

MUSTAD  
EIENDOM



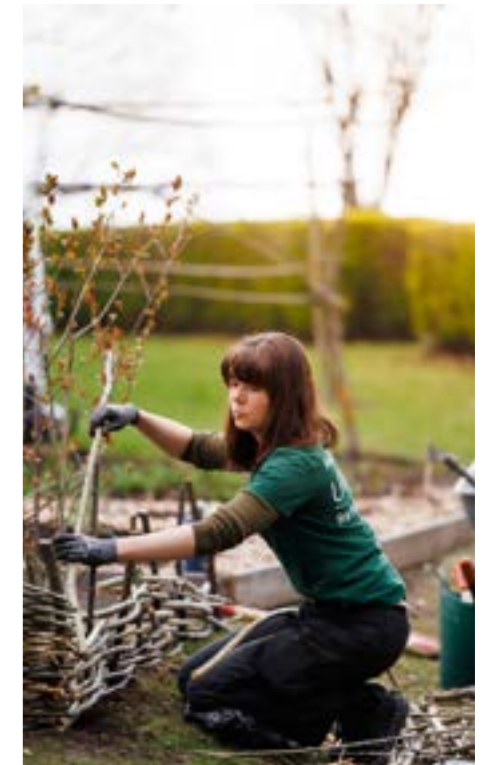
# LILLEAKER BYEN

---

BÆREKRAFTSRAPPORT 2023

# Innhold

Forord.....	4
Bærekraftsrapportering for Lilleakerbyen.....	6
FNs bærekraftsmål.....	8
5 strategier for bærekraft.....	11
1: Definert av naturen.....	12
2: 150-års perspektiv.....	24
3: Lave utslipp.....	36
4: Trivsel og livskvalitet.....	60
5: Samarbeid og nysgjerrighet.....	74
Begrepsavklaring.....	86
Vedlegg .....	91
Metodikk for klimagassregnskap.....	92
Toårig tiltaksplan 2023-24.....	96



Bybonde Anna i Fåbro Hage 14



Musikkfestivalen Lilleaker Ung 78



Ferdigstilling av Vollsveien 13H / Fåd 38

BÆREKRAFTSRAPPORT  
FOR LILLEAKERBYEN 2023

Utbeidert av Asplan Viak  
for Mustad Eiendom



Juni 2024

← Forsidefoto:  
Vollsveien 13H / Fåd med klatresenter stod ferdig rehabilitert desember 2023

# Bærekraft er ingen impulshandling

2023 var et år preget av uroligheter i verden. Det har gitt mange negative konsekvenser, også for vår bransje. Vi har blant annet fått merke økte byggekostnader og høyere renter. Det er faktorer som påvirker oss i Mustad Eiendom direkte, og står i sterk kontrast til medgangstidene som har vært de siste 10-15 årene.

Samtidig som de siste 10-15 årene har vært preget av høy aktivitet og økonomisk vekst, er dette også år hvor bærekraft virkelig har kommet stadig høyere på dagsorden både i samfunnet som helhet, og for vår bransje spesielt. Vi har fått rapport på rapport som dokumenter at det ikke står så bra til på kloden vår; om konsekvenser av økende temperaturer, om nedbygging av natur og tap av arter. Vi har også fått økt kunnskap om hvordan vår bransje både påvirker og er ansvarlig for både utslipp, ressursbruk og nedbygging av natur – og vi har fått økt kompetanse på hvordan utvikle bærekraftige steder og byer med lavere utslipp, med bedre ressursbruk, og som samtidig gir oss mennesker bedre liv.

I den nedgangsperioden vi nå er inne i, må vi fortsatt holde fast ved det vi tror på. Bærekraft er ingen impulshandling, og er heller ikke konjunkturavhengig. Det handler om å bruke den kunnskapen vi har, og det handler om å tenke langsiktig. Å redusere våre bærekraftsambisjoner er ikke et alternativ.

Derfor fortsetter vi i 2024 med uforminsket styrke og stadig høyere ambisjoner. Bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen ligger fast, og i 2023 tok vi store steg i retning av å realisere Lilleakerbyen.

Ferdigstillingen av Vollsveien 13H der Fåd holder hus, eksemplifiserer samtlige av våre bærekraftstrategier: Vi leverer på reduksjon av utslipp, på ombruk av bygningsmaterialer, vi løfter den stolte industrihistorien og vi skaper nye møteplasser og tilbud for folk som bor i området.

2023 har gitt oss forsterket tro på at visjonen vår om å utvikle nærhetsbyen der alt du trenger finnes i gangavstand fra der du bor eller jobber. Kundetilfredsundersøkelsen som alle som jobber i Lilleakerbyen ble invitert til å svare på, bekreftet at dette også er noe folk setter pris på. Den viste tydelig at de som deltar på arrangementer og benytter seg av tilbud i Lilleakerbyen også er de som trives best her. Det gir oss en forsterket motivasjon til å jobbe med helhetlig urbanisering, inkludering og sosial bærekraft.



Olav Line  
Administrerende direktør

«Vi løfter den stolte industrihistorien og vi skaper nye møteplasser og tilbud for folk som bor i området.»

PLANTEVEILEDER FOR LILLEAKERBYEN  
Med mål om at naturen skal definere byutviklingen, er styrking av kantvegetasjonen langs Lysakerelva viktig for livet i vann og på land. I Planteveileder for Lilleakerbyen utviklet i 2023, beskrives det hvordan denne kan ivaretas best mulig.

# Bærekraftsrapportering for Lilleakerbyen

Mustad Eiendoms ambisjonsnivå, strategier og mål for bærekraft har vi redegjort for i dokumentet «[Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen](#)». I dette programmet identifiserer vi særlig viktige områder som påvirker graden av bærekraft, og der Mustad Eiendom har størst påvirkning – positiv eller negativ. Bærekraftsprogrammet identifiserer hvor vi kan gjøre en konkret og størst mulig reell forskjell. Vi styrer etter fem overordnede bærekraftstrategier. Disse strategiene har vi oversatt til 17 konkrete og langsiktige mål, etterfulgt av 48 indikatorer. Indikatorene måler våre aktiviteter, og gjør oss i stand til å identifisere hvilke tiltak vi bør iverksette.

## BÆREKRAFTSRAPPORT SOM VERKTØY

Våre årlige bærekraftsrapporter setter dette ut i livet, og er derfor våre viktigste verktøy for å kunne dokumentere og måle resultater over tid, og på denne måten konkretisere og kontrollere utviklingen på vårt bærekraftsarbeid. Slik blir også bærekraftsrapportene viktige styringsverktøy, fordi måling over tid gjør oss i stand til å kunne «kursjustere» underveis, dersom noen indikatorer «beveger seg i feil retning».



↑ "Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen"



↑ Det fremtidige Mølleorget vil bli det nye ankomsttorget i Lilleakerbyen

Vi har ikke klart å skaffe til veie tall for alle indikatorer. Men for hver rapport får vi på plass stadig flere data. Vi reviderer og kvalitetssikrer indikatorsettet vårt ved behov, for i stadig større grad å kunne reflektere «den virkelige verden», og måle våre aktiviteter på en måte som gjenspeiler denne virkeligheten. Parallelt med dette er vi også godt i gang med arbeidet med å sørge for at alle våre aktiviteter er i henhold til EUs bærekraftsdirektiv (EU taksonomi og CSRD). Dette setter oss i stand til å rapportere etter rapporteringsstandardens ESRS for regnskapsåret 2025.

Vårt arbeid for en mer bærekraftig utvikling, er et kontinuerlig arbeid som vi verken blir eller skal bli ferdig med. Etter hvert som vi når målene vi har satt oss, skal vi ikke lene oss tilbake, men tvert imot høyne ambisjonsnivået.

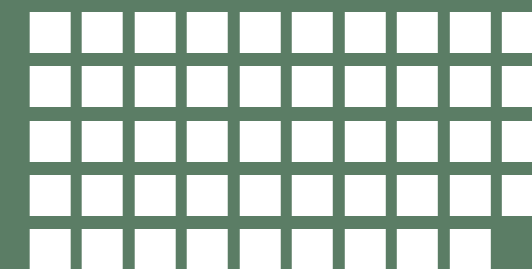
## 5 BÆREKRAFTSTRATEGIER



KONKRETISERT I  
**17 MÅL**



GJØRES MÅLBART GJENNOM  
**47 INDIKATORER**



+ KVALITATIV RAPPORTERING

STATUS FOR 2023 VIST I DENNE  
**BÆREKRAFTSRAPPORTEN**

# FNs bærekraftsmål

Mustad Eiendoms fem strategier for bærekraft er forankret i FNs bærekraftsmål. Vi jobber konkret mot 13 av de 17 globale bærekraftsmålene.

		3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET	5 LIKESTILLING MELLOM KJØNN	6 RENT VANN OG BØRRE SANITÆRFORHOLD	7 REN ENERGI FOR ALLE	8 AVSTENDING ARBEID OG ØKONOMISK VÆKST	9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR	10 MINDRE ULIKHET	11 SIKKERHETIGE BYER OG LOKALSAMFUNN	12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON	13 STOPPE KLIMAINNBRINGEN	14 LIVET I HAVET	15 LIVET PÅ LAND	17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLING
1	Definert av naturen	●		●					●		●	●	●	●
2	150-års perspektiv						●		●	●	●			●
3	Lave utslipp	●			●		●		●	●	●			●
4	Trivsel og livskvalitet	●	●			●		●	●					●
5	Samarbeid og nysgjerrighet	●	●			●	●	●	●	●				●

## 5 STRATEGIER FOR BÆREKRAFT:

---

- 1 DEFINERT AV NATUREN
- 2 150-ÅRS PERSPEKTIV
- 3 LAVE UTSLIPP
- 4 TRIVSEL OG LIVSKVALITET
- 5 SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

# 1: Definert av naturen



Lilleakerbyen er definert av Lysakerelva, og Mustad Eiendom har sin opprinnelse i verdiene somer skapt fra energien i elva. Lysakerelva er viktig for folks rekreasjon og trivsel, og innehar store biologiske verdier.

Som en aktør i området i nesten 150 år, må vi erkjenne at vi gjennom årenes løp har bygd ned natur, og etablert strukturer tett på elva. Dette har gått på bekostning av dyre- og planteliv. Naturmangfoldet er under sterkt press, og bygg- og anleggsbransjen er ansvarlig for aktiviteten som er den største årsaken til at naturmangfoldet reduseres. Natur viker for bygninger og infrastruktur.

I Mustad Eiendom vil vi snu dette rundt, og la naturen definere byutviklingen. Vi vil skape en sunn sameksistens mellom mennesker og resten av naturen i Lilleakerbyen. Vi vil gi naturen mye mer rom, la den vokse inn i byen og definere Lilleakerbyens identitet og atmosfære. Vi har klare mål om å styrke det biologiske mangfoldet, og la naturen være en ressurs for å løse energibehov, overvann, CO<sub>2</sub>-opptak og styrke menneskers livskvalitet.

Vi mener at naturen er en av våre viktigste verdier i Lilleakerbyen. Vi må sikre at naturverdier og biologisk mangfold styrkes over tid. Vi må restaurere natur, og ha et bevisst forhold til planter vi tilfører i nye grøntområder, samtidig som vi driver en skjøtsel av vegetasjonen langs elva som styrker den eksisterende naturen.

## MÅL 1

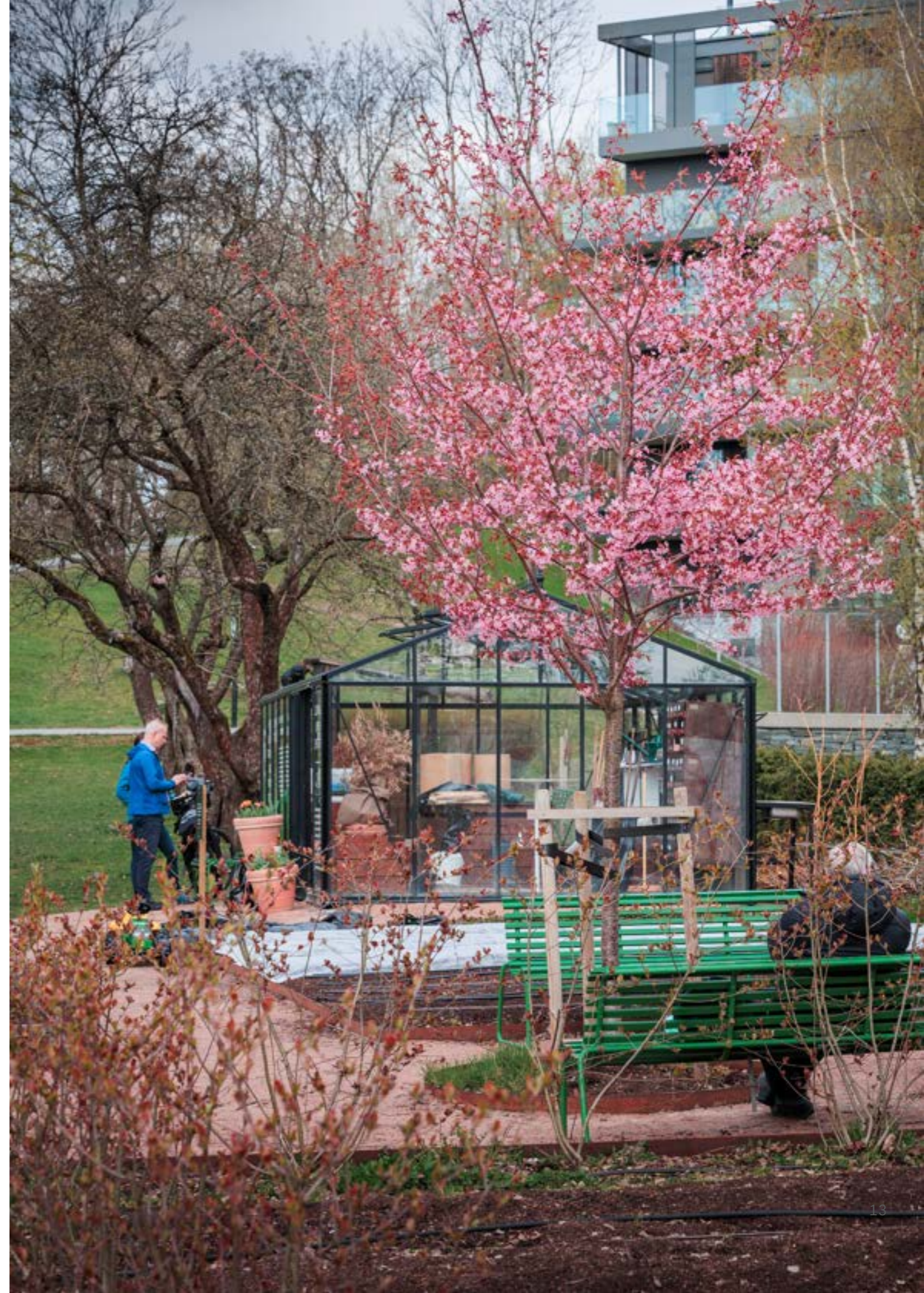
Utviklingen av Lilleakerbyen skal styrke økologiske verdier og mangfold av arter over og under vann.

## MÅL 2

Eiendommer i Lilleakerbyen skal være godt sikret mot fysisk klimarisiko, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger.

→

*DET SPIRER OG BLOMSTRER  
Vårsola varmer ekstra godt inne i drivhuset, og gir frøsådde planter et godt forsprang på våren.*



# Grunnlaget for et byområde definert av naturen

«Planteveilederen blir et oppslagsverk og en inspirasjonskilde i alle prosjekt i Lilleakerbyen»



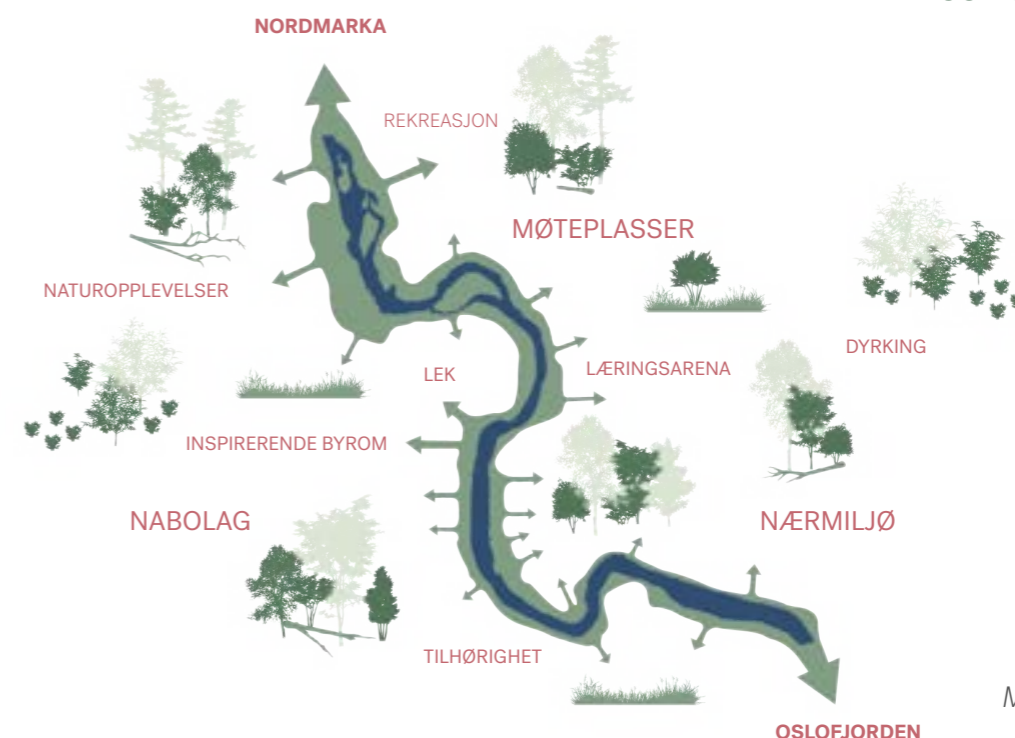
## PLANTEVEILEDER FOR LILLEAKERBYEN

I Lilleakerbyen skal grå byrom omformes til grønne byrom. 26.000 nytt m<sup>2</sup> grøntareal skal tilføres. Da er det viktig at det grønne som tilføres, styrker de eksisterende naturverdiene som allerede finnes på området. Det skal bidra til at Lilleakerbyen blir et godt sted å være for både planter, dyr, insekter og mennesker. Et viktig tiltak vi har gjennomført i 2023, er å utvikle en [Planteveileder for Lilleakerbyen](#). Denne veilederen skal ligge til grunn for utforming av all ny grønnstruktur og plantevalg, og skal sikre at grønnstrukturen bidrar til å styrke eksisterende naturmiljø og økologiske sammenhenger. Planteveilederen skal også bidra til at vi når våre mål om at naturen skal definere byutviklingen og være en del av Lilleakerbyens identitet. Veilederen skal brukes både som et oppslagsverk og som en inspirasjonskilde.

### MUSTAD EIENDOM HAR FIRE MÅL FOR GRØNNSTRUKTUREN I LILLEAKERBYEN:

1. Bevare og styrke stedets naturmiljø
2. Bidra med økosystemtjenester
3. Skape stedsidentitet
4. Tilrettelegge for byliv og sosiale nabolag

← Lilleakerbyens egen bybonde, Anna Andresen, i ferd med å plante nye frukttrær ved Fåbro gård.



← Lysakerelva med kantsoner.  
Illustrasjon: Grindaker/ Mustad Eiendom



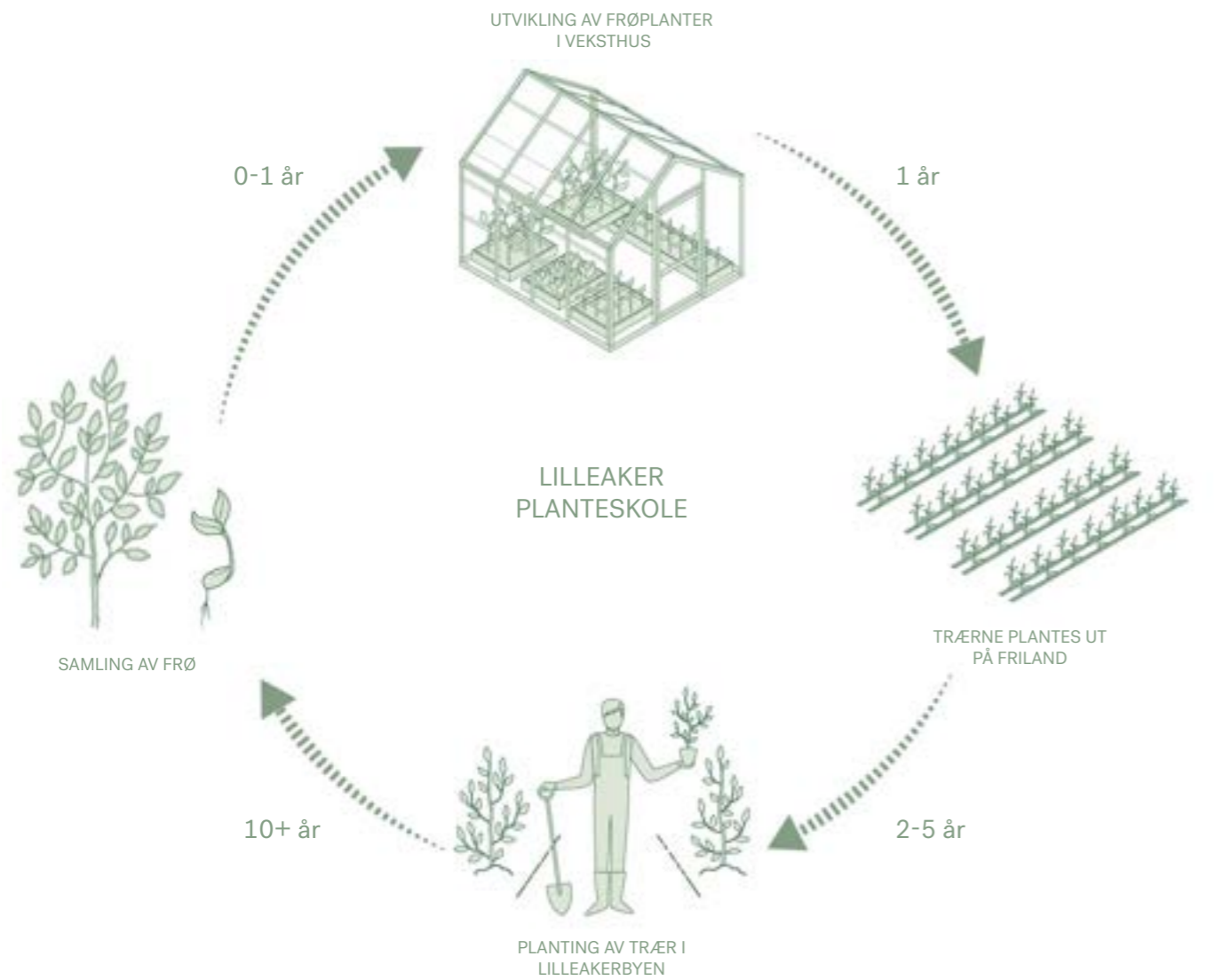
↑ Planteveileder for Lilleakerbyen

Planteveilederen er et premissdokument som skal bidra til at vi når disse målene, og skal brukes i alle prosjekter og av alle som jobber med prosjekter i Lilleakerbyen; både de store byggeprosjektene, men også den daglige driften og mindre tiltak som gjøres fortløpende.

Til grunn for veilederen ligger en grundig analyse av naturverdiene på området som Mustad Eiendom eier, og også omkringliggende områder. Vi har fått kyndig hjelp til utarbeidelsen av veilederen av våre dyktige samarbeidspartnere Naturrestaurering AS

og Grindaker Landskapsarkitekter AS. Vi bygger videre på kunnskapsgrunnlaget som er innhentet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen for Lilleakerbyen, i tillegg til rapporten *Naturverdier langs Lysakerelva i Oslo og Bærum kommuner* utarbeidet i 2006. Det er også foretatt naturtypekartlegging og en rekke artsregistreringer for området. I Lysakerelva er særlig fisk og elvemusling overvåket de siste tiårene. Databasene Miljødirektoratets naturbase og artskart fra Artsdatabanken har også vært sentrale kilder.





↓ Dyrking av stedeagne planter i Lilleaker Planteskole.

**LOKALE TRÆR I REGIONAL SAMMENHENG**

I 2022 åpnet Mustad Eiendom Lilleaker planteskole. Her benytter vi stedeagne, klimatilpassede plantematerialer i form av frø og stiklinger som er plukket langs Lysakerelva. Planteveilederen bidrar til at trærne som dyrkes fram i planteskolen, blir en del av en helhet som skal sikre at eksisterende naturverdier styrkes.

Lysakerelva er en regionalt viktig elvekorridor som forbinder fjorden og marka. Sammen med Sørkedalselva, utgjør Lysakerelva et mer eller mindre sammenhengende viltområde på over 17 km. Her er det et stort mangfold av naturtyper og arter. Korridoren er brutt enkelte steder, særlig på grunn



av tre bilveier og jernbanen som krysser elva på broer. Kantsonene i elveutløpet og nedre del av elva består dessuten av bygg og andre harde overflater mot elva. Lilleakerbyen er delvis innenfor denne delen av elva. Når vi nå skal tilføre nytt grøntareal nettopp i dette området, er det svært viktig at det gjøres på en måte som restaurerer og styrker naturverdiene.

Flere av veilederens strategier og anbefalinger er basert på kjente landskapsøkologiske prinsipper om arters bevegelsesmønstre og bruk av habitater og stedeagne planter i fragmenterte landskap. Et viktig element er å skape korridorer gjennom bebyggelse, slik at dyr, insekt og fugler får sammenhengende områder å bevege seg i.



↖ ↗ Plantekonsept for Lilleakerbyen med spiselig landskap, blomstring gjennom sesongen og tilrettelegging for ulike dyrearter. Alle illustrasjoner: Grindaker / Mustad Eiendom

«Kartleggingen danner grunnlag for å kunne gjøre en opprydning i elva»

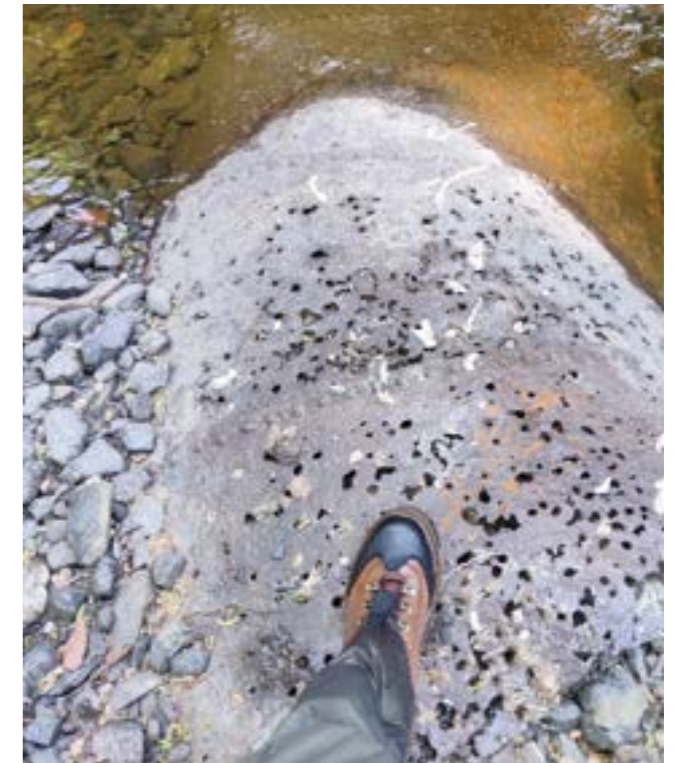


**KARTLEGGING AV AVFALL I LYSAKERELVA**  
Som nærmeste nabo til Lysakerelva, har Mustad Eiendom observert at det finnes fremmedelementer i elva som ikke burde være der. Men hvor stort omfanget er og hva som finnes av avfall i elva, har vi ikke visst. Kartleggingen legger grunnlag for å kunne gjøre en opprydning i elva, og vi fikk derfor gjennomført en avfallskartlegging i Lysakerelva i 2023.

Kartleggingen avdekket store overraskelser. Den største overraskelsen er at det ligger en bil i elva, rett nedenfor Statkraftbygget/Lilleakerveien 4E. Det er planlagt å løfte opp bilen i løpet av 2024. Til sammen ble det gjort over 200 funn av større og mindre objekter i elva. Blant avfallet som ble funnet var metallstenger og rør, sykkelhjul, bildekk, kabler og armeringsjern.

**FIRE GRUNNER TIL AT OPPRYDNING I LYSAKERELVA ER VIKTIG:**

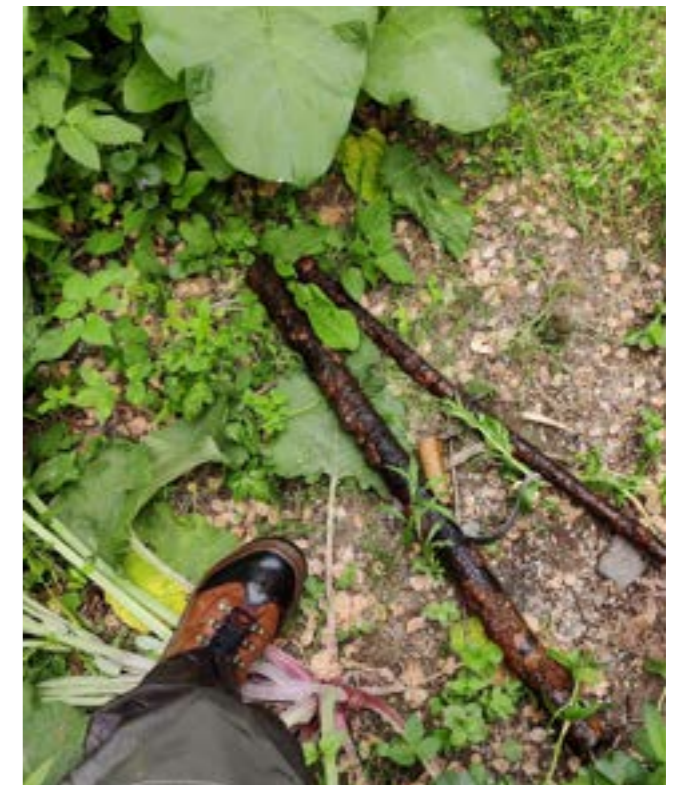
1. Miljøfarlig avfall som f.eks. batterier kan skade levende organismer,
2. Ulike former for metallskrap kan utgjøre en fare for folk i elva, som sportsfiskere og badende,
3. Avfall kan virke forringende på habitater for fisk og andre vannlevende organismer
4. Elvas rekreasjonsverdi blir redusert om den preges av forsøpling.



Vi har hatt et nært samarbeid med Lysakerelva fiskeforening og Naturrestaurering om å gjennomføre avfallskartleggingen. Arbeidet ble organisert med to dykkere som jobbet i vann (snorkling og dykking) med å observere, og én person på land som registrerte alle observasjoner løpende i kart gjennom ArcGis Fieldmap. Alle funn ble dokumentert med bilder og sammenfattet i en rapport.

Noe ble ryddet og fjernet umiddelbart, mens andre gjenstander krever maskiner for å fjernes. Mustad Eiendom vil i løpet av 2024 gjøre en større opprydning i Lysakerelva, for å sikre at både villaks og annet liv i elva får bedre livsgrunnlag og for at mennesker som fisker, bader og bruker området til rekreasjon ikke skal bli skadet.

← ↑ **OVERRASKENDE MYE AVFALL**  
Det ble gjort over 200 funn av større og mindre fremmedelementer i elva og kantsonen. På bildet: Frode Dalen, Lysaker fiskeforening.



**BÆREKRAFTSTRATEGI 1 : DEFINERT AV NATUREN**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
<b>MÅL 1: UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN SKAL STYRKE ØKOLOGISKE VERDIER OG MANGFOLD AV ARTER, OVER OG UNDER VANN.</b>					
<b>1.1: Blågrønn faktor før og etter hvert prosjekt (rehab og nybygg).</b>	• Boligfelt B4: Før prosjekt: data mangler Ferdig bygget: blågrønn faktor 0,7	• Ikke relevant for 2022	• Vollsveien 13H Før prosjekt: blågrønn faktor 0,2 Prosjektet: blågrønn faktor 0,7 Ferdig bygget: 0,4	• Blågrønn faktor ved ferdigstillelse av V13H ble lavere enn prosjektet grunnet endringer som; mindre grønne tak, regnbed og tette flater med avrenning til regnbed enn forutsatt.	Blågrønn faktor er et verktøy som kvantifiserer blå og grønne verdier, for deretter å gi en totalscore. Blågrønn faktor skal stimulere til at vi bygger grønnere og mer attraktive tettsteder og byer som bidrar til trygg håndtering av ekstremvær, renere vann og luft, mer vegetasjon og rikere biologisk mangfold. Typiske tiltak kan være å bevare trær, plante trær, busker og stauder, åpne bekker eller etablere regnbed.
<b>1.2: Antall m<sup>2</sup> reetablert natur som har høy verdi for naturmangfold* av total m<sup>2</sup> uteareal i hvert prosjekt.</b>  <b>*Fordelt på kategoriene slåttemark, over-svømmelsesområder og kantsone.</b>	• B2, B3 og park: 1.650 m <sup>2</sup> reetablert areal*  * Mangler fordeling på vegetasjonstypene.	• Ikke relevant for 2022	• 3000 m <sup>2</sup> slåttemark	• Det er reetablert natur i 2023 i form av omgjøring av gressplen/langgressområder til seminaturlike engområder. Dette gjelder områder øst for Lilleaker Vest, sør og øst for Schlägergården Hage, og tilleggsarealer i randsone kalktørreng ved Møller. Totalt 3.000 m <sup>2</sup> .  • Tidligere reetablerte arealer har vært gjenstand for skjøtsel og tilstandsforbedring. Det har vært foretatt tilstandsvurderinger gjennom kartlegging av biologisk mangfold på denne lokaliteten i 2019, 2021 og 2023, og dette viser en positiv utvikling etter restaureringen (Løkken m.fl., 2022).	Tap av natur og grøntområder skjer bit for bit, og gir til sammen en stor belastning på økosystemene som forsyner oss med ren luft, vann, mat, byggematerialer, klimaregulering og opplevelser.  Styrking av grønnstruktur og økologiske sammenhenger krever helhetlig planlegging som tar utgangspunkt i stedets eksisterende naturmiljø. Grindaker og Naturrestaurering AS har utviklet Planteveileder for Lilleakerbyen. Syv vegetasjonstyper med plantelister utgjør Lilleakerbyens plantepalett. Vegetasjonstypene er inspirert av og basert på stedeegne naturtyper og planter som finnes på Lilleaker, langs Lysakerelva og området rundt.
<b>1.3: Antall timer brukt på rydding av fremmede arter* av m<sup>2</sup> skjøtsel.</b>  <b>*Definert som arter med høy eller svært høy risiko for norsk naturmangfold)</b>	•102,75 timer*  * Mangler nevneren (data for m <sup>2</sup> skjøtsel)	•148 timer*  * Mangler nevneren (data for m <sup>2</sup> skjøtsel)	• NGS: 101 timer fordelt på 4900 m <sup>2</sup> .  • Naturrestaurering AS: 12 timer fordelt på 20 000 m <sup>2</sup> .	• Arbeidet er gjennomført i kombinasjon med generell rydding. I dette arbeidet ble det vurdert å være behov for å intensivere bekjempelsen av noen arter i 2024, spesifikt mongolspringfrø og sibir Kornell, da disse er i stor spredning.	Fremmede arter er arter som er spredt av mennesker til områder der de ikke hører hjemme, slik at de kan fortrenge lokale arter. Fremmede arter utgjør en av de største truslene mot naturmangfoldet i Norge og verden. Mustad Eiendom jobber derfor med at grøntanleggene skjøttes for å redusere spredning av fremmede plantearter. Regelmessig arbeid med dette vil redusere behovet for antall timer. Timene er hentet fra Naturrestaurering AS og NGS.
<b>1.4: Bestander i Lysakerelva.</b>	• Laks: 799 stk • Ørret: 37 • Elvemusling: se kvalitativ rapportering.	• Laks: 943 • Ørret: 45 • Elvemusling: se kvalitativ rapportering.	Fra elektrofiske • Laks: 256 • Ørret: 45  Fra fisketeller • Ukjent: 11 • Aure: 22 • Laks: 5  Elvemusling (målt i soner (m <sup>2</sup> ) med tetthet): 0 elvemusling/m <sup>2</sup> : 0 soner <2 elvemusling/m <sup>2</sup> : 2 soner 2-10 elvemusling/m <sup>2</sup> : 2 soner	• Det er nedgang i bestander i Lysakerelva fra 2022 til 2023. Mer vann og sterkere strøm er trolig en årsak til estimert lavere tetthet. Naturrestaurering skriver at det fremgår klart at tettheten av laksefisk som er estimert for 2023 er lavere enn for de to foregående årene på anadrom strekning.  • To sterke flommer høsten 2023 kan ha spylt yngelen til nedre deler av elva og man har registrert forhøyet dødelighet av spesielt yngel. Det har ved minst en anledning vært synlige utslipp av injeksjonsmasser i tilknytning til tunnelarbeid. Om dette kan ha medført endringer i vannkjemi som kan skade fiskeyngel har vi ikke kjennskap til.	Kartlegging av populasjonen av arter i Lysakerelva gir et grunnlag for å vurdere om aktivitetene rundt elva har positiv eller negativ påvirkning på dyrelivet i elva, som grunnlag for hvilke tiltak Mustad Eiendom bør iverksette. Tall er hentet fra fisketelling utført av Naturrestaurering AS.
<b>MÅL 2: EIENDOMMER I LILLEAKERBYEN SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER.</b>					
<b>2.1: Antall registrerte skader på mennesker, bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser.</b>	• 0 skader	• 0 skader	• 0 skader	• Uværet Hans ble håndtert uten skader på bygg eller infrastruktur. Beredskap fungerte bra.	Klimaendringene fører med seg flere og større ekstremværhendelser. Dette kan, uten forbyggende tiltak, øke risikoen for skader på mennesker, bygg eller infrastruktur. Denne indikatoren oppgir antall skader som er registrert.

## Evaluering 2023

### FREMHEVEDE RESULTATER:

#### Drift og reetablering av natur

2023 har vært et år med høy aktivitet i drift og vedlikehold av naturområder. Vi har fortsatt arbeidet med reetablering av kalktørreng, som er en type vegetasjon som har vært å finne på området i lang tid. Kalktørreng er en slåttemarkforekomst på kalkrik grunn, med flere rødlistearter knyttet til seg. Kalktørreng er en av vegetasjonstypene vi ønsker mer av i Lilleakerbyen, og er derfor en av plantepalettene i planteveilederen som ble ferdigstilt i 2023, se side14.

I 2023 har vi også fått en dedikert ressurs med ansvar for utedrift i Mustad Eiendom. Slik styrker og samler vi kompetanse og får et enda tydeligere fokus på helhetlig utvikling og drift av utearealene.

#### Reduksjon i bestand av villaks i Lysakerelva

Gjennom overvåking av villaksbestanden gjennom både elektrofiske og fisketeller, observerer vi at det har vært en kraftig reduksjon i bestanden av villaks i Lysakerelva i 2023, sammenlignet med årene 2022 og 2021. Det finnes ingen indikasjoner på at det er Mustad Eiendoms aktiviteter som er årsak til denne reduksjonen i laksebestand. Naturrestaurering redegjør i statusrapport for fiskeovervåking i Lysakerelva for det de vurderer som årsaker som har bidratt til færre laks i elva i 2023: Det var to sterke flommer sensommeren 2023 som kan ha spylt yngel nedover elva og forårsaket forhøyet dødelighet. I tillegg har det ved flere anledninger vært synlige utslipp av infeksjonsmasser i tilknytning til arbeid med Fornebubanen. Dette kan ha medført endringer i vannkjemi, som igjen kan ha skadet fiskeyngelen.

Vi vil fortsette både å overvåke og gjøre tiltak som styrker villaksstammen. Blant annet vil vi legge til rette for gyting ved Fåbrofossen, etter flommene som ødela gyteplassene sensommeren 2023.

#### Planteveileder

Vi har i 2023 utviklet en planteveileder for Lilleakerbyen, et premissgivende dokument for alt grøntareal og natur på området. Se ytterligere beskrivelse side 14.

#### Kartlegging av avfall i Lysakerelva

Høsten 2023 fikk vi gjennomført en kartlegging av avfall i Lysakerelva. Kartleggingen avdekket store mengder som kan være skadelig for både dyre- og planteliv, samt for mennesker som benytter elva som rekreasjon.

### HOVEDINNSATS 2024-25

- Implementere planteveilder, og sørge for at veilederen blir fulgt i alle prosjekt vi gjør som omfatter uteareal, samt driften av disse.
- Gjøre tiltak for å bedre forhold for gyting for villaksen. Flommen Hans førte med seg store mengder stein i området der laksen gyter ved Fåbro. Disse massene skal vurderes fjernet, av hensyn til villaksen.
- Fjerne bilvrak og annet avfall som ble kartlagt i Lysakerelva høsten 2023.

## 2: 150-års perspektiv



Mustad Eiendom har et langsiktig perspektiv for utvikling av Lilleakerbyen. Mustad Eiendom har vært i området i 150 år, og ønsker at Lilleakerbyen skal være et levende byområde de neste 150 årene. Det betyr at vi ikke har kortsiktig gevinstrealisering som mål. Vi fokuserer på driftsfase og livsløpskostnader. Vi bygger med varighet i materialer og arkitektur, og fleksibilitet for å håndtere det ukjente i fremtida.

Lilleakerbyen skal utvikles med en varig og åpen kvartalsstruktur. Enkeltbygg utformes for å møte variert bruk og behov i fremtida, inkludert demontering og ombruk. Arkitektur, materialer og løsninger skal eldes med verdighet, og stå seg gjennom ulike trender og tidsepoker. Historiske bygg skal bevares gjennom tilbakeføring, og gis ny bruk som sentrale fokusobjekter.

Arealene i Lilleakerbyen er allerede bebygd. Byggene er store ressursbanker som vi i størst mulig grad skal ombruke til nye bygg og utearealer. Vi vil utvikle kunnskap, metoder, og marked for ombruk.

En annen viktig dimensjon av 150-årsstrategien er å implementere nye teknologiske løsninger. Digitalisering er sentralt for å tilby kunder, brukere og besøkende sømløse og brukervennlige løsninger.

INDUSTRIHISTORIE ↗ →  
Gammelt fotografi fra år  
1906 av Lysaker Kemiske ved  
Lysakerelva.

### MÅL 3

Avfall skal minimeres, og ombruksgrad og sorteringsgrad skal være god ved demontering, riving og i drift.

### MÅL 4

Nye og rehabiliterte bygg og landskap skal i størst mulig grad oppføres med bygningsdeler som er ombrukte, eller har en høy andel gjenvunnet innhold.

Bygg og landskap skal utformes endringsdyktig, og bygningsdeler skal være kortreiste, fornybare og ombrukbare i størst mulig grad.

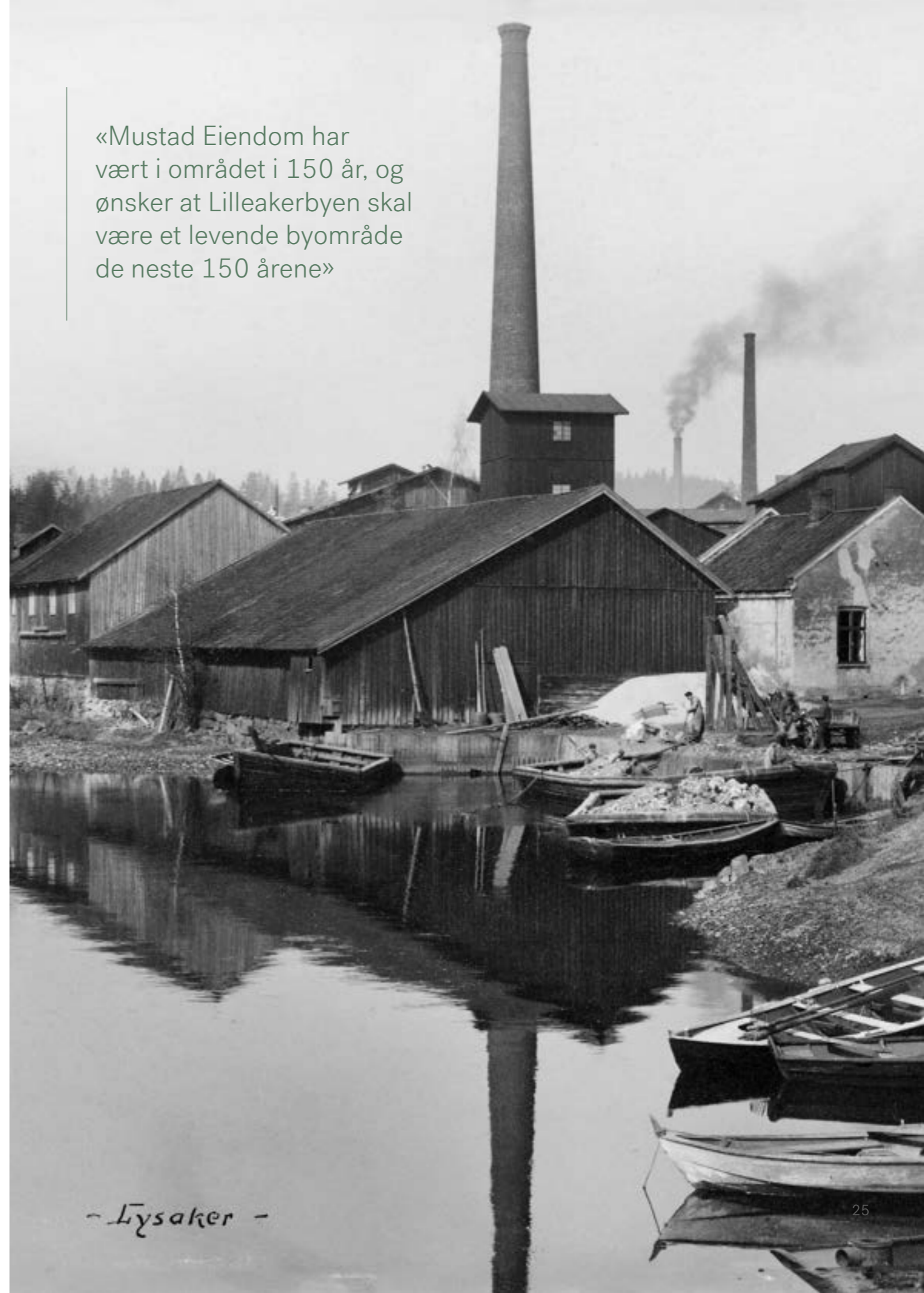
### MÅL 5

Lilleakerbyen skal preges av at historisk arv gjøres synlig, og at historiske elementer gis nytt liv med en fremtidsrettet bruk.

### MÅL 6

Lilleakerbyen skal ha effektivt vannforbruk i bygg og landskap.

«Mustad Eiendom har vært i området i 150 år, og ønsker at Lilleakerbyen skal være et levende byområde de neste 150 årene»



- Lysaker -

# På vei mot enklere ombruk



↗ ↑ Gamle flaggstang-fundamenter fra Lilleakerbyen har blitt til tribune/benk på nye Hovseter skole. Hulldekker og teglstein klargjøres for ombruk.

## ÅPNING AV MUSTAD OMBRUK

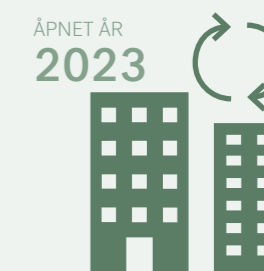
Mustad Eiendom har store ambisjoner når det gjelder ombruk. Det gjelder både for store og tunge bygningsmaterialer, og også mindre elementer som stoler, bord, kjøkkeninnredninger, hyller og annet løsøre. Vi har i gjennomsnitt tre bytter av leietakere i våre kontorlokaler hver måned. Dette medfører så å si alltid at møbler og utstyr flyttes ut og inn av kontorer, vegger flyttes på, tepper må legges på nytt osv.

I 2023 åpnet vi Mustad Ombruk, som er vårt eget ombrukslager i Lilleakerbyen. Hensikten med ombrukslageret er å få systematisert ombruk internt på området bedre, og få oversikt over hva vi til enhver tid har til rådighet når planlegging av leietakertilpasninger skal settes i gang.

«Hver måned har vi i gjennomsnitt tre bytter av leietakere, som nesten alltid medfører at vegger, dører, kabler, møbler og tepper legges på nytt»

## MUSTAD OMBRUK

I 2023 åpnet vi Mustad Ombruk, vårt eget ombrukslager i Lilleakerbyen. Målet for ombrukslageret er å utnytte de ressursene vi har bedre, og få satt ombruk i system. Ombrukslageret driftes i samarbeid med vår partner, Oslo produksjon og tjenester (OPT). OPT er en arbeidsmarkedsbedrift som eies av Oslo kommune. På ombrukslageret mellomlagres møbler, mindre bygningsmaterialer og annet løsøre som kan brukes på nytt.



## OSLO PRODUKSJON OG TJENESTER (OPT)

OPTs formål er å tilby kvalifisering, opplæring, utredning og arbeid av varig karakter til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Arbeidet skal bidra til at disse menneskene kan få økt kompetanse og arbeidstrenning, og dermed få brukt sine ressurser på en meningsfylt måte. I tillegg til Mustad Ombruk, leverer OPT en rekke ulike tjenester til Mustad Eiendom. Tjenestene omfatter blant annet makulering, sortering av avfall, utedrift og drift av Lilleaker planteskole.



## SIRKULÆR RESSURSSENTRAL

Sirkulær Ressurssentral er et initiativ som ble startet av foreningen Pådriv i 2021. Formålet med sirkulær Ressurssentral er å bidra til økt ombruk av byggevarer. Sammen med ulike strategiske partnere, jobber Sirkulær Ressurssentral for at ombruk skal bli det naturlige førstevalget. De har etablert selskapet Ombygg sammen med Resirqel, som driver Oslos første ombruksentral på Økern. Mustad Eiendom er en av flere strategiske partnere i Sirkulær Ressurssentral, og har også en plass i styret.





«Vi trenger bedre systemer for å bestille og kjøpe brukte varer»

← OMBRUK  
ENGASJERER  
Elin Cappelen, Johan Dybwad og Fredrik Haukland-Flom i Mustad Eiendom deler gjerne sine erfaringer om ombruk, på godt og vondt.

ANSATTE FRA OPT ↗ →  
Det er stor aktivitet på ombrukslageret etter åpningen i februar 2023.

Vår utleiesjef Elin Cappelen har ofte ansvar for leietakertilpasninger i Mustad Eiendom og har dialog med interiørarkitekter når tilpasninger skal gjøres. Tidligere fikk interiørarkitektene relativt frie tøyler, innenfor et gitt budsjett. Nå får de også tydelige bestillinger på at mest mulig av løsningene som blir tegnet ut skal være basert på ombruk, og da fortrinnsvis det vi selv har på lager. Elin forteller at ombrukslageret har vært viktig for å kunne utnytte de ressursene vi allerede har. Når vi må kjøpe fra eksterne, benytter vi ofte markedsplasser og plattformer som finn.no, Secundo og andre nettbutikker med fokus på ombruk.

— Vi trenger bedre systemer for å bestille og kjøpe brukte varer, Det er fortsatt ganske mye mer jobb å kjøpe brukt. Det er mindre forutsigbart og mer komplisert, sier Elin.

Det å få tak i akkurat det antallet produkter som trengs, mangel på gode leveringsløsninger, og ekstra kostnader med å rense eller trekke om møbler er utfordringer Elin ofte møter i arbeidet med å velge ombruk fremfor å kjøpe nytt.

— Til sammen gjør disse elementene at kostnaden i mange tilfeller kan bli høyere enn å kjøpe nytt, forteller Elin.

Fredrik Haukland-Flom er ansvarlig for Mustad Ombruk i Mustad Eiendom. Han forteller om stor aktivitet på ombrukslageret siden det åpnet.

— Det er mye å lære, men vi begynner virkelig å få fart på sakene, forteller Fredrik.

Samarbeidet med OPT om det praktiske fungerer veldig godt, og vi benytter løsningen Loopfront til å ha full oversikt over hva som til enhver tid befinner seg på lageret. I tillegg viser den oss hvor mye CO<sub>2</sub> og kroner vi sparer på å velge ombruk. I 2023 har Mustad Eiendom spart ca. 31.400 kg CO<sub>2</sub> og 3,5 mill. kr gjennom ombruk som er registrert i Loopfront.

— Dette gir motivasjon og stolthet. Vi håper med tiden at Loopfront også kan bli en åpen løsning der vi kan se hva andre har på lager, og samtidig gjøre våre ting tilgjengelig for andre på en enkel måte. Da vil vi kunne få til enda mer, sier Fredrik.

Johan Dybwad er teknisk eiendomssjef i Mustad Eiendom. Etter en del år i bransjen har han opparbeidet et godt nettverk, og slik kjenner han til aktører som kan ha ting til salgs, eller ha behov for å kjøpe noe av Mustad Eiendom. Slik fikk Johan omsatt store deler av det vi hadde til overs da bygget i Vollsveien 9-11 ble demontert i 2022.

«Jungeltelegraf» er per i dag den viktigste kanalen for å få omsatt ombrukte bygningsvarer. Men den er verken helt pålitelig eller særlig effektiv.

— Vi trenger virkelig et bedre system for omsetning av bygningsmaterialer, og håper initiativet Sirkulær Ressursentral og ombrukssentralen Ombygg kan være starten på velfungerende marked for ombrukte bygningsmaterialer, forteller Johan.



Til tross for at ombruk til tider kan være utfordrende, er både Elin og Johan tydelige på at dette skal vi fortsette med.

— Det gir definitivt mening å drive med ombruk. Det er det eneste riktige! Det finnes utrolig mye der ute, og å ta det som allerede er produsert i bruk i et nytt prosjekt er bærekraft i praksis. Jo flere av oss som driver i denne bransjen og etterspør brukte elementer, desto bedre må jo systemene bli. Vi må komme dit at prosessen med å kjøpe ombrukt konkurrerer med å kjøpe nytt!, sier Johan og Elin.



**BÆREKRAFTSTRATEGI 2 : 150-ÅRS PERSPEKTIV**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	-------------	-------------------------	------------

**MÅL 3: AVFALL SKAL MINIMERES, OG OMBRUKSGRAD OG SORTERINGSGRAD SKAL VÆRE GOD, VED DEMONTERING, RIVNING OG I DRIFT.**

<b>3.1: Vekt av byggkomponenter og løsøre som er klargjort for ombruk ved demontering og rivning av m<sup>2</sup> BTA* totalt bygningsareal per prosjekt.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drift: Data mangler</li> <li>• Rehabilitering: data mangler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drift: data mangler</li> <li>• Rehabilitering: 1,56 kg / m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drift: 9324 kg/m<sup>2</sup></li> <li>• Rehabilitering: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/m<sup>2</sup> BTA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I drift har det vært fokus på å ombruke materialer og løsøre, og utvikle ombrukslageret.</li> </ul>	Ombruk reduserer bruk av råvareressurser og klimagassutslippene er 90-99% lavere enn ved nyproduksjon (Grønn byggallianse). Samtidig bidrar ombruk til lokal verdiskaping. Ved rivning er det derfor viktig at det gjennomføres ombrukskartlegginger.
<b>3.2: Prosent sorteringsgrad av totalt avfall (%).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivning: Data mangler</li> <li>• Nybygg boligprosjekt: 90%</li> <li>• Rehabilitering/leietakertilpasning: 83%</li> <li>• Prosjekter tilknyttet drift: Data mangler</li> <li>• Daglig drift (husholdningsavfall): 71%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivning: Data mangler</li> <li>• Nybygg: 97%</li> <li>• Rehabilitering/leietakertilpasning: 86%</li> <li>• Prosjekter tilknyttet drift: Data mangler</li> <li>• Daglig drift (husholdningsavfall): 72%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivning: Ikke relevant</li> <li>• Nybygg: 97,2%</li> <li>• Rehabilitering/leietakertilpasninger: 91%</li> <li>• Prosjekter tilknyttet drift: 93%</li> <li>• Daglig drift (husholdningsavfall): 77%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I drift har det vært fokus på å registrere flere typer avfall, herunder asfalt, som har bidratt til store volum.</li> <li>• Leietakertilpasninger i Lilleakerveien 4C hadde en sorteringsgrad på 90% over et areal 400 m<sup>2</sup> og en avfallsmengde på 58 500 kg.</li> <li>• Prosjektet i Lilleakerveien 2F hadde en sorteringsgrad på 99% over et areal på 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Nybygg/restaurering av Vollsveien 13H hadde en sorteringsgrad på 97,2% over et areal på ca. 12 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Sorteringsgrad er andelen av avfall som sorteres. Det er viktig å jobbe mot høy sorteringsgrad slik at materialene kan gjenvinnes. Høy grad av materialgjenvinning forutsetter høy sorteringsgrad.
<b>3.3: Mengde avfall fordelt på total bygningsareal (kg/m<sup>2</sup> BTA).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivning: Data mangler</li> <li>• Nybygg boligprosjekt: 51,6kg/m<sup>2</sup> BTA (665 tonn / 12900 m<sup>2</sup> BTA)</li> <li>• Rehabilitering/leietakertilpasning: 48 kg/m<sup>2</sup> BTA (BTA = 3770 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Løpende vedlikehold: 0,2645 kg/m<sup>2</sup> BTA (61 974 kg / 234 265 m<sup>2</sup> BTA)*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivning: Data mangler</li> <li>• Nybygg boligprosjekt: ikke relevant for 2022</li> <li>• Rehabilitering og nybygg: 82kg/m<sup>2</sup> BTA</li> <li>• Leiertakertilpasninger: 10kg/m<sup>2</sup> BTA</li> <li>• Løpende vedlikehold: 0,45 kg/m<sup>2</sup> BTA (105 419,23 kg / 234 265m<sup>2</sup> BTA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivning: Ikke relevant for 2023</li> <li>• Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant for 2023</li> <li>• Rehabilitering og nybygg: 73,25 kg/m<sup>2</sup> BTA</li> <li>• Leiertakertilpasninger: 14,6 kg/m<sup>2</sup> BTA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leietakertilpasning i Lilleakerveien 4C hadde mengde avfall på 14,6 kg/ m<sup>2</sup> BTA.</li> <li>• For prosjektet i Lilleakerveien 2F mangler man data etter konkurs hos underentreprenør.</li> <li>• Restaurering av Vollsveien 13H hadde mengde avfall på 73,25 kg/ m<sup>2</sup> BTA. (1 182 536 kg / 16 143 m<sup>2</sup>BTA). Ved restaurering av bygg har man mindre spillerom for implementering av avfallsminimerende tiltak av høy verdi. Avfallsmengde ved rehabiliteringer kan derfor variere mye mellom prosjekter.</li> </ul>	Lite avfall vitner om god ressursbruk. Dette er positivt både samfunns- og bedriftsøkonomisk, og miljømessig. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 25% av avfallet i Norge per i dag.  Rivning av tunge materialer i rehabiliteringsprosjekter er definert som rivning.  *Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 245 m <sup>2</sup> BTA).

**MÅL 4: NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP SKAL I STØRST MULIG GRAD OPPFØRES MED BYGNINGSDELER SOM ER OMBRUKTE, ELLER HAR EN HØY ANDEL GJENVUNNET INNHOOLD. OMBRUKT INNHOOLD PRIORITERES OVER GJENVUNNET. BYGG OG LANDSKAP SKAL UTFORMES ENDRINGSDYKTIG, OG BYGNINGSDELER SKAL VÆRE KORTREISTE, FORNYBARE OG OMBRUKBARE I STØRST MULIG GRAD**

<b>4.1: Vekt av ombrukte bygningsdeler pr m<sup>2</sup> BTA (totalt bygningsareal) ved ferdig prosjekt (kg/ m<sup>2</sup> BTA).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landskap: Data mangler</li> <li>• Bygg: Data mangler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landskap: Data mangler</li> <li>• Bygg: 8 kg/m<sup>2</sup> BTA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landskap: Ikke relevant for 2023.</li> <li>• Bygg: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/m<sup>2</sup> BTA Lilleakerveien 2F: data mangler Vollsveien 13H: 20,5 kg/m<sup>2</sup> BTA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teglestein ombrukt i Vollsveien 13H utgjør ca. 250 000 kg, det vil si 20,5 kg/m<sup>2</sup>. Data mangler for Vollsveien 21 grunnet konkurs hos underentreprenør.</li> <li>• Innen rehabilitering har teglstein i Vollsveien 13H blitt ombrukt, cirka 250 000 kg som tilsvarer cirka 20,5 kg/m<sup>2</sup>. Oppgitt av HENT til å tilsvare 189,9 tonn CO<sub>2</sub>e sammenliknet med ny teglstein. Ombruk bæresystem ble oppgitt til å tilsvare 325,7 tonn CO<sub>2</sub>e sammenliknet med å bygge nytt.</li> </ul>	Ved ombruk sparer man råvareressurser, reduserer klimagassutslippene fra nyproduksjon (90 – 99%) og bidrar til lokal verdiskaping (Grønn byggallianse).  Generelt sett er tunge materialer som stål, betong og glass utslippsintensive å produsere og transportere, så vekt kan brukes som en proxy for utslipp.
---	--	--	--	---	--



**BÆREKRAFTSTRATEGI 2 : 150-ÅRS PERSPEKTIV**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
<b>MÅL 4: NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP SKAL I STØRST MULIG GRAD OPPFØRES MED BYGNINGSDELER SOM ER OMBRUKTE, ELLER HAR EN HØY ANDEL GJENVUNNET INN-HOLD. BYGG OG LANDSKAP SKAL UTFORMES ENDRINGSDYKTIG, OG BYGNINGSDELER SKAL VÆRE KORTREISTE, FORNYBARE OG OMBRUKBARE I STØRST MULIG GRAD</b>					
<b>4.2: Antall typer bygningskomponenter ombrukt i snitt per prosjekt. Klimaskjerm, hovedinstallasjoner, lokale installasjoner og innredning.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landskap: Data mangler</li> <li>Bygg: Data mangler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landskap: 3 typer</li> <li>Leiertakertilpasninger: 3 typer</li> <li>Større rehabilitering/nybygg: 3 typer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landskap: Ikke relevant for 2023</li> <li>Leietakertilpasninger: 6 typer</li> <li>Større rehabilitering/nybygg: 1 type</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>I forbindelse med leietakertilpasningene i Lilleakerveien 4C er halvparten av glassfrontene og dørene gjenbrukt, samt tepper, gips fra systemvegger, isolasjon og himlingsystem.</li> <li>I tilbakeføringen av Lilleakerveien 2F til opprinnelig uttrykk er gjenbrukstegl benyttet til oppbygging av gavlvegger for loftetasje.</li> </ul>	Ombruk av flere typer bygningskomponenter bidrar til innovasjon, kompetanseutvikling og utvikling av et marked for ombrukbare bygningskomponenter.
<b>4.3: Prosentandel av bygg som er endringsdyktig* av m<sup>2</sup> BTA totalt bygningsareal ved ferdig prosjekt (%).</b>	Ikke implementert	Lilleakerveien 2D: 10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lilleakerveien 4C og 2F: 0%</li> <li>Vollsveien 13H: data mangler</li> </ul>	Lokalt kan det gjøres mindre tilpasninger/endringer, men det er ikke avsatt større fleksible soner som lett kan endres uten at det må gjøres tiltak med bygg og tekniske anlegg.	Det er viktig å planlegge bygg på en slik måte at bygget kan endre funksjon og bruk uten store materielle inngrep. På den måten vil bygget kunne få en lang levetid, ifølge FutureBuilt.  *Endringsdyktig iht. Breeam-NOR v6.1 Mat07

<b>MÅL 5: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV AT HISTORISK ARV GJØRES SYNLIG, OG AT HISTORISKE ELEMENTER GIS NYTT LIV MED EN FREMTIDSRETTET BRUK</b>					
<b>5.1: Mustad Eiendoms eiendomsutvikling skal preges av at historisk arv gjøres synlig, og at historiske elementer gis nytt liv med en fremtidsrettet bruk.</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Historisk skilting av bygg og historiske objekter ytterligere utvidet.</li> <li>Finansiering og samarbeid med Ullern Historielag og Lilleaker Forum.</li> <li>Ni gratisarrangementer med åpen dag i museumsleiligheten i Arbeiderboligene i samarbeid med historielaget Lilleaker Forum.</li> <li>Arbeiderboligene og museumsleiligheten som del av programmet under Open House Oslo. På Stoppestedet holdt Reidar Martinsen i Lilleaker Forum foredraget "Forunderlige Lilleaker" til fullsatt sal.</li> <li>I Fåbro hage har det vært arrangert gratis dyrkekurs for lokalbefolkningen, kurs i dyrking, frøanking og innhøsting for barnehager og skoleklasser, etablert frøbibliotek for deling av frø, ukentlig gårdsutsalg i sommersesongen, samt eplepressedag.</li> <li>For kontorbrukere har det vært arrangert bielunsj med røkting av bikuber i Fåbro hage, og to historiske lunsjvandring.</li> <li>Barnearrangementene Den store eggjakten og Halloween-jakten ble gjennomført med innlagte poster og oppgaver knyttet til historiske objekter. Samlet deltagerantall på ca. 12.000</li> <li>I Vollsveien 13H åpnet det nye aktivitetsområdet Fåd i historiske omgivelser: Gneis klatresenter, Norrønas flagship store, omsømværksted, kafé og event space.</li> <li>Julehuset på Schlägergården åpnet i desember, noe som har fått flere til å legge turen om det historiske tunet. Og i arbeiderboligene har det vært arrangert gammeldags jul.</li> </ul>	Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilhørighet og særpreg.

<b>MÅL 6: DET SKAL VÆRE EFFEKTIVT VANNFORBRUK I BYGG OG LANDSKAP I MUSTAD EIENDOMS EIENDOMSPORTEFØLJE</b>					
<b>6.1: Totalt vannforbruk m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> BTA totalt, i driftsfasen i eksisterende bygg (m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> BTA).</b>	0,221 m <sup>3</sup> vann per m <sup>2</sup> BTA (54112 m <sup>3</sup> vann / 234 265 m <sup>2</sup> BTA)	0,21298 m <sup>3</sup> vann per m <sup>2</sup> BTA	0,2654 m <sup>3</sup> vann per m <sup>2</sup> BTA	Større aktivitet på området har ført til noe større vannforbruk fordelt på areal.	Vanneffektivitet er viktig, både økonomisk og for sirkularitet. Dette blir stadig mer relevant da risikoen for perioder med redusert tilgang på vann øker med global oppvarming.

## Evaluering 2023

### FREMHEVEDE RESULTATER

---

#### **Avfall, ombruk og sortering i drift og ved demontering**

Vi har også i 2023 opprettholdt vårt sterke fokus på å redusere avfallsmengder, øke ombruksgrad og sorteringsgrad. Dette vises igjen i resultatene. Vi har økt sorteringsgrad på alle kategorier. Vi har også fanget opp enda flere typer avfallsfraksjoner. I 2023 startet vi med å bruke Loopfront til å registrere ombruk av møbler og annet løsøre. Dette hjelper oss til å ha bedre oversikt over hva vi oppnår, både i reduserte utslipp og økonomisk, når vi ombruker.

Mengde avfall i forbindelse med leietakertilpasninger har økt noe fra 2022-23, så her må vi gjøre en enda større innsats for å forbedre resultatene fremover.

---

#### **Ombruk i nye og rehabiliterte bygg**

Fokuset på ombruk har vært helt sentralt i Vollsveien 13H (V13H). Her har vi oppnådd svært gode resultater. 20,5 kg/m<sup>3</sup> ombrukte materialer er betydelig høyere enn resultatet vi oppnådde i 2022, som da var 8 kg/m<sup>3</sup>. Vi har også økt antall materialer og komponenter som er ombrukt i forbindelse med mindre oppgraderinger på kontor i forbindelse med bytte av leietakere. Opprettelsen av ombrukslageret Mustad Ombruk har vært viktig for å sette ombruk i system, og har gitt gode resultater i første driftsår.

---

#### **Historisk arv**

Åpningen av aktivitetsområdet Fåd i V13H var en stor milepæl i 2023. Fåd er en viktig konkretisering av vårt mål om at Lilleakerbyen skal preges av den historiske arven, og at historiske elementer skal gis nytt liv med en fremtidsrettet bruk. I tillegg vil vi fremheve det gode og nære samarbeidet med Ullern historielag og Lilleaker forum. Sammen skaper vi bevissthet om Lilleakers egenart og historie.

### HOVEDINNSATS 2024-25

---

- Fortsette å sette ombruk i system og jobbe for at ombruk skal bli det naturlige førstevalget.
- Implementere bruk av programvareverktøyet Reduzer både i reguleringsarbeid med Granfoss og i leietakertilpasninger. Reduzer er et verktøy som gjør klimagassberegninger langt mer kostnads- og tidseffektivt enn å gjøre beregninger manuelt. Det bidrar til at vi på et mye tidligere tidspunkt kan gjøre vurdering av hvilken effekt ulike valg har på klimagassregnskapet. Verktøyet gir oss et enda mer bevisst forhold til ombruk av eksisterende bygninger og valg av materialer og komponenter, og hvilken effekt valgene har på klimagassutslipp. Slik blir klimagassutslipp en helt sentral faktor å ta hensyn til når vi tar valg underveis i prosjekter.

# 3: Lave utslipp



En viktig del av bærekraftsarbeidet er å redusere klimagassutslipp. De største utslippene fra vår virksomhet kommer fra byggevirksomhet. Her er materialbruk, energibruk og transport de største kildene til utslipp. I Lilleakerbyen besitter vi allerede bygd areal, med bygg som er store materialbanker. Derfor er ombruk av materialer svært viktig for oss.

Vi ønsker å gå foran innen ombruk av materialer og designe bygg som er varige og fleksible. Når vi skal bruke nye materialer, skal disse ha lavt klimafotavtrykk, lang levetid og lavt behov for vedlikehold. Vi har også en stor påvirkning på leietakere, beboere og besøkende, og ønsker å bidra til at det er enkelt for dem å kutte egne utslipp.

## MÅL 7

Klimafotavtrykk fra energi- og materialbruk i nye og rehabiliterte bygg og landskap skal ligge vesentlig under budsjettaket for utslipp som er nødvendig for å nå Parisavtalens mål.

## MÅL 8

Klimafotavtrykk fra drift av eksisterende bygg og landskap skal reduseres vesentlig.

## MÅL 9

Klimafotavtrykk fra all transport til og fra Lilleakerbyen skal reduseres vesentlig, og til enhver tid ligge under det som er nødvendig for å nå Parisavtalens mål.

### → GRØNN MOBILITET

Lilleakerbyen utvikles etter prinsippet om 10-minutters byen, der alt du behøver skal finnes innenfor gangavstand. På denne måten reduseres behovet for transport og dermed også klimagassutslipp.

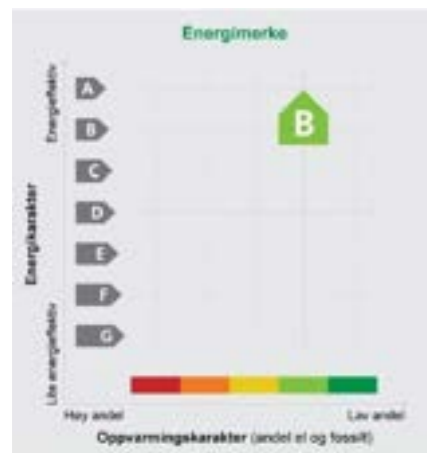


## Utslippskutt fra energibruk og transport

**FRA ENERGIMERKE F TIL B I VOLLSVEIEN 13H**  
Rehabilitering og påbygg av Vollsveien 13H (V13H) ble ferdigstilt i desember 2023. De eldste delene av bygget er fra 1869, men bygget har blitt påbygd og endret i flere omganger og vært brukt til en rekke ulike formål opp gjennom årene. Før den siste rehabiliteringen startet, var V13H hjem til Fossekallen restaurant og konferansesenter, i tillegg til at en rekke bedrifter hadde kontorer der.

Nye V13H består av fire bygg, der den eldste bygningen er fra 1869 (bygg 1). Sammen med bygg 2 – som er av ukjent byggeår, men trolig tidlig 1900 – er bygningen vernet. Bygg 3 er blitt rehabilitert og fått to nye etasjer, og bygg 4 er helt nytt. Kima Arkitektur har vært arkitekt for transformasjonsprosjektet og Hent har vært entreprenør.

Et viktig premiss for oppgraderingen har vært å bevare det historiske, både arkitektonisk og for viktige bygningsselementer. Derfor har mest mulig av bærende konstruksjoner og teglstein blitt ombrukt, og de nye delene tar opp i seg arkitektoniske elementer fra de eldste bygningene. Dette dreier seg blant annet om vindusformer og materialer. Det har vært vårt mål at bygget skal fremstå som helhetlig og gjenspeile områdets historie.



← FRA F TIL B  
Før rehabiliteringen av V11 hadde bygget energimerke F. Etter rehabiliteringen har bygget fått energimerke B.



↑ FÅD VED GRANFOSS  
Rehabilitering og påbygg til Vollsveien 13H ble ferdigstilt i 2023, med ny energiløsning med 14 varmepumper, og ombruk av bærekonstruksjoner og teglstein.

### BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

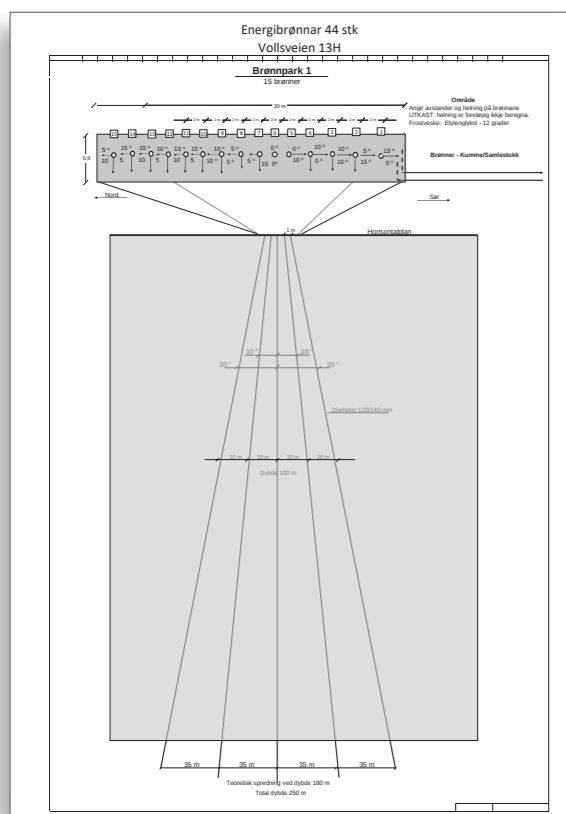
#### ENERGI FRA 44 NYE ENERGIBRØNNER

En viktig del av oppgraderingen, har vært å etablere en helt ny energiløsning for bygget: Tidligere var energiløsningen 100 % elektrisk. Vi har fått boret 44 energibrønner på ca. 250 meter som leverer energi til 14 varmepumper.

I tillegg til ny energiløsning, er det også gjort en rekke andre tiltak som reduserer energiforbruket i bygget. Fasader og vindu på bygg 3 (rehabiliterert bygg) og tilbygg på bygg 4 er helt nye, med svært lav u-verdi.

Energibruken er redusert fra 253 kWh/m<sup>2</sup> før rehabilitering til 112 kWh/m<sup>2</sup> etter rehabilitering (beregnet levert energi). Dette utgjør anslagsvis en reduksjon på hele 56 prosent. Bygget har dermed gått fra energimerke F til energimerke B.

Energibruk er den største kilden til CO<sub>2</sub>-utslipp i driften av Lilleakerbyen. Dermed er rehabilitering av bygg svært viktig for å få redusert utslippene. Det er ikke hvert år vi gjennomfører store rehabiliteringer. Derfor er ferdigstillingen av Vollsveien 13H en stor milepæl for oss – stor nok til at den vises i klimaregnskapet vårt for 2023.



↑ BRASSERIE NATUREN  
Ombruk av bærende konstruksjoner og tegl i caféen Brasserie Naturen på Fåd.

← TEKNISK TEGNING  
Det er boret 250meter ned i grunnen for å hente grunnvarme.

Etter hvert som vi får ferdigstilt flere bygg i Lilleakerbyen, vil vi fortsette å se store positive utslag i vårt klimagassregnskap. Det dokumenteres tydelig i tall og «harde fakta» at vi er på rett vei.

I tillegg til at ny energiløsning reduserer våre utslipp i den daglige driften, har CO<sub>2</sub>-reduksjon også vært viktig for selve byggeprosjektet. Ombruk av både bærende konstruksjoner og tegl fra det eksisterende bygget har gitt store utslippsreduksjoner, sammenlignet med om det skulle vært brukt nye materialer.

Ombruk av tegl fra eksisterende bygg har gitt en utslippsreduksjon på 162 tonn CO<sub>2</sub>, sammenlignet med bruk av nytt tegl. Og ombruk av eksisterende bærende konstruksjoner i bygg 3 har gitt en utslippsbesparelse på om lag 186 tonn CO<sub>2</sub>. Dette gir en utslippsreduksjon på ca. 43 prosent sammenlignet med å rive og bygge nytt. De totale utslippene for V13H er 2,82 kg CO<sub>2</sub> per kvadratmeter bruttoareal per. Dette betyr en klimagassreduksjon på 58,6 prosent, sammenlignet med referanseverdier i BREEAM-NOR 6.0.



↑ SKILTING TIL SYKKELPARKERING  
Ny merking med sykkel-ikon og tydelig farge på veggen er et enkelt tiltak som har stor effekt for brukervennligheten.

#### FORBEDRING AV SYKKELFASILITETER I 2023

I 2022 gjorde vi en reisevaneundersøkelse for å få oversikt over hvordan brukere av Lilleakerbyen reiser. Denne viser at ca. 14 prosent av de som har sin arbeidsplass i Lilleakerbyen sykler til jobb. Vi ønsker å øke andelen som sykler. Det er viktig å legge til rette for det er at det er trygt og enkelt tilgjengelig sykkelparkering for alle. I 2023 har vi gjort en rekke forbedringer av sykkelfasilitetene i våre kontorbygg.

Vi ønsker å gjøre det mer attraktivt for gjester å komme til Lilleakerbyen med sykkel, og har forbedret utendørs sykkelparkering flere steder på området.

#### SYKKELTILTAK GJENNOMFØRT I 2023:

- Satt opp låsbare ladeskap for batterier til elsykler
- Bedre henvisning til sykkelparkering i garasjeanleggene med sykkel-ikon, piler og maling
- Etablert flere dusjer for vasking av sykler
- Montert verktøy, pumpe og olje på alle sykkelrom
- Bedre renhold på sykkelrom
- Tilbud om håndkleservice til flere leietakere

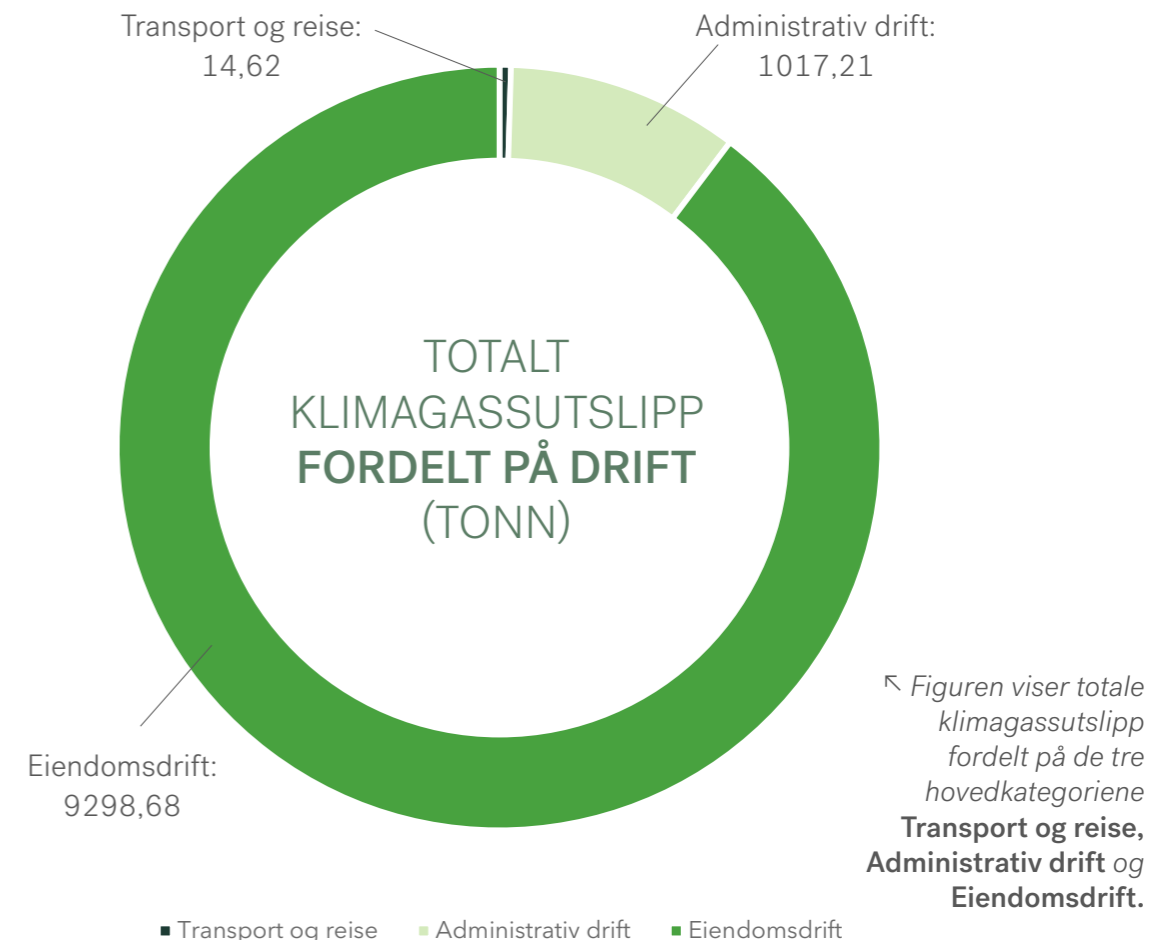
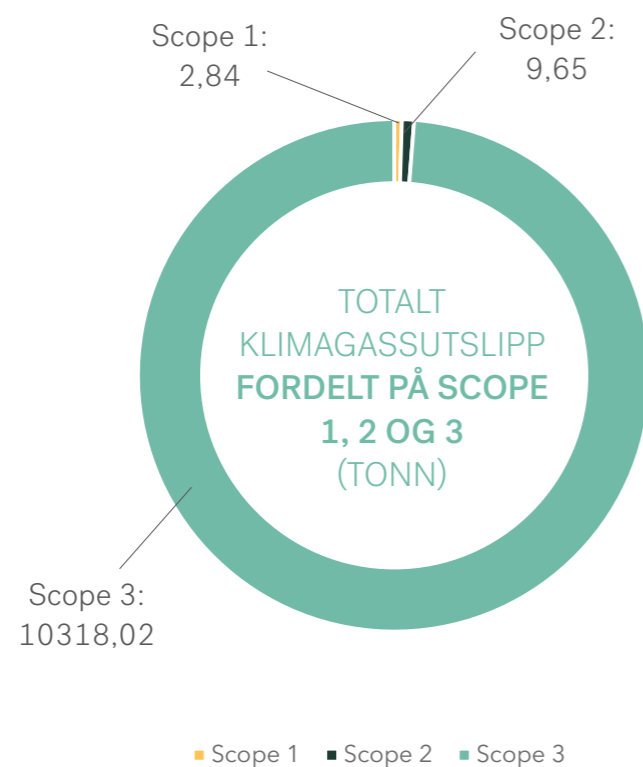
*GNEIS LILLEAKER →  
I påbygget mellom de historiske bygningene er klatresenteret Gneis Lilleaker etablert.*



# Klimagassregnskap

NØKKELTALL FOR 2023	2022	2021
<b>TOTALT KLIMAGASSUTSLIPP</b> <b>10 327 tonn CO<sub>2</sub></b> For Mustad Eiendom AS	9 899 tonn CO <sub>2</sub>	9 690 tonn CO <sub>2</sub>
<b>TILSVARER KLIMAFOTAVTRYKK</b> <b>44,59 kg CO<sub>2</sub>-ekv./m<sup>2</sup> BTA</b> For Mustad Eiendom AS	42,73 kg CO <sub>2</sub> -ekv./m <sup>2</sup> BTA	41,82 kg CO <sub>2</sub> -ekv./m <sup>2</sup> BTA

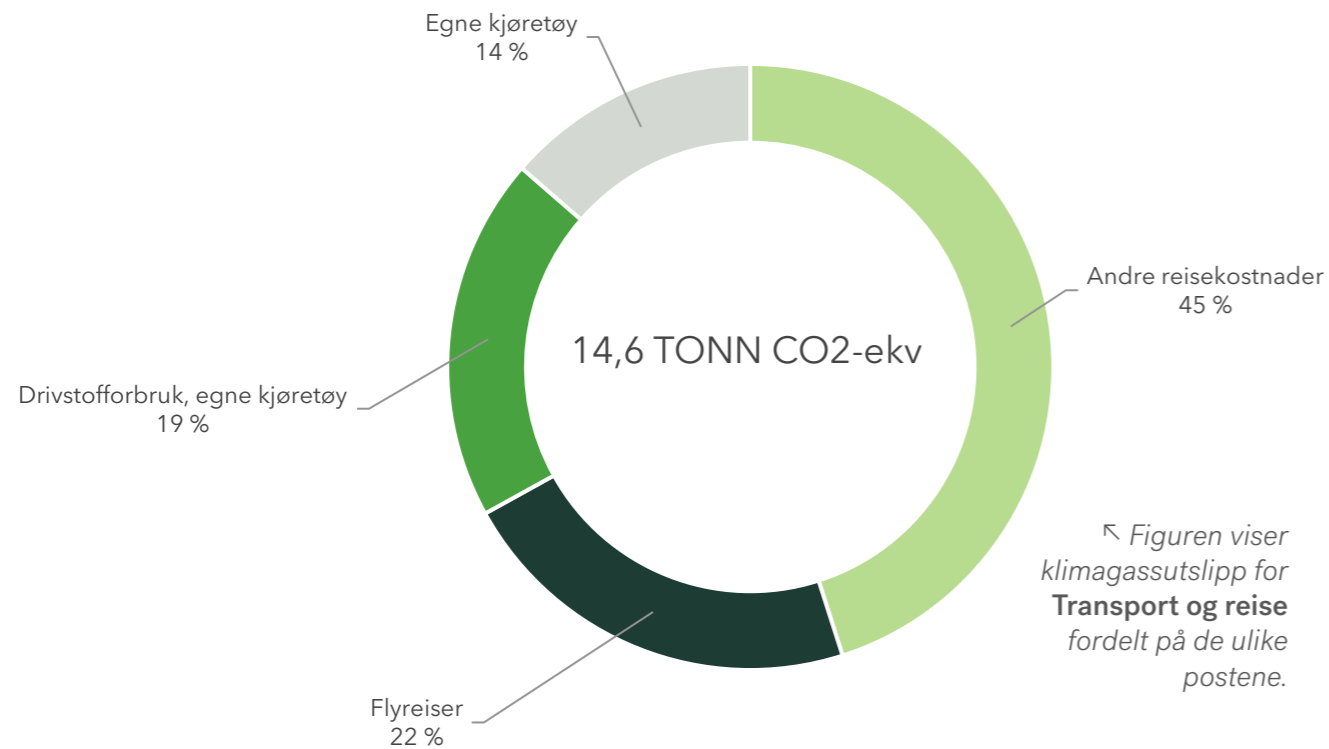
Fra 2022 til 2023 har klimagassene fra Mustad Eiendom økt noe. Dette kommer av økte utslipp i forbindelse med blant annet markedsføring og nødvendig reparasjon og vedlikehold av bygg og utearealer. Utslippene fra drivstoff fra egne kjøretøy er derimot redusert kraftig grunnet overgang til el-kjøretøy.



Klimagassregnskapet viser totale utslipp fra Mustad Eiendom AS og datterselskapene, både direkte og indirekte utslipp (scope 1, 2 og 3). Utslipp fra store byggeprosjekter (nybygg og rehabilitering) er unntatt fra dette klimagassregnskapet. Klimagasregnskap for nybygg og rehabilitering gjøres per prosjekt og rapporteres i indikator 7.1. Bakgrunnen for dette skillet er at metodikken for utregning av utslipp for bygge-

prosjekter er annerledes enn utregning av virksomhetens utslipp. På denne måten vil det være lettere å se utviklingen av virksomhetens utslipp over tid og sammenlikne klimagassutslipp fra det ene året til det neste.

De påfølgende sidene vil ta for seg hver av hovedkategoriene: **Transport og reise, Administrativ drift og Eiendomsdrift.**

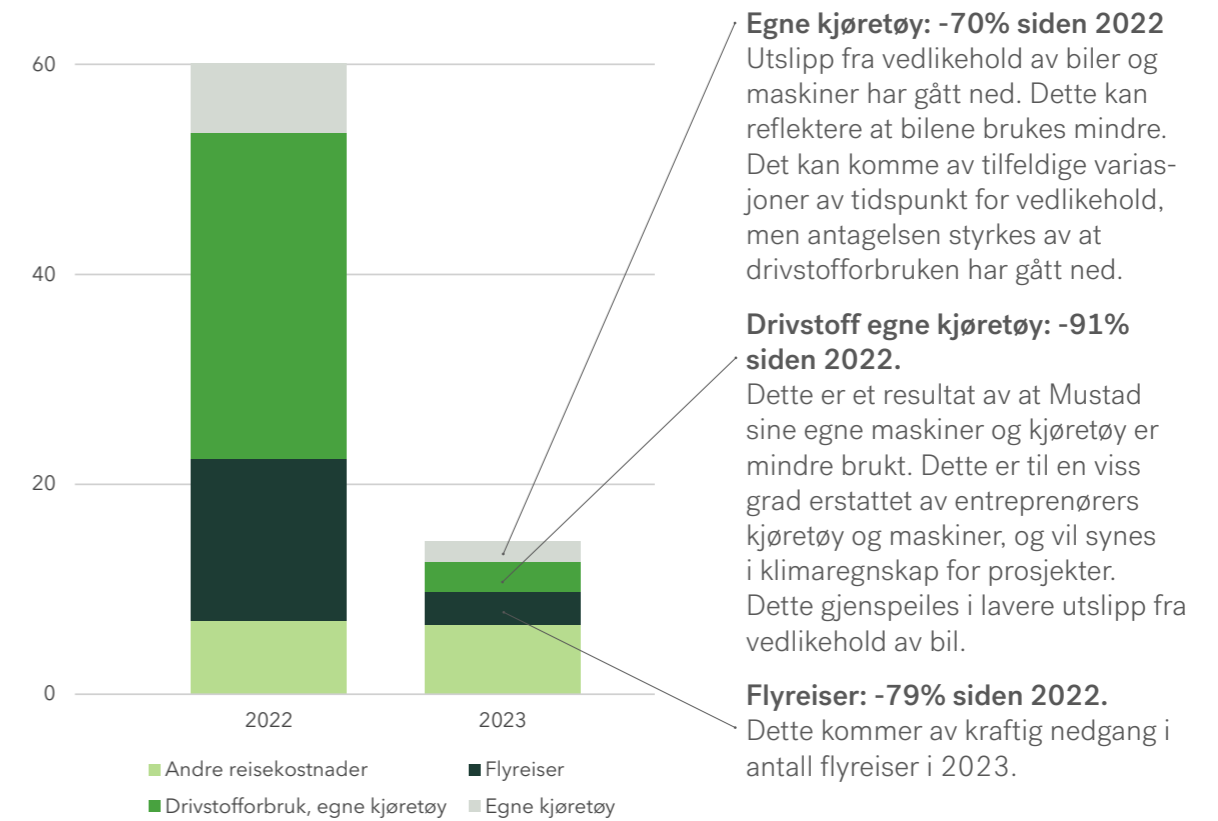


### TRANSPORT OG REISE

Utslipp knyttet til transport utgjør 14,6 tonn CO<sub>2</sub> ekv i 2023. Dette tilsvarer 0,14 prosent av de totale utslippene, og er mye lavere enn i 2022.

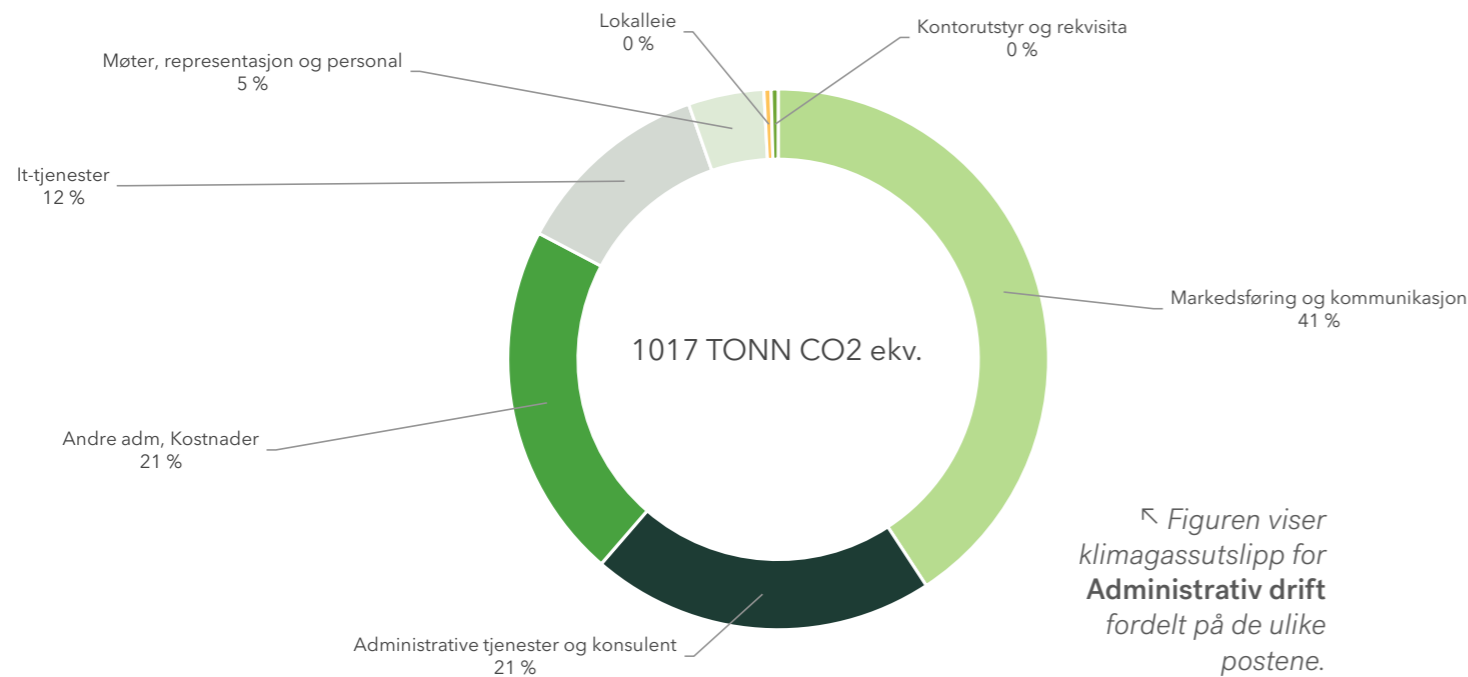
Her er utslipp fra reiseaktiviteter som hotellopphold, tog og flyreiser de største bidragsyterne. Utslipp fra *drivstoff* har gått kraftig ned. Dette er et

resultat av at maskinene og kjøretøyene er mindre brukt i år. Noe av dette er erstattet med entreprenørers kjøretøy og maskiner og drivstoff. Under posten *egne kjøretøy* ligger vedlikehold av bilene, samt andre avgifter knyttet til bil, disse har gått ned med 70%.



Søylediagrammet sammenlikner klimagassutslipp for **Transport og reise** for år 2022 med årets utslipp i 2023.





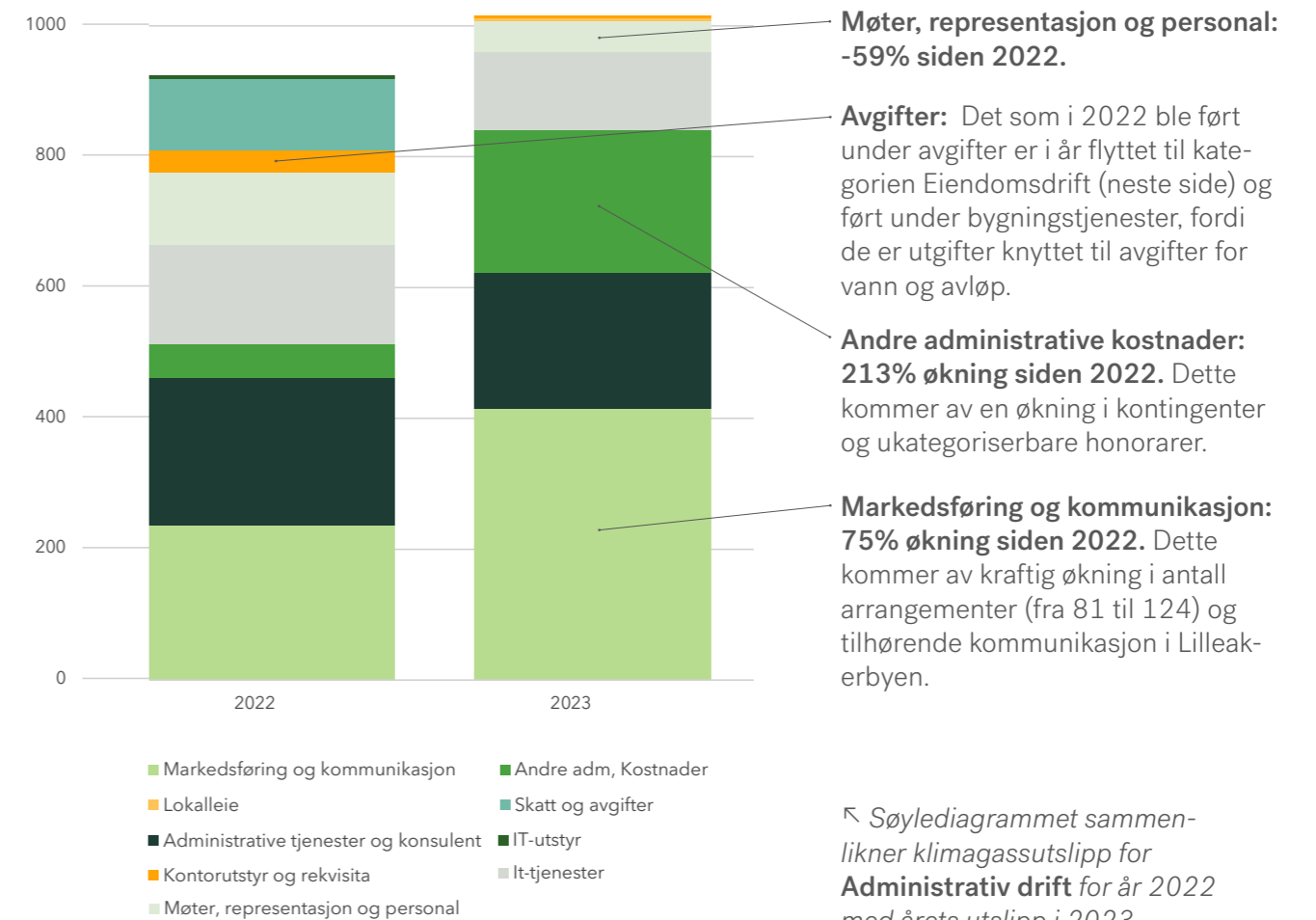
### ADMINISTRATIV DRIFT

Administrativ drift utgjør 9,8 prosent av de totale klimagassutslippene i 2023, og har noe høyere utslipp enn tidligere år. I denne kategorien utgjør markedsføring og kommunikasjon 41 prosent av utslippene, der kunder og kampanjeaktiviteter og fysisk markedsmateriell bidrar mest.

Administrative tjenester og konsulenter står for 21 prosent av utslippene i kategorien, der meglerprovisjon og juridiske/økonomi tjenester står for det meste av utslippene.

I kategorien andre administrative kostnader finnes for eksempel ukategoriserbare honorarer, kostnad til kontingenter og lisenser.

Merk at fra 2021/2022 til 2023 er kontoplanen til selskapet endret der trenden er at det er færre kontoer i 2023 enn tidligere år. Dette gjør at kontoer som tidligere lå under en egen post, kan ha bli slått sammen og utgjør en større samlepost.



☞ Søylediagrammet sammenlikner klimagassutslipp for Administrativ drift for år 2022 med årets utslipp i 2023.

EIENDOMSDRIFT

Eiendomsdrift utgjør hovedandelen av de totale klimagassutslippene. Det totale utslippet fra eiendomsdrift er 9299 tonn CO<sub>2</sub>-ekv, dette tilsvarer ca 90 prosent av totalutslippene i 2023, og er noe høyere enn i 2022.

Konsum av *elektrisitet* står for rett over 34 prosent av dette. Videre utgjør *vedlikehold og reparasjon* av eiendom og *tekniske systemer* som heiser og elektriske anlegg, 21 prosent av utslippene i kategorien. *Prosjekteringstjenester* står for 7 prosent av utslippene, mens utslippene fra *bygningstjenester* og *kantine* bidrar med 6 prosent hver. Utslippene fra *tekniske systemer* har gått kraftig ned siden 2022, derimot er posten *vedlikehold og reparasjon*, (som tidligere var innbakt i postene til de

NØKKELTALL FOR EIENDOMSDRIFT

**KLIMAGASSUTSLIPP**  
fra energibruk per areal  
**16,63 kg CO<sub>2</sub>-ekv./m<sup>2</sup>**  
samlet energiforbruk fra elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling og energibrønn

**Elektrisitet: 82%**  
av utslippene fra energibruk kommer fra elektrisitet

GJENNOMSNTLIG ENERGIFORBRUK PORTEFØLJE  
**191 kWh**  
per m<sup>2</sup> BTA

SPESIFIKT ENERGIBRUK  
**163 kWh/m<sup>2</sup> BTA**  
for Mustad Eiendoms egne kontorlokaler i Lilleakerveien 8

EIENDOMMER MED STØRST ENERGIBRUK PER M<sup>2</sup>  
**Lilleakerveien 4C**  
**Sponhoggerveien 2**  
**Mustads vei 1**

METODE FOR KLIMAGASSREGNSKAP  
*Se vedlegg*

← Søylediagrammet viser klimagassutslippene fra energibruk per kvadratmeter for hvert av byggene i Lilleakerbyen.

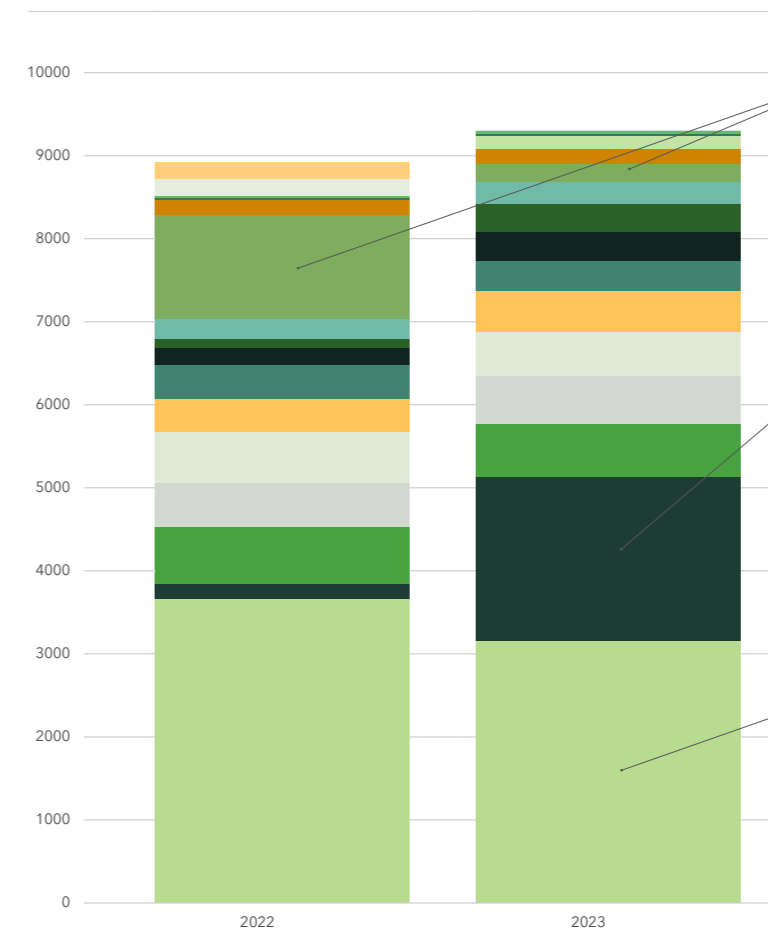


tekniske systemene) lagt til i kontoplanen, og viser at vedlikehold og reparasjonen av tekniske systemer gir store utslipp. Til tross for at reparasjon fører med seg utslipp, er det som regel mye mer klima- og miljøvennlig å reparere enn å kjøpe nytt.

Avgifter til renovasjon er flyttet fra kategorien Administrativ drift (forrige side) til kategorien Eiendomsdrift under posten *bygningstjenester*.

**ENERGIBRUK I VOLLSSVEIEN 13H**  
Energibruken i Vollsvveien 13H er endret fra 253 kWh/m<sup>2</sup> med elektrisitet fra strømmettet til 117 kWh/m<sup>2</sup> gjennom etablering av brønnpark med varmepumper for produksjon av varme og kjøling.

Ved bruk av en generisk faktor for energi fra brønnpark estimeres utslippene fra energibruken til Vollsvveien 13H å ha sunket med 56%.



**Tekniske systemer: -82% siden 2022.** Posten inneholdt i 2022 vedlikehold og reparasjon av tekniske systemer. Dette er i 2023 blitt en egen post.

**Nødvendig vedlikehold og reparasjon:** Ny inndeling siden 2022. Posten har tidligere har vært fordelt mellom postene til de tekniske systemene og rehabilitering. Dette viser at vedlikehold og reparasjon av tekniske systemer gir store utslipp. Det er derimot slik at det ofte vil føre til mer utslipp å kjøpe nye produkter, eller å la være å rehabilitere.

**Elektrisitet: -14% siden 2022.** Dette kommer av et lavere elektrisitetsforbruk, samt en noe lavere utslippsfaktor på elektrisiteten fra strømmettet. Tiltak som energibrønner i Vollsvveien, varmepumper, fjernvarme, fjernkjøling og rehabilitering for redusert energibehov er med på å senke utslippene fra elektrisitet.

↪ Søylediagrammet sammenlikner klimagassutslipp for **Eiendomsdrift** for år 2022 med årets utslipp i 2023.

**BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
<b>MÅL 7: KLIMAFOTAVTRYKK FRA ENERGI- OG MATERIALBRUK I NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP, SKAL LIGGE VESENTLIG UNDER BUDSJETTAKET FOR UTSLIPP SOM ER NØDVENDIG FOR Å NÅ PARIS-AVTALENS MÅL</b>					
<b>7.1: Klimagassutslipp fordelt på areal for nye eller rehabiliterte bygg (kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter/m<sup>2</sup> BTA).</b>	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Regnskap fra Vollsveien 13H: Totale utslipp for Vollsveien 13H er 2,82 kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> BTA per år	• Fra tidligfase hadde Vollsveien 13H ambisjoner om å bli et sirkulær-prosjekt. Dette ble realisert gjennom en rekke tiltak; bruk av ombrukstegl, rehabilitering av eksisterende bæring i betong og innovative energiløsninger som solceller og brønnpark. De totale utslippene for Vollsveien ble 2,82 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA per år, noe som tilsier en klimagassreduksjon på 58,5 % iht. referanseverdier i BREEAM 6.0.	Indikator for utslipp per kvadratmeter reflekterer i hvilken grad utbyggingen eller rehabiliteringen av bygg/landskap lykkes med å redusere utslippene. Viktige tiltak inkluderer å: <ul style="list-style-type: none"> <li>• rive mindre</li> <li>• ombruke flere materialer</li> <li>• velge løsninger og byggevarer med lave utslipp i et livsløpsperspektiv</li> <li>• kreve utslippsfrie bygge- og anleggsplasser</li> <li>• energieffektivisere eksisterende bygg</li> <li>• og utvikle steder nært kollektivtransport, handel og tjenester</li> </ul>
<b>7.2: Klimagassutslipp (inkludert opptak fra biomasse) fordelt på landskapsareal regnet iht. modifisert FutureBuilt ZERO-L (kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter/ m<sup>2</sup> landskap).</b>	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Ikke relevant for 2023	• Det er utarbeidet egen beregning for landskap. Dette tas i bruk i Vollsveien 11, som er et pilotprosjekt for FutureBuilt nye verktøy.	Klimagassutslipp som skjer fra utbygging utendørs. Medregnet utslipp fra byggeprosessen og eventuelle opptak av klimagasser fra for eksempel trær og busker.
<b>7.3: Prosentandel av total byggmasse m<sup>2</sup> som er sertifisert iht. BREEAM-NOR/FutureBuilt (%).</b>	• 0 % av m <sup>2</sup> bygg	• 0 % av m <sup>2</sup> bygg	• 0 % av m <sup>2</sup> bygg	• Vollsveien 11 er ferdig prosjektert, men bygging er ikke påbegynt. Det er vedtatt å være et FutureBuilt-prosjekt. Foreløpige beregninger for prosjektet viser at det ligger an til å nå målet om å bli BREEAM Excellent.	En sertifiseringsordning iht. BREEAM-NOR/FutureBuilt gir troverdighet for at byggene møter krav rundt kvaliteter og forventninger. Dette gir trygghet i møte med finansielle og juridiske krav i tillegg til positiv effekt på omdømme.
<b>7.4: Energi brukt i byggefase (kWh/m<sup>2</sup> BTA år).</b>	• Oppvarming: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Oppvarming: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Oppvarming: Vollsveien 13H: 770 000 kWh / 16 143 m <sup>2</sup> BTA gjennom prosjektet Andre prosjekter: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Oppvarmingen under byggeperioden for leietakertilpassningene i Lilleakerveien 4C har kommet fra byggets fjernvarmeanlegg. Forbruket er ikke registrert.  • For Vollsveien 13H er det benyttet en kombinasjon av fossilfrie alternativer. Her har alt av anleggsmaskiner på byggeplassen gått på biodrivstoff, mens det er benyttet pelletsanlegg til byggvarme og byggtørk. Den samlede energimengden anlegget produserte til byggvarme og -tørk ble ca. 770 000 kWh gjennom hele prosjektet.	Tiltaket for å holde energibruk i byggefase nede vil gi utslippsbesparelser, senke belastningen på strømmettet og gi økonomiske besparelser.

**BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
<b>MÅL 8: KLIMAFOTAVTRYKK FRA DRIFT* AV EKSISTERENDE BYGG OG LANDSKAP SKAL REDUSERES VESENTLIG</b> *drift er definert som faktisk målt energiforbruk og regnskapsdata fra andre driftsaktiviteter som vedlikehold					
<b>8.1: Klimagassutslipp knyttet til energibruk i drift (elektrisitet og fjernvarme-/kjøling) (kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter/m<sup>2</sup> BTA).</b>	• 14,94 CO <sub>2</sub> -ekvivalenter per m <sup>2</sup> BTA*	• 18,31 CO <sub>2</sub> -ekvivalenter per m <sup>2</sup> BTA*	• 16,63 CO <sub>2</sub> -ekvivalenter per m <sup>2</sup> BTA*	• Utslippene fra energibruken i drift har sunket siden 2022. Dette er blant annet fordi fjernvarme og fjernkjøling blir benyttet i stadig større grad. I tillegg har etablering av energibrønnpark, implementering av varmepumpe-infrastruktur og solceller i Vollsveien 13H redusert avhengigheten av konvensjonelle energikilder, som reduserer utslippene fra energibruk i drift. Videre har også rehabiliteringen av Vollsveien 13H ført til et lavere energibehov.	Utslipp fra energibruk i drift er avhengig av mengden energibruk og hvilke energikilder som blir brukt. Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene som kan gjøres for å kutte utslipp fra energibruken i drift.  * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
<b>8.2: Totale klimagassutslipp fra Mustad Eiendom eksklusive byggeprosjekter (scope 1, 2 og 3) (kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter/m<sup>2</sup> BTA).</b>	• 41,82 kg CO <sub>2</sub> -ekvivalenter per m <sup>2</sup> BTA* (oppdatert 2021)	• 42,73 kg CO <sub>2</sub> -ekvivalenter per m <sup>2</sup> BTA*	• 44,59 kg CO <sub>2</sub> -ekvivalenter per m <sup>2</sup> BTA*	• Det totale klimafotavtrykket har økt noe fra 2022 til 2023. Utslippene fra varer og tjenester har økt, mens utslipp fra energibruk og drivstoff har gått ned.	Mål på klimafotavtrykket til Mustad fordelt på størrelsen på eiendomsporteføljen, og egne lokaler, som Mustad driver. Gjelder alle virksomhets aktiviteter, som energi fra egne bygg og eiendomsporteføljen, samt andre driftsaktiviteter. • Direkte utslipp (Scope 1) • Indirekte utslipp fra energiforsyning til egne lokaler (Scope 2) • Indirekte utslipp knyttet til kjøp av andre varer og tjenester samt energibruk til drift av eiendomsporteføljen (Scope 3)  Utslipp knyttet til større byggeprosjekt er ikke inkludert, da dette redreggjøres for i indikator 7.1.  * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
<b>8.3: Levert spesifikk energi fordelt på areal i eiendomsportefølje og egne lokaler (kWh/m<sup>2</sup> BTA).</b>	• Portefølje 163 kWh per m <sup>2</sup> BTA*  • Egne lokaler: 144 kWh per m <sup>2</sup> BTA (Lilleakerveien 8)*	• Portefølje: 189 kWh per m <sup>2</sup> BTA*  • Egne lokaler: 147 kWh per m <sup>2</sup> BTA (Lilleakerveien 8)*	• Portefølje: 191,7 kWh per m <sup>2</sup> BTA*  • Egne lokaler: 163 kWh per m <sup>2</sup> BTA (Lilleakerveien 8)*	• Energibruk i Vollsveien 13H er endret fra 253 kWh/ m <sup>2</sup> til 117 kWh/ m <sup>2</sup> gjennom etablering av brønnpark med varmepumper for produksjon av varme og kjøling.  • I egne lokaler har levert energi blitt redusert.	Tiltak for å holde energibruk i drift nede vil gi utslippsbesparelser, senke belastningen på infrastruktur og gi økonomiske besparelser.  * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
<b>8.4: Andelen egenprodusert fornybar energi av forbrukt energi i alle bygg i porteføljen (%).</b>	• 0,83%	• 0,79%	• 6,12%	• 2 716 315 kWh egenprodusert energi av totalt 44 377 386kWh.	Andel av energiforbruket som er egenprodusert. Egenprodusert fornybar energi som solceller, energibrønn, frikjøling og solfanger er tiltak for å holde klimagassutslippene fra driften av bygningene nede, redusere belastningen på infrastruktur, samt økonomisk lønnsomt over tid.

### BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

INDIKATOR	OPPVARMINGSKARAKTER	ENERGIKARAKTER	BYGG	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
-----------	---------------------	----------------	------	-------------------------	-------------------------

#### MÅL 8: KLIMAFOTAVTRYKK FRA DRIFT\* AV EKSISTERENDE BYGG OG LANDSKAP SKAL REDUSERES VESENTLIG \*drift er definert som faktisk målt energiforbruk og regnskapsdata fra andre driftsaktiviteter som vedlikehold

<b>8.5: Energimerke og -nivå for alle bygg i eiendomsporteføljen.</b>	Grønn	A	Lilleakerveien 20-22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppvarmingskarakter er lik for alle bygg fra 2022 til 2023. Energikarakter er endret for fem bygg; Lilleakerveien 10, Lilleakerveien 14 kontordel+lagerdel og Vollsveien 13F+E.</li> <li>• Vollsveien 13H, et nytt bygg lagt til i listen fra 2022, har gått fra energikarakter F til B, en betydelig forbedring.</li> <li>• Åtte bygg er lagt til i listen fra 2022. De er: Lilleakerveien 2E+F (under rehabilitering i 2022) Vollsveien 13H (under rehabilitering i 2022) Lilleakerveien 31(29) (ble kjøpt i 2022) Strandveien 4-8 (ble kjøpt i 2022) Strandveien 10 (ble kjøpt i 2022)</li> </ul>	<p>Det er Energima som i hovedsak gjennomfører energimerkingen.</p> <p>Gjelder alle bygg i Mustad Eiendoms eiendomsportefølje.</p> <p>Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene Mustad Eiendom kan gjøre for å kutte utslipp.</p> <p>Sertifisering og merking kan være viktig for å kunne realisere grønne lån, og redusere risiko for fremtidige reguleringer.</p> <p>Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet.</p> <p>Bygg er lagt til i rapportering fordi: Lilleakerveien 2 E+F og Vollsveien 13H har vært under konstruksjon ved tidligere rapportering. Lilleakerveien 31(29), Strandveien 4-8 og 10 har ikke vært en del av Mustads portefølje ved tidligere rapportering, kjøpt i 2022.</p>
	Grønn	B	Mustads vei 1		
	Grønn	B	Lilleakerveien 4E		
	Grønn	B	Vollsveien 13H *		
	Grønn	C	Lilleakerveien 4C		
	Grønn	D	Strandveien 4-8 *		
	Grønn	G	Strandveien 10 *		
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 6		
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 6D		
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 14 Treningssenter		
	Gul	B	Lilleakerveien 31(29) *		
	Gul	C	Lilleakerveien 2A		
	Gul	D	Lilleakerveien 16 (nord)		
	Gul	G	Vollsveien 13 G		
	Oransje	C	Lilleakerveien 8		
	Oransje	F	Vollsveien 21		
	Oransje	G	Lilleakerveien 16 (restaurant)		
	Rød	D	Lilleakerveien 2B		
	Rød	D	Lilleakerveien 2C+D		
	Rød	D	Lilleakerveien 4A		
	Rød	D	Lilleakerveien 14 forretningsdel		
	Rød	D	Vollsveien 13C		
	Rød	D	Lilleakerveien 2E *		
	Rød	D	Lilleakerveien 2F *		
Rød	D	Vollsveien 19			
Rød	D	Lilleakerveien 10			
Rød	D	Lilleakerveien 14 kontordel			
Rød	D	Lilleakerveien 14 lagerdel			
Rød	E	Lilleakerveien 16 (sør)			
Rød	E	Vollsveien 13D			
Rød	E	Vollsveien 17			
Rød	F	Vollsveien 13B			
Rød	F	Vollsveien 13E			
Rød	G	Vollsveien 13F			

#### MÅL 9: KLIMAFOTAVTRYKK FRA ALL TRANSPORT TIL OG FRA LILLEAKERBYEN SKAL REDUSERES VESENTLIG, OG TIL EN HVER TID LIGGE UNDER DET SOM ER NØDVENDIG FOR Å NÅ PARIS-AVTALENS MÅL

<b>9.1: Tiltak som fremmer grønn mobilitet.</b>	• Data mangler	• 1 tiltak: bygget garderobe med dusj for syklister	• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre skilting i sykkelrom og tilhørende garderober.</li> <li>• Etablert nytt sykkelrom på 119 kvm i Vollsveien 19 med plass til 94 sykler. Og oppgradert sykkelrom i i Lilleakerveien 8 med nytt gulv og maling.</li> <li>• Etablert 10 ladeskap i 7 sykkelrom. Alle sykkelrom har fått verk-tøypanel med tilhørende verktøy og vedlikeholdsartikler. Og etablert 2 nye punkter for håndkleservice med utlån av håndkler.</li> </ul>	Ulike transportmidler har ulik påvirkning på klima. Å legge til rette for grønn mobilitet som gange og sykling kan endre transportmønstrene til de besøkende i området.
<b>9.2: Prosentvis fordeling mellom transportmiddel, gjester og ansatte (%).</b>	• Data mangler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapportering for 2022 og 2023: Fordeling mellom transportmiddel: - Gjester Bil: 66% Sykkel: 4% Til fots: 15% Kollektiv: 16%</li> <li>- Ansatte Bil: 37% Sykkel: 14% Til fots: 4% Kollektivtransport: 43% Annet: 2%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tall fra reisevaneundersøkelse med 1388 respondenter.</li> <li>• Det blir gjennomført en reisevaneundersøkelse hvert år, forrige gang var i 2022.</li> </ul>	Det er viktig å holde utslippene fra de besøkende i Lilleakerbyen nede. Dette kan gjøres blant annet ved å sikre grønn mobilitet. Klimafotavtrykket fra transporten til og fra området per bygningsbruker sier noe om hvor langt arbeidet med grønn mobilitet har kommet. Prosentfordeling av hvordan besøkende og ansatte tar seg til Lilleakerbyen er en indikator som forteller om tilgjengelighet, plassbruk, luftforurensning og tryggheten i området, samt gir et bilde av hvordan de besøkende bidrar til klimafotavtrykket i området.	

## Evaluering 2023

### FREMHEVEDE RESULTATER

#### Klimafotavtrykk fra energi- og materialbruk i nye og rehabiliterte bygg

Vi har oppnådd svært gode resultat fra Vollsveien 13H (V13H).

- Ombruk av tegl: 62 % av teglen i prosjektet er fra eksisterende prosjekt. Resterende tegl er ombrukstegl fra Tyskland og Danmark. Sammenlignet med bruk av nyprodusert tegl, har vi spart 162 tonn CO<sub>2</sub>ekv, som er en reduksjon på 85 %.
- Bevaring av bærende konstruksjoner: V13 H består av fire bygg. I bygg 3 er 57 % av eksisterende bærende konstruksjoner i betong bevart. Sammenlignet med å rive og bygge alt nytt, har vi spart 186 tonn CO<sub>2</sub>, noe som gir en utslippsreduksjon på ca. 43 %.
- Ny energiløsning: Tidligere var energiløsningen 100 % elektrisk. Nå er det etablert energi brønner som leverer energi til varmepumper. I tillegg er det gjennomført en rekke andre energibesparende tiltak som nye vinduer og fasader. Energibruken er gjennom disse tiltakene redusert med 56 %, og bygget har gått fra energimerke F til energimerke B.

#### Klimafotavtrykk fra drift av eksisterende bygg og landskap

Klimagassutslipp knyttet til energibruk i drift har blitt redusert fra med 9,18 % fra 2022 til 2023. Energibruk er Mustad Eiendoms desidert største bidrag til utslipp, så det å redusere utslippet på denne posten er svært positivt. Dette har også skjedd i et år der det var en lang og kald vinter.

Vi har økt andelen egenprodusert fornybar energi betraktelig. Tidligere har denne utgjort under 1 % av total energiforbruk, og i 2023 utgjør den over 6 %. Denne økningen kommer fra ny energiløsning i Vollsveien 13H.

5 bygg har fått forbedret energikarakter i 2023.

Vi har økt utslipp fra drift av eiendomsportefølje (utenom energibruk) noe i 2023. Primært kommer dette fra økte investeringer i løpende og nødvendig vedlikehold av byggene og i uteareal, samt økt aktivitet i utadrettet virksomhet. Vi har økt antall aktiviteter fra 81 i 2022 til 124 aktiviteter i 2023 (se indikator 14.2). Dette gir også et utslag på vårt klimagassregnskap.

#### Klimafotavtrykk fra transport

I 2023 har vi gjennomført en rekke tiltak for å forbedre forholdene for både ansatte og besøkende folk som sykler, både ansatte og besøkende.

Vi arbeider kontinuerlig med å gjøre det enklere å reise kollektivt, gå eller sykle til og /fra Lilleakerbyen. Samtidig er vi på dette feltet avhengig av et godt og nært samarbeid både med Oslo og Bærum kommuner, og Ruter. Vi fikk i 2023 utarbeidet en rapport som redegjør for status på tilgjengelighet til og fra Lilleakerbyen, og inviterte en rekke interessenter til en diskusjon om rapporten i mars 2023. Vi samarbeidet her med FutureBuilt både i Oslo og Bærum, og politikere og ansatte i begge kommuner deltok på møtet.

### HOVEDINNSATS 2024-25

Fra 2023 tar vi med oss at vi ser markante positive resultat gjennom ferdigstilling av store byggeprosjekter. Dette er store milepæler som vi ikke når hvert år, og som vi legger store ressurser ned i. Med realisering av Lilleakerbyen vil vi gradvis gjøre store utslippsreduksjoner, og i 2023 har vi tatt ett steg i riktig retning med ferdigstilling av Vollsveien 13H. Hovedinnsatsen videre når det gjelder å redusere utslipp, er dermed å få realisert våre planer for Lilleakerbyen. Dette vil på sikt føre til store utslippskutt både når det gjelder energi, transport og materialbruk.

## 4: Trivsel og livskvalitet



Siden industrialiseringen på siste halvdel av 1800-tallet, har Lilleaker vært et urbant nabolag og sted der folk har bodd, arbeidet, handlet og bidratt i foreninger og lag. I dag er CC Vest en av bydelens viktigste møteplasser.

Vi i Mustad Eiendom ønsker å bygge videre på Lilleakerbyen som nabolagssentrum. Vi ønsker å ta en aktiv rolle som tilrettelegger for sosiale møter, og bidra til å bygge identitet og tilhørighet. Lilleakerbyen skal gi folk mulighet til å leve frie liv, dyrke sine interesser og sosiale felleskap.

Det skal være gode møteplasser, varierte tilbud, tjenester og opplevelser og arkitektur av høy kvalitet. Vi skal bygge nærhetsbyen, der alt du trenger er i gåavstand. Lilleakerbyen har et stort potensial for deling av areal og utstyr. Vi ønsker å tilby gode sømløse ordninger for leietakere, beboere og besøkende.

Utviklingen av Lilleakerbyen vil skje gradvis over lang tid, men vi er allerede i gang med transformasjonen. Vi har begynt å tilby flere tjenester og møteplasser, slik at folk i større grad tar byrommene i bruk. Tilbudene peker frem mot hva Lilleakerbyen skal bli.

### MÅL 10

Mustad Eiendom skal fremme menneskeverd, rettigheter og mangfold i arbeidslivet.

### MÅL 11

Områder og byrom i Lilleakerbyen skal dekke brukernes daglige behov i gangavstand, og fremme tilhørighet, trivsel, trygghet og møter mellom mennesker.

### MÅL 12

Lilleakerbyen skal preges av mangfold i befolkning, brukere og boliger.

#### → MØTEPLASS

*Gode møteplasser er viktig for å skape gode nabolag. Pizza da Mimmo er et tilskudd til det gode liv i Lilleakerbyen.*

«Et av de langsiktige målene for Lilleakerbyen er at det skal være et sted som fremmer tilhørighet, trivsel, trygghet og møter mellom mennesker»





# Fåd

## FÅD i VOLLSSVEIEN 13H

Lilleakerbyen skal bli nærhetsbyen, der alt du trenger i hverdagen finnes i gangavstand. Aktivitet og friluftsliv er viktig for mennesker. Det har vært en viktig årsak til at vi har etablert «Fåd» i Vollsveien 13H. Dette er en samling av aktiviteter, tilbud og virksomheter relatert til friluftsliv, sport og rekreasjon. Området der Fåd nå ligger, er omtalt med navnet fåd i historiske skrifter, både i kongesagaer og gamle reisebeskrivelser. Begrepet betyr gjerde eller grense, og stammer fra norrønt. Vi har valgt å løfte frem dette gamle navnet, og videreføre det inn i vår nye satsing, Fåd.

I nyere tid har elvekraften gitt energi til både tresliperi, og papirfabrikken inntil 1981. Stedet i dag er fortsatt en grense mellom Bærum og Oslo, men kanskje først og fremst en markering av overgangen mellom det fremvoksende bylivet og naturen – ved inngangen til marka og utløpet til fjorden.



## FRILUFTSLIVS-HUB ↓

*Klyngen av ulike aktører innen samme bransje, gir mulighet for synergier og samarbeid på tvers av bedriftene. Her stiller Norrøna ut allværs-jakka opp gjennom årene.*

«Gjennom medvirkningsaktiviteter har vi avdekket at mange i nærområdet etterspør flere muligheter for å være aktive, samt nye serveringssteder. Fåd svarer på dette.»

Gjennom ulike medvirkningsaktiviteter, har vi avdekket at mange i nærområdet etterspør flere muligheter for å være aktive, samt nye serveringssteder. Fåd leverer på begge deler, i tillegg til at klyngen av ulike aktører innen samme bransje, gir mulighet for synergier og samarbeid på tvers av bedriftene.

Norrøna er den største leietakeren, og i Fåd har de både hovedkontor, flaggskipbutikk, teater- og eventlokale/blackbox, restauranten Brasseri Naturen og reparasjonsverksted. I tillegg finner du aktører som Devold of Norway, Norrøna Adventure, Head, Hestra, Crossfit Lilleaker og Athlete Factory i Fåd.

Juvelen i Fåd er klatresenteret Gneis, som er et komplett klatresenter med buldring, tauklatring og treningsrom – og ikke minst med en spektakulær utsikt til Fåbrofossen. Gneis tilfører et helt nytt tilbud til folk i Oslo vest og Bærum øst, og har raskt blitt et populært sted for aktive folk i alle aldre.

Åpningen av Fåd er en viktig milepæl for Mustad Eiendom på veien til å realisere Lilleakerbyen. Fåd oppfyller mange av våre ambisjoner når det gjelder å tilby varierte tilbud, møteplasser og mulighet til å leve et aktivt liv i nærhet til naturen – dette er viktige faktorer for å skape trivsel og livskvalitet.

VARIERTE TILBUD →  
Fåd ligger i overgangen mellom Oslo og Bærum, byliv og naturen - ved inngangen til marka og utløpet til Oslofjorden.







«Mange har etterspurt en hverdagsrestaurant som tilbyr god mat og god stemning.»

← POPULÆRT TILBUD  
Hverdagsrestauranten Pizza da Mimmo tiltrekker seg mange sultne, både i hverdagen og helger.



#### PIZZA DA MIMMO

I 2023 åpnet et etterlengtet serveringstilbud i Lilleakerbyen, pizzeriaen Pizza da Mimmo. Mange har etterspurt en hverdagsrestaurant som tilbyr god mat og god stemning. Pizza da Mimmo var en av de første italienske pizzarestaurantene i Oslo da de etablerte seg på Frogner på tidlig 90-tallet. Når de nå har etablert en ny restaurant på Lilleaker, er det 2. generasjon i familien som styrer skuta. De tar med seg mange års erfaring, og serverer Oslos kanskje beste pizza.

#### OPPFØLGING AV NABOLAGSUNDERSØKELSEN

Fåd og Pizza da Mimmo er realisert som svar på behov som er avdekket både i Nabolagsundersøkelsen og andre medvirkningsaktiviteter vi har gjennomført.



#### ← 2. GENERASJONS DRIVERE

Pizza da Mimmo var en av de første italienske pizzarestaurantene i Oslo da de etablerte seg på Frogner på tidlig 90-tallet. Nå kan befolkningen også i Lilleakerbyen nyte et godt måltid i stemningsfulle lokaler ved Lilleakerveien.

**BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
<b>MÅL 10: MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET</b>					
<b>10.1: Prosentvis kjønnsbalanse totalt og på de ulike nivåene i selskapet (%).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Totalt: 30% kvinner og 70% menn (13 kvinner og 31 menn av 44 ansatte totalt)</li> <li>Nivå 1 (Ledergruppe): 33% kvinner og 66% menn (2 kvinner og 4 menn)</li> <li>Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 45% kvinner og 55% menn (8 kvinner og 10 menn)</li> <li>Nivå 3 (Medarbeidere): 16% kvinner og 84% menn (3 kvinner og 16 menn).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Totalt: 34% kvinner og 66% menn (17 kvinner og 32 menn av 49 ansatte totalt)</li> <li>Nivå 1 (Ledergruppe): 43% kvinner og 57% menn</li> <li>Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 45% kvinner og 55% menn</li> <li>Nivå 3 (Medarbeidere): 23% kvinner og 77% menn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Totalt: 34% kvinner og 66% menn (17 kvinner og 33 menn av totalt 49 ansatte totalt)</li> <li>Nivå 1 (Ledergruppe): 43% kvinner og 57% menn</li> <li>Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 38% kvinner og 62% menn</li> <li>Nivå 3 (Medarbeidere): 27% kvinner og 72% menn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjønnsbalansen har blitt noe jevnere i 2022/2023 totalt sett, med få ansatte slår små endringer ut en del på statistikken. På nivå 3 har kjønnsbalansen blitt jevnere.</li> </ul>	Kjønnsbalanse er fordelingen av menn og kvinner på ulike nivåer i organisasjonen. Skjev kjønnsbalanse skaper dårligere arbeidsmiljø, dårligere økonomisk prestasjon, og kan reflektere og skape strukturelle forskjeller i ulike bransjer og ledernivåer, etter lønn og muligheter.
<b>10.2: Sykefravær i Mustad (%).</b>	• 1,5%	• 2,9%	• 2,7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sykefravær svinger, det har på landsbasis vært høyt sykefravær i 2023 Det har blitt gjennomført en grundig analyse av sykefravær data og en åpen dialog med de ansatte og vernetjeneste. Forhåpentligvis vil det bidra til å identifisere de underliggende årsakene og implementere tiltak for å redusere sykefraværet i fremtiden.</li> <li>Sykefraværet i Mustad Eiendom ligger under både bransje og SSB (6,7%).</li> </ul>	Sykefravær kan være uheldig for den sykemeldte i form av tapte relasjoner, rutiner og opplevelse av mening. Høyt sykefravær koster organisasjonen i form av tapt produksjonsevne og ekstra utgifter til vikarer. Gjennomsnittlig legemeldt sykefravær i Norge i 2022 var 5,7%.
<b>10.3: Antall mennesker med behov for arbeidstrening og som har hatt engasjement innværende år.</b>	• 0	• 0	Fulltidsansatt: 0 Deltidsansatt: 0 Mindre engasjement: 11 OD-dag: 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mustad har gjennomført et pilotprosjekt i samarbeid med NAV. Lokal ungdom er ansatt som tilkallingsvikarer på mindre jobber og oppdrag.</li> <li>11 ungdom har hatt mindre engasjement, 6 ungdom har deltatt på OD-dag.</li> <li>1 ungdom har vært i pilotprosjekt med NAV.</li> </ul>	Å bidra til å redusere arbeidsløsheten er viktig for å forhindre varig utenforskap fra arbeidsliv og samfunn. Her har både offentlige og private virksomheter en viktig rolle å spille.
<b>10.4: Tall for likelønnskartlegging (%).</b>	• Data mangler	• 98%	• 98%	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022 var første året med rapportering på denne indikatoren.</li> <li>Det gjøres regelmessige vurderinger av kompensasjonssystemet for å sikre at det er rettferdig, og ikke (ubevisst) diskriminerer ansatte basert på kjønn eller andre faktorer, samt gjennomfører opplæringsstiltak for ledere og ansatte om betydningen av likelønn, diskriminering og likestillingsprinsipper.</li> </ul>	Likelønnskartleggingen reflekterer gapet mellom kvinner og menns lønn. Virksomheter som tar likestilling på alvor, styrker eget omdømme og tiltrekker dyktige kandidater ifølge Likestillings- og diskrimineringsforbundet.

**BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
<b>MÅL 10: MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET</b>					
<b>10.5: Turnover (%)</b>	• 8,3%	• 4,5%, 2 årsverk	• 3,4%	• Mustad satser stort på fornøyde merarbeidere og etterstreber å ha et godt arbeidsmiljø. Vi utfører fortløpende pulsmålinger for å "ta temperaturen" i selskapet og justerer kontinuerlig deretter.	Turnover er det å erstatte en ansatt med en ny ansatt. Avskjed mellom organisasjoner og ansatte kan bestå av oppsigelse, pensjonering, død, overføringer mellom instanser og oppsigelser. En organisasjons omsetning måles som en prosentsats, turnover. En bedrifts turnover kan indikere hvordan de samlede arbeidsforholdene i en organisasjon er.
<b>10.6: Score på åpenhetsloven iht. Transparency Gate (score 0-5).</b>	• Ikke relevant	• 4,38* *Av maksimal score på 5	• 4,38* *Av maksimal score på 5	• Sist oppdatert i 2022.	Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmennheten tilgang til informasjon.

<b>MÅL 11: OMRÅDER OG BYROM I LILLEAKERBYEN SKAL DEKKE BRUKERNES DAGLIGE BEHOV I GANGAVSTAND, OG FREMME TILHØRIGHET, TRIVSEL, TRYGGHET OG MØTER MELLOM MENNESKER</b>					
<b>11.1: Offentlige friarealer av hele Mustads eiendom (%)</b>	• Data mangler	• 24%	• 24%	• Det ble ikke etablert noe nytt offentlig friareal i 2023.	Rikelig med offentlig tilgjengelige friarealer muliggjør rekreasjon og møteplasser.
<b>11.2: Antall registrerte HMS-hendelser under drift (gjelder alle brukere av Mustads eiendomsportefølje).</b>	• 0 registrerte HMS-hendelser	• 60 registrerte HMS-hendelser	• 45 registrerte HMS-hendelser	• Alle de 45 registrerte HMS-hendelsene er fulgt opp og avsluttet.	Eiendomsutviklere har et ansvar for skader og ulykker som forvaltere av store eiendommer. Eventuelle hendelser på CC Vest er ikke inkludert her.  Definisjon HMS-hendelse: En uønsket hendelse som var svært nær en ulykke og som under litt andre omstendigheter kunne resultert i skade på personer eller miljøet (Arbeidstilsynet).
<b>11.3: Antall respondenter som svarer på Nabolagsundersøkelsen.</b>	• Ikke implementert	Rapportering for 2022 og 2023: • Respondenter: 1283  • Tillhørighet: 8 av 10*  • Trygghet: 9 av 10*  *skala 0-10, hvor 10 er best		• Forrige nabolagsundersøkelse ble gjennomført fra desember 2022 til januar 2023. Rapporteringen er derfor den samme for 2022 og 2023.  • Nabolagsundersøkelsen gjennomføres annenhvert år, neste gang i 2024.	Det blir gjort nabolagsundersøkelse annenhvert år. Rekruttering skjer via SoMe, plakater, foreldregrupper osv.
<b>11.4: Poeng i KTI-undersøkelse* for kontor og kjøpesenter (x av 100).</b>  *KTI-undersøkelsen samler data fra næringsleietakere etter ulike parametere	• Kontor: 87 poeng av 100  • CC Vest kjøpesenter: 87 poeng av 100	• Kontor: 88 poeng av 100  • CC Vest kjøpesenter: 90 poeng av 100	• Kontor: 87 poeng av 100  • CC Vest kjøpesenter: 89 poeng av 100	• Brukerundersøkelse for kundetilfredshet er gjennomført i 2023, nærmest likt resultat som i 2022.	KTI (kundetilfredshetindikator) reflekterer trivselen til leietakere i Lilleakerbyen. Leietakerne er en viktig brukergruppe i porteføljen og det er viktig at de opplever stedstilhørighet og trivsel.

**BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
<b>MÅL 12: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV MANGFOLD I BEFOLKNING, BRUKERE OG BOLIGER</b>					
<b>12.1: Prosentfordeling av ulike boformer (%).</b>  <b>(Selveie, utleie, leie til eie, kollektive løsninger, tredje boligsektor)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nye boliger 2021: 100% selveier</li> <li>Nye og eksisterende boliger: 92,6% selveie, 7,4% utleie, 0% leie til eie, 0% tredje boligsektor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nye boliger 2022: Ikke relevant</li> <li>Eksisterende boliger: 93% selveie, 7% utleie, 0% leie til eie, 0% tredje boligsektor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nye boliger 2023: Ikke relevant</li> <li>Eksisterende boliger: 93% selveie, 7% utleie, 0% leie til eie, 0% tredje boligsektor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingen endring siden 2022.</li> </ul>	Variasjon av boliger og eiertyper øker muligheten for boligkarriere i lokalmiljøet den enkelte bor i, også ved endret livssituasjon. Det er positivt for bomiljøets stabilitet.
<b>12.2: Prosentfordeling nye boliger etter størrelse i m<sup>2</sup> og antall rom (%).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>200-250m<sup>2</sup>: 1 stk (1%)</li> <li>150-200m<sup>2</sup>: 2 stk (3%)</li> <li>100-150m<sup>2</sup>: 28 stk (41%)</li> <li>80-100m<sup>2</sup>: 2 stk (3%)</li> <li>60-80m<sup>2</sup>: 19 stk (28%)</li> <li>60-40m<sup>2</sup>: 17 stk (25%)</li> <li>Antall 2-roms: 18 stk (26%)</li> <li>Antall 3 roms: 19 stk (28%)</li> <li>Antall 4 roms: 29 stk (42%)</li> <li>Antall 5 roms: 2 stk (7%)</li> <li>Antall 6 roms: 1 stk (1%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke relevant for 2022</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke relevant for 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det er ikke ferdigstilt nye boliger i løpet av 2023.</li> </ul>	Variasjon av boliger og eiertyper øker muligheten for boligkarriere i lokalmiljøet den enkelte bor i, også ved endret livssituasjon. Det er positivt for bomiljøets situasjon.

## Evaluering 2023

### FREMHEVEDE RESULTATER

#### Arbeidsmiljø

Vi har redusert turnover, god og stabil kjønnsbalanse og lavt sykefravær hos de ansatte i Mustad Eiendom. Alle disse er indikatorer på at de ansatte i Mustad Eiendom trives godt og at vi har et godt arbeidsmiljø.

#### Arbeidstrening

Vi har utvidet med flere ordninger der vi gir arbeidstrening til både ungdom og andre. Vi fortsetter det gode samarbeidet med OPT (Oslo Produksjon og Tjenester som er Oslo kommunes arbeidsmarkedsbedrift), og har dessuten vært med i en pilot i samarbeid med NAV der vi har ansatt en ungdom som er tilkallingsvikar på mindre jobber og oppdrag. Vi er bevisst vår mulighet til å bety en forskjell og tilby verdifull arbeidstrening som er viktig for å oppleve mestring og knytte kontakter med arbeidslivet.

#### Nabolagsundersøkelsen

Nabolagsundersøkelsen ble utviklet og sendt ut i 2022, mens undersøkelsen ble avsluttet i januar 2023. Vi har brukt mye tid og ressurser på å følge opp på innspillene vi fikk og resultatene som ble avdekket i Nabolagsundersøkelsen, se utfyllende beskrivelse s. 74.

#### Brukerundersøkelsen

I 2023 utviklet vi en ny brukerundersøkelse, spesielt rettet mot kontorbrukere. Resultatene fra undersøkelsen viser at de som jobber i Lilleakerbyen er jamt over svært godt fornøyd med kontorer og tilbud i Lilleakerbyen. Ett av de viktigste funnene fra denne undersøkelsen, er at de som deltar på våre utadrettede aktiviteter, trives best av våre leietakere. Det gir oss ytterligere motivasjon for å skape aktivitet og flere tilbud på området.

### HOVEDINNSATS 2024-25

- Vi vil gjenta Nabolagsundersøkelsen i 2024, og fortsette et nært og godt samarbeid med folk som bor, jobber og engasjerer seg i vårt nærområde.
- Vi vil ha et spesielt fokus på aktiviteter som knytter sammen arbeid med natur og grøntområder med sosiale aktiviteter.
- Vi vil fortsette arbeidet med å gjøre området mer tilgjengelig og øke aktivitetsnivået.

# 5: Samarbeid og nysgjerrighet



For at Lilleakerbyen skal bli et nasjonalt foregangsprosjekt for klimavennlig byutvikling og arkitektur, trengs vilje og evne til å teste og utvikle nye løsninger. Da må vi samarbeide med og lære av kompetente aktører, og bygge gode team. I tillegg må vi gjøre prosjektet kjent, slik at andre kan lære, og vi kan bidra til å endre normal praksis.

Det er også viktig at vi knytter til oss folk som tilfører nye ideer, har god dialog med folk som bor i området og lytter til deres innspill og behov. Lilleakerbyen må også utvikles på en økonomisk ansvarlig måte, med en gjennomtenkt og bærekraftig økonomisk tilnærming i utbyggingsplan.

→ *Norrøna er én av flere aktører innenfor friluftslivs-bransjen som holder til i Fåd / Vollsveien 13H. Her fra Norrønans reparasjonsverksted.*

## MÅL 13

Innkjøp og inngåtte avtaler skal brukes aktivt til å stimulere til sosial og miljømessig bærekraft hos leietakere og leverandører av varer og tjenester.

## MÅL 14

Nye metoder, verktøy og samarbeidsformer som bidrar til bærekraftig byutvikling skal testes og utvikles i Lilleakerbyen.

## MÅL 15

I Lilleakerbyen skal det tilrettelegges for deling av varer, tjenester og arealer.

## MÅL 16

Mustad Eiendom skal ha gode styringssystemer som følger beste praksis for bærekraft.

## MÅL 17

Mustad Eiendom skal utvikles langsiktig på en økonomisk ansvarlig måte.



# Nysgjerrighet skaper gode samarbeid

Også i 2023 har vi drevet utstrakt samarbeid med både leietakere, folk som bor i nabolaget og lag og foreninger som holder til i nærområdet. Vi har gjennomført over 120 aktiviteter i samarbeid med personer, organisasjoner og bedrifter. Dette er en markant økning fra 2022, da vi gjennomførte 81 tilsvarende aktiviteter.

## LYTTE OG GJENNOMFØRE

I 2022 utviklet og gjennomførte vi Nabolagsundersøkelsen der vi spurte folk som bor i nabolaget vårt om trivsel og livskvalitet, og hva de ønsker seg av tilbud og aktiviteter i Lilleakerbyen.

I 2023 har vi utviklet og gjennomført en tilsvarende undersøkelse spesielt for de som jobber i Lilleakerbyen. Om lag 7000 mennesker har sin arbeidsplass i Lilleakerbyen. Derfor var det viktig for oss å gi hver enkelt, og ikke bare fra representanter for bedriftene, muligheten til å gi tilbakemeldinger. Vi stilte blant annet spørsmål om hvor fornøyde de er med kontorfasiliteter, kantinetilbud, transport til og fra Lilleakerbyen og tjenester og aktiviteter på området.

Ett av de viktigste funnene fra undersøkelsen er at de mest fornøyde kontorleietakerne våre er de som også deltar på arrangementer i Lilleakerbyen. De som har vært på aktiviteter, har en noe høyere brukertilfredshet enn de som ikke har vært med på aktiviteter. Av de ca 1400 respondentene hadde over 60 prosent deltatt på minst ett arrangement, og mange av disse har deltatt på arrangement etter arbeidstid som Lilleaker Live og Lilleakerbyen Aperitivo afterwork.

Gjennom spørreundersøkelsene får vi konkret informasjon om hva folk som bruker Lilleakerbyen savner og ønsker seg. Tilbakemeldingene gir oss mulighet til stadig å forbedre oss og tilby våre brukere nye aktiviteter og tjenester som gjør Lilleakerbyen til et attraktivt område å oppholde seg i.



↑ GOD MORGEN  
I 2023 har vi fortsatt tradisjonen med "en god start på dagen" der vi deler ut gratis kaffe og noe godt å bite i til alle våre leietakere på vei til kontoret om morgenen. Dette gjør vi ca. 4 ganger i året.

↑ I 2023 startet vi Lilleakerbyen Aperitivo, Lilleakerbyens egen afterwork.

«Spørreundersøkelsen gir oss verdifull innsikt i hva folk savner og ønsker seg av tilbud i Lilleakerbyen»



## LILLEAKER BÆREKRAFTLAG

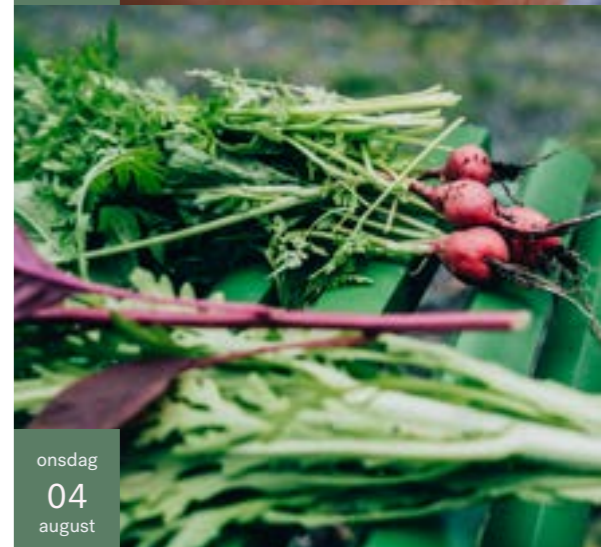
Våren 2023 inviterte vi alle leietakere på området til å være med å starte Lilleaker Bærekraftlag. Lilleaker Bærekraftlag er et nettverk som samler bedriftene i Lilleakerbyen til en felles bærekraftinnsats, der vi lærer av hverandre og gjennomfører felles tiltak. Mange bedrifter i Lilleakerbyen viste interesse for å være med i bærekraftlaget, og i løpet av 2023 gjennomførte vi tre møter/seminarer, i tillegg til e-avfallsdag i samarbeid med vår leietaker Dell.

Ett av de best besøkte seminarene var bærekraftsfrokost der vi fikk besøk av daglig leder i Stiftelsen Miljøfyrtårn, Ann-Kristin Ytreberg. Hun ga konkrete råd om hvordan bedrifter kan arbeide målrettet med bærekraft.

DET SKJER I LILLEAKERBYEN →  
I 2023 har vi gjennomført 120 aktiviteter i samarbeid med ulike personer, organisasjoner og bedrifter.



mandag  
02  
mai



onsdag  
04  
august



torsdag  
11  
september



lørdag  
28  
september

# LILLEAKER UNG



«Vi spurte ungdommene hva de ønsket seg og ut fra denne innsikten ble festivalinnholdet utviklet»

PUBLIKUMSTEKKE ↓  
Lilleaker Ung ble arrangert utenfor bydelshuset Stoppestedet i Lilleakerparken. Her er rapper Mayele X Maktabi på scenen.

I 2021 startet vi konsertarenaen *Lilleaker Live*, som primært er et tilbud for voksne. I 2023 ønsket vi også å teste ut en minifestival rettet mot ungdom, kalt *Lilleaker Ung*. Lilleaker Ung ble arrangert i samarbeid med bydel Ullern og Stoppestedet fritidsklubb, i nært samarbeid med ungdommer fra området. Vi spurte ungdommene om hva de ønsket seg, og ut fra denne innsikten ble festivalinnholdet utviklet.

Etablerte artister som Sebastian Zalo og lokale rappere som Avgvstvs (Augustus) og Mayele X Maktabi sto på scenen.



FESTIVALSTEMNING  
Den lokale rapperen Avgvstvs (Augustus) skapte høy stemning blandt det unge publikummet.



**BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	-------------	-------------------------	------------

MÅL 13: INNKJØP OG INNGÅTTE AVTALER SKAL BRUKES AKTIVT TIL Å STIMULERE TIL SOSIAL OG MILJØMESSIG BÆREKRAFT HOS LEIETAKERE OG LEVERANDØRER AV VARER OG TJENESTER					
<b>13.1: Prosentandel innkjøp av varer og tjenester* over 500 000,- som følger velutviklet innkjøpsrutine fundert på miljømessige, sosiale og styringsmessige bærekraftsprinsipper (%).</b>	• Innkjøpsrutine ikke implementert.	• Innkjøpsrutine ikke implementert.	• Innkjøpsrutine ikke implementert.	• Igangsatt arbeid med å få på plass tydeligere klima- og miljøkrav i innkjøp i samarbeid med andre i bransjen.	Eiendomsutviklere er relativt små organisasjoner, som kjøper inn store mengder varer og tjenester. Gjennom styring av og samarbeid med leverandører og samarbeidspartnere, og en god innkjøpspolicy, har Mustad Eiendom stor påvirkning på miljømessig og sosial bærekraft.  * Enkeltinnkjøp eller sum av innkjøp i løpet av ett år fra samme leverandør.
<b>13.2: H-verdi skader inkludert for entreprenører.</b>	• Total H-verdi = 0	• Egen bedrift: 0 • Entreprenør: 4,1 • Underentreprenør: Data mangler • Kunder/besøkende: Data mangler	• Egen bedrift: 0 • Entreprenør: 0 • Underentreprenør: 0 • Kunder/besøkende: Data mangler	• Ingen arbeidsulykker som resulterer i fravær blant ansatte og entreprenører.	H-verdi (hyppighet av arb.utlykker som resulterer i fravær) er frekvensen av arbeidsulykker per 1.000.000 arbeidstimer.

MÅL 14: NYE METODER, VERKTØY OG SAMARBEIDSFORMER SOM BIDRAR TIL BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING SKAL TESTES OG UTVIKLES I LILLEAKERBYEN					
<b>14.1: Antall kroner fått i støtte til innovasjon på virksomhetsnivå.</b>	• Data mangler	• 402 506 kr	• 0 kr	• Ingen relevante aktiviteter å søke støtte for i 2023.	Å forbedre tjenester og produkter er viktig for å nå sosiale, økonomiske og miljømessige bærekraftsmål. Innovasjonsevne kan også styrke organisasjoners evne til omstilling, omdømme, og økonomiske resultater over tid.
<b>14.2: Antall aktiviteter der vi samarbeider med leietakere og aktører i nærmiljøet.</b>	• 50 aktiviteter	• 81 aktiviteter	• 124 aktiviteter	• Se oversikt over aktiviteter på: <a href="http://www.lilleakerbyen.no/hva-skjer-i-lilleakerbyen/">www.lilleakerbyen.no/hva-skjer-i-lilleakerbyen/</a> .	Samarbeid på tvers av bransjer og samfunnsområder er avgjørende for å dele kunnskap og fremme innovasjon. Det er ikke et mål i seg selv å øke antall aktiviteter. Eksempler på aktiviteter kan være julegrantenning og after work med Gneis Lilleaker og Norrøna.

MÅL 15: I LILLEAKERBYEN SKAL DET TILRETTELEGGES FOR DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER					
<b>15.1: Antall m² sambruksarealer* av m² total byggportefølje (m²/m²).</b>	• 2,22% (5209,5 m² / 234 265 m² BTA)*  *Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 265 m² BTA)	• 2,22% (5209,5 m² / 234 265 m² BTA)*  *Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 265 m² BTA)	• 2,22% (5209,5 m² / 234 265 m² BTA)*  *Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 265 m² BTA)	• Ikke innført nye arealer som deles. Det er jobbet videre med konsept, kvalitet og uttesting av driftsformer knyttet til sambruksarealene. Uttesting vil fortsette.	Deling av tjenester og funksjoner bidrar til ressurseffektivitet, redusert forbruk og arealeffektive bygg og uterom.  *Forstått som arealer som deles mellom flere bygg og/eller har flere bruksområder. (F.eks kantiner, møteromssenter, miljøstasjoner, garderobeanlegg og sykkelparkering).
<b>15.2: Antall parkeringsplasser konvertert til fri flyt-parkering og andre funksjoner.</b>	• 2272 parkeringsplasser	• 0 parkeringsplasser	• 71 parkeringsplasser	• Noen nye områder er konvertert til fri flyt-parkering.	Konvertering av parkeringsplasser frigjør grå flater til en mer bærekraftig bruk, og bidrar til arealeffektiv utnyttelse.  Nå er 2343 av totalt 3780 p-plasser konvertert.

**BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET**

INDIKATOR	2021	2022	STATUS 2023	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	-------------	-------------------------	------------

**MÅL 15: I LILLEAKERBYEN SKAL DET TILRETTELEGGES FOR DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER**

<b>15.3: Antall delingsfunksjoner tilbudt eller testet ut i rapporteringsåret.</b>	• 11 funksjoner	• 11 funksjoner	• 26 funksjoner	• Det er opprettet flere nye delingsfunksjoner det siste året, blant disse er nye fri flyt-parkeringsplasser, sykkelrom og garderober, møterom og parkering.	Økt deling av tjenester og arealer er samfunnsøkonomisk gunstig, reduserer forbruk av varer og arealer, og kan bidra til møter mellom mennesker.
<b>15.4: Antall leietakere som benytter delingstilbud.*</b>	• 3952 faste brukere (uten tall for antall leietakere)	• 4800 faste brukere (uten tall for antall leietakere)	• 7236 faste brukere (uten tall for antall leietakere)	• Flere bygg er lagt til i delingstilbudet. • Utleiekonseptet Mustad Modus er utvidet.	Økt deling av tjenester og arealer er samfunnsøkonomisk gunstig, reduserer forbruk av varer og arealer, og kan bidra til møter mellom mennesker.  * Gjelder kun Mustad Modus p.t., som omhandler deling av arealer som møterom og kantiner.

**MÅL 16: MUSTAD EIENDOM SKAL HA GODE STYRINGSSYSTEMER SOM FØLGER BESTE PRAKSIS FOR BÆREKRAFT I GJENNOMFØRINGEN AV LILLEAKERBYEN**

<b>16 : Mustad Eiendom skal ha gode styringssystemer som følger beste praksis for bærekraft i gjennomføringen av Lilleakerbyen</b>		• Det har gjennom 2022 blitt arbeidet med utvikling av bærekraftsprogram og -rapport. Dette arbeidet har vært sentralt for å systematisere det pågående arbeidet med bærekraft i Mustad Eiendom.	• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre.	• I 2023 har Mustad Eiendom fått på plass en tydelig strategi for hele organisasjonen, med overordnede mål og delmål for hver enkelt avdeling. I tillegg har Mustad også revidert prosjektstyringssystem for planlegging og gjennomføring av byggeprosjekt.  • Nye premissdokumenter har blitt utviklet. Disse skal ligge til grunn for utviklingen av Lilleakerbyen, og gjelde for alle som jobber i og for Mustad Eiendom: - 'Unike Lilleakerbyen'. Premissdokument som skal iverata og styrke Lilleakerbyens stedsidentitet og egenart. - 'Planteveileder for Lilleakerbyen'. Premissdokument som skal ligge til grunn for utforming av all ny grønnstruktur og plantevalg, og sikre at disse bidrar til å stryke eksisterende naturmiljø.	Eiendomsutviklere er relativt små organisasjoner, som kjøper inn store mengder varer og tjenester. Gjennom styring av og samarbeid med leverandører og samarbeidspartnere, og en god innkjøpspolicy, har Mustad Eiendom stor påvirkning på miljømessig og sosial bærekraft.
--	--	--	--	---	---

**MÅL 17: LILLEAKERBYEN SKAL UTVIKLES LANGSIKTIG PÅ EN ØKONOMISK ANSVARLIG MÅTE**

<b>17.1: Prosentandel av låneporteføljen klassifisert som grønne lån (%).</b>	• Ikke implementert	• 485 mNOK	• 13,4% (670mNOK av 4.885mNOK) i egen portefølje (100% eide selskap). • 100% (443,2mNOK) i et 50% eid selskap.	• Etterhvert som lån reforhandles søkes det om grønne lån.	Grønne lån skal bidra til en bærekraftig utvikling og kan gis til prosjekter og investeringer i bygg med spesifikke grønne kvaliteter som tilfredsstillende utlåners gjeldende kriterier.
<b>17.2: Prosentandel av større investeringsbeslutninger* hvor det er gjort LCC i forkant (%).</b>  * Gjelder beslutninger over 3500 m <sup>2</sup> . For leietakertilpasning er grensen 3500m <sup>2</sup> ekskl. areal	• Ikke implementert	• Ikke implementert	• 0	• Ingen prosjekter hvor dette har vært relevant.	Life Cycle Cost (LCC), på norsk livssyklus kostnad, av et bygg- eller anleggsprosjekt, inkluderer kostnader for oppføring av årlige kostnader for drift. Dette bidrar til effektivisering av kostnad og sørger for riktig kvalitet på løsninger ut ifra behov.

## Evaluering 2023

### FREMHEVEDE RESULTATER

#### Vær og vind

I 2023 var det to store flommer som gjorde betydelig skade i Oslo-regionen. Vi klarte oss godt gjennom dette, og hadde ingen store skader verken på bygg eller mennesker som følge av flommene. Likevel skal det nevnes at flommene dro store mengder stein med seg, og som la seg i området nedenfor Fåbrofossen, der villaksen gyter. Det er sannsynlig at dette har hatt negativ innvirkning på yngelen, og dermed på laksebestanden.

#### Deletjenester

Vi arbeider for mer deling av både arealer og tjenester i Lilleakerbyen. Dette er et stegvis arbeid, der vi tester ut nye løsninger, tilbyr nye tjenester og ser på hvordan vi tilpasser kontrakter med våre leietakere. I 2023 har vi mer enn fordoblet antall delingsfunksjoner, og nesten fordoblet antall faste brukere av disse tilbudene.

#### Styringssystem

Å utvikle Lilleakerbyen er et sammensatt og komplekst arbeid, med mange avhengigheter. For å realisere en så stor plan, er det viktig med en tydelig strategi som omfatter alle deler av organisasjonen og støttende premissdokumenter. Vi har arbeidet med å utvikle en strategi for hele selskapet i en lengre periode, og denne ble ferdigstilt i 2023. Den redegjør for overordnede mål, samt delmål for hver enkelt avdeling. Bærekraft er en integrert del av dette arbeidet. I tillegg har vi utviklet og/eller revidert en rekke viktige støttesystemer og premissdokumenter:

- Prosjektstyringssystem for planlegging og gjennomføring av byggeprosjekt er revidert.
- Premissdokumentet Unike Lilleaker som skal ivareta og styrke Lilleakerbyens stedsidentitet og egenart er ferdigstilt
- Planteveileder for Lilleakerbyen er ferdigstilt.

### HOVEDINNSATS 2024-25

- Få på plass tydeligere klima- og miljøkrav i innkjøp i samarbeid med andre i bransjen.
- Innarbeide krav til bærekraftsrapportering gjennom CSRD og ESRS. Vi vil i 2024 gjennomføre en dobbelt vesentlighetsanalyse, samt en gap-analyse som vil avdekke hvordan vår bærekraftsrapportering må tilpasses for å møte krav som stilles fra EU, og som vi skal rapportere på i 2025.
- Videreutvikle tjenestetilbud og delingsareal, med spesielt fokus på mobilitet, og lage en strategi for hvilken rolle Mustad Eiendom skal ha i å tilby mobilitetstjenester og -løsninger som både gir god tilgjengelighet og kutter utslipp.

# Begrepsavklaring

## BRUTTOAREAL (BTA)

er byggets fulle areal, målt utvendig for hver etasje. Flere av indikatorene måles som andel av BTA. BTA-tallet varierer mellom ulike kategorier som for eksempel arealer kun for nybygg boligprosjekter, eller arealet av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje. I arealet av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje er hele CC Vest inkludert, og 50% av Lilleakerveien 20 og 22. Dette er beskrevet under hver indikator.

## BÆREKRAFT

betyr for bedrifter å drifte virksomheten slik at dagens beslutninger også vil fungere i fremtiden når det gjelder økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

## BREEAM-NOR

er et verktøy for å sertifisere bygg og måle miljøprestasjon. BREEAM-NOR er den norske versjonen av BREEAM, tilpasset av Grønn Byggallianse i tett samarbeid med bygg- og eiendomsnæringen i Norge. Et BREEAM-sertifikat bekrefter og dokumenterer byggets miljøstandard gjennom et klassifiseringsnivå. Metodikken sikrer samordning av ulike aktører i byggeprosjekt, samt integrerer og forankrer gode miljøbeslutninger i alle ledd og til riktig tid.

## CO<sub>2</sub>-EKVIVALENTER

I tillegg til karbondioksid fins det en rekke klimagasser, som metan, lystgasser og fluorgasser. I mål for utslippsreduksjoner regnes alle disse klimagassene om til CO<sub>2</sub>-verdier. Mengdene kalles CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Alle utslipp kan da sammenlignes direkte fordi de får samme enhet.

## EUS TAKSONOMI

er et klassifiseringssystem som inneholder spesifikke kriterier for hvilke økonomiske aktiviteter som skal ansees som bærekraftige etter forhåndssette klima- og miljømål. Formålet med EUs taksonomi er å dreie kapital og investeringer i en grønn retning.

## CSR

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSR) er et direktiv som ble vedtatt i EU i november 2022. CSR er en regulering som er utformet for å systematisere og forbedre bærekraftsrapporteringen blant europeiske selskaper.

## FNS BÆREKRAFTSMÅL

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplattform for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekrafts-

mål består av 17 hovedmål, med 169 tilhørende delmål. Målene gir en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Målene har hatt stor gjennomslagskraft også i næringslivet, der de gjerne brukes som basis for bærekraftstrategier og -rapportering.

## FUTUREBUILT

er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. FutureBuilt har utviklet kvalitetskriterier for utviklingen av den bærekraftige byen. Kriteriene definerer et ambisjonsnivå over vanlig praksis og lovpålagte krav. Kriteriene skal bidra til å flytte grenser og drive innovasjon i byggenæring og byutvikling. FutureBuilt har satt som mål at det realiseres 100 forbildeprosjekter, som overoppfyller FNs bærekraftsmål og Parismålene, og alltid kutter klimagassutslipp med minst 50 prosent i forhold til vanlig praksis (FutureBuilt/Asplan Viak).

## KLIMARISIKO

omfatter både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk klimarisiko er risiko forbundet med de fysiske endringene som følge av klimaendringer. Overgangsrisiko er risiko forbundet med trusler og muligheter som følge av samfunnets tilpasning til klimaendringer.

## SCOPE 1

Direkte utslipp, for eksempel fra biler og utstyr.

## SCOPE 2

Indirekte utslipp fra energiforsyning. For Mustad Eiendom sin eiendomsrapportering gjelder dette kun egne kontorlokaler.

## SCOPE 3

Indirekte utslipp knyttet til kjøp av andre varer og tjenester. For Mustad Eiendom ligger utslipp fra den øvrige eiendomsporteføljen i scope 3.

## UN GLOBAL COMPACT

er FNs organisasjon for bærekraftig næringsliv, og verdens største bedriftsinitiativ for bærekraft. Over 12 354 bedrifter i 160 land er medlemmer. UN Global Compact's ti prinsipper, og bærekraftsmålene, staker ut retningen for et ansvarlig og bærekraftig næringsliv. Prinsippene og bærekraftsmålene går som en rød tråd gjennom alt arbeidet UN Global Compact-bedriftene gjør (Globalcompact.no).



← Fåbro hage er en fargerik oase i Lilleakerbyen der man kan oppleve gårdsutsalg, plantesalg, arrangementer, frøbibliote og kurs.

## REFERANSER

Bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen og bærekraftsrapporten er utviklet på bakgrunn av flere standarder og veiledere, som inkluderer, men ikke begrenser seg til, de følgende:

- BREEAM-NOR
- Eiendomssektorens veikart mot 2050 fra Grønn byggallianse og Norsk eiendom
- EUs taksonomi
- FutureBuilt
- FNs bærekraftsmål
- Håndbok for bærekraftig stedsutvikling fra Grønn byggallianse og Norsk Eiendom
- Miljørapportering for eiendomssektoren fra Grønn Byggallianse
- SDG compass - The guide for business action on the SDGs fra GRI,
- Sustainability Best Practices Recommendations Guideline 2017/2021 fra European Public Real Estate Association (EPRA) GRI recommendations
- UN Global Compact

Særlig FNs bærekraftsmål, UN Global Compact, EUs taksonomi, BREEAM og FutureBuilt har vært sentrale i oppbyggingen av denne rapporten. Mustad Eiendom sin bærekraftsrapportering skal være i tråd med intensjonene og innretningene på disse rammeverkene.

# Vedlegg

---

METODIKK FOR KLIMAGASSREGNSKAP

TOÅRIG TILTAKSPLAN 2023-24

# Metodikk for klimagassregnskap

## OM KLIMAKOST

Klimaregnskapet for Mustad Eiendom er utført ved bruk av Klimakost, et verktøy utviklet av Asplan Viak. Klimakost benytter en kombinasjon av livsløpsanalyse (LCA) for fysiske innsatsfaktorer (i denne analysen energiforbruk, flyreiser og lekkasje av kuldemedier) og miljøutvidet kryssløpsanalyse (EEIOA) for økonomiske innsatsfaktorer (regnskapsdata).

I en miljøutvidet kryssløpsanalyse benyttes utslipp og aktivitetsdata for et standard utvalg næringslivssektorer (SN2007/NACE rev2) for å beregne utslippene et gitt innkjøp innen hver sektor forårsaker.

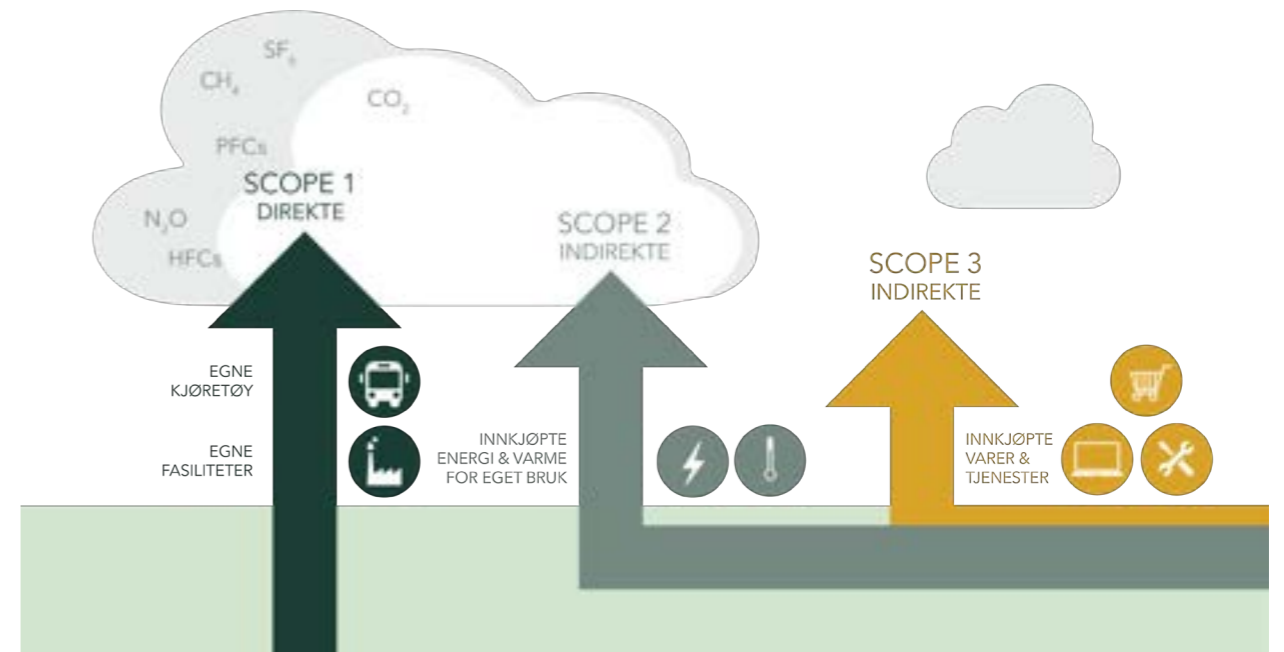
Bruk av økonomiske innsatsfaktorer for innkjøp av varer og tjenester er en effektiv måte å få et godt oversiktsbilde av klimafotavtrykket. Begrensingen er at man må benytte sektor-snitt av typen «matvareproduksjon», og dermed ikke er i stand til å skille mellom ulike produkter innen hver kategori. Til dette trengs det mer detaljerte LCA-analyser på elementer utover kun energibruk. En klimakostanalyse er derfor ment som en innledende analyse av klimafotavtrykk for å identifisere fokusområder, slik at virksomheten kan se hvor det vil være mest effektivt å legge innsats enfor å redusere fotavtrykket.

Merk at fra 2021/2022 til 2023 er kontoplanen til selskapene endret der trenden er at det er færre kontoer i år enn tidligere. Dette gjør at kontoer som tidligere lå under en underkategori kan ha bli slått sammen inn i en større konto som faller under en annen underkategori. Det kan derfor være små uoverensstemmelser mellom årene for hvor utslippene blir plassert.

## DATAGRUNNLAG OG METODIKK

Klimaregnskapet for Mustad eiendom for 2023 er basert på følgende datakilder:

- Mustad Eiendoms regnskap for 2023.
- Målt energibruk for eiendommer i Mustad eiendoms portefølje for 2023 (ekskudert eiendommer der energibruk faktureres direkte til leietaker, samt noen mindre eiendommer under 500 m<sup>2</sup> BTA)
- Informasjon om reiste km med fly i 2023, fra reisebyrå.
- Innkjøpt mengde diesel og bensin brukt i egne biler i 2023.
- Fra fakturainformasjon For regnskapsdata er utslippsfaktorer i Klimakost lagt til grunn. For fysiske data er følgende kilder til utslippsdata benyttet:
- Elektrisitet: Klimakost, nordisk miks 2023: 99 g CO<sub>2</sub>-ekv./kWh
- Fjernvarme og fjernkjøling: Miljøvaredeklarasjon (EPD) fra Oslofjord varme
- Energibrønn: For å beregne utslipp fra energi tilfrøt Vollsveien 13H via varmpumper er det benyttet en generisk utslippsfaktor på 27g CO<sub>2</sub>-ekv./kWh.



## KLIMAGASSREGNSKAP OMFANG

Omfang for klimaregnskapet er direkte og indirekte utslipp, fordelt på SCOPE 1, 2 og 3, i henhold til GHG-protokollen.

Klimaregnskapet følger i stor grad foreslåtte retningslinjer for klimarapportering i eiendomssektoren publisert i 2022 av GRESB m.fl. Retningslinjene vektlegger GHG-protokollens prinsipp om operational control approach for å rapportere utslipp knyttet til eiendommer som Mustad Eiendom eier og leier ut. Dette medfører blant annet at eiendommer Mustad Eiendom leier ut til andre skal inkluderes i klimaregnskap for Mustad Eiendom, selv om det er leietaker som betaler for drift av eiendommene. For eiendommer skal utslipp som faller under scope 1 og 2 for leietaker rapporteres som scope 3 for utleier. Utslipp knyttet til energibruk til drift av eiendommer i Mustad Eiendoms eiendomsportefølje rapporteres derfor under scope 3. Utslipp knyttet til energibruk til drift av kontorlokaler Mustad Eiendom benytter selv, rapporteres under scope 2.

Kilder til direkte utslipp i scope 1 omfatter forbrenning av drivstoff i egne kjøretøy, samt lekkasje av kuldemedier i kjøleanlegg. Mengden kuldemedier som lekker ut er beregnet tilsvarende mengden kuldemedier kjøpt inn i rapporteringsåret.

### SCOPE 1

Alle direkte klimagassutslipp fra kilder organisasjonen eier eller kontrollerer.

### SCOPE 2

Indirekte utslipp fra produksjon av innkjøpt elektrisitet, damp, varme og kjøling.

### SCOPE 3

Andre indirekte utslipp som oppstår som følge av organisasjonens aktiviteter, men som stammer fra utslippskilder som eies eller kontrolleres av andre organisasjoner.

## AVGRENSNING BYGGEVIRKSOMHET

Aktiviteter knyttet til oppføring av nye eiendommer er ikke inkludert i Mustad Eiendoms årlige klimaregnskap for virksomheten.

Mustad Eiendom har satt ambisiøse mål for å redusere klimafotavtrykket fra oppføring av nye eiendommer, om at nye og rehabiliterte eiendommer minst skal være i tråd med målsettingene i Parisavtalen. FutureBuilt har gjennom sine kriterier for bygg og områder, FutureBuilt ZERO, utarbeidet klimabudsjett for oppføring av nye bygninger som viser referanse- og ambisjonsnivå for å være i tråd med Paris-målene.

Beregninger for bygg og områder følger livsløpsmetodikk, der utslipp beregnes som en sum over livsløpet. Referanse- og målkurve i FutureBuilt er beregnet samlet for utslipp over livsløpet (byggefase, drift og vedlikehold og livsløpets slutt). Endelige beregninger som dokumenterer faktiske utslipp fra nye bygg og områder vil ikke foreligge før bygg/område er ferdigstilt. Dette gjør det utfordrende å inkludere klimafotavtrykk fra nye/rehabiliterede bygg og områder i årlig rapportering på virksomhetsnivå.

Mustad Eiendoms årlige klimarapportering inkluderer energibruk i drift og vedlikehold for eiendommer i deres portefølje. Dersom nye bygg inkluderes i årlig rapportering med livsløpsutslipp, vil dette føre til en dobbelttelling av utslipp knyttet til driftsfasen. Oppføring av nye bygg er derfor ikke inkludert i Mustad Eiendoms årlige klimaregnskap, men følges opp gjennom prosjektspesifikke klimaregnskap og målsettinger.

## KLIMAREGNSKAPETS STRUKTUR

Tabellen til høyre viser inndelingen av resultatene i ulike nivåer og beskrivelse av hvilke aktiviteter som ligger i disse kategoriene. Aktivitetsbeskrivelsen er hovedsakelig basert på kontonavn. Tabellen inneholder også beskrivelse av hvorvidt inndata for kategorien er basert på regnskapsdata eller fysisk data. Denne tabellen kan brukes til tolkning av resultatfigurene.

HOVEDKATEGORI	UNDERKATEGORI	BESKRIVELSE	DATAGRUNNLAG
EIENDOMSDRIFT	Energibruk i drift av eiendommer	Elektrisitet og fjernvarme- og kjøling til energitjenester til drift i	Fysiske data
	Prosjekteringstjenester, rådgivning	Ulike rådgivningstjenester: arkitekt, energi, brann- og byggeteknisk,	Regnskapsdata
	Tekniske systemer	Drift og vedlikehold av ulike tekniske systemer: elektriske anlegg, heiser, varme-, kjøle- og ventilasjonsanlegg, alarmer, solavskjerming,	Regnskapsdata
	Rehabilitering	Leie av datasystemer (hovedsakelig parkeringsløsninger)	Regnskapsdata
	Bygningstjenester	Vakthold/sikkerhet og typiske vaktmestertjenester	Regnskapsdata
	Kantine	Drift og vedlikehold av kantiner. Dekning av faste kostnader og energi i utleiekantiner. Driftsstøtte og kantinebidrag	Regnskapsdata
	Andre driftskostnader	Diverse driftskostnader: skilt, vedlikehold utvendig bygg, ENØK-oppfølgning, brannokumentasjon, faste kostnader bygg (avregninger	Regnskapsdata
	Utomhus	Grøntanlegg (gartnertjenester) og vedlikehold av bygg (maling, murpuss, takssikring o.l.) og veier/parkeringsplasser	Regnskapsdata
	Skatt og avgifter	Renovasjonsavgift (avfallshåndtering) og kommunale tjenester (vann	Regnskapsdata
	Møbler og inventar	Vedlikehold av innvendig bygg, innkjøp av møbler, og tilpasning av	Regnskapsdata
	Parkering	Leie av parkering	Regnskapsdata
	IT-tjenester	IT-konsulenttjenester, leie av datasystemer, vedlikehold av IT-infrastruktur og mobiltelefoner (innkjøp og abonnement)	Regnskapsdata
	Energibruk i egne lokaler	Elektrisitet og fjernvarme- og kjøling til energitjenester til drift av egne	Fysiske data
	Lekkasje kuldemedier	Lekkasje av kjølemedier (potente drivhusgasser)	Fysiske data
	Renhold	Renholdstjenester (innvendig, fasade, vindusvask) og innkjøp av renholdsartikler til drift av eiendomsportefølje	Regnskapsdata
ADMINISTRATIV DRIFT*	Administrative tjenester og konsulent	Administrative og finansielle rådgivningstjenester (meglerprovisjon, forsikringer, juridisk rådgivning og revisjon)	Regnskapsdata
	Andre adm. kostnader	Felleskostnader, sponsing av nærmiljø, kontingenter og aviser	Regnskapsdata
	IT-tjenester	IT-konsulenttjenester, vedlikehold av IT-infrastruktur og mobiltelefoner (innkjøp og abonnement)	Regnskapsdata
	IT-utstyr	Mobiltelefoner, bredbånd og internett	Regnskapsdata
	Kontorutstyr og rekvisita	Kontormaskiner/utstyr (PCer, skjermer, headset), kopimaskin og rekvisita	Regnskapsdata
	Markedsføring og kommunikasjon	Innholdsproduksjon sosiale medier, skilt/bannere, markedsføring/annonsering i aviser/digitalt, markedsundersøkelser og kampanjeaktiviteter (utstillingsvinduer, give-aways, plakater osv.)	Regnskapsdata
	Møter, representasjon og personal	Sosiale tilstelninger med mat og drikke, kurs/møtevirksomhet med mat og drikke og kundepleie	Regnskapsdata
	Renhold	Renhold egne lokaler	Regnskapsdata
TRANSPORT	Andre reisekostnader	Andre kostnader knyttet til arbeidsreiser	Regnskapsdata
	Bilreiser	Bompenger og godtgjørelse for arbeidsreiser med bil	Regnskapsdata
	Drivstofforbruk, egne kjøretøy	Drivstofforbruk i egne kjøretøy	Fysiske data
	Egne kjøretøy	Vedlikehold, forsikring og andre avgifter	Regnskapsdata
	Flyreiser	Arbeidsreiser med fly	Fysiske data

\* Underkategorier under "Administrativ drift" har hovedkategori "Eiendomsdrift" for 7000-serien for kontoer som ikke er gårdeierselskaper



# Toårig tiltaksplan 2023-24

Mustad Eiendom utarbeidet i januar 2023 en toårig tiltaksplan som konkretiserer hvilke tiltak som skal gjennomføres i løpet av 2023-2024. Tiltaksplanen henviser til mål og indikatorer i *Bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen*.

Tiltaksplanen er viktig for å sikre at vi kontinuerlig jobber målrettet for å oppnå stadige forbedringer og resultater i henhold til vårt *Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen*.

## Tiltaksplan bærekraft 2023-24

Januar 2023

### DEFINERT AV NATUREN

#### MÅL 1:

UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN SKAL STYRKE ØKOLOGISKE VERDIER OG MANGFOLD AV ARTER, OVER OG UNDER VANN.

#### Indikatorer:

- 1.1. Blågrønn faktor før og etter hvert prosjekt
- 1.2. Antall m<sup>2</sup> reetablert natur som har høy verdi for naturmangfold av total m<sup>2</sup> uteareal i hvert prosjekt
- 1.3. Antall timer brukt på rydding av fremmede arter av m<sup>2</sup> skjøtsel
- 1.4. Bestander i Lysakerelva

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Utarbeide planteveileder + onboarding	Plan og prosjekt	Q2 2023	1.1 1.2	Planteveileder utarbeidet og implementert
Starte arbeid med Øya, eks. gjøre forarbeid/prøver/ opprydding	Plan og prosjekt Marked	Q3 2023?	1.1 1.2	Restaurere naturområdet på Øya og gjøre det til et sted for lek og rekreasjon
Arbeid med uteareal V9-11, oppfylle mål om blågrønn faktor bedre enn 0,7	Plan og prosjekt	Løpende	1.1	Blågrønn faktor bedre enn 0,7 for uteareal på V9-11
Erosjonsarbeid/ forebyggende arbeid/ stabiliserende tiltak på V9-11	Plan og prosjekt	Q2-3 2023	1.1 1.3	Sikre at oppføring av V9-11 påvirker livet i elva minst mulig
Uteareal ved 2F i henhold til planteveileder	Plan og prosjekt		1.1	Opparbeide areal i henhold til planteveileder?
Plan for skjøtsel av grøntareal inkl. Lysakerelva utarbeidet og gjennomført	Drift	Løpende	1.3	Minimum samme antall timer brukt på rydding av fremmede arter som i 2021
Kartlegge søppel i Lysakerelva, utarbeide plan for opprydding	Drift	Q2 2023	1.4	Få oversikt over forsøpling i Lysakerelva
Drift av Lilleaker Plan-teskole	Drift	Løpende	1.2	Flest mulig trær som vokser seg store og sterke i planteskolen
Etablere fisketrapp i Fåbrofossen	Drift	Q2 2024?	1.4	Minimum samme antall villaks, sjørørret og elvemusling som i 2021
Flytte elvemusling fra området ved V9-11	Prosjekt og plan?	Q2 2023	1.4	Minimum samme antall villaks, sjørørret og elvemusling som i 2021
Sette opp fuglekasser i natur- og grøntområder	Drift	Q2 2023	Kvalitativ rapportering	Trivsel i fuglekassene som overvåkes via kamera i fuglekassene
Botanisk hage-skilting	Marked		Kvalitativ rapportering	Øke kompetanse og bevissthet om biologisk mangfold på området

**MÅL 2:**

EIENDOMMER I LILLEAKERBYEN SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER.

**Indikatorer:**

2.1. Antall skader på mennesker, bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Forberedende tiltak erosjon V9-11	Plan og prosjekt	Q2 2023?	2.1	0 hendelser
Andre tiltak?	Drift?			0 hendelser
Arbeid med reguleringsplan?	Plan og prosjekt	Q1-Q2 2023	2.1	0 hendelser

**150-ÅRS PERSPEKTIV****MÅL 3:**

AVFALL SKAL MINIMERES, OG OMBRUKSGRAD OG SORTERINGSGRAD SKAL VÆRE GOD, VED DEMONTERING, RIVNING OG I DRIFT.

**Indikatorer:**

3.1. Kg byggkomponenter som er demontert og klargjort for ombruk ved demontering og riving av m<sup>2</sup> BTA av totalt bygningsareal per prosjekt

3.2. Prosent sorteringsgrad av totalt avfall

3.3. Kg avfall av m<sup>2</sup> (BTA) av totalt bygningsareal

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Sikre innhenting av data for ombruk, avfall og sorteringsgrad, inkl utvikle interne og eksterne rutiner	Plan og prosjekt / Bærekraft / Drift	2023	3.1. 3.2. 3.3.	Få på plass en digital løsning der data samles hvor eksterne kan mate inn data og vi kan følge utvikling over tid
Demontering av eksisterende bygg V9-11 med størst mulig grad av ombruk av komponenter	Plan og prosjekt	2023-2024	3.1. 3.2. 3.3.	Størst mulig grad av ombruk av komponenter fra bygg som rives i V9-11
V9-11 som pilot for bygg med lav produksjon av avfall gjennom levetiden (e-slab mm)	Plan og prosjekt	2023-2024	3.2. 3.3.	Redusere ift tall for 2021
V13H	Plan og prosjekt	2023	3.2. 3.3.	Redusere ift tall for 2021
Fortsette samarbeid med OPT knyttet til sortering av avfall	Drift	Løpende	3.2.	Høyere sorteringsgrad enn i 2021

Arbeide med konsept for bolig som genererer minst mulig avfall	Plan og prosjekt	2023-2024	3.2. 3.3.	Utarbeide konsept for bolig med bevisst holdning til ombruk, fleksibilitet og minst mulig avfall i byggets levetid
Kontor 2.0. – konsept for standardisering for kontorleietakere for å redusere mengden avfall	Utleie Marked	2023	3.2. 3.3.	Utarbeide og bruke materiale som tydeliggjør bærekrafts-gevinst ved Kontor 2.0

**MÅL 4:**

NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP SKAL I STØRST MULIG GRAD OPPFØRES MED BYGNINGSDELER SOM ER OMBRUKTE, ELLER HAR EN HØY ANDEL GJENVUNNET INNHOLD.

BYGG OG LANDSKAP SKAL UTFORMES ENDRINGSDYKTIG, OG BYGNINGSDELER SKAL VÆRE KORTREISTE, FORNYBARE OG OMBRUKBARE I STØRST MULIG GRAD.

**Indikatorer:**

4.1 Kg ombrukte bygningsdeler av m<sup>2</sup> BTA lyse og mørke (totalt bygningsareal) ved ferdig prosjekt

4.2 Kg ombrukbare bygningsdeler\* av m<sup>2</sup> BTA totalt bygningsareal og evt. kg bygningsdeler totalt

4.3 Antall typer bygningskomponenter ombrukt i snitt per prosjekt

4.4 Andel av bygg som er endringsdyktig\* av m<sup>2</sup> BTA totalt bygningsareal ved ferdig prosjekt

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Sikre innhenting av data for ombruk, avfall og sorteringsgrad, inkl utvikle interne og eksterne rutiner	Plan og prosjekt / Bærekraft / Drift	2023	4.1 4.2 4.3 4.4	Få på plass en digital løsning der data samles hvor eksterne kan mate inn data og vi kan følge utvikling over tid
V9-11 og bruk av e-slab	Plan og prosjekt	2023-2024	4.2 4.4	Arbeid med realisering av V9-11 i henhold til tidsplan
LV4F	Plan og prosjekt	2023-2024		?

**MÅL 5:**

LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV AT HISTORISK ARV GJØRES SYNLIG, OG AT HISTORISKE ELEMENTER GIS NYTT LIV MED EN FREMTIDSRETTET BRUK.

**Indikatorer:**

Kvalitativ vurdering

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Historiske arrangement	Marked	Løpende	Kvalitativ	Gjennomføre minst like mange arrangement som i 2021
Samarbeid med Lilleaker historielag	Marked	Løpende	Kvalitativ	?

## MÅL 6:

DET SKAL VÆRE EFFEKTIVT VANNFORBRUK I BYGG OG LANDSKAP I MUSTAD EIENDOMS EIENDOMSPORTEFØLJE.

### Indikatorer:

6.1 Totalt vannforbruk m<sup>3</sup> av m<sup>2</sup> BTA totalt, i driftsfasen i eksisterende bygg.

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
?	Drift	Løpende	6.1	Redusere vannforbruk ift 2021

## LAVE UTSLIPP

### MÅL 7:

KLIMAFOTAVTRYKK FRA ENERGI- OG MATERIALBRUK I NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP, SKAL LIGGE VESENTLIG UNDER BUDSJETTAKET FOR UTSLIPP SOM ER NØDVENDIG FOR Å NÅ PARIS-AVTALENS MÅL.

### Indikatorer:

7.1: Kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter av total m<sup>2</sup> BTA, regnet over livsløpet for nybygg/rehabilitering

7.2: Kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter av total m<sup>2</sup> landskap (utomhus knyttet til bygningsmasse og selvstendige landskap), regnet iht. modifisert FutureBuilt ZERO-L (dvs. inkl. opptak fra biomasse)

7.3: Prosentandel av total byggmasse m<sup>2</sup> som er sertifisert iht. Breeam/FutureBuilt.

7.4: kWh energi i byggefase av m<sup>2</sup> BTA / år.

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Samarbeid med Reduzer for å utvikle en digital modell for hele Lilleakerbyen for å beregne og ha oversikt over miljøfotavtrykk	Plan og prosjekt Bærekraft	2023-2024	7.1 7.2	Implementere bruk av Reduzer for hele Lilleakerbyen
V9-11 som Pilot for FutureBuilt Zero-L	Plan og prosjekt	2023	7.2	Uteareal ved V9-11 er utviklet i henhold til FutureBuilt Zero-L
Utarbeide kvalitetsprogram i henhold til FutureBuilt kriterer	Bærekraft	Etter regulering-splan er vedtatt	7.1 7.2 7.3	Lilleakerbyen vedtatt som fullverdig FutureBuilt-områdeprosjekt
V9-11 og LV4F planlegges for sertifiseringsnivå BREEAM-NOR Outstanding?	Plan og prosjekt	2023-2024	7.3 7.4	V9-11 og LV4F oppnår BREEAM Outstanding?

## MÅL 8:

KLIMAFOTAVTRYKK FRA DRIFT\* AV EKSISTERENDE BYGG OG LANDSKAP SKAL REDUSERES VESENTLIG.

\*drift er definert som faktisk målt energiforbruk og regnskapsdata fra andre driftsaktiviteter som vedlikehold

### Indikatorer:

8.1: Kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter av m<sup>2</sup> BTA knyttet til energibruk i drift (elektrisitet og fjernvarme-/kjøling)

8.2: Kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter av m<sup>2</sup> BTA for drift av eiendomsporteføljen, egne lokaler og administrative aktiviteter i selskapet (scope 1, 2 og 3, energi + alle andre driftsaktiviteter).

8.3: kWh spesifikk levert energi av m<sup>2</sup> BTA i eiendomsportefølje og egne lokaler.

8.4: kWh egenprodusert fornybar av kWh levert energi\* totalt til alle bygg i porteføljen.

8.5: Energimerke og -nivå for alle bygg i eiendomsportefølje

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Brønnpark V13H	Plan og prosjekt Drift	2023	Alle	Forbedre ift 2021 Ferdigstille V13H
Utvidelse solcelle-anlegg CC Vest	Drift	2023	Alle	Forbedre ift 2021
Generelle ENØK-tiltak	Drift	2023-2024	Alle	Forbedre ift 2021
Engasjert konsulent med ansvar for optimalisering varme-pumpedrift	Drift	2023?	Alle	Forbedre ift 2021
Videre arbeid med Lilleaker Energi (total energiløsning for Lilleakerbyen)	Drift Plan og prosjekt	2023-2024	Alle	?

## MÅL 9:

KLIMAFOTAVTRYKK FRA ALL TRANSPORT TIL OG FRA LILLEAKERBYEN SKAL REDUSERES VESENTLIG, OG TIL EN HVER TID LIGGE UNDER DET SOM ER NØDVENDIG FOR Å NÅ PARIS-AVTALENS MÅL.

### Indikatorer:

9.1: Prosentandel prosjekter som følger kriterier for grønn mobilitet

9.2: Klimafotavtrykk i kg CO<sub>2</sub>-ekvivalent per bygningsbruker

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
V9-11 og LV4F følger kriterier for grønn mobilitet i BREEAM-NOR og FutureBuilt	Plan og prosjekt	2023-2024	9.1	V9-11 og LV4F oppnår kriterier for grønn mobilitet

Oppfølging reisevaneundersøkelse: Identifisere forbedringstiltak for sykkel, gjennomføre tiltak	Drift Utleie Bærekraft	2023-2024	9.2	Lage plan for sykkeltiltak og gjennomføre samtlige tiltak
Etablere sykkelverksted ( gjerne tilknyttet sykkelbutikk)	Utleie	2023-2024	9.2	Få etablert et sykkelverksted på området
Elsykkeldager ved CC Vest	Marked	Q3 2023 og Q3 2024	9.2	Minst like mange stands som i 2022

## TRIVSEL OG LIVSKVALITET

### MÅL 10:

MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET.

#### Indikatorer:

10.1: Prosentvis kjønnsbalanse totalt og nivå 1, 2 og 3 basert

10.2: Sykefravær i Mustad Eiendom

10.3: Antall utsatte ungdom og unge voksne eller andre som trenger arbeidstrening som har hatt engasjement per år

10.4: Tall for likelønnskartlegging

10.5: Turnover

10.6: Score på åpenhetsloven iht. Transparency Gate

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Oppfordre kvinner til å søke i annonsetekst. Sikre at kvinner blir invitert til intervju	HR	Løpende	10.1	Lik eller bedre kjønnsbalanse hos ansatte i Mustad Eiendom
Arrangere faglunsjer og sosiale arrangement for ansatte	HR	Løpende	10.2	Fortsatt lavt sykefravær, maks 2 %
Samarbeid med bydel Ullern om jobb til ungdom	HR	Løpende	10.3	Etablere et mer langsiktig og konkret samarbeid med bydelen
Fortsatt samarbeid med OPT	HR Drift	Løpende	10.3	Minst like mange timer/årsverk som i 2021
Samarbeid med HR-avdelinger i andre eiendomsselskap om likelønn	HR	2024	10.4	Etablere system for like-lønnskartlegging

Tiltak for å sikre fortsatt lav turnover: WinningTemp Bedriftshelsetjeneste Sosiale arrangement Kompetansehevings-tilbud Helseforsikring Pensjonsordning Lønns- og bonusordning	HR	Løpende	10.5	Lik eller lavere ift 2021 (trekke fra pensjonsalder)
Etablere løsning for rapportering for åpenhetsloven	Økonomi	Q1 2023	10.6	Utarbeide rapport

### MÅL 11:

OMRÅDER OG BYROM I LILLEAKERBYEN SKAL DEKKE BRUKERNES DAGLIGE BEHOV I GANGAVSTAND, OG FREMME TILHØRIGHET, TRIVSEL, TRYGGHET OG MØTER MELLOM MENNESKER.

#### Indikatorer:

11.1: m<sup>2</sup> offentlige friarealer av m<sup>2</sup> totalt planområde

11.2: Antall HMS-hendelser av m<sup>2</sup> drift (gjelder alle brukere av Mustads eiendomsportefølje)

11.3: Prosentandel beboere og brukere som svarer på tilhørighet, trygghet, trivsel, tilgang og kvalitet på møteplasser, rekreasjonsmuligheter og aktiviteter, blågrønne strukturer osv.

11.4: Poeng i KTI-undersøkelse\* for leietakere for image og lojalitet

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Starte arbeid med Øya, eks. gjøre forarbeid/prøver/ opprydding	Plan og prosjekt Marked	Q3 2023?	11.1	Restaurere naturområdet på Øya og gjøre det til et sted for lek og rekreasjon
Skjerpe rutiner og prosedyrer for FDV, med spesiell fokus på utedrift	Drift	?	11.2	0 HMS-hendelser
Kvalitetssjekk av utstyr	Drift	Løpende	11.2	0 HMS-hendelser
Belysning, strøing, måking, asfaltering etc	Drift	Løpende	11.2	0 HMS-hendelser
Gjennomføre og videreutvikle nabolagsundersøkelsen, samt følge opp de som ønsker å involvere seg og innspill vi har fått	Marked	2023-2024	11.3	Antall svar på nabolagsundersøkelsen i 2024: 1000
Dedikert ressurs til oppfølging av KTI-undersøkelsen (Susann)	Utleie	Løpende	11.4	Mål KTI 2023: 90

Forbedre kommunikasjon til leietakere på bærekraft/miljø, bl.a. etablere Lilleaker Bærekraftlag	Utleie Marked Bærekraft	Løpende	11.4	Mål KTI miljø: ?
Kontinuerlig arbeid med å sikre et godt butikk- og servicetilbud	Utleie	Løpende	11.5	Øke snittid besøkende ift 2021
Åpning Fåd	Utleie Marked	Q3 2023	11.5	Øke snittid besøkende ift 2021
Tre nyetableringer på bygulvet i 2023	Utleie	Q4 2023	11.5	Øke snittid besøkende ift 2021

### MÅL 12:

LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV MANGFOLD I BEFOLKNING, BRUKERE OG BOLIGER.

#### Indikatorer:

12.1: Prosentfordeling av ulike boformer (utleie, leie til eie, kollektive løsninger, selveie, tredje boligsektor)

12.2: Prosentfordeling nye boliger etter størrelse i m<sup>2</sup> og antall rom

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Utarbeide konsept for bolig i Lilleakerbyen	Plan og prosjekt	Q4 2024	12.1 12.2	?
Regulering Granfos	Plan og prosjekt	2023-2024		?
Utarbeide konsept for bolig for førstehjems-kjøpere	Plan og prosjekt?	Q4 2024		?

## SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

### MÅL 13:

INNKJØP OG INNGÅTTE AVTALER SKAL BRUKES AKTIVT TIL Å STIMULERE TIL SOSIAL OG MILJØMESSIG BÆREKRAFT HOS LEIETAKERE OG LEVERANDØRER AV VARER OG TJENESTER.

#### Indikatorer:

13.1: Prosentandel innkjøp av varer og tjenester over 500 000,- som følger velutviklet innkjøpsrutine fundert på miljømessige, sosiale og styringsmessige bærekraftsprinsipper

13.2: H-verdi skader inkludert for entreprenører

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Utvikle innkjøpsrutine basert på bærekraftsprogrammet	Bærekraft Drift	Q3 2023	13.1	Implementere rutine for drift
?				0 skader

### MÅL 14:

NYE METODER, VERKTØY OG SAMARBEIDSFORMER SOM BIDRAR TIL BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING SKAL TESTES OG UTVIKLES I LILLEAKERBYEN.

#### Indikatorer:

14.1: Antall kroner fått i støtte til innovasjon på virksomhetsnivå

14.2: Antall aktiviteter der vi samarbeider med leietakere og aktører i nærmiljøet.

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Delta i FOU-prosjekt	Plan og prosjekt Bærekraft	2023-2024	14.1	1 prosjekt som får innovasjons-støtte
Følge opp innspill fra nabolagsundersøkelsen	Marked Utleie	Løpende	14.2	Økning på antall aktiviteter på 15 % fra 2021
Etablere Lilleaker Bærekraftlag	Bærekraft Marked	Q2 2023	14.2	Lilleaker Bærekraftlag er etablert og arrangerer to aktiviteter årlig

### MÅL 15:

I LILLEAKERBYEN SKAL DET TILRETTELEGGES FOR DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER.

#### Indikatorer:

15.1: Antall m<sup>2</sup> sambruksarealer\* av m<sup>2</sup> total byggportefølje

15.2: Antall parkeringsplasser konvertert til fri flyt-parkering og andre funksjoner.

15.3: Antall delingsfunksjoner tilbudt eller testet ut i rapporteringsåret.

15.4: Prosentandel av leietakere som benytter delingstilbud

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
LV8 Nytt møteromssent-er og kantine	Utleie	?	15.1	Ca. 10.000 m <sup>2</sup> sambruksarealer
LV4C Tilgjengeliggjøre areal som har vært brukt av PGS	Utleie	?	15.1	Ca. 10.000 m <sup>2</sup> sambruksarealer
Etablere Lilleakerlunsjen i Trehusrekka	Utleie Plan og prosjekt Drift	Q4 2024?	15.1	Ca. 10.000 m <sup>2</sup> sambruksarealer
LV4C-E og LV6 innlemmes i fri flyt	Utleie?	Q4 2024?	15.2	?
Ferdigstille bygulvstrategi	Utleie Plan og prosjekt Marked	Q4 2023	15.3	Bygulvstrategi er ferdigstilt og implementeres løpende
Modell for håndtering av fellesareal som deles	Utleie Drift	?	15.3 15.4	Ny modell for deling av fellesareal er impementert

**MÅL 16:**

MUSTAD EIENDOM SKAL HA GODE STYRINGSSYSTEMER SOM FØLGER BESTE PRAKSIS FOR BÆREKRAFT I GJENNOMFØRINGEN AV LILLEAKERBYEN.

**Indikatorer:**

Kvalitativ rapportering

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Få på plass portal for bærekraftsarbeidet for rapportering og oppfølging med mest mulig automatisk genererte data	Bærekraft	Q4 2023	Kvalitativ rapportering	Portal er utviklet og implementert
Utarbeide tiltaksplan for bærekraft 2023-24	Bærekraft Ledergruppa	Q2 2023	Kvalitativ rapportering	Tiltaksplan er utarbeidet og gjennomført
Utarbeide tiltaksplan for bærekraft for 2025-26	Bærekraft Ledergruppa	Q4 2024	Kvalitativ rapportering	Tiltaksplan er utarbeidet og det er satt av budsjett for gjennomføring av tiltak for 2025
Plan for rapportering i henhold til European Sustainability Reporting Standard for Mustad Eiendom (konsern)	Bærekraft	Q4 2023	Kvalitativ rapportering	Sørge for at bærekrafts-rapportering er i henhold til krav fra EU

**MÅL 17:**

LILLEAKERBYEN SKAL UTVIKLES LANGSIKTIG PÅ EN ØKONOMISK ANSVARLIG MÅTE.

**Indikatorer:**

17.1: Prosentandel av låneporteføljen klassifisert som grønne lån.

17.2: Prosentandel av større investeringsbeslutninger \* hvor det er gjort LCC/LCA i forkant

Tiltak	Avdeling	Tidspunkt	Indikator	Mål for perioden
Tredjepartsvurdering av bærekraftsarbeidet for å verifisere kvalitet på bærekraftsarbeidet til eksterne interessenter bl.a. banker	Bærekraft Økonomi	Q4 2023	17.1	30-50 % av alle nye/ordinære lån skal være grønne
Bygge kompetanse på LCC og LCA internt i organisasjonen	Økonomi Plan og prosjekt	Q3 (presentasjon av Volsveien 9-11)	17.2	Det skal gjøres LCC-analyse for alle investeringer over 3500 m2 før presentasjon i styret



LILLEAKER  
BYEN

MUSTAD  
EIENDOM