risiko, fordi de mangler det kognitive mangfoldet som trengs for å utfordre etablerte sannheter.

Mulighet

Vi ser en verdiskapingsmulighet i et mer sammensatt arbeidsmiljø. Samme analyser fra Deloitte viser at selskaper med en inkluderende kultur har seks ganger høyere

sannsynlighet for å være innovative og agile. Et bredere mangfold gir oss tilgang til flere perspektiver, noe som styrker innovasjonstakten og gir bedre beslutningskvalitet. Det gjør oss også til en mer attraktiv arbeidsgiver i kampen om talentene, i tråd med NHOs Veileder for mangfoldsledelse, som understreker at virksomheter med tydelig mangfoldprofil tiltrekker seg bredere kompetanse og er mer attraktive for arbeidssøkere.

Strategisk løsning

For å sikre nødvendig mangfold og innovasjonskraft, har styret og ledelsen satt konkrete måltall for kvinneandelen i selskapet.

IRO-1: Beskrivelse av prosessen for å identifisere og vurdere temaer

For egen arbeidsstyrke er vesentligheten fastsatt gjennom en vurdering av kjente bransjerisikoer og ledelsens kjennskap til virksomheten:

- Bransjekunnskap: Vi har identifisert temaer basert på ledelsens erfaring med hva som utgjør de største risikoene innen eiendomsutvikling og drift.
- Ekstern kartlegging: Vi har benyttet offentlig tilgjengelig informasjon og statistikk for bransjen (f.eks. fra NHO, Deloitte og Arbeidstilsynet) for å verifisere hvilke temaer som er vesentlige for våre ansatte.

S1-1: Politikk knyttet til egen arbeidsstyrke

Selskapets retningslinjer er forankret i styringssystemet Kilden og policyen ePOL-01 Compliance og samfunnsansvar:

- HMS og arbeidsmiljø: Vi forplikter oss til et trygt arbeidsmiljø i tråd med arbeidsmiljøloven (jf. *eRET-01 Arbeidsreglement*).
- Menneskerettigheter og inkludering: Vi driver virksomheten i tråd med UN Global Compact og ILOs kjernekonvensjoner (C100, C111) som forbyr diskriminering og sikrer like muligheter.
- Varsling: Vi har etablert rutiner for både intern og ekstern varsling (Whistleblowing) for å sikre at kritikkverdige forhold kan rapporteres, med krav om obligatorisk opplæring for alle ansatte.

S1-2: Prosesser for involvering av egne ansatte

Selskapet legger vekt på et åpent samarbeid med ansatte og deres representanter for å identifisere og håndtere vesentlige temaer knyttet til arbeidsmiljøet. Involveringen skjer gjennom følgende faste strukturer:

- Arbeidsmiljøutvalg (AMU): Dette er vårt øverste organ for medvirkning, bestående av representanter fra både ledelsen og de ansatte. AMU avholder kvartalsvise møter

hvor sykefravær, HMS-hendelser og resultater fra medarbeiderundersøkelser gjennomgås.

- Verneombudstjenesten: Verneombudene fungerer som ansattes talerør i saker som gjelder helse, miljø og sikkerhet, og tas med på råd ved endringer som påvirker arbeidsforholdene.
- Medarbeiderundersøkelse og samtaler: Gjennom årlige medarbeiderundersøkelser og medarbeidersamtaler får alle ansatte mulighet til å gi direkte tilbakemelding på psykososialt arbeidsmiljø, ledelse og egen arbeidssituasjon.

S1-3: Prosesser for å rette opp negative konsekvenser

Håndtering av hendelser og brudd på retningslinjer er formalisert i vårt styringssystem gjennom policyen ePOL-01. Vi skiller mellom tekniske/operative avvik og varsling av kritikkverdige forhold:

- Avvik og ulykker: Alle uønskede hendelser registreres og følges opp i henhold til prosedyre eP-004 Avvikshåndtering. Hendelser granskes for å finne årsaken, sikre korrigerende tiltak og dele kunnskap på tvers av konsernet for å hindre gjentakelse.
- Varsling: Ved mistanke om brudd på lover, etiske retningslinjer eller alvorlige personalsaker benyttes

prosedyre eP-017 Varsling av kritikkverdige forhold. Vi har etablert varslingskanal for å sikre at saker kan rapporteres trygt, eventuelt anonymt, og uten frykt for gjengjeldelse.

S1-4: Tiltak og ressurser

For å håndtere våre vesentlige temaer og nå våre målsetninger for egne ansatte, har vi i 2025 gjennomført følgende konkrete tiltak:

- Kompetanse og omstilling: Vi gjennomfører årlige medarbeidersamtaler for alle ansatte.
- Kompetanse og omstilling: vi jobber med kompetansekartlegging av hele selskapet og en tilhørende gap analyse knyttet til nye kompetansekrav relatert til bærekraft
- HMS og sikkerhetskultur: For å støtte nullvisjonen om skader, må alle ansatte gjennomgå relevante HMS-kurs. I tillegg gjennomføres det vernerunder og risikoanalyser for arbeidet vi gjør.
- Etikk og compliance: I henhold til vår policy (ePOL-01) har alle ansatte gjennomført obligatorisk opplæring i etiske retningslinjer og varsling. Dette sikrer at alle kjenner spillereglene for et trygt og lovlydig arbeidsmiljø.

S1-6: Kjenntegn ved foretakets ansatte

Tabellen viser fordelingen av egne ansatte ved utgangen av 2025.

Kategori	Antall / Andel
Totalt antall ansatte (Hoder)	19
Kvinner	6 / 32 %
Menn	13 / 68 %
Ansettelsesform	
Faste ansatte	100 %
Midlertidige ansatte	0 %
Arbeidstid	
Heltid	100 %

Kategori	Antall / Andel
Deltid	0 %

S1-7: Innleide arbeidere i egen arbeidsstyrke

Dette gjelder personer som utfører arbeid i bedriften uten å være ansatt (f.eks. vikarer fra bemanningsbyrå eller selvstendige konsulenter som fyller en intern rolle).

Kategori	Antall
Antall innleide i egen arbeidsstyrke	0

Kommentar: Selskapet benytter tekniske rådgivere og innleide prosjektledere (eks. arkitekter og ingeniører) i prosjekter, men disse defineres som arbeidere i verdikjeden (ESRS S2) og ikke som en del av egen arbeidsstyrke.

S1-8: Dekning av tariffavtaler og sosial dialog

Oversikten viser andelen ansatte som dekkes av tariffavtaler, samt hvordan dialogen med de ansatte ivaretas.

Kategori	Andel
Ansatte dekket av tariffavtale	37 %

S1-9: Opplæring og kompetanseutvikling

Kompetansegapet vi har identifisert som en risiko, tettes gjennom systematisk opplæring. Gjennomføring av medarbeidersamtaler er vårt viktigste verktøy for å kartlegge behovet. Vi måler ikke bare antall timer kurs, men evaluerer effekten av opplæringen opp mot selskapets strategiske mål om bærekraft og digitalisering.

S1-10 / S1-11 / S1-13 / S1-13: Utelatte opplysningskrav

Følgende opplysningskrav er utelatt fra kvantitativ rapportering for 2025 basert på vesentlighetsvurdering og datatilgang:

- S1-10 (Adekvat lønn) og S1-11 (Sosialt vern): Vurdert som ikke-vesentlig risiko. Alle selskapets ansatte arbeider i Norge, hvor lovverk og markedsbaserte lønnsnivåer sikrer inntekt godt over kravet til adekvat lønn. Alle ansatte er også dekket av lovpålagt medlemskap i Folketrygden som

sikrer sosialt vern ved sykdom, arbeidsledighet og foreldrepermisjon.

- S1-12 (Personer med nedsatt funksjonsevne): Utelatt av personvern hensyn. Selskapet registrerer ikke data om ansattes helse eller funksjonsnedsettelse i sine HR-systemer i tråd med GDPR.
- S1-13 (Opplæring og ferdighetsutvikling): Vi har i 2025 ikke systemer for å måle nøyaktig antall opplæringstimer per ansatt fordelt på kjønn og ansattkategori. Kvalitativ beskrivelse av kompetansearbeidet fremkommer under punkt S1-4.

S1-14: Helse og sikkerhet (HMS)

Vi overvåker helse og sikkerhet.

- H-verdi (Fraværsskader): Vår viktigste indikator for alvorlige hendelser.
- Sykefravær: Et lavt sykefravær indikerer et godt psykososialt og fysisk arbeidsmiljø, mens høyt fravær er en tidlig varsel for problemer i driften.

S1-15 & S1-16: Arbeidsrelatert balanse og godtgjørelse (KPIer)

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Sosiale forhold

KPI (Datapunkt)	Mål	Resultat 2025	Vesentlighetskobling
Sykefravær**	< 2,0 %	[Tall] %	Direkte koblet til risiko for driftsstabilitet og ansattes helse.
Ulykker (H1)	0	0	Verifisering av nullvisjon.
Kvinneandel	> 15 %	32 %	Tiltak for å utløse muligheten knyttet til mangfold/innovasjon.
Lønnsforskjell (GPG)*	0 %	-	Sikrer etterlevelse av prinsippet om "lik lønn for arbeid av lik verdi».

*Selskapet består av 19 ansatte fordelt på ulike spesialistroller. På grunn av organisasjonens størrelse og stillingenes egenart (lav grad av overlappende funksjoner), vil en direkte

sammenlikning av 'lik lønn for arbeid av lik verdi' ikke gi statistisk signifikante resultater eller kunne gjennomføres uten å eksponere sensitive personopplysninger.

**Sykefraværet var ikke beregnet på tidspunktet denne rapporten ble skrevet.

ESRS S2: Arbeidere i verdikjeden

ESRS 2 SBM-3: Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Som eiendomsutvikler er vi bestillere av store byggeprosjekter. Vi utfører ikke byggingen selv, men er avhengig av entreprenører. Dette flytter risikoen ut i leverandørkjeden. Bygg- og anleggsbransjen er av Økokrim og Skatteetaten definert som en høyrisikobrandsje for arbeidslivskriminalitet.

Arbeidsforhold – Helse og sikkerhet: Ulykker på byggeplass)

Påvirkning

Byggeplasser er farlige arbeidsplasser. Fall fra høyder, klemfare ved kranløft og bruk av tungt verktøy innebærer en konstant risiko. Ulykker som skjer på våre prosjekter har en direkte, ofte dramatisk, påvirkning på arbeidernes liv og helse. Selv om de ikke er ansatt hos oss, skjer skaden på vår vakt som byggherre.

Risiko

Alvorlige ulykker (dødsfall eller invaliditet) fører nesten unntaksløst til stans i arbeidet for politietterforskning og granskning fra Arbeidstilsynet. For oss betyr dette store forsinkelser i prosjektet, dagbøter, og et betydelig omdømmetap.

Strategisk løsning

Vi krever dedikerte SHA-koordinatorer (Sikkerhet, Helse, Arbeidsmiljø) på alle prosjekter og gjennomfører egne, uanmeldte vernerunder.

Arbeidsforhold - Anstendig lønn: A-krim

Påvirkning

I en bransje med hard priskonkurranse er det en reell risiko for at underentreprenører kutter kostnader ved å underbetale arbeidere eller bryte arbeidstidsbestemmelsene (sosial dumping). Dette påvirker sårbare arbeidstakere, ofte utenlandsk arbeidskraft, som utnyttes.

Risiko

Gjennom Påseplikten og reglene om Solidaransvar i allmenngjøringsloven, kan vi som byggherre bli holdt økonomisk ansvarlig for ubetalt lønn og feriepenger helt ned i leverandørkjeden. Videre kan avsløringer om A-krim på våre byggeplasser føre til svartelisting hos banker og investorer som krever ESG-compliance.

Strategisk løsning

I større prosjekter vil vi vurdere å bruke "StartBANK" for å prekvalifisere leverandører, samt vurdere å tillate maksimalt to ledd med underentreprenører (UE) for å opprettholde oversikt og kontroll.

IRO-1: Prosessen for å identifisere risiko i verdikjeden

Vi benytter metodikken fra Åpenhetsloven for å utføre aktsomhetsvurderinger. Dette innebærer:

1. Risiko-mapping: Vi kartlegger leverandører basert på risikofaktorer som geografi (hvor kommer arbeidskraften fra?) og fagområde (høyere risiko innen maling/renhold/rivning).
2. Dialog: Vi har faste byggemøter hvor HMS og arbeidsforhold er fast agenda.

S2-1: Politikk knyttet til arbeidere i verdikjeden

Alle leverandører må signere våre Etiske regler for leverandører (eRET-19). Dette dokumentet forplikter dem kontraktsmessig til å følge ILO-konvensjoner, menneskerettigheter og gjeldende lønns- og arbeidsvilkår (allmenngjorte tariffavtaler). Vesentlige brudd på dette anses som kontraktsbrudd.

S2-2: Involvering av arbeidere i verdikjeden

Dialogen med arbeiderne på våre byggeplasser ivaretas gjennom etablert vernetjeneste i prosjektene. Vi krever at alle hovedentreprenører har egne verneombud som deltar i vernerunder og byggemøter. Dette sikrer at arbeidernes

synspunkter på sikkerhet og arbeidsmiljø blir hørt og fulgt opp direkte på byggeplassen.

S2-3: Prosesser for å rette opp negative konsekvenser

Vi sikrer at arbeidere i verdikjeden har tilgang til effektive kanaler for å rapportere både daglige avvik og alvorlige bekymringer:

- RUH (Rapport om uønskede hendelser): På våre byggeplasser benyttes hovedbedriftens (totalentreprenørs) system for RUH-rapportering. Dette gir arbeiderne en direkte kanal for å melde fra om farlige forhold eller ulykker. Systemet er avgjørende for at hovedbedriften skal kunne ivareta sin påseplikt og sikre et forsvarlig arbeidsmiljø.
- Varslingskanal: For mer alvorlige eller konfidensielle forhold, har innleide arbeidere tilgang til vår eksterne varslingskanal. Saker her behandles i henhold til prosedyre for varslings (eP-017), som sikrer vern mot gjengjeldelse.

S2-4: Tiltak og ressurser (Kontrolltiltak)

For å mitigere risikoene i SBM-3 har vi følgende kontrolltiltak:

- Begrensning i ledd: For større prosjekter tillate maksimalt to ledd med underentreprenører for å hindre at ansvaret pulveriseres.

- Adgangskontroll: Krav om gyldig HMS-kort og for større prosjekter sette krav om innlogging i HMSREG-systemet. Det vil gir oss oversikt over hvem som faktisk er på byggeplassen til enhver tid.
- Stikkprøver: Vi gjennomfører revisjoner hvor vi sjekker lønsslipper opp mot timelister og arbeidskontrakter.

S2-5: Mål og indikatorer (KPIer)

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Sosiale forhold.

KPI	Mål	Resultat 2025	Vesentlighets kobling
Signerte etiske retningslinjer	100 %	*	Første juridiske forsvarslinje mot A-krim.
Aktsomhetsvurderinger	25% av aktive prosjekt	25%	Aktiv kontroll for å avdekke skjulte avvik (S2 Anstendig lønn).

KPI	Mål	Resultat 2025	Vesentlighets kobling
Alvorlige ulykker (Prosjekt)	0	1**	Vårt moralske og omdømmemessige ansvar som byggherre.

*Ikke kartlagt for 2025

**Prosjektet i Vestre Linnés vei opplevde en ulykke med en vinkelsliper som ga sykefravær. Dette var i 2024, men ble ikke rapportert i rapporten for 2025.

ESRS S4: Forbrukere og sluttbrukere

ESRS 2 SBM-3: Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Vårt forhold til sluttbrukerne (både boligkøpere og leietakere) definerer vår eksistens. For boligkøpere er dette deres største investering, mens leietakere er avhengige av velfungerende lokaler for sin daglige drift.

Produktkvalitet (Helse, sikkerhet og økonomisk trygghet)

Påvirkning

Kvaliteten på byggene vi leverer påvirker brukernes hverdag direkte. Fuktskader, dårlig inneluft eller teknisk svikt går utover beboernes helse og leietakernes arbeidsmiljø.

Vi anser påvirkningen som vesentlig fordi konsekvensene er store både for privatpersoner som har investert sparepengene sine, og for bedrifter som får driftsavbrudd.

Risiko

For selskapet representerer sviktende produktkvalitet en risiko som treffer både omdømmet og organisasjonens kapasitet, selv om selve utbedringskostnaden ofte dekkes av entreprenør:

- Kunderelasjoner og ressursbruk: Feil og mangler stjeler ressurser til koordinering og kundebehandling. Dette

sliter på relasjonen til både boligkøpere og næringsleietakere.

- Omdømme og markedsposisjon: Vi lever av tillit. I dagens marked er referanser avgjørende. Et rykte for kvalitetsutfordringer eller treg oppfølging kan gjøre det vanskeligere å tiltrekke seg nye leietakere eller selge fremtidige boligprosjekter.

Mulighet (Omdømmegevinst)

Leverer vi bygg med høy kvalitet og teknisk standard, oppnår vi flere strategiske fordeler:

- Markedsverdi: Høy kundetilfredshet (KTI) bygger en sterk merkevare som gir oss gode forhandlingskort ved forlengelse eller inngåelse av nye leiekontrakter. I boligmarkedet vil en sterk merkevare kunne gi bedre salgspris og raskere omsetning.
- Drift og langsiktig samarbeid: Et bygg med høy kvalitet er enklere og mer forutsigbart å drifte. For våre næringskunder betyr dette færre driftsavbrudd og en enklere hverdag. Dette bygger lojalitet og sikrer lange kundeforhold, samtidig som det reduserer belastningen på vår egen driftsorganisasjon.

Strategisk løsning Nullfeilvisjon og kvalitetssikring

Vi arbeider etter prinsippet om «feilfri overlevering» og benytter metodikk i tråd med bransjestandarden for Systematisk ferdigstillelse. Vår strategi hviler på tre pilarer som vi mener gir entreprenørene forutsigbare rammer og bygger gjensidig tillit, noe som er avgjørende for at de skal kunne levere sitt aller beste arbeid:

- Tydelige krav (Riktig med en gang): Vi stiller presise funksjonskrav i våre bestillinger basert på erfaringer fra egen drift. Dette reduserer risikoen for misforståelser og prosjekteringsfeil.
- Prosess og testing: Kvalitet skapes i produksjonen, ikke i kontrollen. Vi krever at tekniske anlegg gjennomgår fullskala funksjonstesting i en stabil driftsfase før bygget overleveres. Dette sikrer at innelima og teknikk fungerer som tiltenkt fra dag én.
- Strukturert mottak: Vi gjennomfører forbefaring, ferdigbefaringer og overtakelsesforretninger strengt i henhold til lovverk og kontrakter. Eventuelle gjenstående punkter skal være lukket før sluttbruker flytter inn, for å sikre en god start på kundeforholdet.

IRO-1: Prosessen for å vurdere kundetilfredshet og sikkerhet

Vi benytter strukturerte årlige KTI-målinger (Kundetilfredshetsindeks). I tillegg analyserer vi reklamasjonsdataene våre og debriefer prosjektene sammen med drift- og prosjektavdeling. Hvis vi ser at samme feil går igjen, eller at det er andre viktige læringspunkter, går denne informasjonen tilbake til prosjektavdelingen, eller markedsavdelingen, for å endre tekniske krav i neste prosjekt. Denne prosessen, eP-025.3 Gjennomføring, er beskrevet i selskapets styringssystem Kilden.

S4-1: Politikk for forbrukere

Vi anerkjenner ansvaret vi har for at våre prosjekter bidrar positivt til stedsutviklingen over tid. Selv om vi bygger rasjonelt, skal byggene ha varige arkitektoniske kvaliteter, til verdi for både brukere og nabolag.

Utover dette differensierer vår politikk mellom privatkunder (bolig) og profesjonelle leietakere (næring) for å treffe de ulike behovene for trygghet og forutsigbarhet:

- Boligkjøpere: Vi forplikter oss til ansvarlig salg uten villedende markedsføring, og sikrer kundenes rettigheter i henhold til Bustadoppføringslova. Dette inkluderer en absolutt garanti om å stå ved vårt ansvar i

reklamasjonstiden på fem år, samt å sørge for en ryddig overtakelsesprosess.

- Næringsleietakere: Vi skal være en profesjonell partner som sikrer en sømløs integrasjon av leietakers virksomhet i bygget. Vår politikk er å etablere tidlig dialog og tydelige tidslinjer for beslutninger. Vi skal veilede leietaker gjennom byggeprosessen slik at deres spesifikke krav til utforming, profilering og teknisk utstyr meldes inn rettidig. Dette sikrer forutsigbare kostnader og hindrer fordyrende endringer sent i prosessen.

S4-4: Tiltak og ressurser

Siden selskapet ikke har hatt ferdigstillelser i 2025, har året vært benyttet til å videreutvikle styringssystemet «Kilden» for kommende prosjekter.

Strukturelle tiltak (Under arbeid)

- Systematisk Ferdigstillelse: Vi arbeider med å implementere prosedyrer for systematisk ferdigstillelse som fast standard i våre kravspesifikasjoner.
- Tidligfase næring: Vi utvikler rutiner for å låse leietakertilpasninger tidligere, for å sikre at tekniske og bygningmessige krav er avklart i tide.

Ressurser

- Bolig: Reklamasjoner og kundeoppfølging i garantiperioden håndteres av prosjektorganisasjonen.
- Næring: Driftsressurser kobles på prosjektet før ferdigstillelse for å sikre en sømløs overgang til driftsfasen.

Digitale verktøy

- Boligkjøpere mottar digital FDV-dokumentasjon gjennom brukervennlige løsninger (f.eks. Boligmappa), som sikrer enkel tilgang til vedlikeholdsinformasjon for egen bolig, og som sikrer tilstrekkelig informasjon til å bruke boligen trygt og riktig.
- For næringsleietakere håndterer vi all FDV-dokumentasjon og teknisk drift internt i våre systemer. Dette sikrer profesjonell forvaltning av bygget uten at leietaker belastes med det tekniske ansvaret.

S4-5: Mål og indikatorer (KPIer)

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Sosiale forhold.

KPI	Mål	Resultat at 2025	Vesentlighetskobling
Kundetilfredshet (KTI)	> 75	77	Det ultimate beviset på at vi leverer kvalitet og trygghet.
Antall reklamasjoner per bolig/bygg	TBA	-*	Indikator på teknisk kvalitet og fremtidig kostnadsrisiko.
Antall endringsanmodninger grunnet feil/mangler i kontraktsgrunnlaget (Ikke grunnforhold eller tilleggsbestillinger)	TBA	-*	Indikator på kvaliteten på vårt kontraktsgrunnlag og om vi stiller presise funksjonskrav i våre bestillinger
Snitt behandlingstid på endringsanmodninger	< 5 dager	-*	Redusere risiko og bygge tillit hos entreprenøren

KPI	Mål	Resultat at 2025	Vesentlighetskobling
Antall uavklarte endringsanmodninger eldre enn 14 dager	<14 dager	-*	Redusere risiko og bygge tillitt hos entreprenøren

**Ikke kartlagt i 2025.*

ESRS G1: Forretningsetikk

SBM-3: Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Vår analyse av vesentlighet bygger på det nasjonale risikobildet for Norge. Selv om Norge generelt rangeres høyt på internasjonale indekser for transparens, er eiendomsbransjen spesifikt utpekt som en høyrisikosektor av norske myndigheter.

Ifølge Økokrims trusselvurdering (2024) er eiendom en foretrukket metode for hvitvasking av utbytte fra kriminalitet i Norge. Bransjen kjennetegnes av høye transaksjonsverdier, kompleks eierstruktur og internasjonal kapitalflyt, noe som gjør det mulig å skjule midlers opprinnelse. Bransjeorganisasjonen Norsk Eiendom anslår at eiendom for nær 100 milliarder kroner omsettes årlig i Norge uten at myndighetene har full sanntidsoversikt over de reelle eierne.

Nedenfor følger en utdypende gjennomgang av de forholdene vi har identifisert som vesentlige i vår selskapsspesifikke analyse.

Korrupsjon og hvitvasking

Påvirkning (Samfunnsansvar)

Vår vesentlige påvirkning er at vi gjennom transaksjoner kan misbrukes til å sluse midler fra kriminell virksomhet inn i den hvite økonomien.

Vi har identifisert tre hovedgrupper av risikoaktører som kan misbruke vår virksomhet:

- **Leietakeren:** Kriminelle aktører er avhengige av tilgang til legitime næringslokaler for å kunne blande illegale kontanter med hvit omsetning. Når vi nekter useriøse aktører innpass, hindrer vi at våre bygg fungerer som infrastruktur for kriminelle nettverk.
- **Kjøperen:** Eiendom pekes på av Økokrim som en hovedarena for hvitvasking, der kriminelle bruker stråmenn og komplekse selskapsstrukturer for å skjule midlenes opprinnelse. Vår rolle er å avsløre disse strukturene før signering. Ved å nekte å gjennomføre handler, der de reelle bakmennene er skjult, hindrer vi at eiendomsmarkedet brukes til å vaske svarte penger hvite.
- **Den utenlandske investoren:** Vår påvirkning handler om å motvirke at det norske eiendomsmarkedet blir en «trygg havn» for skjult kapital. Internasjonal kriminalitet er avhengig av investeringsmuligheter der eierskap kan tildekkes. Ved å opprettholde en nulltoleranse for uavklarte eierforhold, bidrar vi til å synliggjøre kapitalstrømmer og hindre at eiendom brukes til å gjemme unna verdier.

Risiko (Finansiell og omdømme)

For selskapet representerer brudd på forretningsetikk en betydelig forretningsrisiko, uavhengig av fremgangsmåte:

- Hvitvasking og sanksjoner: Som en aktør med store transaksjoner er risikoen for at vi uvitende mottar penger fra kriminelle handlinger eller sanksjonerte personer reell. Dette kan medføre straffeansvar for selskapet (foretaksstraff) og personlig ansvar for ledelsen.
- Omdømme og markedsposisjon: Vi lever av tillit. En korrupsjons- eller hvitvaskingsskandale vil være ødeleggende for merkevaren.

Mulighet (Tillit som kapital)

Ved å ha gode systemer for compliance og etikk, oppnår vi:

- Tilgang til kapital: Banker og investorer stiller stadig strengere krav til ESG. Et dokumentert robust rammeverk mot hvitvasking gir oss tilgang til kapital og bedre lånevilkår.
- Attraktivitet: Seriøse leietakere (særlig offentlige aktører og store internasjonale selskaper) krever plettfriske utleiery. Høy etisk standard er et konkurransefortrinn i anbudskonkurranser.

Strategisk løsning (Kontrolltiltak)

For å mitigere risikoen for straffeansvar og omdømmetap, har vi implementert et rammeverk som skal sikre at vi vet hvem vi handler med *før* en avtale inngås. Vår strategi baserer seg på at forebygging er eneste effektive vern mot økonomisk kriminalitet.

Integrert aktsomhetsvurdering (Due Diligence): Vi har etablert obligatoriske sjekkpunkter i våre forretningsprosesser som skal fungere som en barriere mot useriøse aktører:

- Ved utleie: Vi gjennomfører standardiserte bakgrunnssjekker av alle nye leietakere før kontraktsinngåelse. Dette inkluderer kontroll av selskapshistorikk og eierstruktur for å avdekke om virksomheten kan være en fasade. Ved mistanke krever vi innsyn i driftskonsept og finansiering.
- Ved transaksjoner: Selv om oppgjørsmeglere og banker utfører lovpålagt hvitvaskingskontroll, foretar vi en selvstendig integritetssjekk av motparten. Vi kartlegger reelle rettighetshavere (UBO) og sjekker disse mot internasjonale sanksjonslister. Vi signerer ikke avtaler der eierforholdene er uklare eller skjult i skatteparadis uten tilfredsstillende dokumentasjon.
- Tydelig mandat og ansvarsfordeling:

Ansaret for anti-korrupsjon og etterlevelse er løftet opp til styret og toppledelsen for å sikre forankring. Samtidig er det operative

ansvaret plassert ut til utleier/prosjektleder. Det er den som forhandler avtalen som er ansvarlig for å «kjenne sin kunde» (KYC), da det er disse som er tette på motparten og best kan oppdage røde flagg.

- **Kompetanseheving:** Vi gjennomfører nødvendig opplæring for å sette ansatte i stand til å identifisere og håndtere etiske gråsoner. Treningen fokuserer på metoder for å avdekke skjulte eierforhold og ulogiske selskapsstrukturer (anti-hvitvasking). Målet er å gjøre organisasjonen trygg på å stille kritiske spørsmål og gjennomføre nødvendige undersøkelser av motparter før avtaler inngås.
- **Varlingskanaler og avvikshåndtering:** Vi opprettholder en lav terskel for å melde fra om mistenkelige forhold. Vår varlingskanal sikrer at bekymringer knyttet til etiske brudd, potensielle sanksjonsbrudd eller hvitvaskingsforsøk blir håndtert konfidensielt og undersøkt av uavhengig part.

Svindel og betaling

Påvirkning (Leverandører og samfunn)

Bygge- og eiendomsbransjen er av Økokrim og Nasjonalt tverrfaglig analysesenter (NTA) identifisert som en av sektorene med høyest risiko for arbeidslivskriminalitet i Norge. Vår påvirkning på samfunnet avgjøres av vår evne til å forhindre at våre innkjøpsmidler tilfaller kriminelle aktører.

I rapporten «Situasjonsbeskrivelse – Arbeidslivskriminalitet» beskriver NTA en gjennomgående metode for hvordan kriminelle utnytter bransjen:

1. Aktørene oppretter selskaper med stråmenn som formelle ledere.
2. Selskapet fakturaer for utført arbeid, inkludert merverdiavgift.
3. Straks betaling foreligger, tappes midlene fra selskapets konto via kontantuttak eller utenlandsoverføringer («pay-back» til bakmenn).
4. Arbeiderne mottar lønn svart eller langt under allmenngjorte satser, mens selskapet unnlater å betale skatt og avgift.
5. Selskapet slås konkurs når skattekravet forfaller, og driften videreføres i nytt selskap.

For at seriøse leverandører skal kunne overleve i konkurranse med kriminelle aktører (som kan prise seg lavere ved å unndra skatt), er de avhengige av forutsigbarhet. Vår påvirkning er positiv når vi velger etterrettelige aktører og overholder betalingsfrister, slik at disse sikres nødvendig likviditet til å drive lovlig.

Risiko

- Svindel: Vi står overfor en vedvarende risiko for fiktiv fakturering og «CEO-fraud» (manipulasjon av betalingsinformasjon).
- Medvirkeransvar: Det foreligger en risiko for at selskapet kan bli holdt solidarisk ansvarlig for leverandørers skatteunndragelser dersom vi ikke har utvist tilstrekkelig aktsomhet.

Mulighet

Ved å vise til seriøse grep for å forebygge arbeidslivskriminalitet, og ved å betale rettidig, bygger vi lojalitet og tillit, samt forutsigbarhet hos leverandørene. Noe som kan sikre oss prioritet i et presset marked.

Strategisk løsning

For å bekjempe arbeidslivskriminalitet og sikre en seriøs leverandørkjede, har vi implementert følgende tiltak:

- Begrensning av leverandørkjeden: Ved større prosjekter vurderer vi å tillate maksimalt to ledd med

underentreprenører (UE) i våre kontrakter. Kriminelle gjemmer seg ofte langt ute i kjeden. Ved å korte ned kjeden, fjerner vi muligheten for å skjule svart arbeid og stråmannsvirksomhet.

- Sanntidskontroll (HMSREG): Vi benytter digitale verktøy (som HMSREG) for å kontrollere mannskapslistene mot offentlige registre i sanntid. Dette gjør at vi kan oppdage om ansatte på byggeplassen er registrert hos en leverandør som ikke betaler skatt eller mangler gyldige arbeidstillatelser.
- Påseplikt og revisjon: Som en del av vårt arbeid med Åpenhetsloven, gjennomfører vi uanmeldte revisjoner på byggeplass der vi kontrollerer lønns slipper mot timelister og bankutbetalinger. Dette avslører om «hvite» timer i realiteten betales svart eller om lønnen tilbakeføres til bakkemennene.
- Betaling etter etterlevelse: Vi betaler våre leverandører ved forfall for å sikre deres likviditet.

Politisk påvirkning

Påvirkning (Samfunn og demokrati)

Selskapet driver i svært liten grad med direkte lobbyvirksomhet mot politikere. Vi har likevel vurdert dette som et vesentlig tema fordi vi opererer i en bransje der samspillet mellom private interesser og offentlige beslutninger er tett.

- Forvaltning av bransjeansvar: Arealplanlegging er av Transparency International Norge definert som en høyrisikosone for utilbørlig påvirkning i kommunene. Selv om vi ikke utøver aktiv politisk påvirkning, har vår opptreden betydning. Vår påvirkning på samfunnet er positiv når vi konsekvent benytter ordinære, demokratiske saksbehandlingsrutiner, og overlater generelle næringspolitiske spørsmål til bransjeorganisasjoner (som OMA). Dette styrker tilliten til planprosessene.
- Utfordring av habilitet: I mindre kommuner og tette fagmiljøer er avstanden kort mellom utbygger og beslutningstaker. Vår påvirkning kan bli negativ dersom vi ikke er bevisste på disse relasjonene. Uformell kontakt kan utilsiktet sette politikere eller saksbehandlere i vanskelige habilitetssituasjoner, noe som kan svekke legitimiteten til vedtakene og skape mistillit i lokalmiljøet.

Risiko (Omdømme og prosess)

- Omdømmerisiko: Dersom det skapes et inntrykk av at våre prosjekter realiseres gjennom «bakroms-avtaler» eller vennetjenester, vil dette være svært skadelig for selskapets omdømme. Mistanke om inhabilitet kan føre til at prosjekter stopper opp, settes under granskning eller møter massiv lokal motstand.
- Uforutsigbarhet: Forsøk på å påvirke prosesser utenom formelle kanaler øker den politiske risikoen. Det kan føre

til at vedtak oppheves av Statsforvalteren grunnet saksbehandlingsfeil, noe som gir store forsinkelser.

Mulighet (Tillit og forutsigbarhet)

Ved å fremme våre synspunkter i etablerte og åpne prosesser, bygger vi tillit og øker sannsynligheten for gode, forutsigbare løsninger.

Strategisk løsning

Vår strategi for å håndtere denne risikoen er forankret i våre etiske retningslinjer, som setter strenge krav til habilitet og uavhengighet. Se nærmere beskrivelse av policy i kapittel G1-1.

G1-1: Forretningsetikk-kultur og politikk

God forretningsetikk er grunnmuren i vår virksomhet og er definert i våre Etiske Retningslinjer (eRET-01) som er en del av styringssystemet Kilden.

- Nulltoleranse: Selskapet praktiserer absolutt nulltoleranse for alle former for korrupsjon, smøring, hvitvasking og annen økonomisk kriminalitet.
- Habilitet: Vi har strenge regler for habilitet for å hindre interessekonflikter. Ansatte skal ikke delta i behandling av saker eller kontraktsinngåelser hvor de har personlige økonomiske interesser eller nære relasjoner. Alle ansatte plikter å registrere styreverv og relevante eierinteresser i Kilden.

- Varslingskultur: Vi oppfordrer aktivt til varsling ved mistanke om kritikkverdige forhold. Vi skal ha en åpenhetskultur hvor det er trygt å stille spørsmål og si ifra om uetisk adferd uten frykt for gjengjeldelse.

G1-2: Håndtering av leverandørforhold

Dette punktet omhandler hvordan vi opptrer overfor våre leverandører for å sikre rettferdig konkurranse og unngå at vi utnytter vår markedsrett.

- Rettferdig innkjøp: Valg av leverandører skal baseres på objektive kriterier som kvalitet, pris, leveringsevne og bærekraft. Vi skal ikke utnytte leverandørers avhengighet av oss til å presse frem urimelige vilkår.
- Betalingsvilkår: Vi er bevisst vår rolle som en stor og likvid aktør. For å støtte opp om en sunn leverandørkjede, er vår policy å betale leverandører innen avtalt tid. Vår standard betalingsbetingelse er 30 dager og vi skal unngå unødvendig lange betalingsfrister som presser likviditeten til små og mellomstore bedrifter.

G1-3: Forebygging og avdekking av korrupsjon (Kontrolltiltak)

I henhold til vår compliance-policy (ePOL-01), har vi implementert følgende faste rutiner og verktøy for å hindre korrupsjon og økonomisk kriminalitet:

- Bakgrunnssjekk av kunder og leverandører: Før kontraktsinngåelse gjennomføres en risikobasert bakgrunnssjekk. Vi krever at leverandører forplikter seg til våre *Etiske regler for leverandører* (eRET-19). Vi benytter digitale verktøy for å sjekke motparter mot sanksjonslister, og krever dokumentasjon på reelle rettighetshavere.
- Finansielle kontroller og kontantforbud: For å sikre sporbarhet praktiserer vi strenge krav til arbeidsdeling og attestasjon i henhold til vår fullmaktsmatrise. Selskapet har et absolutt forbud mot kontantoppgjør; alle transaksjoner skal gå via bank.
- Obligatorisk opplæring: Det er et krav at alle ansatte gjennomfører årlig, obligatorisk opplæring i etiske retningslinjer og varsling. Ansatte i risikoutsatte roller (som prosjektledere og teknisk forvaltning) mottar i tillegg utvidet opplæring/dilemmatrening.

G1-4: Bekreftede hendelser knyttet til korrupsjon eller bestikkelser

Vi rapporterer åpent om eventuelle brudd på vår etiske standard.

- Antall bekreftede hendelser i 2024: 0
- Antall rettslige prosesser knyttet til korrupsjon: 0

G1-5: Politisk påvirkning og lobbyvirksomhet

Selskapet ønsker å være en transparent samfunnsaktør.

- Politisk støtte: Bertel O. Steen Eiendom gir ingen økonomisk støtte, verken direkte eller indirekte, til politiske partier eller kandidater.
- Lobbyvirksomhet: Selskapet fremmer hovedsakelig våre interesser gjennom ordinære planprosesser og åpent medlemskap i bransjeorganisasjoner (primært Norsk Eiendom og OMA).
- Totale bidrag til politiske formål 2025: 0 NOK.

G1-6: Mål og indikatorer (KPIer)

For en samlet oversikt over våre strategiske mål, indikatorer og tiltak mot 2025, 2027 og 2030, se Tabell Strategi Eierstyring.

KPI (Datapunkt)	Mål	Resultat 2024	Vesentlighetskobling
Gjennomført etisk opplæring	100 % av ansatte	100%*	Forebygging: Kunnskap hos den ansatte er vårt viktigste førstelinjeforsvar

KPI (Datapunkt)	Mål	Resultat 2024	Vesentlighetskobling
			mot dårlige vurderinger i gråsoner.
Bekreftede korrupsjonshendelser	0	0	Integritet: Mål på at vår nulltoleranse-policy og kontrollsystemer fungerer i praksis.
Gjennomsnittlig betalingstid til leverandører	< 30 dager	-	Leverandørforhold (G1-2): Motvirker likviditetspress hos leverandører, noe som reduserer risikoen for at de presses til uetisk drift eller konkurs.
Antall varslingssaker	NA	0	Kultur (G1-1): Antall saker kan være en indikator på at varslingskanalen

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

KPI (Datapunkt)	Mål	Resultat 2024	Vesentlighetskobling
			er kjent og at det er trygt å si ifra.

*Ikke kartlagt i 2025, men er automatisk system for etisk opplæring.

Bærekraftsmålene oppsummert i tabeller

Strategi Miljø

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
E1 – Miljø	Rapporterin gskrav	Taksono mien	Alle nye bygg skal være i tråd med taksonomi en og vesentlig bidra til miljømål 1.	Generel t	% m ²	Alle nye bygg skal være i tråd med taksonomien.			Taksonomikvali fisering
E1 – Miljø	Rapporterin gskrav	Taksono mien		Generel t	–	Etablere system for måling av kvalifiserte aktiviteter (Pågåår).	–	–	

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
E1 - Klimatilpas ning	Egen ambisjon (Støtter E4)	Nedbyggi ng av skog og myr	Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendomm er uten erstatnings areal.	Nye prosjekt er	m ² areal	Ingen utvikling av grønne tomter uten erstatningsareal	Gjennomfø re minst ett fortettings prosjekt.	–	Øke kompetanse på fortetting.
Ekstremvæ r	Rapporterin gskrav (ESRS E1-9)	Bygge, eie og bevare eiendom med akseptab el klimarisi koprofil.	Fysisk klimarisiko vurdering i samsvar med EUs taksonomi krav.	Eksister ende eiendo mmer	% areal	100 % av porteføljen kartlagt (Telescope).	Tiltak gjennomfø rt for å sikre akseptabel risiko.	Ingen eiendom mer med uaksepta bel risiko (Rød sone).	Klimarisikoanal yser hvert 5. år.
Ekstremvæ r	Rapporterin gskrav	Bygge, eie og bevare eiendom	Fysisk klimarisiko vurdering i samsvar	ROT og nye bygg	Antal l	Alle prosjekter risikovurderes.			Risikovurdering i DD-prosesser.

Tema	Type / Rapporteringsskrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjon / bærekraftsmål	Fokusområde	Indikator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
	(ESRS E1-9)	med akseptabel klimarisikoprofil.	med EUs taksonomikrav.						
Endrede kundebehov	Egen ambisjon	Eie fleksible og holdbare bygg.	–	Utleie	% m ²	–	Øke andel eksternt utleid areal med 10 %	Øke andel eksternt utleid areal med 20 %	Markedsføring.
Begrense klimaendringer	Rapporteringsskrav (ESRS E1-6)	Utslipp fra byggene vi eier (Scope 3).	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen.	Eksisterende eiendommer	% tCO ₂ e	Kutte 16 % / 69 tonn CO ₂ e (delvis oppnådd).	Delmål: Kutte 32% / 139 tonn CO ₂ e (fra basisår 2023).	Kutt på 52% / 225 tonn CO ₂ e (fra basisår 2023).	Gjennomføre energieffektiveringstiltak.

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Begrense klimaendri nger	Rapporterin gskrav (ESRS E1-6)	Utslipp fra ROT og nye prosjekte r (Scope 3).	Redusere klimagassu tslipp i tråd med Parisavtale n.	ROT og nye bygg	% tCO ₂ e	Referanseprosje kt (Vestre Linnes vei).	Kutt 26 % vs referanse.	Kutt 39,8 % vs referanse (SBTi).	Lavutslippsmat erialer og utslippsfrie byggeplasser.
Utslipp fra drift	Rapporterin gskrav (ESRS E1-6)	Utslipp fra drift og vedlikeh old (Scope 3).	Redusere klimagassu tslipp i tråd med Parisavtale n.	Drift og vedlikeh old	% CO ₂ e	Kartlegge tiltak for kutt.	Alle aktiviteter skal ha klimagassr egnskap.	SBTi: 42 % kutt.	Kompetansehe ving, etablere rutiner og krav om EPD
Utslipp egen virksomhet	Rapporterin gskrav (ESRS E1-6)	Utslipp fra egen virksomh et (Scope 1 og 2).	Redusere klimagassu tslipp i tråd med Parisavtale n.	Selskap ets direkte utslipp	% CO ₂ e	0 %	0 %	SBTi: 42 % kutt	TBA

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Utslipp	Rapporterin gskrav	Reduser e klimagas sutslipp	–	Generel t	–	Etablere programvare for automatisering (Gjennomført: Energi.AI).	Forbedre datainnhen tingen	-	Programvare og datainnsamling
Energieffek tivisering	Rapporterin gskrav (ESRS E1-5)	Energifor bruk i eksistere nde bygg	Redusere energiforbr uk i porteføljen.	Drift og ROT- prosjekt er	% m ²	(Kartlegging gjennomført i 2025)	–	Bare eie eiendom mer minst energime rke D.	Energieffektivis eringstiltak
Energieffek tivisering	Rapporterin gskrav (ESRS E1-5)	Energifor bruk i nye bygg	Redusere energiforbr uk i porteføljen	Nye bygg	% m ²	Nye bygg skal være iht. EUs Taksonomi	–	–	Energieffektivis eringstiltak

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Energieffek tivisering	Rapporterin gskrav (ESRS E1-5)	Øke andelen lokalpro dusert fornybar energi.	–	Alle bygg	% kWh	36% lavere forbruk av innkjøpt energi.	32 % lavere forbruk av innkjøpt energi.	52 % lavere forbruk av innkjøpt energi.	Solceller
Energieffek tivisering	Egen ambisjon	Reduser e klimagas sutslipp.	–	Alle bygg	% m ²	Installere nytt SD og EOS (Sogn Arena gjennomført).	Nytt SD/EOS på 50 % av bygg.	Nytt SD/EOS på 100 % av bygg.	Smart styring.
Energieffek tivisering	Egen ambisjon	Reduser e klimagas sutslipp.	–	Marked	% m ²	Alle kontrakter skal ha miljøavtale.	–	–	Miljøavtale.
Biologisk mangfold	Rapporterin gskrav (Taksonomi DNSH)	Nedbyggi ng av skog og myr.	Beskytte biologisk mangfold.	ROT og nye bygg	Alle	Gjennomføres iht Taksonomiens DNSH-krav.	–	–	Utnytte takflater.

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Biologisk mangfold	Rapporterin gskrav (ESRS E4-5)	Jordforse gling og pollineri ng.	Beskytte biologisk mangfold.	Eksister ende eiendo mmer	% m ²	Kartlegging påbegynt.	Full oversikt	Tiltak på 20 % av eiendom mer.	Etablere skjøtselsplan.
Biologisk mangfold	Rapporterin gskrav (ESRS E4-5)	Pollineri ng.	Beskytte biologisk mangfold.	Eksister ende eiendo mmer	Antal l	Kartlegge rødlistede arter.	Ferdigstille kartlegging .	–	Etablere skjøtselsplan.
Biologisk mangfold	Rapporterin gskrav (ESRS E4-5)	Bygging og drift i sårbare områder.	Beskytte biologisk mangfold.	Eksister ende eiendo mmer	m ²	Kartlegge bygg i sårbar sone.	–	–	Etablere skjøtselsplan.
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon (FutureBuilt)	Ressursi nngang (Råmater ialer).	Etterspørre ombruk.	ROT og nye bygg	Antal l	Nybygg/ROT skal ha sirkularitetsinde ks (FutureBuilt).	–	–	Prosjektgjenno mføring.

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon	Ressursi nngang (Pilot).	Etterspørre ombruk.	ROT og nye bygg	Antal l	Gjennomføre minst ett pilotprosjekt (Taksonomi Mål 4).	–	–	Utvikle kompetanse.
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon	Ressursu tgang	Bygge fleksible og holdbare bygg.	ROT og nye bygg	Antal l	Endringsdyktigh etsvurdering.	Tiltak for økt levetid i 30 % av prosjekter.	Tiltak for økt levetid i 60 % av prosjekte r.	Fleksible bygg
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon	Ressursu tgang (Kvalitet)	Bygge fleksible og holdbare bygg.	ROT og nye bygg	TBD	Etablere mål for utvidet levetid.	–	–	Kvalitet og robusthet: benytte materialer som tåler langvarig bruk

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon	Forvaltning (Bevare).	–	Alle eiendommer	% areal	Minst 40 % av utleid areal uten vesentlig tilpasning.	Stigende trend	Stigende trend	Fleksible bygg
Sirkulær økonomi	Rapporteringskrav (ESRS E5)	Forvaltning (Omstillingsrisiko).	Planlegge for gjenbruk.	Generelt	–	Ta i bruk programvare for materialbank.	–	–	Programvare.
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon	Forvaltning (Bevare).	–	Drift og vedlikehold	–	–	–	Implementere forebyggende vedlikehold.	Programvare.
Sirkulær økonomi	Rapporteringskrav (ESRS E5-5)	Avfall (Sortering).	Bidra til sirkulær omstilling.	ROT og nye bygg	–	70 % sortering (Taksonomikrav)	70 % sortering	90 % sortering.	Prosjektgjennomføring.

Tema	Type / Rapporterin gskrav	Påvirkni ng, risiko, mulighe t	Ambisjon / bærekrafts -mål	Fokuso mråde	Indik ator	Mål 2026 (Status)	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Sirkulær økonomi	Egen ambisjon	Planlegg e bygg for gjenbruk .	–	ROT og nye bygg	–	Etablere mål og metode for å øke bruken av prefabrikkerte bygningselementer.		–	Prosjektgjenno mføring.

Strategi Sosiale forhold

Tema	Type / Rapporteringskrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjonen / bærekrafts-mål	Fokusområde	Indikator	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
S1 - Egen arbeidsstyrke	Rapporteringskrav (ESRS S1-14)	Helse og sikkerhet (HMS)	Trygt arbeidsmiljø uten skader.	Ansatte	Sykefravær	< 2,0 %	< 2,0%	< 2,0%	Oppfølging sykefravær.
S1 - Egen arbeidsstyrke	Rapporteringskrav (ESRS S1-14)	Helse og sikkerhet (HMS)	Trygt arbeidsmiljø uten skader.	Ansatte	Ulykker	0	0	0	Vernerunder, SJA, HMS-kurs.
S1 - Egen arbeidsstyrke	Rapporteringskrav (ESRS S1-9)	Likestilling og mangfold	Øke innovasjonsevne og speile samfunnet.	Organisasjon	Kvinneandel	> 25 %	Økende trend	40/60 fordeling	Bevisst rekruttering.

Tema	Type / Rapporteringskrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjonen / bærekrafts-mål	Fokusområde	Indikator	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
S1 - Egen arbeidsstyrke	Rapporteringskrav (ESRS S1-13)	Kompetanse	Sikre omstillingsevne i det grønne skiftet.	Ansatte	Antall ansatte	Gjennomføre kompetanse kartlegging og gap-analyse	Tette identifiserte kompetanse gap	Alle ansatte har relevant kompetanse	Opplæring i energiledelse og digitale styringsverktøy
S2 - Verdikjedene	Egen ambisjon (Støtter S2-5)	Arbeidsforhold (A-krim)	Bekjempe sosial dumping og ulovlige forhold.	Leverandører	Signerte etiske retningslinjer	100 %	100 %	100 %	Krav ved kontraktsinngåelse
S2 - Verdikjedene	Åpenhetsoven (Støtter S2-5)	Arbeidsforhold (A-krim)	Bekjempe sosial dumping og ulovlige forhold.	Leverandører	Antall aktsomhetsvurderinger	25% av pågående prosjekter skal gjennomføre én aktsomhetsvurdering	25% av pågående prosjekter skal gjennomføre én aktsomhetsvurdering,	25% av pågående prosjekter skal gjennomføre én aktsomhetsvurdering,	Aktsomhetsvurderinger og revisjonsplan

Tema	Type / Rapporteringskrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjonen / bærekrafts-mål	Fokusområde	Indikator	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
						urdering, dog minimum én	dog minimum to	dog minimum tre	
S2 - Verdikjede	Egen ambisjon (Støtter S2-4)	Helse og sikkerhet (Prosjekt)	Ingen alvorlige ulykker hos entreprenører.	Byggeplass	Alvorlige ulykker (Prosjekt)	0	0	0	SHA-koordinator, maks to ledd UE.
S4 - Forbrukere	Egen ambisjon (Støtter S4-5)	Produkt kvalitet og trygghet	Høy kundetilfredshet og feilfrie leveranser.	Kunder	Kundetilfredshet (KTI)	> 77	> 80	> 80	Systematisk ferdigstilling
S4 - Forbrukere	Egen ambisjon	Produkt kvalitet og trygghet	Høy kundetilfredshet og feilfrie	Prosjekt	Antall reklamasjoner	Etablere baseline	Lavt nivå	Synkende	Systematisk ferdigstilling

Tema	Type / Rapporteringskrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjonen / bærekrafts-mål	Fokusområde	Indikator	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
			leveranser.						
S4 - Forbrukere	Egen ambisjon	Produkt kvalitet og trygghet	Presise funksjons krav i bestillinger.	Prosjekt	Endringsanmodninger (Feil i grunnlag)	Definere baseline/null punkt	Redusere antall	Redusere antall	Bedre prosjektering sledelse
S4 - Forbrukere	Egen ambisjon	Produkt kvalitet og trygghet	Bygge tillit	Prosjekt	Behandlingstid endringer	< 5 dager	< 5 dager	< 5 dager	Gode rutiner for endringshåndtering
S4 - Forbrukere	Egen ambisjon	Produkt kvalitet og trygghet	Bygge tillit	Prosjekt	Uavklarte endringsmeldinger	< 14 dager	< 14 dager	< 14 dager	Løpende oppfølging av avvik

Strategi Eierstyring

Tema	Type / Rapportering skrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjon / bærekrafts-mål	Fokusområ- de	Indikator	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
G1 - Etikk	Rapportering skrav (ESRS G1-4)	Korrupsjon og hvitvasking	Nulltoleranse for økonomisk kriminalitet.	Virksomhet	Antall hendelser	0 bekreftede hendelser			Bakgrunns sjekk
G1 - Etikk	Egen ambisjon (Støtter G1-3)	Arbeidslivskriminalitet (A-krim)	Bekjempe arbeidslivskriminalitet og sosial dumping.	Leverandør kjede	Kontrolltiltak	Minst én stikkprøvekontroll som læring	Etablere KPI	Følge KPI	Vurdere StartBANK og HMSREG
G1 - Leverandører	Rapportering skrav (ESRS G1-6)	Betalingspraksis	Sikre likviditet i leverandørkjeden.	Leverandører	Betalingsdager	< 30 dager (Snitt)			Gode rutiner for fakturaflyt.
G1 - Politikk	Rapportering skrav (ESRS G1-5)	Politisk påvirkning	Transparent dialog	Samfunn	Kroner støtte	0 kr i direkte politisk støtte			Medlemskap i OMA/NHO
G1 - Varsling	Egen ambisjon	Åpenhetskultur	Lav terskel for varsling	Ansatte/Eks- tern	Antall saker	Mål 2026: Tydeliggjøre rutine ved varselsaker. Mål 2027: Etablere KPI. Mål 2030: Følge rutinen			Ekstern varslingskanal

Bærekraftsrapport 2025 – Bertel O. Steen Eiendom

Tema	Type / Rapportering skrav	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjon / bærekrafts- mål	Fokusområ de	Indikator	Mål 2026	Mål 2027	Mål 203 0	Tiltak
	(Støtter G1-1)								