



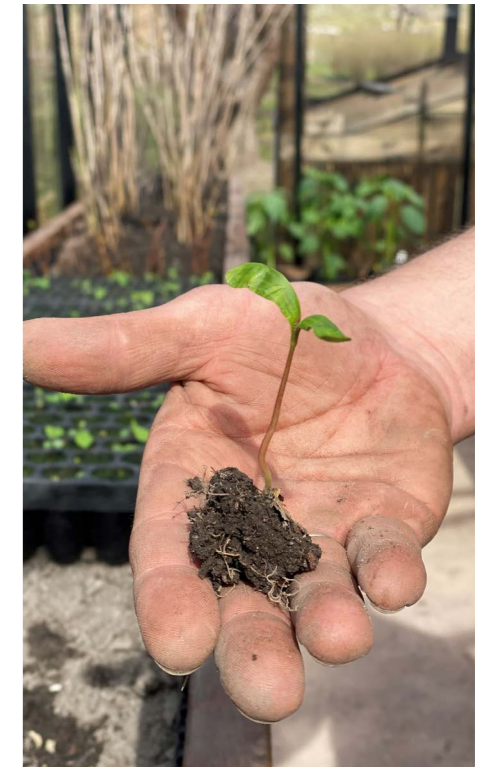
LILLEAKER BYEN

BÆREKRAFTSRAPPORT 2022

MUSTAD
EIENDOM

Innhold

Forord.....	4
Bærekraftsrapportering for Lilleakerbyen.....	6
FNs bærekraftsmål.....	8
5 strategier for bærekraft.....	11
1: Definert av naturen.....	12
2: 150-års perspektiv.....	20
3: Lave utslipp.....	30
4: Trivsel og livskvalitet.....	44
5: Samarbeid og nysgjerrighet.....	54
Begrepsavklaring.....	64
Vedlegg	69
Metodikk for klimagassregnskap.....	70
Oppdatert klimagassregnskap 2021.....	74
Toårig tiltaksplan 2023-24.....	76



Dyrking av trær 14



Lilleaker Bazar 47



Rehabilitering av Vollsveien 13H 32

BÆREKRAFTSRAPPORT
FOR LILLEAKERBYEN 2022

Utbeidert av Asplan Viak
for Mustad Eiendom



September 2023

← Forsidefoto:
Dyrking av Tveskjeggveronika i Fåbro hage

På god vei mot en grønn by

2022 var et svært viktig år for arbeidet med bærekraft i Mustad Eiendom. Dette var året da vi fikk på plass bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen som viser vei, konkretiserer og tydeliggjør hvordan bærekraft skal ha en helt sentral rolle i utviklingen av dette byområdet.

Bærekraftsprogrammet tar utgangspunkt i den faktiske situasjonen på området; ressursene vi har, historien til området, naturen som må bevares og styrkes, menneskene som bor og arbeider i nrområdet. Dette er vårt utgangspunkt, vår mulighet og vårt ansvar.

Det kommer stadig flere og mer tydelige krav til bærekraftsarbeid i samfunnet generelt og i vår bransje spesielt. EU-taksonomien og endringsdirektivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vil ha stor betydning i de kommende årene, og gjøre bærekraftsbegrepet stadig mer konkret. Det ønsker vi velkommen! Det veileder oss, og stiller krav til oss.

Vi tror likevel at det er nødvendig og avgjørende at vi har gjort et grundig arbeid internt for å definere våre bærekraftsstrategier og mål, som er tilpasset nettopp Lilleakerbyen. Det gjør oss i stand til å svare ut krav utenfra, samtidig som vårt arbeid med bærekraft blir relevant og nært for hver enkelt av de som jobber i Mustad Eiendom og som skal gjennomføre tiltakene som må til for at vi når våre mål. Bærekraftsprogrammet hjelper oss å realitetsorientere oss i møte med krav utenfra, og definerer hva som er mest viktig og nødvendig for vår virksomhet.

Bærekraft er og skal være en integrert del av vårt daglige arbeid med Lilleakerbyen, og bærekraftsrapporten for 2022 gir et ærlig og åpent statusbilde for hvor vi står nå. Kort oppsummert viser den at vi er på vei; vi blir stadig bedre, vi bygger kompetanse og det blir lettere å se hvilke områder vi må prioritere fremover. Bærekraftsarbeidet i Lilleakerbyen og i Mustad Eiendom er noe vi står sammen om. Alle avdelinger bidrar til å skape resultater, og har vært bidragsytere til årets bærekraftsrapport.

I årene som kommer vil vi fortsette å rapportere på vår fremdrift og våre resultater. Rapporten for 2022 viser at vi er på vei, men også at vi har viktige og store oppgaver foran oss.



Olav Line
Administrerende direktør

«Bærekraftsrapporten hjelper oss å måle fremgang og hvor vi må forbedre oss.»

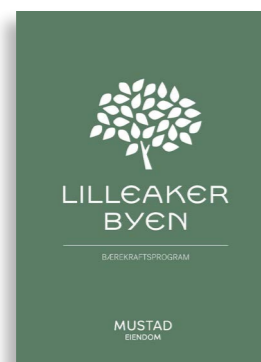
BÆREKRAFTIG DYRKING
Fra kantinen i Lilleakerveien 6 produseres kompost av biologisk avfall og brukes som gjødsel i grønnsaksdyrkingen i Fåbro hage. I sesong leveres grønnsaker til lokale restauranter og til det norske kokkelandslaget.

Bærekraftsrapportering for Lilleakerbyen

Mustad Eiendoms ambisjonsnivå, strategier og mål for bærekraft har vi redegjort for i dokumentet «[Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen](#)». I bærekraftsprogrammet identifiserer vi særlig viktige områder som påvirker graden av bærekraft, og der Mustad Eiendom har størst påvirkning – positiv eller negativ. Kort og godt identifiserer bærekraftsprogrammet 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, 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

Bærekraftsrapportene blir dermed vårt 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. Tallene for 2021 danner «baseline» og «år null», som denne rapporten måles mot.



↑ "Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen"



↑ Det fremtidige Møllatorget vil bli det nye ankomstorget i Lilleakerbyen

Bærekraftsarbeid er et kontinuerlig arbeid, og «alltid under utarbeidelse». Det innebærer for eksempel at vi ikke har klart å skaffe til veie tall for alle indikatorer. Men vi jobber med saken, slik at for hver rapport, vil vi ha på plass flere og flere data. Vi har også omformulert noen mål, tatt ut, endret og lagt til enkelte indikatorer for i enda større grad å kunne reflektere den virkelige verden og våre aktiviteter. Slik vil det også være, fordi denne veien i stor grad blir til mens vi går.

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

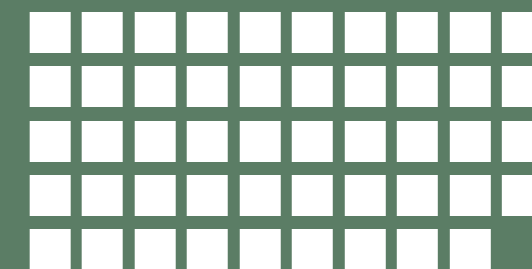
5 BÆREKRAFTSTRATEGIER



KONKRETISERT I
17 MÅL



GJØRES MÅLBART GJENNOM
47 INDIKATORER



+ KVALITATIV RAPPORTERING

STATUS FOR 2022 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 KJØNNENE	6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD	7 REN ENERGI TIL ALLE	8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST	9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR	10 MINDRE ULIKHET	11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN	12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON	13 STOPPE KLIMAENDRINGENE	14 LIVET I HAVET	15 LIVET PÅ LAND	17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE
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 som er 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 veier.

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, og 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, CO2-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.



Fåbrofossen om vinteren, med en viktig gangforbindelse mellom to deler av Lilleakerbyen: Granfos i Bærum og Fåbro i Oslo



Byøkologi

LILLEAKER PLANTESKOLE

I 26. april 2022 åpent vi Lilleaker planteskole. Det er ganske uvanlig at en eiendomsutvikler starter sin egen planteskole. Motivasjonen vår er at vi ønsker å dyrke frem trær som naturlig hører hjemme i Lilleakerbyen. Trærne i Lilleaker planteskole er dyrket frem fra frø fra trær langs Lysakerelva. Trær som har lange røtter i jorda og som har vokst lenge i området. Frøene får næring fra lokalprodusert kompost fra kontorbygg i området, i tillegg til alger fra nærliggende Sollerudstranda. Slik sikrer vi at trærne som skal plantes ut i Lilleakerbyen vil bidra til å styrke det eksisterende biologiske artsmangfoldet i området. Det er ikke likegyldig hvilke planter og trær vi lar vokse i byrommene.

I tillegg er Lilleaker planteskole et prosjekt der vi har et nært og godt samarbeid med mange aktører. Under åpningen av planteskolen var det elever fra 5. klasse ved Lilleaker skole som plantet de første spirende frøene. De fikk lære om viktigheten av trær i vårt økosystem gjennom å delta på skoleskogdag ledet av Skogselskapet. Forskerlinja på Ullern videregående skole, var også med på åpningen. De skal følge utviklingen av trærne i planteskolen som en case i undervisningen. Lilleaker planteskole er dermed både en arena for læring og samhandling for barn og ungdommer som bor i nabolaget, og et tiltak for bevaring og styrking av økosystemet langs Lysakerelven.

«Vi lar trærne gro mens byen vokser»



← ↓ ÅPNING AV PLANTESKOLEN
Offisiell åpning av Lilleaker planteskole med byråd Hanna E. Marcussen og elever fra Lilleaker skole. Her dyrkes trær fra frø som er høstet langs Lysakerelva.





En planteskole trenger tilsyn og skjøtsel. Dette får vi bistand med fra blant annet vår faglige samarbeidspartner Naturrestaurering og vår egen bybonde Magnus Humle. I tillegg er en hel gjeng fra Oslo Produksjon og Tjenester med på den daglige driften med vanning, lusing og tilsyn. Oslo Produksjon og Tjenester er Oslo kommunes arbeidsmarkedsbedrift med tilrettelagt arbeid for folk med nedsatt funksjonsevne.

Samtidig som det vil ta tid før trærne i Lilleaker planteskole er klare for å plantes ut, vil det ta tid før Lilleakerbyen er klar for at nye trær skal plantes ut. Vårt mål er at det skal, over tid, plantes 1000 nye trær i Lilleakerbyen, som er en viktig del av å realisere vår bærekraftstrategi om en byutvikling definert av naturen.

«Skal vi bli glade i naturen må vi bli kjent med den, forstå den og være del av den. Her får barn delta på dyrkekurs og følge veksten over tid.»

↑ →

Mange nysgjerrige fremmøtte ved åpningen av planteskolen. Her dyrkes det frem over 1000 trær som på sikt skal plantes i Lilleakerbyen: rogn, ask, hassel og spisslønn.



← ↑ Bybonde Magnus Humle viser elevene hvordan prikling foregår, før de selv får prøve seg med jord, potter og frø.

BÆREKRAFTSTRATEGI 1 : DEFINERT AV NATUREN

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

MÅL 1: UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN SKAL STYRKE ØKOLOGISKE VERDIER OG MANGFOLD AV ARTER, OVER OG UNDER VANN.				
1.1: Blågrønn faktor før og etter hvert prosjekt (rehab og nybygg).	<ul style="list-style-type: none"> Boligfelt B4: total blågrønn faktor 0,7* Boligfelt B3: total blågrønn faktor 1,1* <p>*Mangler tall før prosjekt</p>	• Ikke relevant for 2022	<ul style="list-style-type: none"> I 2022 har vi brukt mye tid og ressurser på planlegging og prosjektering av Vollsveien 11 og Lilleakerveien 4F, men disse byggene er ikke ferdig. Det viktigste vi har gjort i 2022 for å sikre høy blågrønn faktor er å ferdigstille reguleringsplan for Oslo-siden av Lilleakerbyen, der sikring og styrking av naturen og konvertering av harde/grå flater til grøntareal har en sentral rolle. 	<p>Blågrønn faktor er et verktøy som kvantifiserer blå og grønne verdier, herunder åpne overvannstiltak og vegetasjon, for deretter å gi en total score på prosjektnivå. Oslo kommune stiller krav om blågrønn faktor ved utbygging av boligområder, og kravet for Lilleakerbyen er 0,7.</p> <p>Kommunens krav gjelder foreløpig ikke nærings-eiendom. Lilleakerbyen består av mange grå flater i dag. En indikator som viser forskjellen før og etter utvikling gir en mer relevant oversikt over Mustads arbeid, enn kun blågrønn faktor for ferdige prosjekter.</p>
1.2: Antall m² reetablert natur som har høy verdi for naturmangfold* av total m² uteareal i hvert prosjekt. *Fordelt på kategoriene slåttemark, oversvømmelsesområder og kantsone	<ul style="list-style-type: none"> B2, B3 og park: 1.650 m² reetablert areal* <p>* Mangler nevneren (data for total m² uteareal) og fordeling på kategoriene</p>	• Ikke relevant for 2022	<ul style="list-style-type: none"> I 2022 har vi brukt mye tid og ressurser på planlegging og prosjektering av Vollsveien 11 og Lilleakerveien 4F, der reetablering av natur blir et viktig element. I 2022 ble det gjort en LCA for uteområdet som er planlagt i Lilleakerbyen. Analysen er viktig grunnlag for videre arbeid med uteareal i Lilleakerbyen, og viser bl.a. viktigheten av å velge ombrukte materialer i utearealene, mengde grønt og bruk av lokale materialer. 	<p>Tap av natur og grøntområder skjer bit for bit, og gir til sammen en stor belastning på økosystemene som forsyner oss med ren luft og vann, mat, byggematerialer, klimaregulering og opplevelser.</p> <p>2021-2030 er FN's tiår for restaurering av økosystemer, og Mustad Eiendom ønsker å bidra ved å reetablere noe av den naturen som opprinnelig fantes i regionen.</p>
1.3: Antall timer brukt på rydding av fremmede arter* av m² skjøtsel. *Definert som arter med høy eller svært høy risiko for norsk naturmangfold)	<ul style="list-style-type: none"> 102,75 timer* <p>* Mangler nevneren (data for m² skjøtsel)</p>	• 148 timer*	<ul style="list-style-type: none"> Det ble brukt 45 flere timer på rydding av fremmede arter i 2022 enn i 2021. Det er imidlertid viktig å merke seg at mange timer brukt ikke nødvendigvis er et mål i seg selv, da målet er å begrense antallet fremmede arter. Regelmessig arbeid med vil redusere antall timer over tid. 	<p>Dette er timer samlet fra Naturrestaurering og NGS. Dette innebærer at arealene er gjennom-søkt og fremmedarter er fjernet der de er funnet. Spredning av fremmedarter utgjør en betydelig trussel mot norsk naturmangfold. Lysakerelva er en integrert del av Lilleakerbyen, og Mustad jobber derfor for at grøntarealene vi anlegger og drifter ikke bidrar til spredning av fremmede, skadelige arter.</p>
1.4: Bestander i Lysakerelva.	<ul style="list-style-type: none"> Laks: 799 stk (96%) Ørret: 37 (4%) Elvemusling: se kvalitativ rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> Laks: 943 (95%) Ørret: 45 (5%) Elvemusling: se kvalitativ rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> Det ble funnet større antall fisk i 2022 enn i 2021. Det drives kontinuerlig overvåking av bestandene av villaks, sjøørret og elvemusling gjennom et samarbeid med Naturrestaurering AS og Lysakerelva fiskeforening. Elvemusling er angitt etter tetthet på skala: svært lav (0-1 individ / m²) og lav (2-10 individer / m²). Tetthetene er i stor grad like som i fjor, og det ble ikke observert mindre musling enn i 2021, slik man kanskje kunne forvente grunnet arbeid med rehabilitering av bro (ifm. Fornebubanen) ved elva. 	<p>Verdiene er hentet fra fisketelling som Naturrestaurering AS har oversikt over. Monitorering av bestandene av laks og elvemusling gir Mustad et bedre grunnlag for å vurdere om aktivitetene i Lilleakerbyen har en negativ eller positiv innvirkning på dyrelivet i Lysakerelva.</p>

MÅL 2: EIENDOMMER I LILLEAKERBYEN SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER.				
2.1: Antall skader på mennesker, bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser.	• 0 skader	• 0 skader	<ul style="list-style-type: none"> Det var ingen ekstremhendelser i 2022. I 2022 har deler av organisasjonen vært på kurs hos NVE om damsikkerhet og flom. Det er gjennomført risikoanalyser og det er utviklet beredskapsplaner knyttet til ekstremvær, som er revidert. Det er gjort tiltak på damkonstruksjoner for å redusere farer og investere i beredskapsstyr. 	<p>Klimaendringene fører med seg flere og større ekstremværhendelser. Dette kan, uten forbyggende tiltak øke risikoen for skader på mennesker, bygg eller infrastruktur.</p>

DEFINERT AV NATUREN

Evaluering 2022

FREMHEVEDE RESULTATER 2022

- Vi har i 2022 fortsatt det gode arbeidet med skjøtsel av natur- og grøntområdene, basert på skjøtelsesplanen som er utviklet i samarbeid med Viken fylkeskommune. Fjerning av fremmede arter er ett viktig tiltak. Å fjerne fremmede arter gir de artene som naturlig hører hjemme på området bedre vilkår for å bli sterkere. Dette har også positive konsekvenser for insekts- og dyrelivet i området.

- Satt opp bikuber to steder på området. Bikubene gir oss blant annet data om hvilke typer blomster biene henter nektar fra, og vi kan følge utviklingen over tid.

- Etablering av Lilleaker planteskole som skal forsyne Lilleakerbyen med steds egne trær, dyrket frem fra frø og stiklinger fra elvebredden langs Lysakerelva.

- Ferdigstilt vårt forslag til reguleringsplan. I dette forslaget har sikring og styrking av naturverdier vært svært viktig. I reguleringsbestemmelsene vi har foreslått har vi sikret følgende:

- Naturområdene får et vern. Reguleringen skiller mellom sårbar natur og områder der det er tilrettelagt for rekreasjon og ferdsel.
- Fjerner bygg innenfor 20 metersbeltet mot elva, og bygger ingen nye bygg i 20-metersbeltet.
- Tilfører 11.600 nye m² grøntareal i Lilleaker sentrum, som gir godt over 3 ganger så mye natur og grøntareal i Lilleaker sentrum.
- Sikret rikt innslag av trær og biomangfold i bygater, plasser og torg i bestemmelsene.
- «Opprensing» av områder som har vært preget av industri i lang tid.
- Vi har fått gjort en livs-syklusanalyse av utearealene i Lilleakerbyen som legger grunnlag for videre detaljplanlegging av uteareal, med fokus både på klimagassutslipp og naturverdier.

HOVEDINNSATS 2023-24

- Det er lenge til Lilleakerbyen er ferdig bygd, og vi må arbeide aktivt med å styrke økologiske verdier både her og nå og i hele utviklingsfasen. Det blir viktig i de nærmeste årene å gjøre tiltak som kan øke grønne areal, og ikke minst være skånsom når vi gjennomfører byggeprosjekt. Livet i og langs elva er sårbart, og vi har et stort ansvar for å passe på at vi går skånsomt frem.

- Tiltak for å sikre eksisterende bygg, spesielt eldre bebyggelse, mot flom og ekstremvær blir også en viktig løpende oppgave.

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. 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 bebyggt. Byggene er store ressursbanker som vi i størst mulig grad skal ombruke til nye bygg og utearealer. Vi vil utvikle kunnskap, metoder, og markedet 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.

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»

Forandre for å bevare

«Mot den normerte levetiden på 60 år på et bygg, ønsker vi at våre bygg skal kunne vare minst dobbelt så lenge, og under sin levetid dessuten generere minst mulig avfall.»

↙ ↓ FLEKSIBILITET
Vollsveien 11 skal rehabiliteres og designes for å bli et fleksibelt og demonterbart kontorbygg, med en levetid opp mot 150 år.



DEMONTERBARHET OG FLEKSIBILITET

Vi utvikler Lilleakerbyen i et 150-års perspektiv. Mot den normerte levetiden på 60 år på et bygg, ønsker vi at våre bygg skal kunne vare minst dobbelt så lenge, og under sin levetid generere minst mulig avfall. Lilleakerbyen består i dag av mange bygg. Når vi skal transformere området, ønsker vi å ta vare på mest mulig av eksisterende materialer. Gjennom arbeidet har vi erfart at å demontere bygg og ombruk av materialene er utfordrende og ressurskrevende. En viktig årsak til dette, er at byggene ikke er designet for ombruk.

Dagens kontorbygg er i veldig liten grad designet for å demonteres. De er heller ikke designet for det de, nesten uten unntak brukes som; flerbrukerbygg. Bransjen produserer svært store mengder avfall gjennom oppussing og tilpassinger, her har Mustad Eiendom ikke vært et unntak. Slike tilpasninger skjer i hovedsak når en leietaker flytter ut og en annen flytter inn, ved at kontorene bygges om, pusses opp og tilpasses den nye leietakerens behov. Dette er et stort ressursløseri. Derfor har vi ønsket å ta tak i denne utfordringen.

Vollsveien 11, et nytt kontorbygg på ca. 20 000 m², er planlagt ferdigstilt i 2025. V11 skal bli et demonterbart og fleksibelt kontorbygg for fremtiden. I 2022 har vi brukt mye tid på å designe og detaljprosjekttere V11. Målet vårt er at dette bygget både skal ha en levetid opp mot 150 år, og produsere betydelig mindre avfall i løpet av sin levetid. Bygget skal være demonterbart, men også svært fleksibelt, ved at det enkelt skal kunne tilpasses ulike leietakere, med bare små justeringer og med minimale mengder avfall.

«I 2022 har vi arbeidet med planlegging av Vollsveien 11. V11 blir et pilotprosjekt for hvordan kontorbygg kan bygges fleksibelt og demonterbart.»

BÆRESYSTEM

I Vollsveien 11 skal vi teste et nytt og demonterbart bæresystem som kalles e-slab. Systemet er utviklet av blant annet Snøhetta og Conform. Systemet består av tynne betongdekk-elementer med bærekanal og integrert teknikk. Det er første gang e-slab benyttes i et prosjekt. V11 blir med andre ord et pilotprosjekt, der produktet videreutvikles.

E-slab er konstruert slik at leietakertilpasninger kan gjøres uten store rehabiliteringer, da alle tekniske løsninger er lett tilgjengelig og interne vegger blir enkle å flytte på. Bygget blir dermed svært fleksibelt, uten behov for rivning. Systemet har også et robust og energieffektivt energisystem. Ventilasjonskonseptet

er basert på fortreningsventilasjon med eksponert betong, som vil føre til meget lav energibruk i drift. Bæresystemet blir demonterbart, slik at det kan ombrukes i et annet bygg på et senere tidspunkt. Det gjelder alle deler av bæresystemet som bjelker, dekker, kanaler og søyler. I tillegg skal det benyttes miljøvennlige produkter med lavt CO₂-utslipp.

I Vollsveien 11 tester vi noe helt nytt, og forsøker å ta tak i de utfordringene vi ser fra de mange andre byggene i Lilleakerbyen. Å bygge demonterbart og fleksibelt vil være viktig for alle kontorbygg i Lilleakerbyen, og med V11 vil vi ta med oss mye viktig lærdom til de kommende prosjektene i Lilleakerbyen.

BÆREKRAFTSTRATEGI 2 : 150-ÅRS PERSPEKTIV

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

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

3.1: Kg byggkomponenter som er demontert og klargjort for ombruk ved demontering og rivning pr m² BTA totalt bygningsareal per prosjekt.	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data mangler Mindre prosjekter: Data mangler Drift (leietakertilpasning, vedlikehold): Data mangler 	<ul style="list-style-type: none"> 1,56 kg 	<ul style="list-style-type: none"> 2022 er det første året med rapportering på denne indikatoren. 	<p>Ved ombruk reduseres bruk av råvareressurser og klimagassutslipp fra nyproduksjon (90 – 99 %), og bidrar dessuten til lokal verdiskaping (Grønn byggallianse).</p> <p>Ved rivning bør det gjennomføres ombrukskartlegging, behov for mellomlagring må avklares, og eventuelt prosjekteres med kvalitetssikrede komponenter.</p>
3.2: Prosent sorteringsgrad av totalt avfall.	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data mangler Nybygg boligprosjekt: 90% Rehabilitering/leietakertilpasning: 83% Prosjekter tilknyttet drift: Data mangler Daglig drift (husholdningsavfall): 71% 	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data mangler Nybygg: 97% Rehabilitering/leietakertilpasning: 86% Prosjekter tilknyttet drift: Data mangler Daglig drift (husholdningsavfall): 72% 	<ul style="list-style-type: none"> Sorteringsgraden har gått opp i 2022 sammenlignet med 2021. Gjennom 2022 er det jobbet med OPT om forbedringer på drift av avfallsstasjoner, det er holdt kursing av renholdspersonale i aktuelle eiendommer. Rutiner ved gjennomføring av leietakerprosjekter og andre prosjekter i Eiendomsdrift er forbedret. Det stilles også krav til entreprenører ved inngåelse av avtaler og nye vurderinger av avfall og ombruk ifm. prosjekter. Videre brukes ombrukslageret aktivt. 	<p>Sorteringsgrad er et mål på sorteringsjobben som gjøres. Høy grad av materialgjenvinning forutsetter høy sorteringsgrad.</p>
3.3: Kg avfall pr m² (BTA) totalt bygningsareal.	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data mangler Nybygg boligprosjekt: 51,6kg/m² BTA (665 tonn / 12900 m² BTA) Rehabilitering/leietakertilpasning: 48 kg/m² BTA (BTA = 3770 m²) Løpende vedlikehold: 0,2645 kg/m² BTA (61 974 kg / 234 265 m² BTA)* Husholdningsavfall: 5,219 kg/m² BTA (1 222 602,00 kg / 234 265 m² BTA)* 	<ul style="list-style-type: none"> Riving: Data mangler Nybygg boligprosjekt: ikke relevant for 2022 Rehabilitering og nybygg: 82kg/m² BTA Leietakertilpasninger: 10kg/m² BTA Løpende vedlikehold: 0,45 kg/m² BTA (105 419,23 kg / 234 265m² BTA) Husholdningsavfall: 5,86 kg/m² BTA (1 372 792,90 kg / 234 265 m² BTA) 	<ul style="list-style-type: none"> Avfallet per m² BTA i 2022 har endret seg noe fra 2021. Endringer her kan komme fra endret aktivitet og hva som gjøres i rehabilitering. Data for rehabilitering og leiertakertilpasninger har blitt mer nøyaktige siden 2021, og er derfor delt inn i hver sin unerkategori. Data for riving mangler. Det arbeides med systemer for datafangst. 	<p>Å minimere avfallet kan gi positiv effekt både samfunns- og bedriftsøkonomisk. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 25 % av avfallet i Norge. Størst effekt har bevaring av grunn, fundamenter og bærekonstruksjoner. Også husholdninger og bedrifter står for store avfallsmengder.</p> <p>*Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 265 m² BTA)</p>

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

4.1: Kg ombrukte bygningsdeler pr m² BTA (totalt bygningsareal) ved ferdig prosjekt.	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data mangler Bygg: Data mangler 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data mangler Bygg: 8 kg/m² BTA 	<ul style="list-style-type: none"> 2022 er det første året med rapportering på denne indikatoren. 	<p>Ved ombruk sparer man råvareressurser, reduserer klimagassutslippene fra nyproduksjon (90 – 99 %) og bidrar til lokal verdiskaping (Grønn byggallianse).</p> <p>Størst effekt får du hvis du kan ombruke materialer med høye klimagassutslipp i produksjon, som stål, betong og glass. Dette er tunge materialer, og kilo er derfor viktig data å rapportere på.</p>
--	--	--	--	---

BÆREKRAFTSTRATEGI 2 : 150-ÅRS PERSPEKTIV

INDIKATOR	2021	STATUS 2022	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
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				
4.2: Kg ombrukbare bygningsdeler* av m² BTA totalt bygningsareal og evt kg bygningsdeler totalt.	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data mangler Bygg: Data mangler 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data mangler Bygg: Data mangler 	<ul style="list-style-type: none"> I 2022 har vi brukt mye tid og ressurser på prosjektering av Vollsveien 11, som planlegges med demonterbarhet i alle ledd. Generelt planlegges og bygges kontorer for fremtidig ombruk (kontor 2.0). 	<p>Behovene for hvert enkelt bygg og landskap kan skifte. Prosjektering for ombruk innebærer å planlegge bygg på en slik måte at komponenter kan demonteres og ombrukes, enten lokalt i samme bygg eller eksternt i et nytt bygg. På den måten vil materialressursene kunne få lang levetid ifølge FutureBuilt.</p> <p>*Ombrukbar iht. Breeam-NOR v6.0 ved ferdig prosjekt</p>
4.3: Antall typer bygningskomponenter ombrukt i snitt per prosjekt.	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data mangler Bygg: Data mangler 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: 3 typer Leiertakertilpasninger: 3 typer Større rehabilitering/nybygg: 3 typer 	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: lamper, gatestein og vegetasjon. Leiertakertilpasninger: himling, glassvegger/-dører og teknisk system. Større rehabilitering/nybygg: trapp, rupanel og trafo. 2022 er første året dette rapporteres på. Det er høyt fokus på ombruk av bygningskomponenter i Lilleakerbyen. 	<p>Ombruk av flere typer bygningskomponenter bidrar til innovasjon, og utvikling av et marked for ombrukbare bygningskomponenter.</p>
4.4: Prosentandel av bygg som er endringsdyktig* av m² BTA totalt bygningsareal ved ferdig prosjekt *(generalitet, fleksibilitet og elastisitet)	Ikke implementert	Lilleakerveien 2D: 10 %	<ul style="list-style-type: none"> Etablert utsparinger for fremtidige interntapper (4 stk) i Lilleakerveien 2D. 2022 er første året med rapportering på denne indikatoren. Generelt planlegges og bygges kontorer for fremtidig ombruk (kontor 2.0). 	<p>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.</p> <p>*Endringsdyktig iht. Breeam-NOR v6.0</p>

MÅL 5: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV AT HISTORISK ARV GJØRES SYNLIG, OG AT HISTORISKE ELEMENTER GIS NYTT LIV MED EN FREMTIDSRETTET BRUK				
5: Mustad Eiendoms eiendomsutvikling skal preges av at historisk arv gjøres synlig, og at historiske elementer gis nytt liv med en fremtidsrettet bruk			<ul style="list-style-type: none"> Arrangerer åpne dager i museumsleiligheten med guide. Historievandring for leietakere og publikum i lunsjtiden. Historisk skilting utvidet i 2022. Oslo Open House på Elsero (Wilhelm og Else Mustads bolig fra 1922 som nå igjen er i Mustad Eiendoms eie) Gigantenes minneløp, classic cars/veteranbilløp fra Lilleakerbyen til Norsk kjøretøymuseum. Lilleakerveien 2D "Kjemiken" er rehabilitert tilbake til historisk fasadeuttrykk. Finansiering av boka "Forunderlige Lilleaker" Finansiering og samarbeid med Ullern Historielag og Lilleaker Forum. 	Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilørighet og særpreg.

MÅL 6: DET SKAL VÆRE EFFEKTIVT VANNFORBRUK I BYGG OG LANDSKAP I MUSTAD EIENDOMS EIENDOMSPORTEFØLJE				
6.1: Totalt vannforbruk m³ per m² BTA totalt, i driftsfasen i eksisterende bygg.	0,221 m ³ vann per m ² BTA (54112 m ³ vann / 234 265 m ² BTA)	0,21298 m ³ vann per m ² BTA	<ul style="list-style-type: none"> Det totale vannforbruket er noe redusert fra 2021. Det var i 2022 et prosjekt med å forbedre overvåkingen av vannforbruket. Forskjellen fra 2021 kan ligge i redusert behov for vanning eller mer nøyaktig overvåking. 	Redusert vannforbruk gir økonomisk gevinst og økt sirkularitet. Global oppvarming kan medføre perioder med redusert tilgang på vann, hvor vanneffektivitet blir viktig.

150-ÅRS PERSPEKTIV

Evaluering 2022

FREMHEVEDE RESULTATER 2022

- 150-års perspektiv handler blant annet om å bruke ressurser bedre. I 2022 har vi fått på plass data for mange indikatorer som vi ikke hadde data på i 2021. Det gjelder blant annet for indikator 3.1 som omhandler byggkomponenter som er demonterbart og klargjort for ombruk. Dette er svært viktig for å kunne måle utvikling over tid.

- Ombruk av bygningsmaterialer i Vollsveien 13H har gitt svært gode resultater:

- Ombruk av tegl har gitt en utslippsreduksjon på 162 tonn CO₂ som tilsvarer 85 % reduksjon, sammenlignet med bruk av ny tegl.
- Ombruk av eksisterende bærende konstruksjon i bygg 3 har gitt en utslippsbesparelse på om lag 186 tonn CO₂, noe som gir en utslippsreduksjon på ca. 43 % sammenlignet med å rive og bygge nytt.

- Sorteringsgraden er svært høy på nybygg (97 %), og har også gått opp fra 2021 på rehabiliteringsprosjekter.

- Mustad Eiendom har vært med å finansiere boka «Forunderlige Lilleaker» som forteller historien om hvordan Lilleaker har utviklet seg fra slutten av 1800-tallet da Mustad etablerte seg på området, frem til i dag. Boka har blitt svært godt mottatt, og var den mest solgte boka på Norli på CC Vest i 2022 i desember.

- I 2022 gikk Mustad Eiendom inn som strategisk partner i "Sirkulær ressursentral", og åpnet dessuten et eget ombrukslager internt i Lilleakerbyen, Mustad Ombruk.

HOVEDINNSATS 2023-24

- Det er fortsatt en del indikatorer under «150-års perspektiv» vi ikke har data på. Dette må vi arbeide for å få på plass. Det er spesielt viktig at vi sikrer at vi får data for riving, da dette er et område som står for betydelig CO₂-utslipp og et potensiale for bedre ressursutnyttelse.

- Kg avfall av m² for både rehabilitering, nybygg og drift har dessverre gått opp fra 2021 til 2022. Vi må arbeide målrettet for at vi klarer å redusere mengde avfall i perioden fremover.

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 ligger i umiddelbar nærhet til Lysaker stasjon. I utviklingen av Lilleakerbyen jobber vi mot at enda flere skal benytte seg av klimavennlige transportløsninger.



Ombruk gir nytt liv

«Eksisterende bygg er store materialbanker. Det ligger stor klimagavinst i ombruk av materialer fra våre egne bygg i Lilleakerbyen.»



↙ ↓OMBRUK
I rehabilitering av Vollsveien 13H bevares bærekonstruksjoner, og teglsteinen demonteres varsomt før den ombrukes.

VOLLSVEIEN 13H

I 2022 har arbeidet med rehabilitering av Vollsveien 13H pågått for fullt. I planleggingen av rehabilitering av dette bygget, opprinnelig fra 1869, har målet vårt vært å ombruke så mye som mulig av eksisterende bygningsmaterialer. Vi har spesielt konsentrert oss om tegl og bærende betongkonstruksjoner som har høyt klimagassutslipp ved produksjon og lang varighet.

Når man går i gang med et slikt rehabiliteringsprosjekt, er det vanskelig å forutse hvilke resultater man vil oppnå. Det er først når teglen er demontert og rengjort, man ser

hvor mye av den som kan ombrukes. Og i et gammelt bygg som dette, er det vanskelig å vite hvilken tilstand bærende konstruksjoner er i. Vi er derfor veldig stolte over de resultatene vi har fått til i prosjektet.

OMBRUK AV TEGL

Hele 62 % av teglen i det rehabiliterte prosjektet er fra eksisterende bygg, med opprinnelsesår fra 1950-tallet. Vi gir nå den 70 år gamle teglen nytt liv. Resten av teglen er ombrukt fra Norge og Tyskland. Sammenlignet med bruk av nyprodusert tegl, har vi spart 162 tonn CO₂ekv, tilsvarende 85% av utslippene.



BEVARING AV BÆRENDE KONSTRUKSJONER

V13H består av fire bygg. I bygg 3 vil 57 % av den eksisterende bærekonstruksjonen i betong bevares. Dersom hele bygg 3 hadde blitt revet, og blitt oppført identisk med samme betong som brukes på resten av bygget, er utslipp estimert til ca. 325,7 tonn CO₂. Miljøgevinsten i å bevare bærekonstruksjoner i dette bygget er dermed en besparelse på om lag 186 tonn CO₂, som gir en utslippsreduksjon på ca. 43 %. Dette viser at det å ombruke materialer fra egne bygg gir en stor miljøgevinst.



OMBRUK AV HULLDEKKER I VOLLSVEIEN 11

På en av tomtene som ligger nærmest Lysaker stasjon, Vollsveien 11, sto et kontorbygg fra 1980-tallet. Det var et lite funksjonelt bygg, som var omkranset av parkering og veier, og helt uten publikumsrettede aktiviteter.

I 2022 startet vi demonteringen av dette bygget, med målsetting om å ombruke mest mulig. Vi gjorde en svært grundig ressurskartlegging, som ga oss en god oversikt over hva bygget inneholdt og hva som hadde restverdi. Veldig mye fra bygget kunne bli brukt om igjen, og gjennom kontakter og i egne prosjekter fikk dører, aggregat, innredning og mye mer nytt liv i nye bygg. Men én stor komponent i bygget skapte hodebry: Hva kunne vi gjøre med hulldekkene som er etasjeskiller laget i betong? Dette er komponenten i bygget med høyest klimagassutslipp.

Så langt har kun et par aktører benyttet seg av ombrukte hulldekker i Norge, og da har kostnaden blitt adskillig høyere enn å kjøpe nye hulldekker.

Vår dyktige riveentreprenør, Øst-Riv, har utviklet en ny metode for demontering av hulldekker, som er mer skånsom og effektiv. Det gjør at kostnadene ved å ombruke hulldekker blir betydelig lavere enn i tidligere prosjekter, og flere av hulldekkene kan ombrukes. Dermed vil vi også klare å ombruke hulldekkene fra Vollsveien 11 inn i det nye bygget som skal komme på tomta. Det er både god ressursbruk og gir store klimagassreduksjoner.

← DEMONTERING
I samarbeid med riveentreprenør
Øst-Riv har vi fått demontert
hulldekker fra gamle Vollsveien 11
til ombruk i det nye bygget som
skal oppføres på samme tomt.



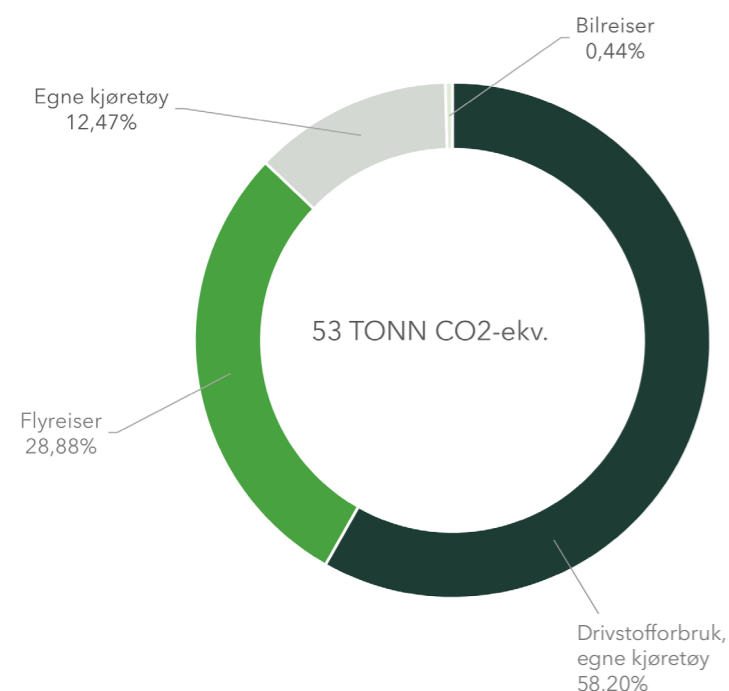
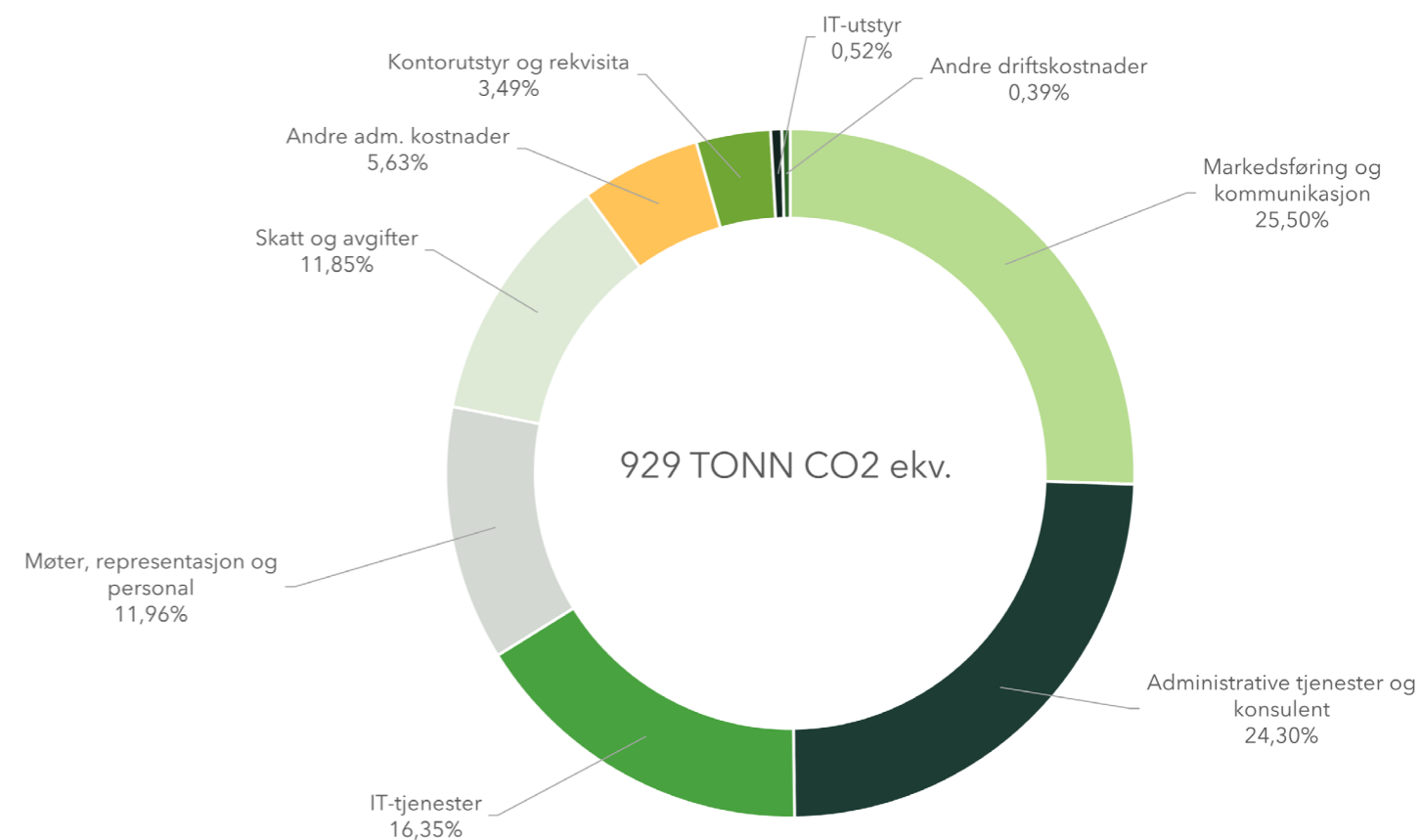
«Vår dyktige riveentreprenør, Øst-Riv, har utviklet en ny metode for demontering av hulldekker som er mer skånsom og effektiv.»

↑ →
Hulldekker i betong
demonteres og kjøres bort for
mellomlagring.



Klimagassregnskap

NØKKELTALL FOR 2022	NØKKELTALL FOR 2021
TOTALT KLIMAGASSUTSLIPP 9 899 tonn CO₂ For Mustad Eiendom AS	9 690 tonn CO₂
TILSVARER KLIMAFOTAVTRYKK 42,73 kg CO₂-ekv./m² BTA For Mustad Eiendom AS	41,82 kg CO₂-ekv./m² BTA
Fra 2021 til 2022 har klimagassene fra Mustad Eiendom økt noe. Dette kommer av økte utslipp i administrative aktiviteter grunnet økt aktivitet etter koronapendemien, samt mer enn dobling i utslipp fra transport.	
Siden 2021 har Asplan Viak oppdatert metoden for å lage klimaregnskap, derfor vil ikke alle resultatene i denne rapporten være direkte overførbare til fjorårets bærekraftsrapport. Se vedlegg for Metode for klimagassregnskap, samt Oppdatert klimagassregnskap 2021.	



TRANSPORT

Utslipp knyttet til transport utgjør 53 tonn CO₂-ekv. i 2022. Dette tilsvarer 0,5 prosent av de totale utslippene. Her er drivstofforbruket i egne kjøretøy den største bidragsyteren, mens flyreiser utgjør det nest største bidraget. Under posten *Egne kjøretøy* ligger vedlikehold av bilene.

Fra 2021 gikk utslippene fra transport opp, både fra drivstoffbruken i egne kjøretøy og fra flyreiser. Utslippene fra transport holder seg derimot lave sammenlignet med resten av aktivitetene i Mustad Eiendom.

ADMINISTRATIV DRIFT

Administrativ drift er ansvarlig for 9,3 prosent av de samlede klimagassutslippene i 2022. Innenfor denne kategorien kommer det meste av utslippene fra markedsføring og kommunikasjon, som utgjør 25 prosent. Den største kilden til utslipp i denne underkategorien er "sosiale medier, produksjon".

Deretter finner vi administrative tjenester og konsulenter, som står for 24 prosent av utslippene.

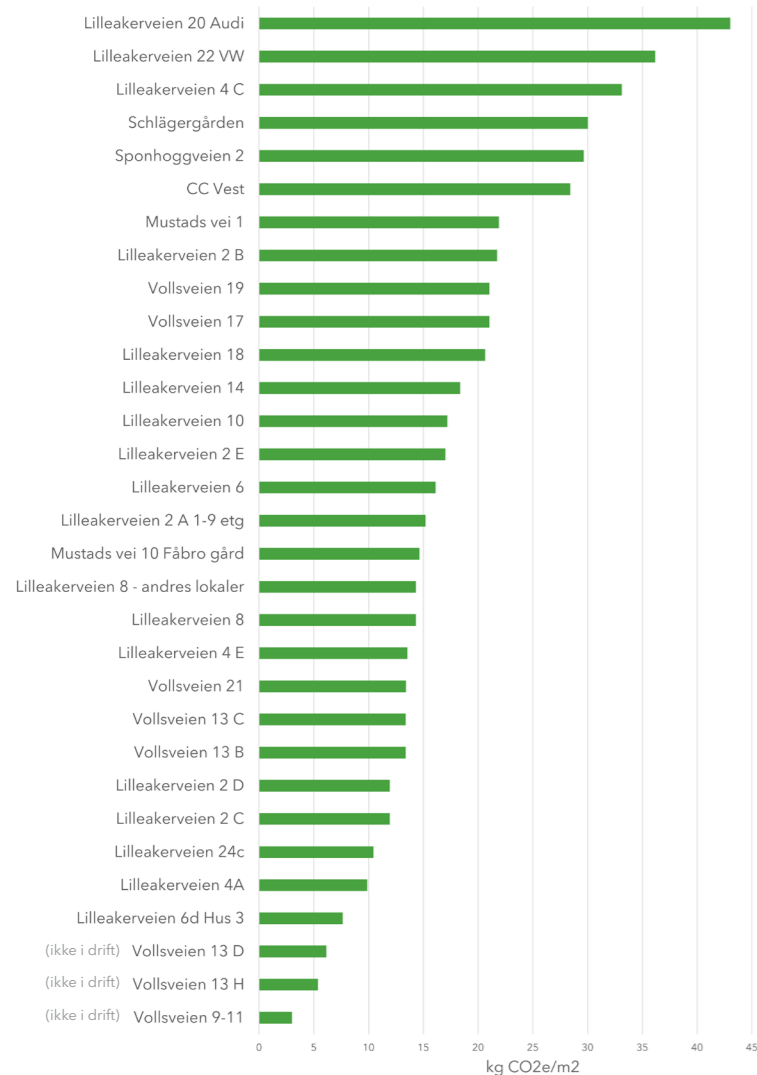
Her er det meglerprovisjon og juridiske/økonomi tjenester som har størst innvirkning på utslippene.

Den tredje største underkategorien i administrativ drift er IT-tjenester, som bidrar med en betydelig andel av utslippene. Den viktigste utslippskilden i denne underkategorien er "programservice".

EIENDOMSDRIFT

Eiendomsdrift står for mesteparten av klimagassutslippene i 2022, med 8917 tonn CO₂ekv. Dette utgjør 90 prosent av totalutslippene. Elektrisitetsforbruket er den største kilden til utslipp i denne kategorien, med 41 prosent. I tillegg bidrar drift og vedlikehold av tekniske systemer, som heiser og elektriske anlegg, med 14 prosent. Prosjekteringstjenester og rådgiving står for 7,77 prosent av utslippene, mens utslippene fra bygningstjenester som vaktmestertjenester og vakthold bidrar til 6,94 prosent av utslippene fra eiendomsdrift.

I 2022 har det blitt tatt i bruk mer fjernvarme og fjernkjøling, disse har lavere utslipp per kWh enn elektrisitet.



NØKKELTALL FOR EIENDOMSDRIFT

KLIMAGASSUTSLIPP fra energibruk per areal
18,31 kg CO₂-ekv./m²

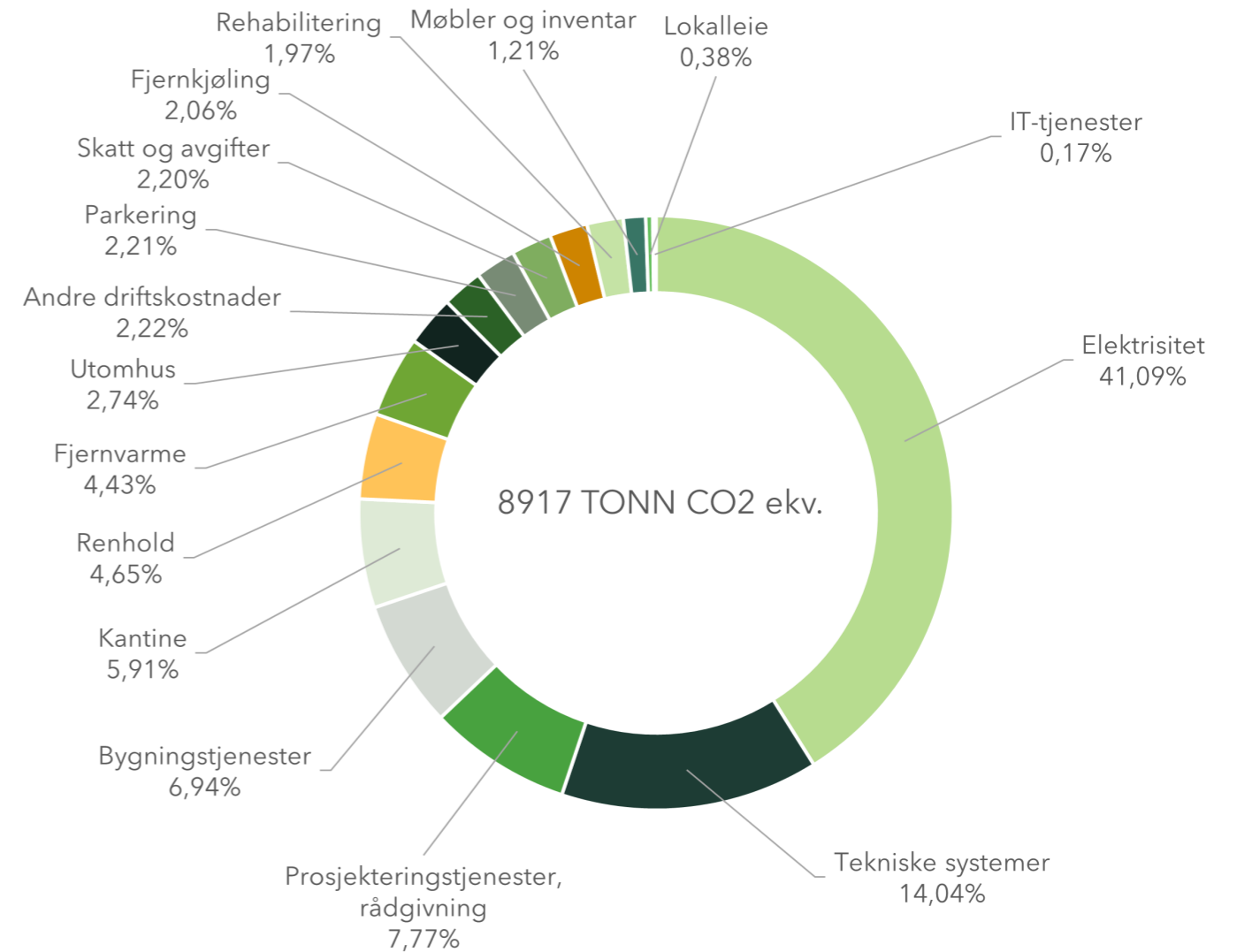
Elektrisitet 86%
av klimagassutslippet fra energibruk

GJENNOMSNIITTLIG ENERGIFORBRUK
189 kWh
per m² BTA

SPESIFIKT ENERGIBRUK
147 kWh/m² BTA
for Mustad Eiendoms egne kontorlokaler i Lilleakerveien 8

EIENDOMMER MED STØRST ENERGIBRUK PER M²
Lilleakerveien 20 Audi
Lilleakerveien 22 VW
Lilleakerveien 4 C

METODE FOR KLIMAGASSREGNSKAP
Se vedlegg



BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

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

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				
7.1: Kg CO₂-ekvivalenter av total m² BTA, regnet over livsløpet for nybygg/rehabilitering*	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Ingen ferdigstilte bygg i 2022, men klimagassberegning utarbeides for alle nybygg (Vollsveien 11, Lilleakerveien 4F) og for området som helhet.	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"> • rive mindre • ombruke flere materialer • velge løsninger og byggevarer med lave utslipp i et livsløpsperspektiv • kreve utslippsfrie bygge- og anleggsplasser • energieffektivisere eksisterende bygg • og utvikle steder nært kollektivtransport, handel og tjenester *Regnet iht. modifisert FutureBuilt ZERO og/eller NS 3720
7.2: Kg CO₂-ekvivalenter av total m² landskap, regnet iht. modifisert FutureBuilt ZERO-L*	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Det er utarbeidet egen beregning for landskap. Dette tas i bruk for Vollsveien 11, som er et pilotprosjekt for Future Built's nye verktøy.	Dette omfatter utslipp i forbindelse med en utbygging som skjer utendørs. Kravene for oppnåelse er beskrevet i FutureBuilt. <ul style="list-style-type: none"> *Utomhus knyttet til bygningsmasse og selvstendige landskap, regnet iht. modifisert FutureBuilt ZERO-L (dvs. inkl. opptak fra biomasse)
7.3: Prosentandel av total byggmasse m² som er sertifisert iht. BREEAM-NOR/FutureBuilt	• 0 % av m ² bygg	• 0 % av m ² bygg	• Vollsveien 11, som ikke er ferdigbygd, er et vedtatt FutureBuilt-prosjekt. Foreløpige beregninger for prosjektet viser at det ligger an til å nå målet om å bli BREEAM Excellent.	Sertifiseringsordninger gir en troverdighet for at bygg og landskap har kvaliteter som er rustet til å møte fremtidens krav og forventninger. Det gir økt trygghet i møte med nye finansielle, juridiske og klimatiske rammebetingelser.
7.4: kWh energi i byggefase av m² BTA / år	• Oppvarming: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Oppvarming: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler		Utslipp av klimagasser fra bygge- og anleggsplasser utgjør store klimagassutslipp. Ved å stille krav til varme og tørk, anleggsmaskiner, og transport til og fra byggeplass, kan utslippsreduksjoner oppnås. Også for lokalklima og arbeidsmiljøet er dette gode tiltak. Måles i energibruk per kvadratmeter årlig.

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				
8.1: Kg CO₂-ekvivalenter per m² BTA knyttet til energibruk i drift (elektrisitet og fjernvarme/-kjøling).	• 14,94 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 18,31 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• Klimafotavtrykket har økt fra 2021 til 2022 som en naturlig konsekvens av økt aktivitet etter pandemien. • Samtidig er det tatt i bruk mer fjernkjøling og fjernvarme, som har lavere karbonfotavtrykk per kWh enn elektrisitet.	Gjelder Mustad Eiendoms egne lokaler og portefølje. Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene Mustad Eiendom kan gjøre for å kutte de direkte utslippene fra egen virksomhet. Måles som andel av m ² BTA. <ul style="list-style-type: none"> * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
8.2: Kg CO₂-ekvivalenter per m² BTA for drift av eiendomsporteføljen, egne lokaler og administrative aktiviteter i selskapet (scope 1, 2 og 3).	• 33,38 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 42,73 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• Klimafotavtrykket har økt fra 2021 til 2022 som en naturlig konsekvens av økt aktivitet etter pandemien. • Dersom man ser bort fra energibruken har utslipp knyttet til innkjøp av varer og tjenester gått noe ned, mens utslipp knyttet til transport har økt.	Mål på Mustad Eiendoms klimafotavtrykk, som andel av størrelsen på eiendomsporteføljen og egne lokaler driftet av Mustad Eiendom. Gjelder alle virksomhetens aktiviteter, som energi fra egne bygg og eiendomsporteføljen, samt andre driftsaktiviteter. <ul style="list-style-type: none"> • 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) * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
8.3: kWh spesifikk levert energi per m² BTA i eiendomsportefølje og egne lokaler.	• Portefølje 163 kWh per m ² BTA* • Egne lokaler: 144 kWh per m ² BTA (Lilleakerveien 8)*	• Portefølje: 189 kWh per m ² BTA* • Egne lokaler: 147 kWh per m ² BTA (Lilleakerveien 8)*	• Den spesifikke energibruken har gått opp fra 2021 som en naturlig konsekvens av økt aktivitet etter pandemien.	Siden Mustad Eiendom drifter mange eiendommer og bygg, er energieffektivisering et av de viktigste tiltakene for å kutte utslipp, både fra eiendomsportefølje og i egen drift. <ul style="list-style-type: none"> * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
8.4: kWh egenprodusert fornybar energi per kWh levert energi totalt til alle bygg i porteføljen.*	• 0,83 prosent	• 0,79 prosent	• Egenprodusert fornybar energi er 348 000 kWh. Dette er 500 kWh mindre enn 2021, mens energiforbruket i lokalene har gått opp. Dermed er andelen mindre enn i fjor. Dette som en naturlig konsekvens av økt aktivitet etter pandemien. mens det ikke er installert noe mer for egenproduksjon av energi.	Det er viktig å jobbe for fornybar energigenerering basert på lokale ressurser også i bymessige utviklingsområder. Eksempler på lokal fornybar energi-generering er solceller, varmepumper (bl.a. luft til luft, energibrønn og frikjøling) og solfanger. <ul style="list-style-type: none"> *Energi tilknyttet varmepumper som gjenvinner spillenergi er holdt utenom.

BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

INDIKATOR	OPPVARMINGSKARAKTER	ENERGI-KARAKTER	BYGG	KVALITATIV RAPPORTERING
-----------	---------------------	-----------------	------	-------------------------

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				
8.5: Energimerke og -nivå for alle bygg i eiendomsporteføljen.	Grønn	A	Lilleakerveien 20-22*	<p>• Oppvarmingskarakter og energikarakter er lik for alle bygg fra 2021 til 2022.</p> <p>* Fire bygg er lagt til listen fra 2021. Det er: Lilleakerveien 20-22 (energimerket som ett bygg), Mustads vei 1, rehabiliterte Lilleakerveien 2C+D (energimerket som ett bygg) og Vollsveien 13C.</p> <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>
	Grønn	B	Mustads vei 1*	
	Grønn	B	Lilleakerveien 4E	
	Grønn	C	Lilleakerveien 4C	
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 6	
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 6D	
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 14 Treningssenter	
	Gul	C	Lilleakerveien 2A	
	Gul	D	Lilleakerveien 16 (nord)	
	Gul	G	Vollsveien 13 G	
	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	E	Lilleakerveien 10	
	Rød	E	Lilleakerveien 16 (sør)	
	Rød	E	Lilleakerveien 14 kontordel	
Rød	E	Lilleakerveien 14 lagerdel		
Rød	E	Vollsveien 13D		
Rød	E	Vollsveien 17B		
Rød	F	Vollsveien 13B		
Rød	F	Vollsveien 13F		
Rød	G	Vollsveien 13E		

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

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				
9.1: Antall tiltak som fremmer grønn mobilitet.	<ul style="list-style-type: none"> Nybygg: Data mangler Rehabiliterede bygg: Data mangler 	• 1 tiltak	<ul style="list-style-type: none"> Bygget garderobe med dusj for syklistere. Transport (i bruk) er en del av CO2-analysene som er under utarbeidelse for alle nye prosjekter (og områder). 	<p>Transport er en av de viktigste utslippssektorene. Hvor man bygger, og hvordan man tilrettelegger for grønn mobilitet, har stor påvirkning på mobilitetsmønstre.</p> <p>Jevnlige reisevaneundersøkelser kan avdekke forbedringspotensial i utvikling av eksisterende og nye områder.</p> <p>Det fins en rekke sertifiseringer og systemer med krav og forslag på tiltak for grønn mobilitet, som f.eks FutureBuilt og Breeam NOR v6.0 Tra.</p>
9.2: Klimafotavtrykk i kg CO₂-ekvivalent per bygningsbruker. (Krever jevnlig reisevaneundersøkelser)	• Data mangler	• Data mangler	<ul style="list-style-type: none"> Vi har i 2022 arbeidet mye med å lage et underlag for hvordan måle utslipp fra transport på en formålstjenlig måte. Reisevaneundersøkelsen er et viktig underlag for å kunne måle utvikling over tid. Det ble i 2022 gjennomført en reisevaneundersøkelse. Antall respondenter: 1388. Fordeling mellom transportmiddel: <ul style="list-style-type: none"> Gjester: Bil: 66%, Sykkel: 4%, Til fots: 15%, Kollektiv: 16%, Ansatte: Bil: 37%, Sykkel: 14%, Til fots: 4%, Kollektivtransport: 43%, Annet: 2%. Resultatene kommer fra et stort utvalg, men svarene fra respondentene tilsier hvordan de reiste denne dagen, og vil dermed være preget av ytre forhold som feks. vær. 	<p>Undersøkelsene vil være et viktig grunnlag for å kunne sammenligne reisevaner over tid og måle om utslippene fra transport blir redusert. Å redusere utslipp fra transport i Lilleakerbyen vil innebære å legge til rette for grønn mobilitet.</p>

LAVE UTSLIPP

Evaluering 2022

FREMHEVEDE RESULTATER 2022

• I 2022 har vi arbeidet intensivt med planlegging av to nye bygg: Vollsveien 11 og Lilleakerveien 4F. Disse prosjektene planlegges for BREEAM NOR-sertifisering og ligger an til å oppnå BREEAM Excellent. Vollsveien 11 er dessuten et vedtatt FutureBuilt-prosjekt, og ligger an til å oppnå FutureBuilt Zero, som omhandler utslipp fra energi og materialer. Det er 50 % lavere utslipp enn hva bransjen må levere for å nå Norges forpliktelser i Paris-avtalen (50-55 % reduksjon av utslipp innen 2030).

• Det utarbeides også klimagassregnskap for uteareal for Vollsveien 11, og prosjektet har dessuten vært pilot i utvikling av FutureBuilt's nye kriteriesett for landskap, FutureBuilt-L.

• Utslipp fra energibruk fra drift og administrative aktiviteter har gått opp fra 2021-22. Dette er en følge av et høyere aktivitetsnivå i 2022 enn i koronaåret 2021.

• Vi fikk i 2022 gjort en reisevaneundersøkelse for alle brukere av Lilleakerbyen (kontor, bolig og handel/service). Denne er viktig for å både å kunne sette mål om reduksjon av utslipp og måle utvikling over tid.

HOVEDINNSATS 2023-24

• Fokus også på de mindre energieffektiviseringstiltakene. De siste 8 årene har vi redusert energiforbruket 20%, og for hvert år blir det vanskeligere å ytterligere redusere energiforbruket i eksisterende bygningsmasse.

• Mustad Eiendom planlegger en ny og svært energieffektiv energiløsning for hele Lilleakerbyen, basert på sjøvannsledning fra fjorden. Dette systemet vil kraftig redusere energiforbruket i Lilleakerbyen. Konseptet for energiløsningen er ferdig utviklet, og vi må i de kommende årene arbeide for å få nødvendige tillatelser og samarbeidspartnere for bygging av drift.

• En stor andel av våre utslipp er knyttet til varer og tjenester som vi kjøper av eksterne (scope 3-utslipp). Vi har dermed et stort potensial for å redusere våre utslipp ved å stille strengere klima- og miljøkrav til våre leverandører. Dette er et arbeid vi må legge stor vekt på de kommende årene.

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, både 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.

→ På Lilleaker Bazar kan du finne vintage-skatter, eller leie din egen stand og selge vintageklær.

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



Yrende liv

LILLEAKER BAZAR

I dag er det lite liv og aktivitet i byrommene mellom byggene på området som skal bli fremtidens Lilleakerbyen. Med transformasjonen av området ønsker vi å flytte aktiviteten ut fra det lukkede kjøpesenteret og ut i åpne bygater, der du skal finne et mangfold av tilbud og aktiviteter, både inne og utendørs.

Men vi ville ikke vente til Lilleakerbyen er ferdig med å aktivere byrommene. Vi ønsket å etablere et konsept på området som ville skape liv og aktivitet til nye deler av området, og som kunne fungere godt også i byggeperioden. Vi ønsket også å samarbeide med lokale aktører som har lyst å skape noe på området, og som kunne ta eierskap til driften. Vi inviterte derfor en lokalpatriot og tidligere samarbeidspartner, Alexandra Villefrance, til å bli med i etableringen av Lilleaker Bazar, vårt eget bruktmarked for vintage og second hand-klær. Mustad Eiendom bidrar med areal, bistand i oppstartsfasen og markedsføring, samt bord, telt og bannere. Ellers drives Lilleaker Bazar av Alexandra og hennes mann Svein Erik.

Lilleaker Bazar ble første gang arrangert i april 2022, og ble umiddelbart svært godt mottatt. Nå gjennomføres det hver første lørdag i måneden fra april til oktober, i tillegg til at vi også hadde julemarked én helg i desember. Markedet består av 40-50 boder, der privatpersoner selger klær, sko og tilbehør som de ikke selv har bruk for lenger. Lilleaker Bazar har etablert seg som en populær møte- og handelsplass, med besøkende fra 12-80 år. Markedet er spesielt populært blant ungdom, og har flere ganger blitt anbefalt og omtalt i guider og i media.

*POPULÆR BAZAR →
Bazaren tiltrekker seg
besøkende i alderen 12 til
80 år, særlig på
solrike dager.*

For Mustad Eiendom er Lilleaker Bazar et godt eksempel på tiltak vi gjerne gjør mer av; vi skaper aktivitet i døde byrom, vi inviterer folk i lokalmiljøet inn som samarbeidspartnere og deltakere og vi etablerer nye sosiale møteplasser på området.



← ↑
*Oslos første og
eneste vintage kles-
bazar finner sted i
Lilleakerbyen første
lørdag i måneden
gjennom hele
sommerhalvåret.*

BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET

INDIKATOR	2021	STATUS 2022	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 10: MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET				
10.1: Prosentvis kjønnsbalanse totalt og på nivå 1, 2 og 3.	<ul style="list-style-type: none"> Totalt: 29,5% kvinner og 70,5% menn (13 kvinner og 31 menn av 44 ansatte totalt) Nivå 1 (Ledergruppe): 33,3% kvinner og 66,7% menn (2 kvinner og 4 menn) Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 44,4% kvinner og 55,6% menn (8 kvinner og 10 menn) Nivå 3 (Medarbeidere): 15,8 % kvinner og 84,2 % menn (3 kvinner og 16 menn). 	<ul style="list-style-type: none"> Totalt: 34,7% kvinner og 65,3% menn (17 kvinner og 32 menn av 49 ansatte totalt) Nivå 1 (Ledergruppe): 42,8 % kvinner og 57,2 % menn Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 44,5 % kvinner og 55,5 % menn Nivå 3 (Medarbeidere): 22,8 % kvinner og 77,2 % menn 	<ul style="list-style-type: none"> Kjønnsbalansen er blitt noe mer balansert i nivå 1 og 3 fra 2021. Målet er å ha en så lik representasjon som mulig, innenfor alle roller og fagfelt. Vi jobber dog innenfor en mannsdominert bransje og derfor er noen stillinger lettere å rekrutere mangfoldig til enn andre. Når vi rekrutter til disse rollene setter vi retningslinjer for våre rekrutteringspartnere, de skal sørge for at vi får inn minst en eller to kvinnelige kandidater. Vi vinkler tekst i stillingsannonser slik at den skal fremstå som mer rettet mot kvinnelige søkere. Vi jobber med muligheter for et mer fremtidsrettet samarbeid med utdanningsinstitusjoner, for å forsøke å favne flere jenter som søker mot bygg, anlegg og drift. 	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.
10.2: Sykefravær i Mustad.	• 1,5 %	• 2,9 %	<ul style="list-style-type: none"> Sykefraværet har gått opp siden 2021. Dette kan være grunnet åpningen av samfunnet etter pandemien og mindre hjemmekontor. I Mustad Eiendom har vi god tilgang på ergonomiske produkter, det utføres arbeidsplasskartlegging ved behov og alle ansatte har tilgang på en god behandlingsforsikring for fysisk og psykisk helse som benyttes mye. Vi har fokus på helsefremmende aktivitet; avtale om treningstilbud, felles trening i arbeidstiden en gang i uken. Vi tilbyr årlig legesjekk via bedriftshelsetjeneste og gratis influensavaksine for de som ønsker. Vi har en utvidet tjeneste om terapibehandling ved særskilte behov, enten som en gruppe eller enkeltpersoner via «Senter for stress og traumelidelser». Vi tilbyr de ansatte privat økonomisk rådgiving, via en tjeneste som heter KAN. Ved behov rundt rus- og spillproblematikk, samarbeider vi med AKAN. 	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.
10.3: Antall utsatte ungdom og unge voksne eller andre som trenger arbeidstrening som har hatt engasjement per år.*	• 0	• 0		Arbeidsløsheten blant unge er betydelig høyere enn den generelle arbeidsløsheten. En gruppe unge har stor risiko for et varig utenforskap fra arbeidsliv og samfunn. Både private og offentlige virksomheter har en viktig rolle å spille i å løse problemet. *Forstått som ungdom som står uten opplæringstilbud eller arbeid over lengre tid.
10.4: Tall for likelønnskartlegging.	• Data mangler	• 98 %	<ul style="list-style-type: none"> 2022 er første året med rapportering på denne indikatoren. Vi har inngått ett samarbeid med Equality check som leverer et kartleggingsystem for å sikre likelønn og mangfold. Dette er begynt implementert og vil benyttes til årlig gjennomgang fremover. 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 opplæringstiltak for ledere og ansatte om betydningen av likelønn, diskriminering og likestillingsprinsipper. 	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	STATUS 2022	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 10: MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET				
10.5: Turnover.	• 8,3%	• 4,5 %, 2 årsverk	• Vi satser stort på fornøyde medarbeidere og etterstreber å ha et godt arbeidsmiljø. Dette jobber vi kontinuerlig med. Hovedandelen av våre ansatte har vært ansatt i over 4 år, og to stykker har vært 40 år i selskapet.	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.
10.6: Score på åpenhetsloven iht. Transparency Gate.	• Ikke relevant	• 4,38* *Av maksimal score på 5.	• 2022 er første året dette rapporteres på.	Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmennheten tilgang til informasjon.

MÅL 11: OMRÅDER OG BYROM I LILLEAKERBYEN SKAL DEKKE BRUKERNES DAGLIGE BEHOV I GANGAVSTAND, OG FREMME TILHØRIGHET, TRIVSEL, TRYGGHET OG MØTER MELLOM MENNESKER				
11.1: m² offentlige friarealer av m² totalt planområde.	• Data mangler	• 24 %	• Før Lilleakerveien 2D: 23% (64.500/275.000 m ²). • Etter Lilleakerveien 2D: 24% (+1.100 m ²).	Rikelig med offentlig tilgjengelige friarealer muliggjør rekreasjon og møteplasser.
11.2: Antall HMS-hendelser av m² drift (gjelder alle brukere av Mustad Eiendoms eiendoms portefølje).	• 0 HMS-hendelser	• 60 HMS-hendesler	• Det skjedde 60 mindre alvorlige hendelser i 2022. • Det jobbes aktivt med å registrere hendelser og det føres inn et avvikssystem i Simployer. Det er etablert sjekklister og daglige sjekker av kjøretøy, elva og akebakke. • I 2021 ble det registrert 0 HMS hendelser, denne økningen kan komme av etableringen av et system som fanger opp disse hendelsene.	Eiendomsutviklere har et ansvar for skader og ulykker som forvaltere av store eiendommer. Eventuelle hendelser på CC Vest er ikke inkludert her.
11.3: Antall respondenter som svarer på Nabolagsundersøkelsen.	• Ikke implementert	• Respondenter: 1283 • Tillhørighet: 8 av 10* • Trygghet: 9 av 10* *skala 0-10, hvor 10 er best	• Det blir gjennomført nabolagsundersøkelse hvert 2. år. Det var svært god oppslutning med 1283 respondenter som alle bor i 1,5 km radius fra Lilleaker. Vi har kontaktet alle som har kommet med innspill og som ønsker å bidra med noe eller som ønsker å realisere initiativer.	Det blir gjort nabolagsundersøkelse annenhvert år. 86% av de som jobber der og beboere har besvart undersøkelsen. Rekruttert via SoMe, plakater, foreldregrupper osv.
11.4: Poeng i KTI-undersøkelse* for kontor og kjøpesenter. *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	• Det er jobbet systematisk med å sikre gode prosesser og rutiner. • CC Vest kjøpesenter er best i Norge på kundetilfredshet. • Det har vært arrangert møter med alle som ga Mustad/CC Vest under 80 i poengsum. • Brukerundersøkelser blir igangsatt i 2023.	Kontor: Leietakere er en viktig brukergruppe i Mustad Eiendoms eiendomsportefølje. Det er viktig at også leietakere opplever stedstilhørighet og trivsel, som KTI-undersøkelsen reflekterer. CC Vest: kundetilfredshet for kjøpesenteret CC Vest.

BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET

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

MÅL 12: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV MANGFOLD I BEFOLKNING, BRUKERE OG BOLIGER				
12.1: Prosentfordeling av ulike boformer. (Selveie, utleie, leie til eie, kollektive løsninger, tredje boligsektor)	<ul style="list-style-type: none"> Nye boliger 2021: 100 % selveier Nye og eksisterende boliger: 92,6 % selveie, 7,4 % utleie, 0 % leie til eie, 0 % tredje boligsektor 	<ul style="list-style-type: none"> Nye boliger 2022: ikke relevant Eksisterende boliger: 93 % selveie, 7 % utleie, 0 % leie til eie, 0 % tredje boligsektor 	<ul style="list-style-type: none"> Antall uteleiboliger er redusert med 2 siden 2021. Prosentvis andel av størrelse på leiligheter angis av reguleringsbestemmelsene, der det er ulike områdetyper kan ha ulik fordeling av leiligheter. Leilighetene som er små er del av et planlagt kompaktboligprosjekt for førstegangskjøpere der fellesarealer kuttes, da konseptet handler om å kunne benytte seg av tilbudene i byen rett utenfor feks. «hjemmekontor» på kafeer eller i Mustad Modus, gjesterom på hotellet, festlokale i ulike restauranter eller konferansesenter etc. 	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.
12.2: Prosentfordeling nye boliger etter størrelse i m² og antall rom.	<ul style="list-style-type: none"> 200-250m²: 1 stk (1%) 150-200m²: 2 stk (3%) 100-150m²: 28 stk (41%) 80-100m²: 2 stk (3%) 60-80m²: 19 stk (28%) 60-40m²: 17 stk (25%) Antall 2-roms: 18 stk (26%) Antall 3 roms: 19 stk (28%) Antall 4 roms: 29 stk (42%) Antall 5 roms: 2 stk (7%) Antall 6 roms: 1 stk (1%) 	<ul style="list-style-type: none"> Ikke relevant for 2022 	<ul style="list-style-type: none"> Det er ikke ferdigstilt nye boliger i løpet av 2022. 	

TRIVSEL OG LIVSKVALITET

Evaluering 2022

FREMHEVEDE RESULTATER 2022

- Utvikling og gjennomføring av Nabolagsundersøkelsen var en viktig milepæl for arbeidet med trivsel og livskvalitet i 2022. Dette er et nybrottsarbeid, der målet vårt er å over tid kunne måle om folk som bor i nærmiljøet trives og hvordan byutviklingen vi er ansvarlig for bidrar til høyere livskvalitet hos de som bruker vårt område og våre bygg. Nabolagsundersøkelsen gir oss oversikt over hvor «skoen trykker» og hvor innsats bør rettes for å bedre de sosiale forholdene i nabolaget og på sikt øke trivsel og livskvalitet for alle som bruker, jobber i eller bor i Lilleakerbyen.

- I 2022 har vi arrangert svært mange aktiviteter for folk som bor i nabolaget, som bygger opp under vårt mål om at områder og byrom i Lilleakerbyen skal fremme tilhørighet, trivsel, trygghet og møter mellom mennesker. Konsertarenaen Lilleaker Live har blitt videreutviklet fra starten i 2021, og vært svært godt besøkt også i 2022. I 2022 har vi dessuten etablert vintagemarkedet *Lilleaker Bazar* som er et nytt tilbud i nærområdet, som aktiverer byrom der det frem til nå har vært lite aktivitet. Vi ser fra nabolagsundersøkelsen at mange av våre brukere deltar på aktiviteter i regi av Mustad Eiendom, og at dette er populære tilbud som folk setter pris på.

- I 2022 fikk vi høyest score av alle aktører som er med i den nasjonale kundetilfredshetsundersøkelsen i regi av Norsk Leietakerindeks for kjøpesenter, og økte scoren fra 87 poeng i 2021 til 90 poeng i 2022. For kontor økte vi score fra 87 poeng i 2021 til 88 poeng i 2022, og hoppet fra 8. plass til 2. plass av store og mellomstore kontorutleiere. Vi leser dette som en klar indikasjon på at våre leietakere både innen handel og kontor er svært godt fornøyd med Mustad Eiendom som gårdeier og tilrettelegger for våre leietakere.

- Vi har hatt høy stabilitet hos de ansatte, med lavt sykefravær og lav turnover. Vi har også en noe mer balansert kjønnsbalanse hos de ansatte.

- Vi har også i 2022 hatt et godt samarbeid med Oslo produksjon og tjenester (OPT), som er Oslo kommunes arbeidsmarkedsbedrift med tilrettelagt arbeid for folk med nedsatt funksjonsevne. OPT har bl.a. hjulpet med drift av Lilleaker Planteskole og Mustad Ombruk.

HOVEDINNSATS 2023-24

- Bruke innspill og tilbakemeldinger fra Nabolagsundersøkelsen til å etablere flere tilbud og aktiviteter i Lilleakerbyen og som input til utvikling av nye bygg.

- Utvikle bygulvstrategi for aktivisering av bygater, bygg og offentlige rom i Lilleakerbyen

- For å opprettholde vår høye score på KTI-undersøkelsen også i årene fremover der det vil være mye byggeaktivitet i området, må vi ha høy oppmerksomhet på våre eksisterende leietakere.

- Etablere et opplegg for å sysselsette ungdom og unge voksne, gjerne i samarbeid med butikker på CC Vest og kommunen.

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.

→ *Mustad Eiendom er en av de strategiske partnerene i Sirkulær Ressurssentral. Bildet er av en brakkerigg og ombrukspaviljong ved ombrukssentralen på Økern.*

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.



«Samarbeid og utprøving av nye løsninger blir et viktig premiss i den grønne omstillingen vi står overfor.»

Sosial innovasjon



NABOLAGSUNDERSØKELSEN

Trivsel og livskvalitet er en av bærekraftstrategiene som ligger til grunn for utviklingen av Lilleakerbyen. Ett av målene under denne bærekraftstrategien er at «områder og byrom skal dekke brukernes daglige behov i gangavstand, og fremme tilhørighet, trivsel, trygghet og møter mellom mennesker». For å kunne måle at vi lykkes med dette, trengte vi et verktøy for å kunne måle om folk som bor i vårt nærområde trives og hvordan byutviklingen bidrar til høyere livskvalitet hos de som bruker vårt område og våre bygg.

I samarbeid med Leva urban design, utviklet vi i 2022 Nabolagsundersøkelsen. Målet for arbeidet var å lage en måling av subjektive dimensjoner av sosial bærekraft på nabolagsnivå. Gjennom Nabolagsundersøkelsen ønsket vi å få oversikt over hvor «skoen trykker» og hvor innsats bør rettes for å bedre de sosiale forholdene i nabolaget og på sikt øke trivsel og livskvalitet. Det finnes, så vidt oss bekjent, ingen standardiserte undersøkelser som undersøker trivsel og livskvalitet i et nabolag/på områdenivå. Det finnes imidlertid flere studier som peker på hvilke faktorer som er relevante for folks livskvalitet generelt. Undersøkelsen ble utviklet med utgangspunkt i den forskning og kunnskap som finnes, og vil kvalitetssikres videre i samarbeid med Nordisk forskningssenter for sosial bærekraft og livskvalitet ved NTNU.



↑ Hvordan trives du i Lilleakerbyen? - spør Herman Dyrø, direktør marked og forretningsutvikling i Mustad Eiendom.
Foto: Reidar C. Martinsen



GJENNOMFØRING AV UNDERSØKELSEN

Undersøkelsen ble gjennomført for første gang i perioden 9. desember 2022 – 9. januar 2023. Den ble distribuert bredt i mange ulike kanaler, og målgruppen var folk som bor i en radius på 1,5 km fra Lilleakerbyen, i alderen 16 år og oppover. Undersøkelsen besto av 51 spørsmål som dreiet seg om tema som relasjoner og tilhørighet, tillit og sosialt nettverk, aktiviteter og tilbud, trygghet og engasjement. I tillegg spurte vi også om ønsker og behov knyttet til fremtidig byutvikling i området. Vi fikk 1283 respondenter, som var et svært godt utvalg. Ca. 34 % av respondentene var menn, og 66 % kvinner. Undersøkelsen ga oss svært verdifull innsikt, og dessuten mange gode og konkrete innspill til hva folk i vårt nabolag ønsker seg av tilbud og møteplasser. Vi skal gjenta undersøkelsen jevnlig i årene fremover, og slik kan vi både måle om vi forbedrer folks trivsel og livskvalitet og ha god dialog med folk i nabolaget.

Opplever du at folk hilser på hverandre i nærmiljøet ditt?

Av og til

Hvor vanskelig/lett er det å be naboe dine om praktisk hjelp om du skulle trenge det?

Nokså lett

Hvis du tenker på det siste året, har du fått noen nye venner eller bekjentskap gjennom å oppholde deg eller delta i aktiviteter i nærmiljøet ditt?

Ja

Nei

Vet ikke

I hvilken grad føler du at du hører til i nærmiljøet ditt? Svar på en skala fra 1-10:

Svært liten Svært stor

↑ Utdrag fra spørsmål som ble stilt i Nabolagsundersøkelsen i 2022

«Når vi skal utvikle Lilleakerbyen må vi vite hva som skaper det gode liv i, og mellom husene»

SIRKULÆR RESSURSSENTRAL

Ombruk i byggebransjen har vært løftet som et av de områdene som har størst potensiale innen sirkulærøkonomi, bl.a. i regjeringens «Nasjonal strategi for ein grøn, sirkulær økonomi» fra 2021. Dette er et tema vi i Mustad Eiendom er svært opptatt av. I 2019 ble det gjort en materialkartlegging over alle eksisterende bygg i Lilleakerbyen. Den viser at vi sitter på store ressurser i materialene som byggene våre består av.

Men ombruk av materialene er ressurskrevende, og i dag mangler en velfungerende markeds plass for ombrukte bygningsmaterialer. For å tilgjengeliggjøre bygningsmaterialer for ombruk i dag, trenger man enten et godt nettverk og kjennskap til at noen kan ha behov for materialer, eller man må selv ha et aktuelt prosjekt å bruke materialene i. Vi er overbevist om at vi i bransjen må samarbeide for å skape gode løsninger som kan gjøre ombruk like enkelt som å kjøpe nye bygningsmaterialer.

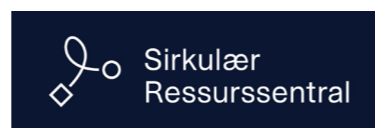
Når foreningen Pådriv i 2021 tok initiativ til å starte Sirkulær ressursentral, var vi i Mustad Eiendom raske til å melde interesse. I løpet av 2022 ble Sirkulær Ressursentral formelt etablert. Mustad Eiendom er en av de strategiske partnerne, og vår bærekraftsdirektør Eili Vigestad Berge er et av styremedlemmene. Formålet med Sirkulær Ressursentral er å etablere og pilotere en storskala ressursentral for ombruk av byggevarer, samt å være en bidragsyter i utviklingen av et bærekraftig økosystem for ombruk i byggebransjen. Mustad Eiendom er også aktivt deltakende i Nasjonal kunnskapsarena som utvikler, deler og formidler kunnskap og erfaringer knyttet til ombruk i byggebransjen.

Vi i Mustad Eiendom vil oppfordre flere av våre bransjekolleger til å bli strategisk partner Sirkulær Ressursentral. Skal vi virkelig få fart på ombruk, må vi skape løsninger og løse utfordringer sammen!



↑ ↓

Fra åpningen av Sirkulær Ressursentral, der blant andre Mustad Eiendom er strategisk partner. Prosjektet er initiert av Pådriv Oslo, Resirqel og Statsbygg.



↑ Sirkulær Ressursentral er et storskala byggevarerhus for ombrukte byggevarer.

«Skal vi virkelig få fart på ombruk, må vi i bransjen ta utfordringen og skape løsninger sammen!»



↑ Demontering av hulldekker for ombruk i Vollsveien 11.

BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

INDIKATOR	2021	STATUS 2022	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

13.1: Prosentandel innkjøp av varer og tjenester over 500 000,-* som følger velutviklet innkjøpsrutine fundert på miljømessige, sosiale og styringsmessige bærekraftsprinsipper.	• Data mangler	• Data mangler		<p>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.</p> <p>* Enkeltinnkjøp eller sum av innkjøp i løpet av ett år fra samme leverandør.</p>
13.2: H-verdi skader inkludert for entreprenører.	• Total H-verdi = 0	• Egen bedrift: 0 • Entreprenør: 4,1 • Underentreprenør: Data mangler • Kunder/besøkende: Data mangler	• Det har vært én skade hos entreprenør i 2022 (Lilleakerveien 2D).	<p>H-verdi (hyppighet av arb.utlykker som resulterer i fravær). Tallet fremkommer på følgende måte: Kontraktverdien for alle arbeidere er 390 mill (eks mva). Halvparten av dette (195 mill) er timeverk. Hvert timeverk koster 800 kr. Det utgjør 243.000 timeverk.</p> <p>H-verdien er: $1 \times 1.000.000 / 243.000 = 4,1$</p>

MÅL 14: NYE METODER, VERKTØY OG SAMARBEIDSFORMER SOM BIDRAR TIL BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING SKAL TESTES OG UTVIKLES I LILLEAKERBYEN

14.1: Antall kroner fått i støtte til innovasjon på virksomhetsnivå.	• Data mangler	• 402 506 kr	• Innvilget støtte i 2022, utbetalt i 2023. • Solcelleanlegg i Lilleakerveien 2A: 301 958 NOK. I tillegg søkte de i 2019 om skattefunnprosjekt, der det ble innvilget støtte på 100 548 NOK i 2022.	Å forbedre tjenester og produkter er viktig for å nå sosiale, økonomiske og miljømessige bærekraftsmål. Innovasjonsevne kan også styrke organisasjonens evne til omstilling, omdømme, og økonomiske resultater over tid.
14.2: Antall aktiviteter der vi samarbeider med leietakere og aktører i nærmiljøet.	• 50 aktiviteter	• 81 aktiviteter	• Se oversikt over aktiviteter på: www.lilleakerbyen.no/hva-skjer-i-lilleakerbyen/	Samarbeid på tvers av bransjer og samfunnsområder er avgjørende for å dele kunnskap og fremme innovasjon.

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

15.1: Antall m² sambruksarealer* av m² total byggportefølje.	• 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)	• I løpet av 2022 er det jobbet med etablering av en "sambruksmodell" i Lilleakerbyen som hensyntar juridiske, økonomiske og praktiske problemstillinger. Modellen vil bearbeides videre i 2023. Prinsippet med deling av enkelte areal typer testes og kommuniseres til enkelte leietakere. Tilbakemeldingene er ubetinget positivt. I 2022 er det gjort en ny test på areal typen trening.	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. (Feks kantiner, møteromssenter, miljøstasjoner, garderobe-anlegg og sykkelparkering).
15.2: Antall parkeringsplasser konvertert til fri flyt-parkering og andre funksjoner.	• 2272 parkeringsplasser	• 0 parkeringsplasser	• I 2022 er det ikke omgjort noen parkeringsplasser til fri-flyt. • Mustad Eiendom har startet arbeid med å få lyn-ladere på CC Vest og flere elbil-plasser til leietakere.	Konvertering av parkeringsplasser frigjør grå flater til en mer bærekraftig bruk, og bidrar til arealeffektiv utnyttelse. Totalt 3780 p-plasser, hvorav 2272 p-plasser er fri flyt og 1508 p-plasser uten fri flyt.

BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

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

MÅL 15: I LILLEAKERBYEN SKAL DET TILRETTELEGGES FOR DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER				
15.3: Antall delingsfunksjoner tilbudt eller testet ut i rapporteringsåret.	• 11 funksjoner	• 11 funksjoner	• Gjennom året er det testet deling av kantiner og møteromsfasiliteter.	Økt deling av tjenester og arealer er samfunnsøkonomisk gunstig, reduserer forbruk av varer og arealer, og kan bidra til møter mellom mennesker.
15.4: Prosentandel av leietakere som benytter delingstilbud* * Gjelder kun Mustad Modus p.t., som omhandler deling av arealer som møterom og kantiner.	• 3952 faste brukere (uten tall for antall leietakere)	• 4800 faste brukere (uten tall for antall leietakere)	• Dette kartlegges ikke hvert år, dermed er det ikke data for dette i 2022. • Det finnes i dag en app Modus-appen, med delingstilbud, hvor det er mulig å hente data for 2023.	

MÅL 16: MUSTAD EIENDOM SKAL HA GODE STYRINGSSYSTEMER SOM FØLGER BESTE PRAKSIS FOR BÆREKRAFT I GJENNOMFØRINGEN AV LILLEAKERBYEN				
16 : Mustad Eiendom skal ha gode styrings-systemer som følger beste praksis for bærekraft i gjennomføringen av Lilleakerbyen			• 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.	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				
17.1: Prosentandel av låneporteføljen klassifisert som grønne lån.	• Ikke implementert	• 485 mNOK	• Mustad har ett grønt lån i et selskap de eier 50%, som utgjør 4,5% av deres portefølje.	Grønne lån gir bedre betingelser enn tilsvarende ikke-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.
17.2: Prosentandel av større investeringsbeslutninger* hvor det er gjort LCC i forkant * Gjelder beslutninger over 3500 m². For leietakertilpasning er grensen 3500m² ekskl. areal	• Ikke implementert	• Ikke implementert		Life Cycle Cost (LCC), på norsk livssyklus-kostnad, av et bygg- eller anleggsprosjekt, hensyntar kostnader for oppføring (såkalte investerings- eller kapitalkostnader), og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold (også kalt FDVU-kostnader). Summen av kapital- og FDVU-kostnader per år, gir årskostnaden for bygget eller anlegget. LCC-beregninger bidrar til mer kostnadseffektive og riktig kvalitet på løsningene i bygget eller anlegget, sett opp mot dine behov. Dette gir større forutsigbarhet for drift av ferdig bygg eller anlegg.

SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

Evaluering 2022

FREMHEVEDE RESULTATER 2022

• 2022 var et svært viktig år for å etablere et mer systematisk arbeid rundt bærekraft i Mustad Eiendom og for utviklingen av Lilleakerbyen. Vi fikk på plass bærekraftsprogrammet og rapporterte for første gang på mål og indikatorer i programmet for 2021. I 2022 har vi arbeidet mye med implementering av bærekraftsprogrammet, og økt bevissthet og konkretisert tiltak for hvordan hver enkelt avdeling leverer resultater i henhold til våre bærekraftsmål. Bærekraftsprogrammet og den årlige statusrapporteringen er viktig for å konkretisere og tydeliggjøre arbeidet med bærekraft i hele organisasjonen.

• Vi har hatt en økning i aktiviteter gjennomført i samarbeid med lokale aktører fra 50 aktiviteter i 2021 til 81 aktiviteter i 2022. Dette er i tråd med vårt mål om at Lilleakerbyen skal være til for folk som bor i nærmiljøet, og at samarbeid er en av våre strategier for å bygge et bærekraftig nabolag.

• I 2022 har vi arbeidet for å tilrettelegge for at flere areal skal sambrukes, samt etablere flere tjenester til våre kontorleietakere. Dette er arbeid som tar tid å etablere, og vi har i 2022 etablert en ny stilling som har hovedansvar for dette arbeidet.

HOVEDINNSATS I 2023-24

- Etablere ny innkjøpsrutine som vektlegger klima og miljø.
- Arbeide videre med etablering av flere tjenester og sambruksareal for kontorleietakere.
- Etablere rutiner for LCC i forkant av investeringsbeslutninger.
- I årene som kommer blir det viktig å tilpasse vårt bærekraftsarbeid til de krav som blir konkretisert som konsekvens av EUs taksonomi, og som vil omfatte Mustad Eiendom.

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.

CO₂-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 CO₂-verdier. Mengdene kalles CO₂-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).



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.

← På Fåbro gård ble det arrangert dyrkekurs for nabolaget og leietakere i Lilleakerbyen.

Vedlegg

METODIKK FOR KLIMAGASSREGNSKAP

OPPDATERT KLIMAGASSREGNSKAP 2021

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).

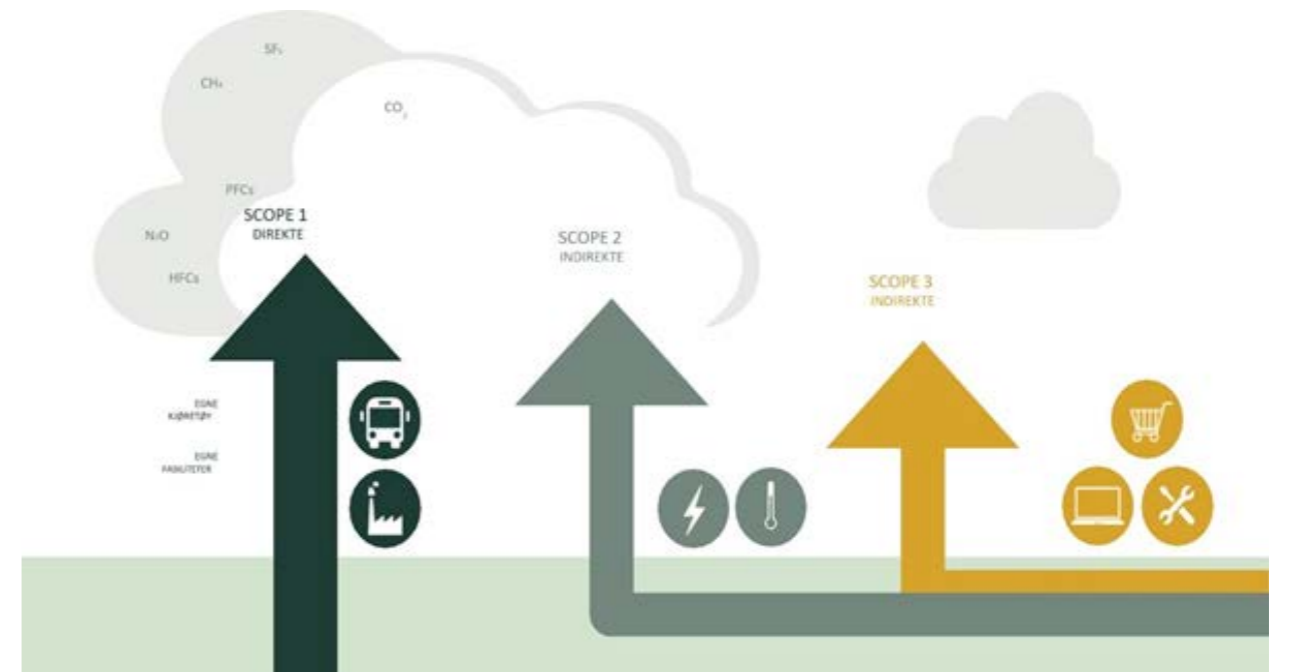
I en miljøutvidet kryssløpsanalyse benyttes utslipp og aktivitetsdata for et standard utvalg næringslivssektorer (SN2007/NACE rev2) for å beregne utslippene et gitt innkjøp innen hver sektor forårsaker.

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 innsatsenfor å redusere fotavtrykket.

DATAGRUNNLAG OG METODIKK

Klimaregnskapet for Mustad eiendom for 2021 og 2022 er basert på følgende datakilder:

- *Mustad Eiendoms regnskap for 2021 og 2022*
- *Målt energibruk for eiendommer i Mustad eiendoms portefølje for 2021 og 2022 (ekskludert eiendommer der energibruk faktureres direkte til leietaker, samt noen mindre eiendommer under 500 m² BTA)*
- *Informasjon om reiste km med fly i 2021 og 2022, fra reisebyrå*
- *Innkjøpt mengde diesel brukt i egne biler i 2022.*
- *Fra fakturainformasjon For regnskapsdata er utslippsfaktorer i Klimakost lagt til grunn. For fysiske data er følgende kilder til utslippsdata benyttet:*
- *Elektrisitet: Klimakost, nordisk miks 2021:(107,7 g CO₂-ekv./kWh) 2022: 115 g CO₂-ekv./kWh*
- *Fjernvarme og fjernkjøling: Miljøvaredeklarasjon (EPD) fra Oslofjord varme*
- *Flyreiser: Klimakost (0,279 kg CO₂e/km)*



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 klimareportering 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 byggt teknisk,	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

VEDLEGG

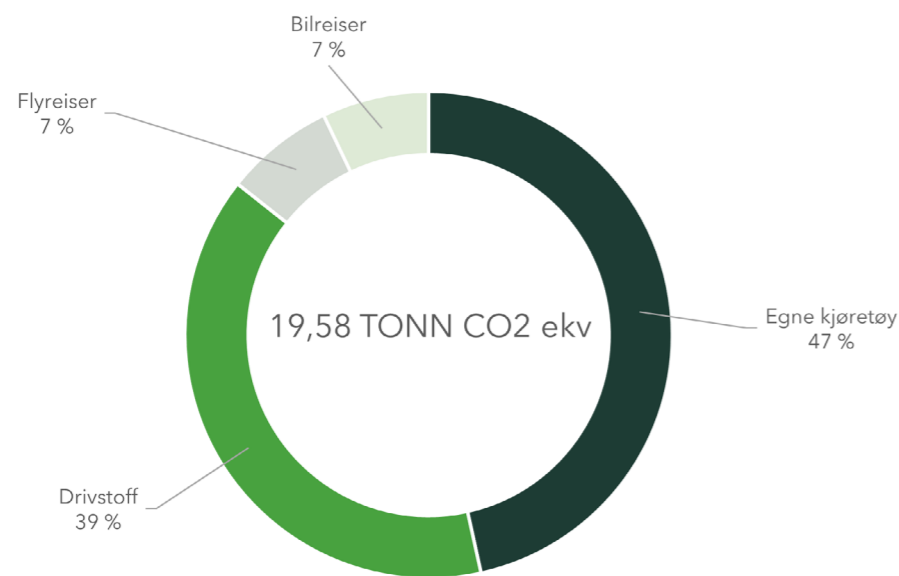
Oppdatert klimagassregnskap 2021

Siden 2021 har Asplan Viak oppdatert metoden for å lage klimaregnskap. Metoden er den samme som i 2021 utenom overgangen til den miljøutvidete kryssløpsanalyse (EEIOA) -databasen FIGARO. Denne databasen inkluderer et bredere geografisk område og vil derfor, i de fleste tilfeller føre til mer realistiske resultater.

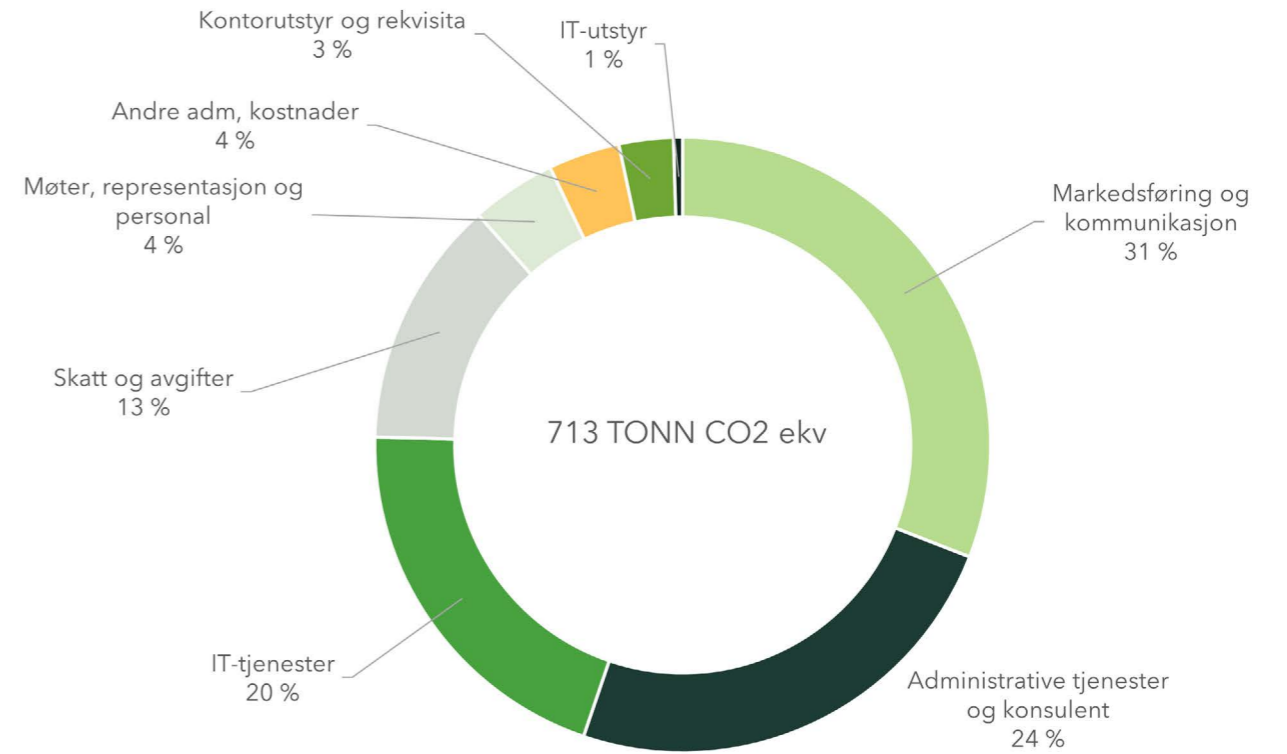
Resultatene for klimagassutslipp i dette årets bærekraftsrapport er derfor ikke direkte sammenlignbare med det som finnes i 2021.

Derfor har Asplan Viak tilbakeregnet resultatene for 2021 med FIGARO i tillegg til å beregne utslippene for 2022, slik at man skal kunne se på resultatene og se en sammenlignbar utvikling.

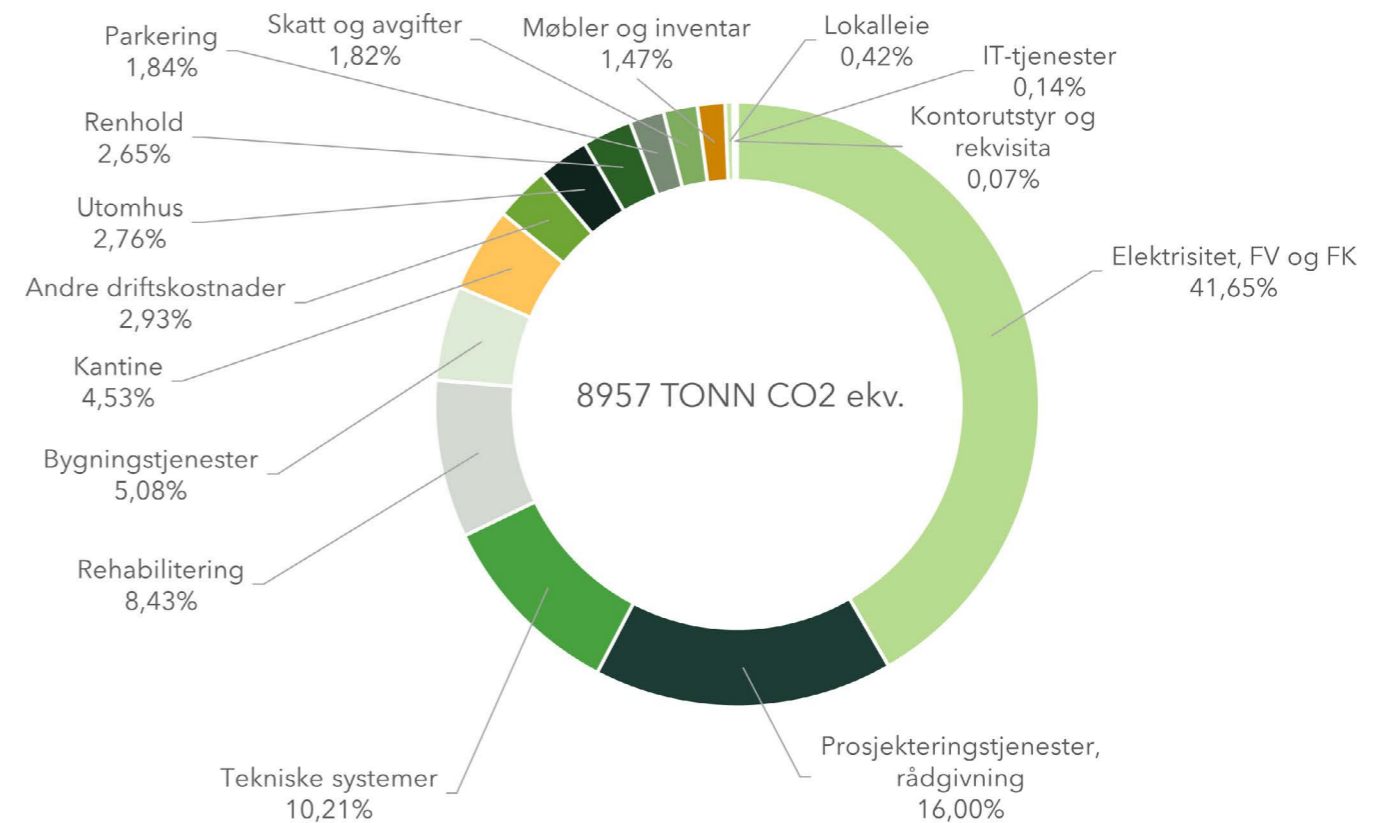
TRANSPORT



ADMINISTRATIV DRIFT



EIENDOMSDRIFT



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 vil revideres høsten 2023, etter utarbeidelsen av denne rapporten (Bærekraftsrapport 2022), og brukes inn i arbeidet med budsjett for 2024.

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 m² reetablert natur som har høy verdi for naturmangfold av total m² uteareal i hvert prosjekt
- 1.3. Antall timer brukt på rydding av fremmede arter av m² 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 m² BTA av totalt bygningsareal per prosjekt

3.2. Prosent sorteringsgrad av totalt avfall

3.3. Kg avfall av m² (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 m² BTA lyse og mørke (totalt bygningsareal) ved ferdig prosjekt

4.2 Kg ombrukbare bygningsdeler* av m² 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 m² 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 m³ av m² 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 CO₂-ekvivalenter av total m² BTA, regnet over livsløpet for nybygg/rehabilitering

7.2: Kg CO₂-ekvivalenter av total m² 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 m² som er sertifisert iht. Breeam/FutureBuilt.

7.4: kWh energi i byggefase av m² 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 Future-Built's kriterer	Bærekraft	Etter reguleringsplan 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 CO₂-ekvivalenter av m² BTA knyttet til energibruk i drift (elektrisitet og fjernvarme-/kjøling)

8.2: Kg CO₂-ekvivalenter av m² 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 m² 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 solcelleanlegg 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 CO₂-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: m² offentlige friarealer av m² totalt planområde

11.2: Antall HMS-hendelser av m² 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 m² 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 m² sambruksarealer* av m² 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 ² sambruksarealer
LV4C Tilgjengeliggjøre areal som har vært brukt av PGS	Utleie	?	15.1	Ca. 10.000 m ² sambruksarealer
Etablere Lilleakerlunsjen i Trehusrekka	Utleie Plan og prosjekt Drift	Q4 2024?	15.1	Ca. 10.000 m ² 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 bærekraftsrapportering 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