



LILLEAKER BYEN

BÆREKRAFTSRAPPORT 2024



MUSTAD
EIENDOM

Innhold

Forord.....

Bærekraftsrapportering for Lilleakerbyen.....

FNs bærekraftsmål.....

5 strategier for bærekraft.....

1: Definert av naturen.....

2: 150-års perspektiv.....

3: Lave utslipp.....

4: Trivsel og livskvalitet.....

5: Samarbeid og nysgjerrighet.....

Begrepsavklaringer.....

Referanser.....

Vedlegg

Metode for klimagassregnskap.....

4

6

8

11

12

24

34

56

70

82

85

87

92



Bakeri i det nyoppførte drivhuset s.17



Tallene fra Nabolagsundersøkelsen 2024 er klare s.56



Låvebygningene på Fåbro gård er rehabilitert s.14

BÆREKRAFTSRAPPORT
FOR LILLEAKERBYEN 2024

Utabeidet av Asplan Viak
for Mustad Eiendom



Juni 2025

← Forsidefoto - Dyrking av snittblomster utenfor
det nyoppførte drivhuset i hagen på Fåbro gård.

Forord

I 2024 har vi tatt flere viktige steg mot å gjøre Lilleakerbyen enda grønnere, mer åpen og inviterende.

I året som gikk, ble det nyrenoverte Vollsveien 13H tatt i bruk. Bygget huser Fåd, en klynge av bedrifter innen friluftsliv, sport og rekreasjon. Fåd er en konkretisering av våre planer for transformasjonen av hele Lilleakerbyen. Derfor er vi veldig stolte av at Vollsveien 13H ble hedret med Cityprisen i 2025. Vi ser denne utmerkelsen som en anerkjennelse av våre bærekraftsprestasjoner og våre videre planer for utvikling av Lilleakerbyen.



Lilleakerbyen skal bli stadig grønnere. Arealer skal transformeres fra «grått til grønt». Siden vi begynte dette arbeidet tilbake i 2020, har vi transformert 5.800m² areal for å styrke naturverdier i Lilleakerbyen. I 2024 fortsatte vi dette arbeidet, og omgjorde 1.150m² fra plen med lav økologisk verdi til eng med stedegne arter.

Vi vet at naturen har en positiv innvirkning både på mennesker, dyr og insekter. Vi vet også fra medvirkningsarbeid, at mange i nærområdet ønsker tilgang til mer grøntareal og natur. For oss er det viktig å arbeide innsiktsbasert, og vi er stolte over å kunne oppfylle mange av de ønskene folk har gitt uttrykk for i vår Nabolagsundersøkelse.

Denne undersøkelsen gjennomførte vi for andre gang i 2024. Den viser at de nye tilbudene vi har introdusert i Lilleakerbyen har blitt svært godt mottatt. Gneis klatresenter, bakeri og butikk på Fåbro gård og blomsterbutikk på Mølletorget er alle tiltak som ble åpnet i 2024 og som inviterer folk til nye deler av Lilleakerbyen.

Vi er også utrolig glade og takknemlige for at Nabolagsundersøkelsen viser at folk i nabolaget har svært høy tillit til Mustad Eiendom. Og at de har tro på at utviklingen av Lilleakerbyen vil være positiv for hele området. Slike tilbakemeldinger motiverer oss veldig, og vi vil gjerne takke folk i nærmiljøet for denne tilliten!

De årlige bærekraftsrapportene vi lager skal gi et så ærlig og redelig bilde som mulig av status for vårt kontinuerlige bærekraftsarbeid, og de resultater vi vi skaper hvert år. Denne rapporten er intet unntak. Vi håper bærekraftsrapporten for 2024 gir verdifull innsikt og kan være til inspirasjon.

Takk for at du leser!

Olav Line
Administrerende direktør

«Siden vi begynte dette arbeidet i 2020, har vi transformert 5.800m² fra grått til grønt for å styrke naturverdier i Lilleakerbyen»



Bærekraftsrapportering for Lilleakerbyen

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

BÆREKRAFTSRAPPORT SOM VERKTØY

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

Vi har ikke tall på alle indikatorer. Det kan være fordi vi ikke har hatt aktivitet som måles med denne indikatoren i rapporteringsåret, eller fordi vi ikke har klart å skaffe til veie tallmateriale. Men for hver rapport får vi på plass stadig flere data. Vi reviderer og kvalitetssikrer indikatorsettet vårt ved behov, for i stadig større grad å kunne reflektere «den virkelige verden», og måle våre aktiviteter på en måte som gjenspeiler denne virkeligheten.

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



↑ Vi synes dette er et fint bilde på hvordan vi hele tiden er i bevegelse, samtidig som vårt bærekraftsarbeid skal fungere som en bro mellom det vi vil bevare og det vi vil forandre.



← «Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen»

5 BÆREKRAFTSTRATEGIER



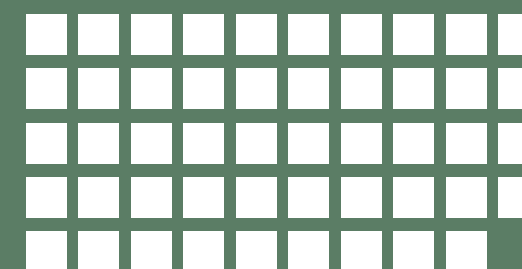
KONKRETISERT I

17 MÅL



GJØRES MÅLBART GJENNOM

47 INDIKATORER



+ KVALITATIV RAPPORTERING

STATUS FOR 2024 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 infrastruktur.

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

FRA JORD TIL BORD →
I 2024 har det blitt arrangert mange ulike aktiviteter i Fåbro hage. Her fra kokkekurs med sesongens vekster i regi av Mustad Eiendom, med kursholdere kokk Ole Martin Alfsen og bybonde på Fåbro, Anna Andresen (U.Reist).



Naturen vender tilbake i Lilleakerbyen



↙ → VELKOMMEN
På Fåbro gård får du kjøpt
syltetøy fra gården, keramikk,
kjøkkenutstyr og hjemmelaget saft.

«Fåbro gård er blitt
rehabilitert med
omhu og er nå blitt en
populær møteplass
i nærmiljøet»



MENNESKENE OG NATUREN
Området rundt Fåbro gård er et viktig delområde for vårt arbeid med å styrke naturverdier, og fremme trivsel og livskvalitet. Gården ble oppført av Christian Braunmann Tullin i 1750, og er de eldste bygningene på Lilleaker i dag. Gården hadde opprinnelig mange bærbusker og frukttrær. Den originale hagen ble rehabilitert for noen år siden, og siden har det blitt dyrket grønnsaker, bær og frukt på området. Disse har blitt solgt til både kantiner og restauranter i området, samt til privatpersoner.

I 2024 ble låvebygningene rehabilitert, og omgjort fra dyreklinikk til bakeri, kafé, butikk og selskapslokale. De ytre fasadene, gårdsrom og hage er vernet, og har lagt rammene for ombyggingen. Det ble anlagt nytt kjøkken, nye tekniske anlegg, og interiøret var inspirert av perioden bygget er fra. I september åpnet vi dørene til selve Fåbro gård der det selges keramikk, kjøkkenutstyr, hjemmelaget saft og syltetøy fra gården. Fåbro gård kan også bookes til selskap og konferanser, og møter dermed et behov for flere av denne typen lokaler i nærmiljøet.



← Gårdstunet er
vernet og danner
en nydelig ramme
for uformelle møter.



«Mellom frukttær
og husker i trærne
finner vi *Victoria Dam
Surdeigsbakeri* og Oslos
kanskje beste boller»

I mai åpnet også *Victoria Dam surdeigsbakeri* i vårt nyoppførte drivhus på Fåbro gård. Hagemøbler, husker i trærne og «Oslos beste boller» gjorde at Fåbro gård fort ble et veldig populært møtested, og som har resultert i det vi liker å se på som Oslos lengste bollekø.

I 2024 startet vi et samdyrkelag i samarbeid med bybøndene i *Ureist*. Folk som bor og jobber i området kan bli andels-haver i Lilleaker samdyrkelag. Her både lærer de om, og deltar i dyrking av grønnsaker i Fåbro hage. I tillegg har vi et frøbibliotek der folk kan låne frø om våren, og levere tilbake frø ved høstingen. Det arrangeres også dyrkekurs og andre arrangementer knyttet til mat og dyrking i Fåbro hage. Til sammen ble det arrangert om lag 40 arrangementer i Fåbro hage, der folk i alle aldre har deltatt.



UNIKE LILLEAKER

I 2024 ferdigstilte vi et sentralt dokument for Lilleakerbyen: [Unike Lilleaker – Stedsidentitet og egenart](#). Dette er et premissdokument for hvordan vi skal klare å skape et område som både har tydelige sammenhenger og sterke identitets-skapende enkeltkomponenter. En viktig suksessfaktor for Lilleakerbyen er å skape en helhet. Økologi er et av hovedelementene som trekkes fram i premiss dokumentet, og som skal være en viktig del av Lilleakerbyens identitet.



↑ Premissdokumentet
«Unike Lilleakerbyen
– Stedsidentitet og egenart»

LILLEAKERBIEN

I 2022 flyttet et stort antall nye beboere inn i Lilleakerbyen. Fire bikuber huser mellom 7.000-60.000 Lilleakerbier (antallet varierer stort mellom ulike årstider).

Bikubene som huser disse beboerne, er utstyrt med sensorer som gir oss verdifull innsikt i hvordan biene har det. Sensorene måler temperatur, luftfuktighet og vekt. Biene trenger stabilitet både når det gjelder temperatur og luftfuktighet, og sensorene gjør at våre birøktere i Local Bee kan passe på at biene har det best mulig. Om vinteren blir bikubene innskrenket og tilført isolasjon, slik at biene kan ha det passe varmt og overleve gjennom vinteren.

«For å produsere 17 kg honning har biene pollinert om lag 44 millioner pollenknapper»



Bikubene er plassert to steder på området; i Fåbro hage og på Lilleaker torg, ved Pizza da Mimmo. Det er mye som kan forstyrre bier i urbane strøk. Det kan være mangel på næring eller støy. Vi ser at Lilleakerbiene trives godt, til tross for at det har vært byggevirkksomhet om vinteren begge steder. Bråket fra anleggsmaskiner kunne lokket biene ut om vinteren, og da er det fare for at de ikke klarer å fly tilbake på grunn av kulde.

I tillegg til sensorene i bikubene, får vi også informasjon gjennom satellittbilder over vegetasjonen i området. Disse kartene måler næringsgrunnlag for bier, på en skala fra 0-1. Området rundt bikubene målte i 2024 0,7 på denne skalaen. Det betyr at biene må fly 2,5 km for å få næringen de trenger. Det er en relativt kort distanse for biene, som har kapasitet til å fly opp til 10 km. Kort distanse gjør at bikolonien bygger seg sterk og levedyktig.

I løpet av 2023 og 2024 har vi flere ganger invitert leietakere på "bielunsj" der de får anledning til å besøke Lilleakerbiene, lære om bienes liv og deres plass i økosystemet i urbane strøk. Besøkende har fått holde honningtavler og smake på honning rett fra bikubene. Mange har satt pris på en litt annerledes og lærerik lunsjpause i Fåbro hage.

BIEFAKTA FOR 2024:

- I 2024 produserte biene 17 kg honning i gjennomsnitt per kube. Alt over 15 kg anses som en vellykket sesong i urbane strøk.
- For å produsere 17 kg honning har biene pollinert ca. 44 millioner pollenknapper (hann-blomster) og arr (hun-blomster) i ulike typer blomster.
- Når Local Bee har stelt biene har de observert gode mengder pollen fra stedegne arter som hestehov, løvetann, epleblomst, kløver og ringblomst.
- Biene i Lilleakerbyen må i snitt fly 2,5 km for å finne næringen de trenger.

← ↑ Birøkterne i Local Bee fortsetter å overvåke og stelle godt med biene. Ettersom Lilleakerbyen blir stadig grønnere forventer vi at biene kan fly stadig kortere for å finne næringen de trenger.

BÆREKRAFTSTRATEGI 1 : DEFINERT AV NATUREN

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	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).	Boligfelt B4: Før prosjekt: data mangler Ferdig bygget: blågrønn faktor 0,7	Ikke relevant for 2022	Vollsveien 13H Før prosjekt: blågrønn faktor 0,2 Prosjektet: blågrønn faktor 0,7 Ferdig bygget: 0,4	Ikke relevant for 2024	Ikke relevant for 2024	Blågrønn faktor er et verktøy som kvantifiserer blå og grønne verdier, for deretter å gi en totalscore. Blågrønn faktor skal stimulere til at vi bygger grønnere og mer attraktive tettsteder og byer som bidrar til trygg håndtering av ekstremvær, renere vann og luft, mer vegetasjon og rikere biologisk mangfold. Typiske tiltak kan være å bevare trær, plante trær, busker og stauder, åpne bekker eller etablere regnbed.
1.2: Antall m² reetablert natur som har høy verdi for naturmangfold* av total m² uteareal i hvert prosjekt. *Fordelt på kategoriene slåttemark, over-svømmelsesområder og kantsone.	- B2, B3 og park: 1.650 m² reetablert areal* * Mangler fordeling på vegetasjonstypene	Ikke relevant for 2022	3000 m² slåttemark	1.150 m² (fordelt på to områder: 420 m² pluss 730 m²)	I 2024 har kategorien slåttemark/semi-naturlige* engområder blitt utvidet med 420 m² vest for Arbeiderboligene, og 730 m² i skråning øst for Fåbro Hage. Førstnevnte er omdisponert fra langtgressområde. Sistnevnte fra skrotmark med stort innslag av fremmedarter. Arbeidene er utført av Norsk Gartnerservice as. *Semi-naturlig eng har ikke synlige fysiske spor etter pløying eller tilsåing med fôr- og matvekster og ingen/svake spor etter gjødsling og/eller sprøyting. Naturtypen har ofte et stort artsmangfold, særlig av karplanter, sopp og insekter. Artsdiversiteten varierer med kalkinnhold, vannmetning og region.	Tap av natur og grøntområder skjer bit for bit, og gir til sammen en stor belastning på økosystemene som forsyner oss med ren luft, vann, mat, byggematerialer, klimaregulering og opplevelser. Styrking av grønnstruktur og økologiske sammenhenger krever helhetlig planlegging som tar utgangspunkt i stedets eksisterende naturmiljø. Grindaker og Naturrestaurering AS har utviklet Planteveileder for Lilleakerbyen. Syv vegetasjonstyper med plantelister utgjør Lilleakerbyens plantepalett. Vegetasjonstypene er inspirert av og basert på stedegne naturtyper og planter som finnes på Lilleaker, langs Lysakerelva og området rundt.
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)	102,75 timer* * Mangler nevneren (data for m² skjøtsel)	148 timer* * Mangler nevneren (data for m² skjøtsel)	- NGS: 101 timer fordelt på 4900 m². - Naturrestaurering AS: 12 timer fordelt på 20 000 m².	98 timer i engområder (ca 5.200 m²). 9 timer langs Lysakerelva (ca 20.000 m²)	Det er i 2024 registrert totalt 98 timer brukt på luking i engområder med semi-naturlig vegetasjon (dvs. områder som ikke er direkte sådd eller plantet, men som har utviklet seg naturlig med noe skjøtsel). Om lag 50 % av disse timene var knyttet til fjerning av fremmede arter vurdert til høy eller svært høy risiko. Langs Lysakerelvas bredder på begge sider ble det gjennomført målrettede tiltak mot sibirkornell og alaskakornell. Andre fremmede arter det ble arbeidet mot i 2024 inkluderer mongolspringfrø og parkslirekne, som begge er i spredning langs elva.	Fremmede arter er arter som er spredt av mennesker til områder der de ikke hører hjemme, slik at de kan fortrenge lokale arter. Fremmede arter utgjør en av de største truslene mot naturmangfoldet i Norge og verden. Mustad Eiendom jobber derfor med at grøntanleggene skjottes for å redusere spredning av fremmede plantearter. Regelmessig arbeid med dette vil redusere behovet for antall timer. Timene er hentet fra Naturrestaurering AS og NGS.
1.4: Bestander i Lysakerelva.	- Laks: 799 stk - Ørret: 37 - Elvemusling: se kvalitativ rapportering.	- Laks: 943 - Ørret: 45 - Elvemusling: se kvalitativ rapportering.	Fra elektrofiske - Laks: 256 - Ørret: 45 Fra fisketeller - Ukjent: 11 - Aure: 22 - Laks: 5 Elvemusling (målt i soner (m²) med tetthet): 0 elvemusiling/m²: 0 soner <2 elvemusling/m²: 2 soner 2-10 elvemusling/m²: 2 soner	Fra elektrofiske: - Laks: 153 - Ørret: 42 Fra fisketelleren: Ca 30 (venter på tall fra SN) Elvemusling: Full kartlegging gjennomført på anadrom strekning, ca 50% av elva har forekomster av musling som varierer fra 1-10 individer pr m²	Den klareste trenden vi har i elva som helhet er at ungfisktetthetene har gått markert ned de siste to årene sammenlignet med 2021 og 2022. Noen steder i elva var ungfisktetthet bemerkelsesverdig høy i 2022, noe som er med på å forklare reduksjonen i 2024. Det er grunn til å tro at svært høye tettheter i 2022 kan ha hatt sammenheng med vellykket gyting og gode oppvekstforhold i elva i 2021. Tettheten av laksefisk i 2024 er litt lavere enn i 2023. Begge år har klart lavere tetthet enn 2021 og 2022. Høy vannføring og sterk strøm i 2023–2024 kan ha gjort fisket vanskeligere og redusert fangsten. I tillegg har flommer, habitatendringer og byggearbeid (som Fornebubanen) trolig påvirket yngeloverlevelsen negativt. Når det gjelder musling, antyder overvåkingen en stabil situasjon uten økt dødelighet til tross for injeksjonsarbeid ved Fornebubanen og jetpeling* ved Vollsveien 9-11. *En jetpel er en betongsylinder støpt ut i bakken uten behov for tradisjonell graving.	Kartlegging av populasjonen av arter i Lysakerelva gir et grunnlag for å vurdere om aktivitetene rundt elva har positiv eller negativ påvirkning på dyrelivet i elva, som grunnlag for hvilke tiltak Mustad Eiendom bør iverksette. Tall er hentet fra fisketelling utført av Naturrestaurering AS.

MÅL 2: EIENDOMMER I LILLEAKERBYEN SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER.						
2.1: Antall registrerte skader på mennesker, bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser.	0 skader	0 skader	0 skader	0 skader	Det jobbes systematisk med utedrift og HMS. Året 2024 forløp uten ekstremvær.	Klimaendringene fører med seg flere og større ekstremværhendelser. Dette kan, uten forbyggende tiltak, øke risikoen for skader på mennesker, bygg eller infrastruktur. Denne indikatoren oppgir antall skader som er registrert.

Evaluering 2024

FREMHEVEDE RESULTATER:

Antall m² grøntareal med høy naturverdi øker stadig
Siden 2020 har vi restaurert 5800 m² areal til natur som har høy naturverdi. I 2024 har vi bidratt med totalt 1150 m², fordelt på to områder; vest for arbeiderboligene og øst for Fåbro hage. Vi har utvidet områdene med slåttemark/semi-naturlig engområder som er en naturtype med et stort artsmangfold. I tillegg har vi gjort mindre tiltak som å erstatte plan med mer vill vegetasjon som gir et mer frodig uttrykk og beplantet med blomster som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Heving av bilvrak fra Lysakerelva
I 2023 gjennomførte vi kartlegging av avfall i Lysakerelva, og fikk fjernet mye av avfallet. Men ett stort funn måtte vi vente til 2024 med å få fjernet; en Fiat fra 70-tallet ble funnet rett utenfor Statkraftbygget i Lilleakerveien 4E. Denne ble forsiktig hevet med kran og levert til Alnabru der Politiet tok over bilen for å finne ut om bilen var forbundet med noe kriminelt.

Bestand av villaks, sjørørret og elvemusling
Dessverre har bestanden av villaks gått ned fra 2023 til 2024, mens bestand av rørret og elvemusling holder seg stabilt. Det er mange faktorer som påvirker laksebestanden, der Mustad Eiendoms virksomhet og areal kun er en del av bildet. Vi mener likevel det er av stor verdi at vi overvåker artene som lever i elva. Denne kunnskapen gjør oss i stand til å gjøre tiltak som kan påvirke bestandene positivt. I 2024 ryddet vi steinmasser som var blitt ført til gyteområdene til laksen sør for Fåbrofossen i forbindelse med flommen Hans i august 2023. Håpet er at dette vil bidra til å styrke laksebestanden. Vi vil fortsette å holde oppsyn med artene i elva.

HOVEDINNSATS 2025-26

- Utarbeide en plan for bekjemping av fremmede plantearter som truer naturen i området, med spesielt fokus på parkslirekne og kanadagullris, som sprer seg raskt og utkonkurrerer stedegne arter.
- Innføre nye rutiner for drift av uteareal som gir mer rom for blomstring på gressareal for å gi bier og andre pollinerende insekt tilgang til mat når de trenger det mest.
- Sette opp nye informasjonsskilt i nærområdene som forklarer hva vi gjør for naturen og hvorfor det er viktig å ta vare på naturverdiene.

2: 150-års perspektiv



Mustad Eiendom har et langsiktig perspektiv for utvikling av Lilleakerbyen. Vi 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 både driftsfase og livsløpskostnader. Vi bygger med varighet i materialer og arkitektur, og fleksibilitet for å håndtere det ukjente i fremtiden.

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

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

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

GAMMELT OG NYTT →

De nyrestaurerte historiske låvebygningene til Fåbro gård står side ved side med et nytt og moderne drivhus. Et fint bilde på hvordan fortiden kan gå hånd i hånd med fremtiden i Lilleakerbyen.

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

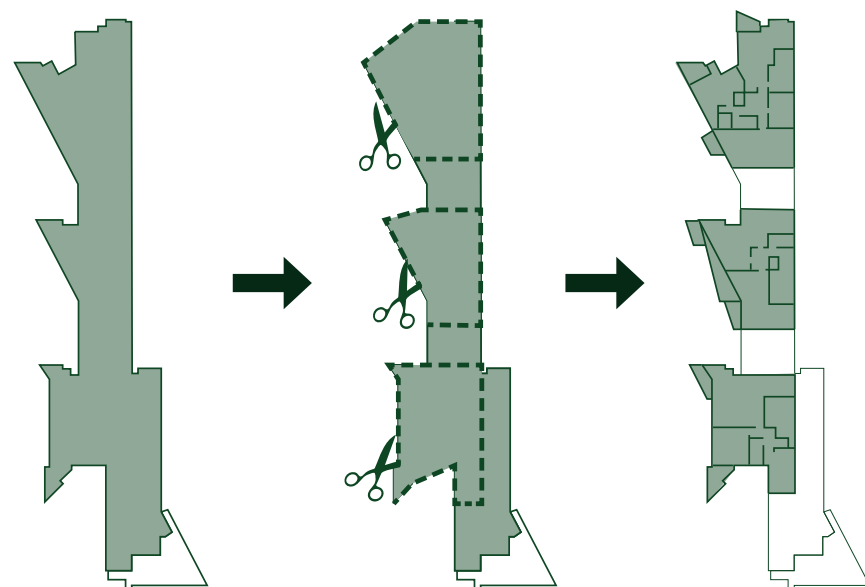
Lilleakerbyen skal preges av at historisk arv gjøres synlig, og at historiske elementer gis nytt liv med en fremtidsrettet bruk.

MÅL 6

Lilleakerbyen skal ha effektivt vannforbruk i bygg og landskap.



Ombruk gir store utslippskutt



↗ "KLIPPER" I VOLLSSVEIEN 17
Transformasjon fra kontor til bolig.
80% av eksisterende bygg ombrukes.

I 2024 startet vi arbeidet med regulering for delområdet Granfoss, på «Bærum-siden» av Lysakerelva. I dag består denne delen av Lilleakerbyen primært av kontorbygg fra 90-tallet. Vårt mål for området er å utvikle det til et attraktivt boligområde med utadrettede funksjoner som butikker og kafeer, og arbeidsplasser.

I tidligere faser av dette arbeidet så vi det som nærmest umulig å oppnå denne transformasjonen gjennom å beholde dagens bebyggelse. Men med all kunnskap vi har om utslipp knyttet til produksjon av bygningsmaterialer, og våre egne målsettinger om ombruk, ville vi se på dette på nytt.

«Våre tidligfase-vurderinger viser at vi kan redusere hele 59% av utslippene ved å ombruke eksisterende bygningsmasser»

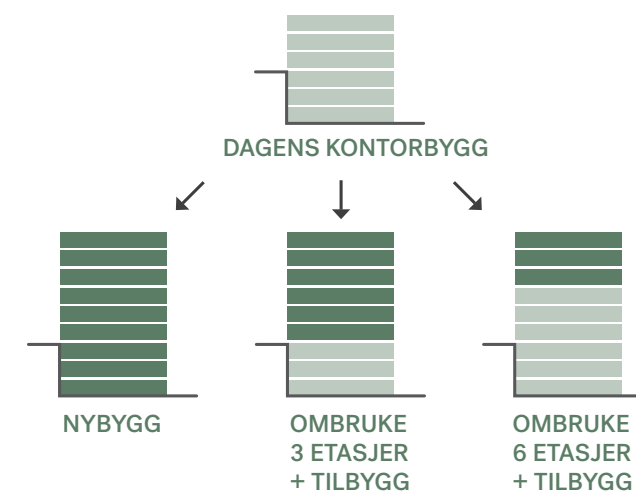
Vi gjorde en ny vurdering av eksisterende bygg, med mål om å ombruke mest mulig. Da oppdaget vi at det var fullt mulig å få plassert gode planløsninger inn i volumene, inkludert heiser, trapper etc. For å løse opp i det massive volumet dagens bygg utgjør, ble det også «klippet hull» i bygningsmassene, noe som gir naturlig lys inn i boligene.

REDUZER REDUSERER

I denne prosessen brukte vi den digitale løsningen Reduzer, som både forenkler og reduserer kostnader knyttet til klimagassvurderinger. Arkitektene la selv inn data fra alle eksisterende bygg på Granfoss, og gjorde deretter en vurdering av hva som kunne beholdes og hva vi måtte tilføre av nye materialer. Ved hjelp av Reduzer kunne vi raskt få fram en sammenligning av hvor store CO₂-utslipp de ulike alternativene ville medføre.

På denne måten ble vurderinger av klimagassutslipp en avgjørende faktor for hvilke valg vi har gjort i reguleringen for Granfoss. Våre tidligfasevurderinger viser at vi kan redusere hele 59 % av utslippene ved å ombruke eksisterende bygningsmasser, framfor å bygge alt nytt.

Tidligere har gjerne klimagassvurderinger blitt gjort *etter* at store valg er tatt. Ved hjelp av Reduzer, har vi nå kunnet gjøre klimagassvurderinger på en effektiv og økonomisk måte *før* beslutninger er tatt. Reduksjon av utslipp har dermed blitt en mye viktigere faktor når vi har tatt valg.

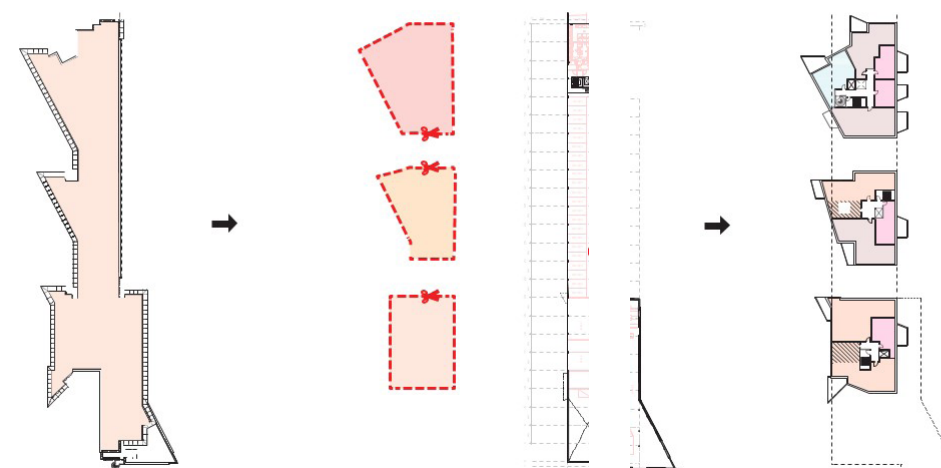


↑ NYBYGG VERSUS OMBRUK

Vi har også brukt Reduzer til å vurdere alt fra å bygge alt nytt etter dagens TEK; å ombruke de tre kjelleretasjene; å ombruke alle etasjene til å tilføre tre nye etasjer i massivtrekonstruksjon.

↓ FØR OG ETTER

Vollsveien 17 i dag og i fremtiden.
Dagens kontorbygg med parkering mot gateplan blir til boliger med aktive 1.etasjer mot gaten. Illustrasjoner etter: A-lab, Civitas, Grindaker.



INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	------	-------------	-------------------------	------------

MÅL 3: AVFALL SKAL MINIMERES, OG OMBRUKSGRAD OG SORTERINGSGRAD SKAL VÆRE GOD, VED DEMONTERING, RIVNING OG I DRIFT.						
3.1: Vekt av byggkomponenter og løsøre som er klargjort for ombruk ved demontering og rivning av m² BTA* totalt bygningsareal per prosjekt.	• Drift: Data mangler • Rehabilitering: data mangler	• Drift: data mangler • Rehabilitering: 1,56 kg / m²	• Drift: 9.324 kg • Rehabilitering: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/ m² BTA	• Drift: totalt 30.093 kg • Rehabilitering: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/m² BTA og totalt 16.200 kg	Driftsavdelingen har hatt fokus på å ombruke materialer og løsøre, og utvikle ombrukslageret. Tallet for Lilleakerveien 4C omfatter lokaler for MEAS, PGS (tillegg plan 2), Norse Digital, Handelsbanken og kantine. Det arbeides kontinuerlig med å minimere fotavtrykket til leietakertilpasninger, med fokus på å aktivt redusere avfall og utnytte ressurser på en smart måte.	Ombruk reduserer bruk av råvareressurser og klimagassutslippene er 90-99% lavere enn ved nyproduksjon (Grønn byggallianse). Samtidig bidrar ombruk til lokal verdiskaping. Ved riving er det derfor viktig at det gjennomføres ombrukskartlegginger.
3.2: Prosent sorteringsgrad av totalt avfall (%).	• Rivning: Data mangler • Nybygg boligprosjekt: 90% • Rehabilitering/leietakertilpasning: 83% • Prosjekter tilknyttet drift: Data mangler • Daglig drift (husholdningsavfall): 71%	• Rivning: Data mangler • Nybygg: 97% • Rehabilitering/leietakertilpasning: 86% • Prosjekter tilknyttet drift: Data mangler • Daglig drift (husholdningsavfall): 72%	• Rivning: Ikke relevant • Nybygg: 97,2% • Rehabilitering/leietakertilpasninger: 91% • Prosjekter tilknyttet drift: 93% • Daglig drift (husholdningsavfall): 77%	• Rivning: Ikke relevant • Nybygg: Ikke relevant • Rehabilitering/ store leiertakertilpasninger: 90,7 % • Prosjekter tilknyttet drift: 92% • Daglig drift (husholdningsavfall): 66,3%	Vi har stort fokus på sorteringsgrad i alle våre prosjekter. På Mustads vei 12: har vi en sorteringrad på 92 %. Leietakertilpasninger i Lilleakerveien 4C har en Sorteringsgrad på 90%. Prosjekt i Lilleakerveien 2B har en Sorteringsgrad på 91,4%. Gjennomsnittet blir på 90,7 %.	Sorteringsgrad er andelen av avfall som sorteres. Det er viktig å jobbe mot høy sorteringsgrad slik at materialene kan gjenvinnes. Høy grad av materialgjenvinning forutsetter høy sorteringsgrad.
3.3: Mengde avfall fordelt på total bygningsareal (kg/m² (BTA)).	• 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)*	• Rivning: Data mangler • Nybygg boligprosjekt: ikke relevant for 2022 • Rehabilitering og nybygg: 82kg/m² BTA • Leiertakertilpasninger: 10kg/m² BTA • Løpende vedlikehold: 0,45 kg/m² BTA (105 419,23 kg / 234 265m² BTA)	• Rivning: Ikke relevant for 2023 • Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant for 2023 • Rehabilitering og nybygg: 73,25 kg/m² BTA • Leiertakertilpasninger: 14,6 kg/m² BTA	• Rivning: Ikke relevant for 2024 • Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant for 2024 • Rehabilitering og nybygg: Ikke relevant for 2024 • Leiertakertilpassning: Lilleakerveien 4C: 43.875 kg, dvs 14,6 kg/m² Lilleakerveien 2B (fase 1): Avfallsmengde: 56.345 kg, dvs 54 kg/m² Mustads vei 12: 112 kg/m²	Lilleakerveien 2B (3. etasje): Nesten alt inventar og innredning ble fjernet fra lokalene i 2024, med unntak av noe teknisk utstyr. Lokalene bestod i stor grad av cellekontorer med gipsvegger og store kjøleabfler i metall. Dette forklarer den relativt høye mengden avfall i forbindelse med prosjektet. Mustads vei 12: Den høye rapporterte avfallsmengden i prosjektet på Mustads vei 12 (Fåbro gård) skyldes hovedsaklig at avfall fra innvendige tilpasninger og riving ikke er registrert separat. Manglende skille mellom disse kategoriene har resultert i et relativt høyt aggregert nivå.	Lite avfall vitner om god ressursbruk. Dette er positivt både samfunns- og bedriftsøkonomisk, og miljømessig. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 25% av avfallet i Norge per i dag. Riving av tunge materialer i rehabiliteringsprosjekter er definert som riving. *Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 245 m² BTA).

MÅL 4: NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP SKAL I STØRST MULIG GRAD OPPFØRES MED BYGNINGSDELER SOM ER OMBRUKTE, ELLER HAR EN HØY ANDEL GJENVUNNET INNHOLD. OMBRUKT INNHOLD PRIORITERES OVER GJENVUNNET. BYGG OG LANDSKAP SKAL UTFORMES ENDRINGSDYKTIG, OG BYGNINGSDELER SKAL VÆRE KORTREISTE, FORNYBARE OG OMBRUKBARE I STØRST MULIG GRAD						
4.1: Vekt av ombrukte bygningsdeler pr m² BTA (totalt bygningsareal) ved ferdig prosjekt (kg/ m² BTA).	• Landskap: Data mangler • Bygg: Data mangler	• Landskap: Data mangler • Bygg: 8 kg/m² BTA	• Landskap: Ikke relevant for 2023. • Bygg: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/ m² BTA Lilleakerveien 2F: data mangler Vollsveien 13H: 20,5 kg/ m² BTA	• Lilleakerveien 4C: 5,4 kg / m²	Tallet for Lilleakerveien 4C omfatter lokaler for MEAS, PGS (tillegg plan 2), Norse Digital, Handelsbanken og kantine. Det arbeides kontinuerlig med å minimere fotavtrykket til leietakertilpasninger.	Ved ombruk sparer man råvareressurser, reduserer klimagassutslippene fra nyproduksjon (90 – 99%) og bidrar til lokal verdiskaping (Grønn byggallianse). Generelt sett er tunge materialer som stål, betong og glass utslippsintensive å produsere og transportere, så vekt kan brukes som en proxy for utslipp.

BÆREKRAFTSTRATEGI 2 : 150-ÅRS PERSPEKTIV

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	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: Antall typer bygningskomponenter ombrukt i snitt per prosjekt. Klimaskjerm, hovedinstallasjoner, lokale installasjoner og innredning.	• Landskap: Data mangler • Bygg: Data mangler	• Landskap: 3 typer • Leietakertilpasninger: 3 typer • Større rehabilitering/nybygg: 3 typer	• Landskap: Ikke relevant for 2023 • Leietakertilpasninger: 6 typer • Større rehabilitering/nybygg: 1 type	• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre	LV 4C; Gjenbruk: Tepper, himlingsplater, isolasjon og gipsplater, dører som er foliert, toalettrom med sanitærutstyr og teknisk infrastruktur (elektro og VVS). LV 2B: Ingen gjenbruk. Mindre leietakertilpasninger: Her har vi ikke tall på antall typer byningskomponenter som blir gjenbrukt. Men ved oppgrade-ring og ombygging prioriterer vi demontering og gjenbruk av byggkomponenter som glassfelt, dører, himlingsplater og teppefliser, osv. Vi etterstreber å bruke materialer der de allerede befinner seg for å redusere transportbehovet mellom prosjekter. Ved leietakerskifter på CC Vest følger vi de samme prinsippene som for kontorlokaler. Vi op-pmuntrer og veileder nye butikker i å overta eksisterende gulvbelegg, belysning, bakrom og andre faste installasjoner framfor å bytte dem ut.	Ombruk av flere typer bygningskompo-nenter bidrar til innovasjon, kompetan-seutvikling og utvikling av et marked for ombrukbare bygningskomponenter.
4.3: Prosentandel av bygg som er endringsdyktig* av m² BTA totalt bygnings-areal ved ferdig prosjekt (%).	• Ikke implementert	• Lilleakerveien 2D: 10%	• Lilleakerveien 4C og 2F: 0% • Vollsveien 13H: data mangler	• Lilleakerveien 2B: 50%	Lilleakerveien 2B Prosjekt (fase 1): Som følge av kontor 2.0 løsning anses 50% av lokalene som en-dringsdyktige*. Dette utgjør 500 kvadratmeter. *Endringsdyktig betyr at man legger til rette for endringer uten å ødelegge bygningskomponentene som allerede er der i dag. Et eksempel kan være at et eksisterende kontorlokale kan bli til et møterom eller et cellekontor.	Det er viktig å planlegge bygg på en slik måte at bygget kan endre funksjon og bruk uten store materielle inngrep. På den måten vil bygget kunne få en lang levetid, ifølge FutureBuilt. *Endringsdyktig iht. Breeam-NOR v6.1 Mat07

MÅL 5: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV AT HISTORISK ARV GJØRES SYNLIG, OG AT HISTORISKE ELEMENTER GIS NYTT LIV MED EN FREMTIDSRETTET BRUK						
5.1: Mustad Eiendoms eiendomsutvikling skal preges av at historisk arv gjøres synlig, og at historiske elementer gis nytt liv med en fremtidsrettet bruk.	• Se kvalitativ rapportering i Bærekraftsrapporten fra 2021	• Se kvalitativ rapportering i Bærekraftsrapporten fra 2022	• Se kvalitativ rapportering i Bærekraftsrapporten fra 2023	• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre	• Historisk skilting av bygg og historiske objekter ble ytterligere utvidet. • Det ble arrangert elleve gratisarrangementer med åpen dag i museumsleiligheten i Arbeiderboligene i samarbeid med historielaget Lilleaker Forum. • Arbeiderboligene og museumsleiligheten var også del av programmet under Open House Oslo. • På Stoppestedet og på Folkets Hus holdt Reidar Martinsen i Lilleaker Forum foredraget om Historien på Lilleaker til fullsatt sal • Finanisering og samarbeid med Ullern Historielag og Lilleaker Forum. • I Fåbro hage ble det lansert samdyrkelag med 30 andeler, med andelseiere som har jobbet i ha-gen gjennom sesongen og avsluttet med høsttakkefest - Vi har hatt 12 gratis arrangementer som dyrkekurs, frøbibliotek, gårdsutsalg, kransekurs, kurs i dyrking, kjøkkenhage, fra jord til bord, besk-jæring av trær og busker, innhøstingfor lokale barnehager og skoleklasser • Ukentlig gårdsutsalg i sommersesongen og det ble arrangert eplepressedag for nabolaget. • For kontorbrukerne ble det i Fåbro hage arrangert såkalt bielunsj med røkting av bikubene. • Barnearrangementene Den store eggjakten og Halloween-jakten ble gjennomført med innlagte poster og oppgaver knyttet til historiske bygg og objekter. Samlet deltagerantall var ca. 12.000. • For kontorbrukerne i Lilleakerbyen ble det arrangert to historiske lunsjvandringer med svært godt oppmøte. • I desember tente vi lysene på julehuset i Schläbergården, noe som har fått flere til å legge turen til det historiske tunet. • Åpning av Fåbro gård med arrangementer for nabolag og leietakere,har fått fram historien om gården. • Historien om Schläbergården har blitt hentet fram ved åpningen av Pizza Da Mimmo. • Stolpejakten på Lilleaker i samarbeid med Heming, med eget kart med poster og historiske tekster, var en suksess.	Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilhørighet og sær-preg.

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 (m³/ m² BTA).	• 0,221 m³ vann per m² BTA (54112 m³ vann / 234 265 m² BTA)	• 0,21298 m³ vann per m² BTA	• 0,2654 m³ vann per m² BTA	• 0,30 m³ vann per m² BTA	Økning i forbruk kan delvis henge sammen med økt aktivitet (åpning av Fåd) og flere brukere av områ-det.	Vanneffektivitet er viktig, både økono-misk og for sirkularitet. Dette blir stadig mer relevant da risikoen for perioder med redusert tilgang på vann øker med global oppvarming.

Evaluering 2024

FREMHEVEDE RESULTATER

Sterk økning i ombruk

Vi har i 2024 fortsatt fokuset på ombruk, spesielt i leietakertilpasninger, og ytterligere profesjonalisert arbeidet. Det har gitt gode resultater. Vi har økt fra ca. 9.300 kg i 2023 til 30.093 kg i 2024 på byggkomponenter og løsøre som er ombrukt. Dette er det som er registrert i Loopfront, som er systemet vi bruker for å registrere komponenter i ombrukslageret. Da får vi ikke med ombruk som skjer i lokalene, som for eksempel gulvbelegg, kjøkkeninnredning etc som ikke blir byttet ut når vi bytter leietakere. Det vil si at ombruken er betydelig høyere enn det disse talene viser. Ut fra indikator 4.2. kan vi også lese om en omfattende grad av ombruk, der eksempelvis midlertidige veggfelter brukt ved ombygginger på CC Vest alltid ombrukes. Dette er et godt tiltak for å redusere avfall.

Sorteringsgrad og mengde avfall

Vi har høy grad av sortering for avfall i byggeprosjekter, men disse har blitt noe lavere i 2024, sammenlignet med foregående år. I tillegg har vi på to leietakertilpasninger fått en høyere mengde avfall: Fårbo gård og for Appear. I Appear har vi gjort om kontorlokaler med stor grad av cellekontorer til åpen løsning og innført vårt konsept "Kontor 2.0". Vi ser her at avfallsmengden har blitt høy, men har tro på at vi ved neste rehabilitering av disse lokalene vil ha svært lave avfallstall. Dette fordi vi har rehabilitert på en måte som skal generere mindre avfall i driftsfasen. Fåbro gård var en omfattende ombygging av et bygg med vernestatus, som også endret formål (fra dyrlege til serveringssted) og som dermed var et byggeprosjekt utenom det normale.

Historisk arv gjøres synlig – og blir lagt merke til

Vi har også i 2024 gjennomført en lang rekke aktiviteter som inviterer folk til å bli kjent med, og ta del i historien på området. Vår innsats for å ta vare på historien er også blitt lagt merke til i 2024, blant annet gjennom at vi ble tildelt *Murverksprisen* for Vollsveien 13H. Juryen skriver i sin begrunnelse blant annet at «Alle lag av historien er håndtert med respekt og er med på en kompleks historiefortelling» og at «Prosjektet kobler sammen anlegget til en variert og vakker helhet. Funksjoner og uttrykk er kombinert på en glimrende måte, og situasjonens potensial synes svært godt utnyttet».

HOVEDINNSATS 2025-26

- Arbeide for å holde sorteringsgraden høy.
- Videreutvikle arbeidet med standardisering innen byggeprosjekt, med mål om at dette skal bidra til lav mengde avfall i byggenes levetid og under bygging.
- Studere avfallskategorier for leietakertilpasninger. Hvor er potensialet størst for å redusere CO₂?
- Sette konkrete mål for ombruk i mindre byggeprosjekt, og sørge for at krav til ombruk inngår både i planlegging og innkjøp.

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.

I vår daglige drift av Lilleakerbyen kommer vårt største klimagassutslipp fra energibruk. Derfor jobber vi kontinuerlig med å redusere energibruken og stadig produsere mer av energien vi bruker fra fornybare kilder. Vi ønsker også å utvikle et innovativt, klimavennlig og effektivt energisystem for Lilleakerbyen, basert på fjordvarme.

Vi vil 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 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.

→ I BEVEGELSE
Vann som energi, mennesker som spaserer, tog som går. Et bilde på hvordan bærekraftig bevegelse er en forutsetning for vår utvikling av Lilleakerbyen og hva vi ønsker å få til.



Blågrønn energi i Lilleakerbyen



FREMTIDENS ENERGIBEHOV
Lilleakerbyen skal bli et byområde med stor variasjon i både bygningstyper og bruken av disse. Energi-behovet vil øke med utviklingen av området, og det vil være store årstids- og døgnvariasjoner. Derfor vil det være behov for både varme og kjøling, men til ulike årstider, tid på døgnet og i ulike bygg. Disse varia-sjonene gir oss en unik mulighet til å utnytte over-skuddsvarme og -kjøling internt på området.

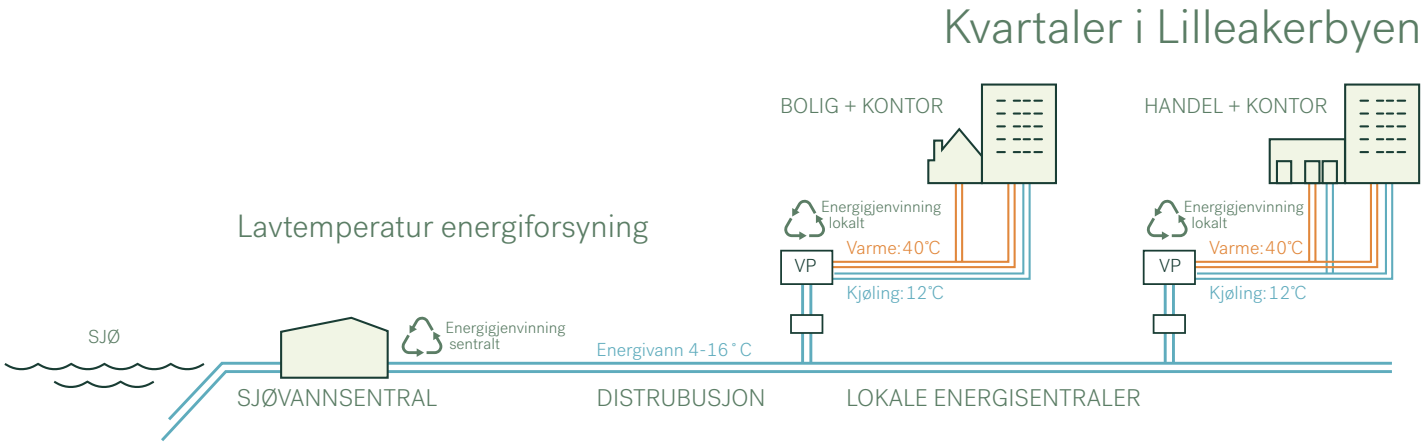
Lilleakerbyen er planlagt med et energibehov som er 17 % lavere enn det teknisk forskrift krever. For området har vi et energibudsjett på ca. 14,9 GWh per år til henholdsvis varme (oppvarming + tappevann + snøsmelting) og ca. 6,4 GWh per år til kjøling. Ener-gien vi sparer ved å bygge mer energieffektivt ligger på 3 800 000 kWh årlig. Dette tilsvarer oppvarming av rundt 600 boliger.

SELVFORFYNT MED TERMISK ENERGI
Vi har utviklet en innovativ og effektiv energiløsning for Lilleakerbyen, som skal forsyne alle bygg på «Oslo-siden» av Lysakerelva med energi. Denne energiløsningen er basert på fornybare lokale ressurser. I tillegg har løsningen et betydelig lavere CO₂-fotavtrykk enn andre alternative energiløsninger, og sørger for at Lilleakerbyen er selvforsynt med såkalt termisk energi.

← **LILLEAKERBYEN I FREMTIDEN**
Lilleakerbyen skal bli et byområde med stor variasjon i både bygningstyper og bruken av disse. Energiforbruket vil øke med utviklingen av området,

«Ulike kvartalers behov for energi kan utfylle hverandre på en måte som aldri tidligere er gjennomført i stor skala i Norge.»

↓ **PLANLAGT ENERGILØSNING**
En sjøvannsledning fra Oslofjorden føres til en sjøvannsentral som fordeler lavtemperert vann til hvert enkelt kvartal i Lilleakerbyen. Lokale energisentraler sørger for varme- og kjøleproduksjon.



SJØVANN FRA OSLOFJORDEN
Løsningen vi jobber med for Lilleakerbyen er basert på sjøvann fra Oslofjorden, som hentes fra 40 meters dyp, og føres via en sjøvannsledning i Lysakerelva til Lilleakerbyen. Sjøvannet veksles mot ferskvann uten å endre temperatur, og sendes deretter over i et distribusjonsnett («energiring») som distribuerer lavtemperert vann ut til alle kvartaler i Lilleakerbyen. I hvert enkelt kvartal etableres det en lokal varmesentral for varme- og kjøleproduksjon, med varmepumper og kjølemaskiner.

Varmebehovet dekkes av varmepumpene, som har en energidekning på over 90 %. Det vil i tillegg etableres el-kjeler som produserer varme på de aller kaldeste dagene. To tredjedeler av kjølebehovet dekkes først og fremst av såkalt avfrikjøling, og suppleres med kjølemaskin ved behov.

All overskuddsvarme som produseres vil gjenvinnes og brukes i dette systemet, enten internt i hvert enkelt bygg, eller i distribusjonsnettet som helhet. Liknende løsninger er benyttet i andre prosjekter som for eksempel Regjeringskvartalet og Nasjonal-museet. Energiløsningen i Lilleakerbyen er likevel unik, særlig energieffektiv og klimavennlig: Bygg med ulike funksjoner (boliger, kontorer, forretninger etc.) som til ulike tider av døgnet enten har behov for energi, eller har et overskudd, kan utfylle hverandre på en måte som aldri tidligere er gjennomført i stor skala i Norge.

SAMMENLIGNING AV LØSNINGER

Det er Oslofjorden Varme som har konsesjon på området, og alternativ energiløsning for Lilleakerbyen vil være å benytte fjernvarme og -kjøling. Sammenlignet med påkobling til Oslofjorden Varme sitt anlegg, er vårt forslag til energiløsning for Lilleakerbyen betydelig bedre både når det gjelder effektivitet og klimagassavtrykk: Fjernvarme og -kjøling har et betydelig energitap (ca 10 %). Energiløsningen for Lilleakerbyen utnytter overskuddsvarme inn i energiringen og gjenvinner effekten i systemet. I tillegg vil vår foreslåtte løsning for Lilleakerbyen ha ca. 36 % lavere klimagassutslipp enn fjernvarme- og kjøling gjennom Oslofjorden Varme.

SØKNAD OM GJENNOMFØRING

Vi har søkt om etablering av sjøvannsledningen som skal frakte vann fra Oslofjorden til Lilleakerbyen til både Oslo og Bærum kommune. Dessverre har vi foreløpig fått avslag på søknadene, men håper at de klare fordelene ved løsningen vil bli vektlagt i den videre behandlingen, slik at vi kan få realisert dette anlegget som både er innovativt, klimavennlig og energieffektivt.

«Vår foreslåtte løsning for Lilleakerbyen vil ha ca. 36 % lavere klimagassutslipp enn fjernvarme og -kjøling»

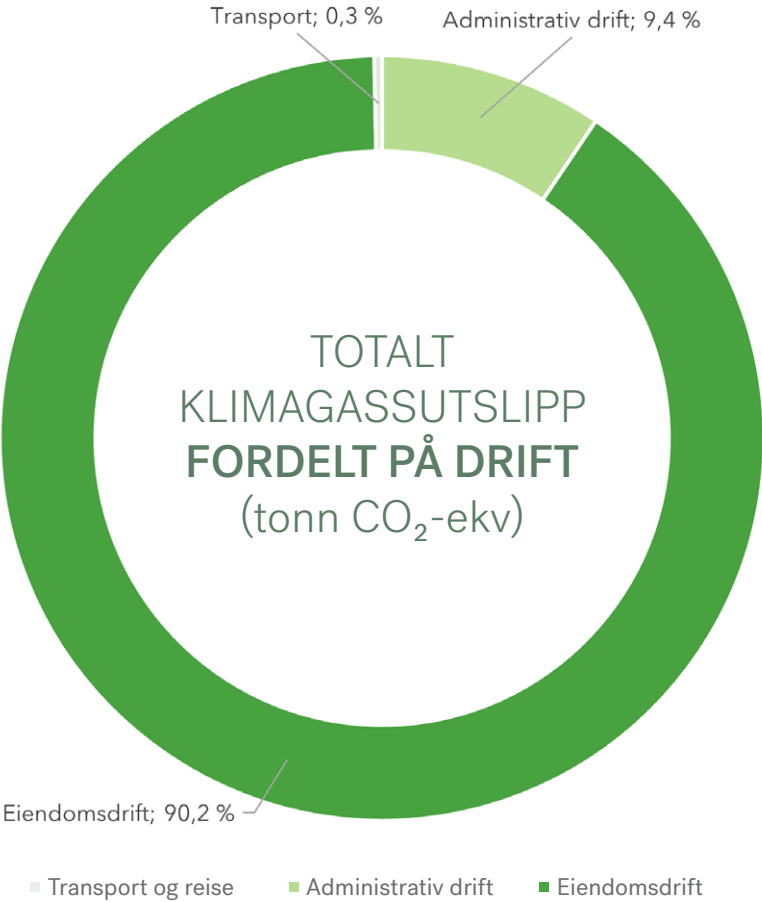
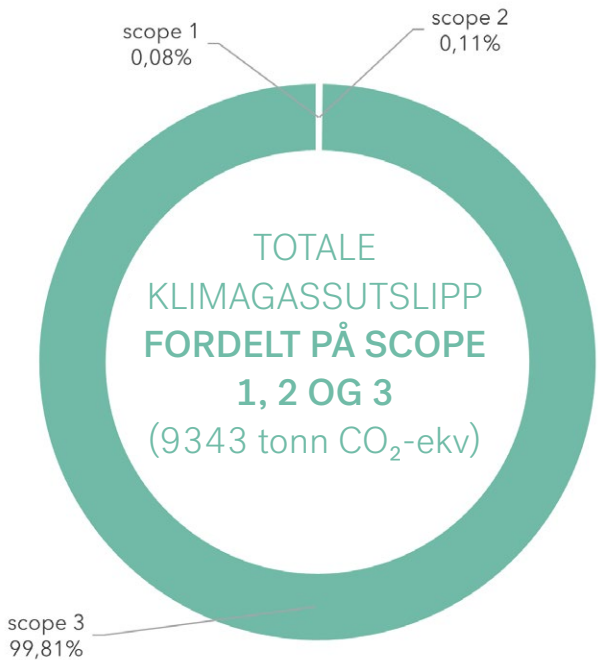
→ SJØVANNsledning fra OSLOFJORDEN VIA LysAKERELVA
I dette området av Lysakerelva er det planlagt at sjøvannsledningen føres opp og videre inn i Lilleakerbyen. Området er sterkt preget av menneskelig aktivitet, og restaurering av natur er foreslått som avbøtende tiltak i søknadene.



Klimagassregnskap

NØKKELTALL FOR 2024	2023	2022	2021
TOTALT KLIMAGASSUTSLIPP 9 343 tonn CO₂ For Mustad Eiendom AS	10 327 tonn CO ₂	9 899 tonn CO ₂	9 690 tonn CO ₂
TILSVARER KLIMAFOTAVTRYKK 38,37 kg CO₂-ekv./m² BTA For Mustad Eiendom AS	44,59 kg CO ₂ -ekv./m ² BTA	42,73 kg CO ₂ -ekv./m ² BTA	41,82 kg CO ₂ -ekv./m ² BTA

Klimagassutslippene fra Mustad Eiendom er noe redusert i 2024. Dette skyldes lavere utslipp i eiendomsdrift og administrative aktiviteter. De reduserte utslippene kommer blant annet av at utgiftene og forbruket i noen kategorier har gått ned. I tillegg har mange av utslippsfaktorene som er brukt til å beregne utslippene blitt noe lavere grunnet justeringer for prisøkningen de siste årene, og utviklingen til en mindre karbonintensiv økonomi.

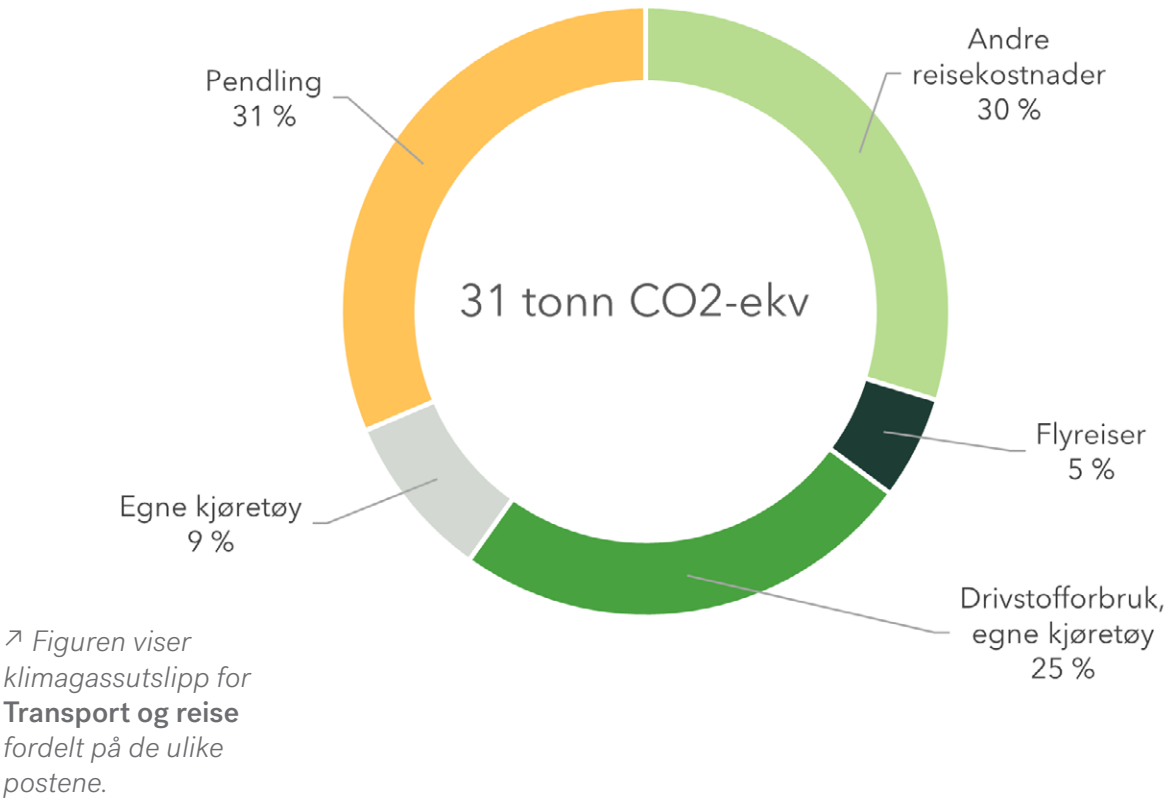


Figuren viser totale klimagassutslipp fordelt på de tre hovedkategoriene **Transport og reise, Administrativ drift og Eiendomsdrift.**

Klimagassregnskapet viser totale utslipp fra Mustad Eiendom AS og datterselskapene, både direkte og indirekte utslipp (scope 1, 2 og 3, se begrepsavklaringerside 83). Utslipp fra store byggeprosjekter (nybygg og rehabilitering) er unntatt fra dette klimagassregnskapet. Klimagasregnskap for nybygg og rehabilitering gjøres per prosjekt og rapporteres i indikator 7.1. Bakgrunnen for dette skillet er at metodikken for utregning av utslipp for byggeprosjekter er annerledes enn utregning av virksom-

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

De påfølgende sidene vil ta for seg hver av hovedkategoriene: **Transport og reise, Administrativ drift og Eiendomsdrift.** I vedlegget finnes en forklaring av metoden som er benyttet for å beregne utslippene.

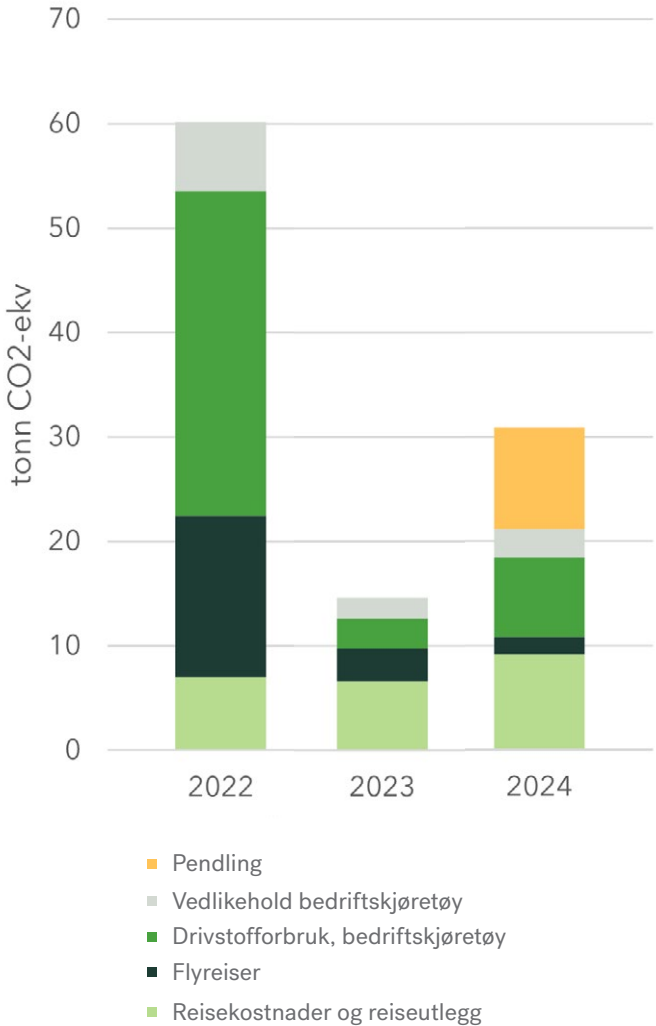


TRANSPORT OG REISE

Utslipp knyttet til transport utgjør omtrent 31 tonn CO₂-ekvivalenter i 2024. Dette tilsvarer 0,33 prosent av de totale utslippene, og har gått opp siden 2023.

En betydelig grunn til dette er at i 2024 er pendling for de ansatte i Mustad Eiendom inkludert.

I tillegg har drivstofforbruket gått noe opp igjen i tillegg til at andre reisekostnader også har gått litt opp. Utslippene fra flyreiser fortsetter å minke.

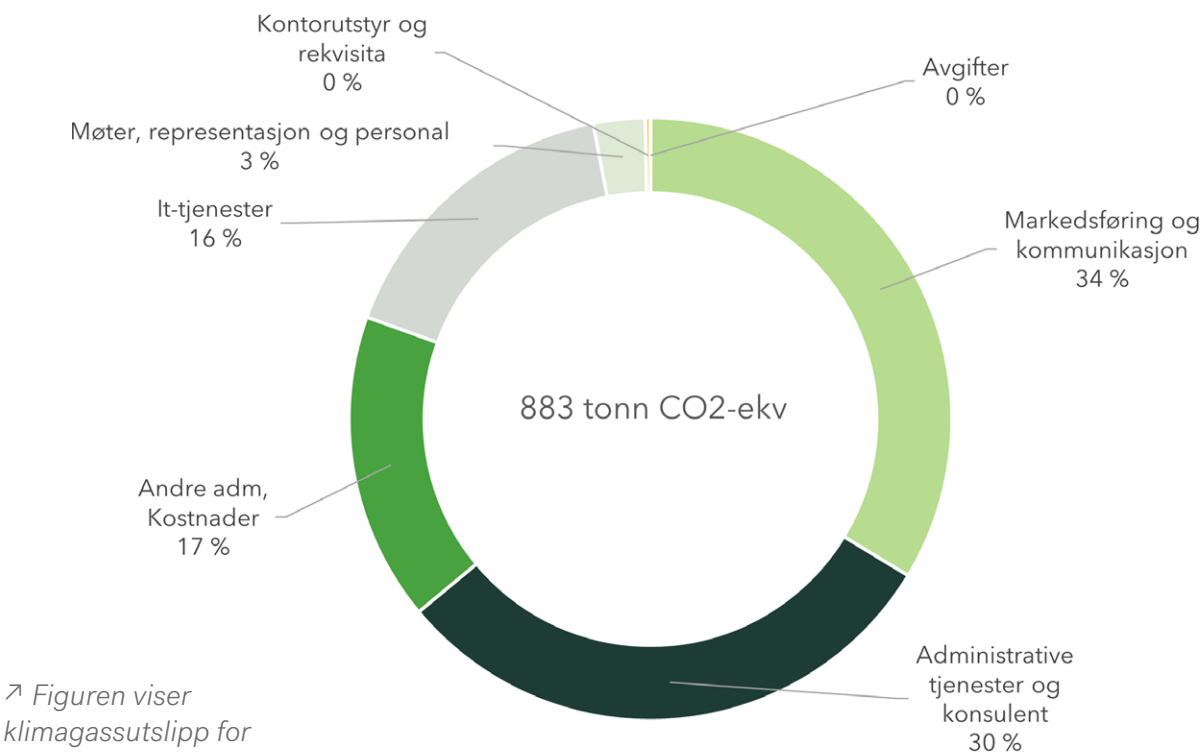


Drivstofforbruk: +168% siden 2023.
Utslipp fra drivstofforbruk har mer enn doblet seg fra 2023 til 2024. Dette er et resultat av økt drivstofforbruk i egne kjøretøy. Det er allikevel en kraftig nedgang fra 2022 og direkteutslipp utgjør under 0,1% av Mustad Eiendoms totale utslipp.

Flyreiser: -47% siden 2023.
Utslippene fra flyreiser fortsetter å gå ned, og har sunket med 89% siden 2022.

Pendling: Pendling er en ny post i klimaregnskapet for 2024. Det kan antas at utslippene fra pendling har vært relativt like de siste årene da det ikke har vært stor endring i antall ansatte de siste årene.

Søylediagrammet sammenlikner klimagassutslipp for Transport og reise for år 2022 og 2023 med årets utslipp i 2024.

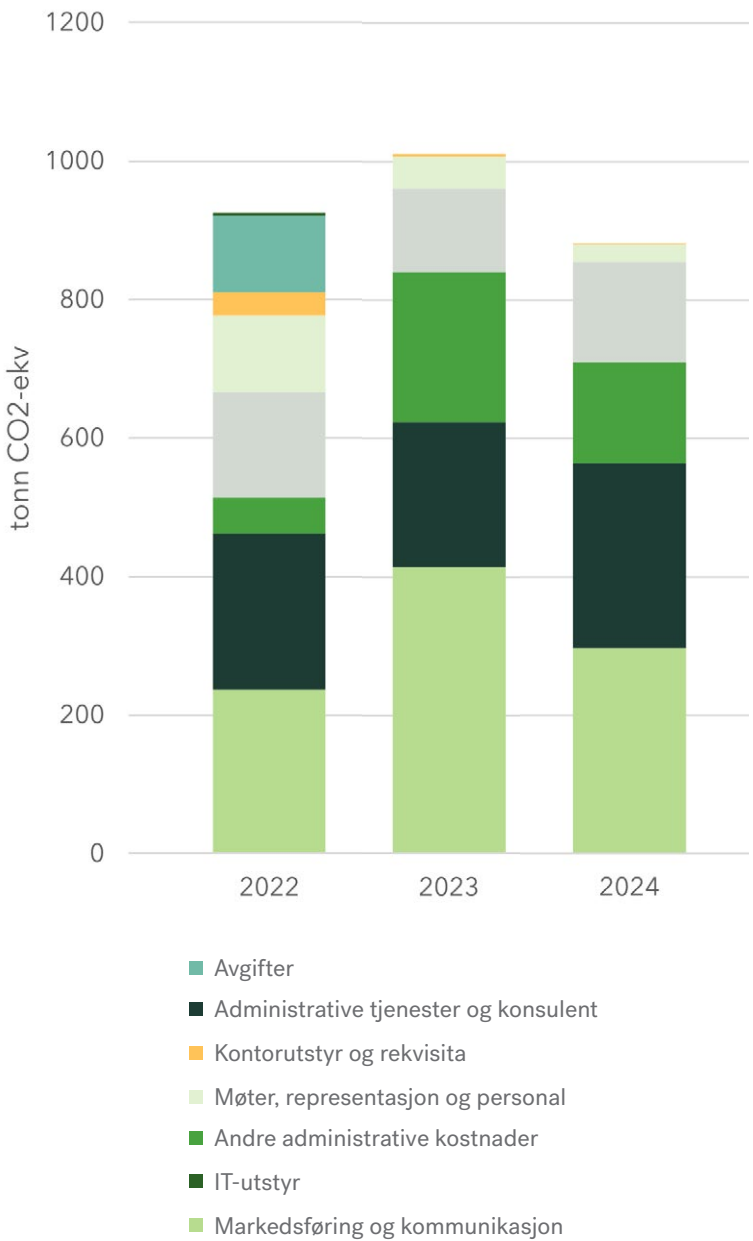


↗ Figuren viser klimagassutslipp for **Administrativ drift** fordelt på de ulike postene.

ADMINISTRATIV DRIFT

Administrativ drift utgjør 9,4 prosent av de totale klimagassutslippene i 2024, og har noe lavere utslipp enn tidligere år. Dette kommer av en reduksjon i utslipp fra markedsføring og kommunikasjon som resultat av en lavere utslippsfaktor for denne kategorien i 2024. Utgiftene til generelle administrative kostnader (som inneholder blant annet ukategoriserbare honorarer, kostnad til kontingenter og lisenser) er også redusert. Derfor har også utslippstallene gått ned.

Utslippene fra administrative tjenester som konsulenttjenester og IT-tjenester har økt. Dette kommer av en økning i utslippsfaktor i kategorien, samtidig som økningen i utgiftene til IT-tjenester.



Utslippene fra andre administrative kostnader: -33% siden 2023.

Dette kommer av en reduksjon i kostnader knyttet til dette.

Markedsføring og kommunikasjon: -28% siden 2023.

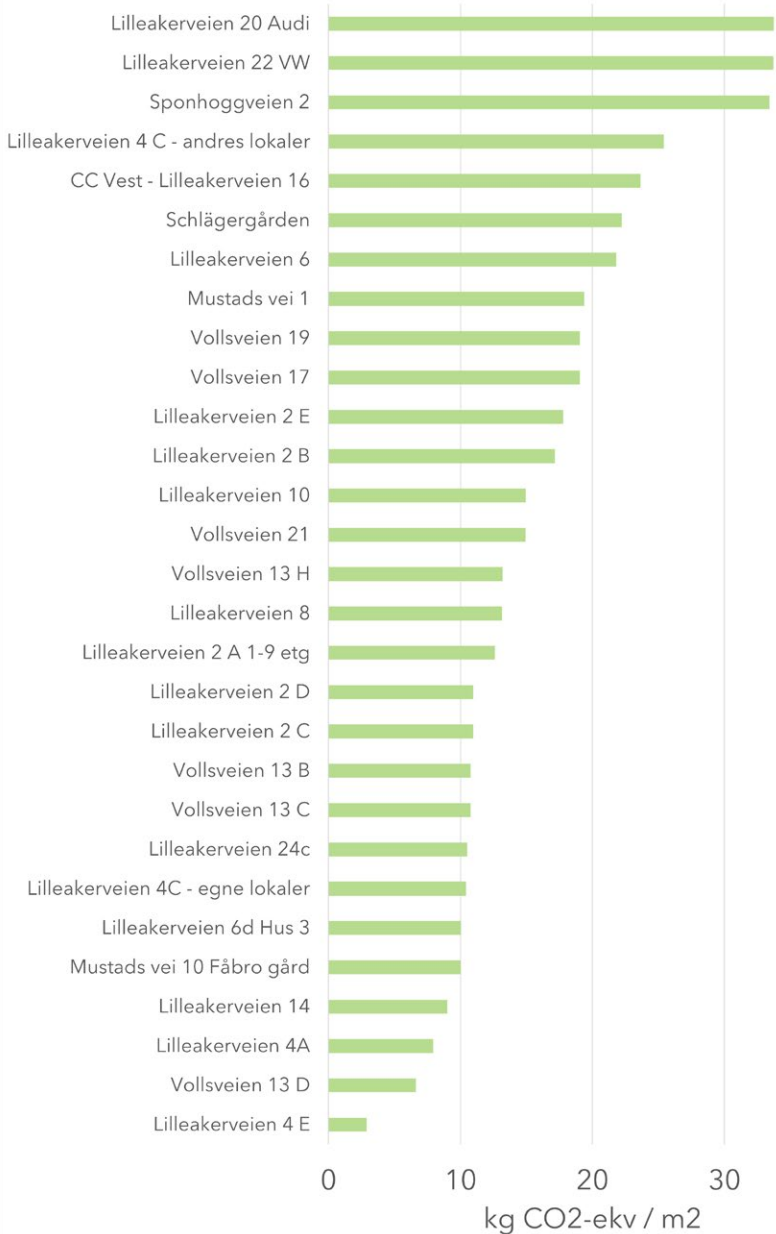
Utslippene fra markedsføring og kommunikasjon har gått ned til samme nivå som i 2022, etter en økning i 2023. Utgifter til kunde og kampanje-aktiviteter, fysisk markedsmateriell og annonsering har økt. Kombinert med nedjusterte utslippsfaktorer for blant annet økte kostnader for sektorene disse utgiftene går til gjør at utslippene går noe ned fra 2023.

Avgifter: Det som i 2022 ble ført under avgifter er i 2023 og 2024 flyttet til kategorien *Eiendomsdrift* (neste side) og ført under bygnings-tjenester, fordi de er utgifter knyttet til avgifter for vann og avløp.

↖ Søylediagrammet sammenlikner klimagassutslipp for **Administrativ drift** for 2022 og 2023 med årets utslipp i 2024.

EIENDOMSDRIFT

Eiendomsdrift utgjør hovedandelen av de totale klimagassutslippene. Det totale utslippet fra eiendomsdrift er omtrent 8429 tonn CO₂-ekvivalenter. Dette tilsvarer ca 90 prosent av totalutslippene i 2024, og er noe lavere enn i 2022 og 2023. Konsum av elektrisitet står for rett under 36 prosent av dette, og utslipp og forbruk ligger på et stabilt nivå.



NØKKELTALL FOR EIENDOMSDRIFT

KLIMAGASSUTSLIPP
fra energibruk fordelt på areal
14,99 kg CO₂-ekv./m²
samlet energiforbruk fra elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling og energibrønn

Elektrisitet: 81%
av utslippene fra energibruk kommer fra elektrisitet

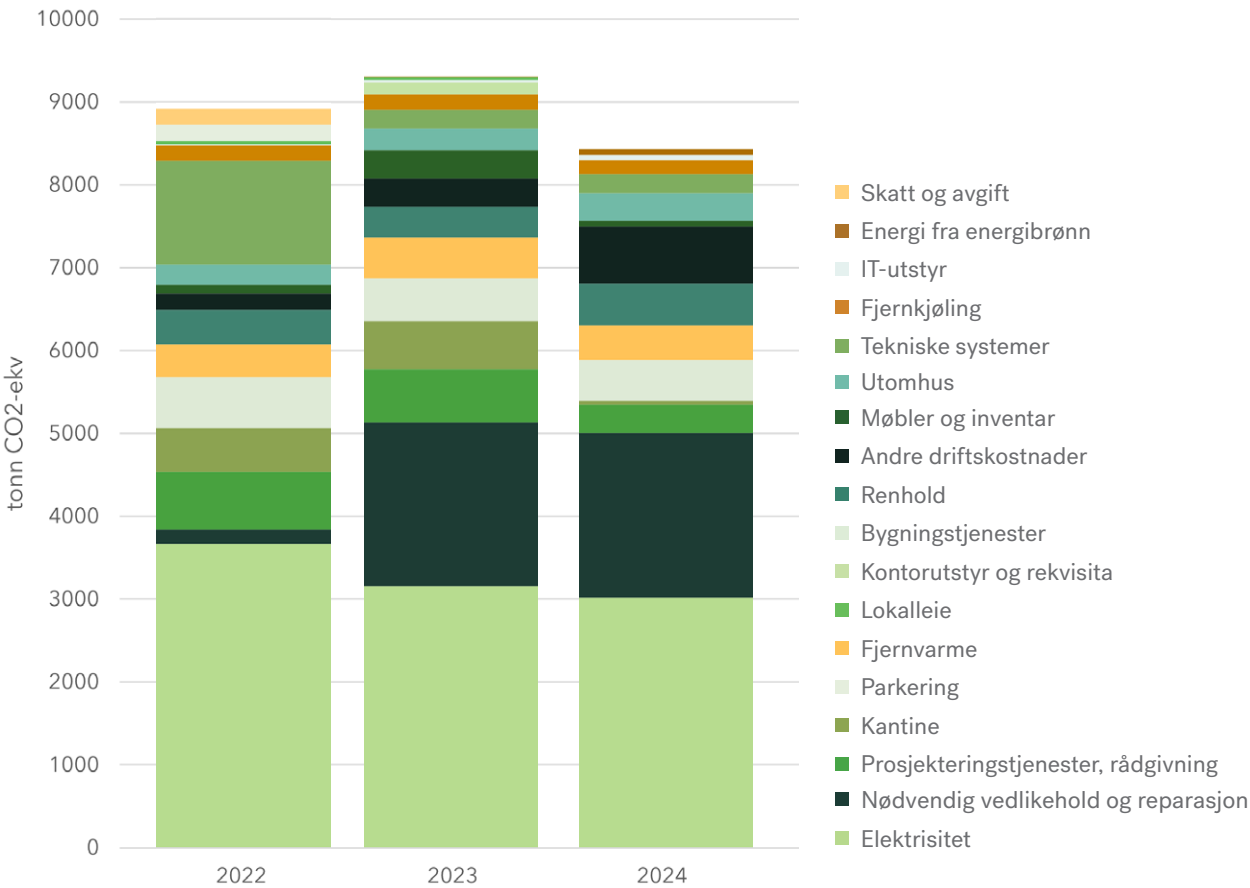
GJENNOMSnittlig ENERGIforbruk PORTEFØLJE
161 kWh
per m² BTA

SPESIFIKT ENERGIbruk
136 kWh/m² BTA
for Mustad Eiendoms egne kontorlokaler i Lilleakerveien 4C

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

METODE FOR KLIMAGASSREGNSKAP
Se vedlegg

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



Videre utgjør vedlikehold og reparasjon av eiendom og tekniske systemer som heiser og elektriske anlegg 24 prosent av utslippene i kategorien og ligger stabilt. Her har utgiftene økt, mens utslippsfaktoren er redusert slik at utslippene ikke endrer seg noe særlig. Utslippene fra posten andre driftskostnader har økt kraftig, meste parten av dette kommer økning i driftskostnader generelt.

Kantine: -91% siden 2023. Denne nedgangen kommer av nedgang i utgifter knyttet til kantine.

Møbler og inventar: -80% siden 2023. Det har vært en generell nedgang i utgifter knyttet til leiertakertilpasninger og inventar.

Andre driftskostnader +103%. Dette kommer av økning i utgifter til feks. lunsjavgifter.

Prosjekteringstjenester: -47% siden 2023. Nedgangen i utslipp fra prosjekteringstjenester kommer i hovedsak av en nedgang i utgifter.

↑ Søylediagrammet sammenligner klimagassutslipp for Eiendomsdrift for år 2022 og 2023 med årets utslipp i 2024.

BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	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: Klimagassutslipp fordelt på areal for nye- eller rehabiliterte bygg (kg CO ₂ -ekvivalenter/m ² BTA).	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Regnskap fra Vollsveien 13H: Totale utslipp for Vollsveien 13H er 2,82 kg CO ₂ e/ m ² BTA per år	• Mustads vei 12 / Fåbro gård: Ikke gjennomført klimagassregnskap • Lilleakerveien 4C: Ikke gjennomført klimagassregnskap • Lilleakerveien 2B Prosjekt (fase 1): Klimagassutslipp: Ikke gjennomført klimagassregnskap		Indikator for utslipp per kvadratmeter reflekterer i hvilken grad utbyggingen eller rehabiliteringen av bygg/landskap lykkes med å redusere utslippene. Viktige tiltak inkluderer å: • 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
7.2: Klimagassutslipp (inkludert opptak fra biomasse) fordelt på landskapsareal regnet iht. modifisert FutureBuilt ZERO-L (kg CO ₂ -ekvivalenter/ m ² landskap).	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Ikke relevant for 2023	• Ikke relevant for 2024	• Det er utarbeidet egen beregning for landskap. Dette tas i bruk i Vollsveien 11, som er et pilotprosjekt for FutureBuilt's nye verktøy.	Klimagassutslipp som skjer fra utbygging utendørs. Medregnet utslipp fra byggeprosessen og eventuelle opptak av klimagasser fra for eksempel trær og busker.
7.3: Prosentandel av total byggmasse m ² som er sertifisert iht. BREEAM-NOR/FutureBuilt (%).	• 0 % av m ² bygg	• 0 % av m ² bygg	• 0 % av m ² bygg	• 0 % av m ² bygg	Vollsveien 11 som er ferdig prosjektert, men bygging ikke igangsatt, er et vedtatt FutureBuilt-prosjekt. Foreløpige beregninger for prosjektet viser at det ligger an til å nå målet om å bli BREEAM Excellent. Dessuten er det signert intensjonsavtale om at hele Lilleakerbyen skal være et områdeprosjekt i FutureBuilt.	En sertifiseringsordning iht. BREEAM-NOR/FutureBuilt gir troverdighet for at byggene møter krav rundt kvaliteter og forventninger. Dette gir trygghet i møte med finansielle og juridiske krav i tillegg til positiv effekt på omdømme.
7.4: Energi brukt i byggefase (kWh/m ² BTA år).	• Oppvarming: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Oppvarming: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Oppvarming: Vollsveien 13H: 770 000 kWh / 16 143 m ² BTA gjennom prosjektet Andre prosjekter: Data mangler • Anleggsmaskiner: Data mangler	• Mustad vei 12/Fåbro gård: 5 kWh/m ² BTA • Lilleakerveien 4C og 2B: 250 kWh/m ² BTA	Prosjekt 10178, Mustads vei 12, Fåbro gård: Arbeidene ble utført fra april – september, så svært lite varme gikk til oppvarming. 2-3 kwh gående 8 t pr. dag i 6 mndr: ca. 5 kwh/m ² BTA. LV4C: Energi brukt i byggefase; Strøm/oppvarming fra byggets fellesanlegg. Forbruk tilsvarende utleide lokaler i bygget, dvs 250 kW/kvm år. LV2B Prosjekt (fase 1): Energi brukt i byggefase; Strøm/oppvarming fra byggets fellesanlegg. Forbruk tilsvarende utleide lokaler i bygget, dvs 250 kWh/kvm år.	Tiltaket for å holde energibruk i byggefase nede vil gi utslippsbesparelser, senke belastningen på strømmettet og gi økonomiske besparelser.

BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
-----------	------	------	------	-------------	-------------------------	-------------------------

MÅL 8: KLIMAFOTAVTRYKK FRA DRIFT* AV EKSISTERENDE BYGG OG LANDSKAP SKAL REDUSERES VESENTLIG *drift er definert som faktisk målt energiforbruk og regnskapsdata fra andre driftsaktiviteter som vedlikehold						
8.1: Klimagassutslipp knyttet til energibruk i i drift (elektrisitet og fjernvarme-/kjøling) (kg CO ₂ -ekvivalenter/m ² BTA).	• 14,94 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 18,31 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 16,63 CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 14,99 kg CO ₂ ekv / m ² BTA	Utslippene fra energibruken i 2024 er noe lavere enn for 2023. De siste årene har Mustad Eiendom produsert stadig mer av energien sin selv, og dette er med på å redusere utslippene. I tillegg har vi et stort fokus på å energieffektivisere.	Utslipp fra energibruk i drift er avhengig av mengden energibruk og hvilke energikilder som blir brukt. Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene som kan gjøres for å kutte utslipp fra energibruken i drift. * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
8.2: Totale klimagassutslipp fra Mustad Eiendom eksklusive byggeprosjekter (scope 1, 2 og 3) (kg CO ₂ -ekvivalenter/m ² BTA).	• 41,82 kg CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 42,73 kg CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 44,59 kg CO ₂ -ekvivalenter per m ² BTA*	• 38,37 kg CO ₂ ekv / m ² BTA	Klimafotavtrykket har blitt noe lavere fra 2023 til 2024. Både utslippene fra drift av eiendom og administrative tjenester har blitt redusert. Det er en liten økning i utslipp fra transport, med en økning i drivstofforbruk fra 2023 til 2024. Dette ligger likevel under nivået fra 2022.	Mål på klimafotavtrykket til Mustad fordelt på størrelsen på eiendomsporteføljen, og egne lokaler, som Mustad drifter. Gjelder alle virksomhetens aktiviteter, som energi fra egne bygg og eiendomsporteføljen, samt andre driftsaktiviteter. • Direkte utslipp (Scope 1) • Indirekte utslipp fra energiforsyning til egne lokaler (Scope 2) • Indirekte utslipp knyttet til kjøp av andre varer og tjenester samt energibruk til drift av eiendomsporteføljen (Scope 3) Utslipp knyttet til større byggeprosjekt er ikke inkludert, da dette redegjøres for i indikator 7.1. * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
8.3: Levert spesifikk energi fordelt på areal i eiendomsportefølje og egne lokaler (kWh/m ² BTA).	• 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)*	• Portefølje: 191,7 kWh per m ² BTA* • Egne lokaler: 163 kWh per m ² BTA (Lilleakerveien 8)*	• Portefølje: 161,1 kWh/m ² • Egne lokaler 136 kWh/m ²	I 2024 ansatte vi en egen energiekspert. Som resultat av dette, ser vi en nedgående trend i generelt energiforbruk mot slutten av 2024. Ellers er 2024 det første hele året med energibruk Vollsveien i 13H.	Tiltak for å holde energibruk i drift nede vil gi utslippsbesparelser, senke belastningen på infrastruktur og gi økonomiske besparelser. * Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
8.4: Andelen egenprodusert fornybar energi av forbrukt energi i alle bygg i porteføljen (%).	• 0,83%	• 0,79%	• 6,12%	• Produksjon termisk 15,2% • Produksjon el 1,3%	Denne indikatoren viser hvor mye av energien eiendommene i Lilleakerbyen forbruker som er egenprodusert. Vi har delt denne opp i to ulike faktorer i stedet for å inkludere dette som et prosenttall. Vi mener dette er den mest hensiktsmessige måten å strukturere på. Termisk nivå kan muligens ligge noe over det som er reelt.	Andel av energiforbruket som er egenprodusert. Egenprodusert fornybar energi som solceller, energibrønn, frikjøling og solfanger er tiltak for å holde klimagassutslippene fra driften av bygningene nede, redusere belastningen på infastruktur, samt økonomisk lønnsomt over tid.

BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

INDIKATOR	OPPVARMINGS-KARAKTER	ENERGIKARAKTER	BYGG	STATUS 2024	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
-----------	----------------------	----------------	------	-------------	-------------------------	-------------------------

MÅL 8: KLIMAFOTAVTRYKK FRA DRIFT* AV EKSISTERENDE BYGG OG LANDSKAP SKAL REDUSERES VESENTLIG					
*drift er definert som faktisk målt energiforbruk og regnskapsdata fra andre driftsaktiviteter som vedlikehold					
8.5: Energimerke og -nivå for alle bygg i eiendomsporteføljen.	Grønn	A	Lilleakerveien 20-22	• Oppvarmingskarakter er lik for alle bygg fra 2023 til 2024. Energikarakter er endret for ett bygg; Standveien 10 er endret til Mørkegrønn C. • Fem bygg er vernet og har ikke energimerking: Fåbro gård, Schlägergården, Mustadsvei 12, Gamle Drammensvei 10 og Arnstein Arnebergsvei 3.	Det er Energima som i hovedsak gjennomfører energimerkingen.
	Grønn	B	Mustads vei 1		Gjelder alle bygg i Mustad Eiendoms eiendomsportefølje.
	Grønn	B	Lilleakerveien 4E		Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene Mustad Eiendom kan gjøre for å kutte utslipp.
	Grønn	B	Vollsveien 13H		Sertifisering og merking kan være viktig for å kunne realisere grønne lån, og redusere risiko for fremtidige reguleringer.
	Grønn	C	Lilleakerveien 4C		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.
	Grønn	D	Strandveien 4-8		Bygg er lagt til i rapportering fordi: Lilleakerveien 2 E+F og Vollsveien 13H har vært under konstruksjon ved tidligere rapportering. Lilleakerveien 31(29), Strandveien 4-8 og 10 har ikke vært en del av Mustads portefølje ved tidligere rapportering, kjøpt i 2022.
	Mørkegrønn	C	Strandveien 10		
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 6		
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 6D		
	Lysegrønn	C	Lilleakerveien 14 Treningssenter		
	Gul	B	Lilleakerveien 31(29)		
	Gul	C	Lilleakerveien 2A		
	Gul	D	Lilleakerveien 16 (nord)		
	Gul	G	Vollsveien 13 G		
	Oransje	C	Lilleakerveien 8		
	Oransje	F	Vollsveien 21		
	Oransje	G	Lilleakerveien 16 (restaurant)		
	Rød	D	Lilleakerveien 2B		
	Rød	D	Lilleakerveien 2C+D		
	Rød	D	Lilleakerveien 4A		
	Rød	D	Lilleakerveien 14 forretningsdel		
	Rød	D	Vollsveien 13C		
	Rød	D	Lilleakerveien 2E		
	Rød	D	Lilleakerveien 2F		
	Rød	D	Vollsveien 19		
	Rød	D	Lilleakerveien 10		
	Rød	D	Lilleakerveien 14 kontordel		
	Rød	D	Lilleakerveien 14 lagerdel		
	Rød	E	Lilleakerveien 16 (sør)		
	Rød	E	Vollsveien 13D		
	Rød	E	Vollsveien 17		
	Rød	F	Vollsveien 13B		
	Rød	F	Vollsveien 13E		
	Rød	G	Vollsveien 13F		

MÅL 9: KLIMAFOTAVTRYKK FRA ALL TRANSPORT TIL OG FRA LILLEAKERBYEN SKAL REDUSERES VESENTLIG, OG TIL EN HVER TID LIGGE UNDER DET SOM ER NØDVENDIG FOR Å NÅ PARIS-AVTALENS MÅL						
9.1: Tiltak som fremmer grønn mobilitet.	• Data mangler	• 1 tiltak: bygget garderobe med dusj for syklist	• Skilting sykkelrom/garderobe • Nytt sykkelrom samt oppgradert sykkelrom • 10 ladeskap. Alle sykkelrom fått verktøy og vedlikeholdsartikler. 2 nye punkter for utlån av håndkler.	• I løpet av 2024 har vi bestilt 69 nye utvendige sykkelstativer hvorav 29 er montert	I løpet av 2024 ble 69 nye utvendige sykkelstativer bestilt. 29 av disse montert. Generelt ble vegetasjonen langs gang- og sykkelveiene skjøttet bedre i 2024 enn i tidligere år: Overheng og krattvegetasjon ble fjernet. Det samme gjelder for vegetasjon som skygget for lyktestolper. Det ble også utført rydding av vegetasjon som skygget for belysning/lyktestolper langs samtlige gang- og sykkelveier. Tiltakene gir bedre trafikal sikt, spesielt i kurver, i tillegg til å gjøre bruken av gangveiene tryggere og mer attraktivt. Særlig i området Fåbro har det vært en økning i bruk av gang- og sykkelveier. Dette har sammenheng med de nye aktivitetene og tilbudene Lilleaker Samdyrkelag og Fåbro Gård/kafé og selskapslokale.	Ulike transportmidler har ulik påvirkning på klima. Å legge til rette for grønn mobiltet som gange og sykling kan endre transportmønstrene til de besøkende i området.
9.2: Prosentvis fordeling mellom transportmiddel, gjester og ansatte (%).	• Data mangler	• Rapportering for 2022, 2023 og 2024: Fordeling mellom transportmiddel: - Gjester Bil: 66% Sykkel: 4% Til fots: 15% Kollektiv: 16% - Ansatte Bil: 37% Sykkel: 14% Til fots: 4% Kollektivtransport: 43% Annet: 2%		Det ble i 2022 gjennomført en reisevaneundersøkelse. Antall respondenter: 1388. Se fordeling mellom transportmidler i kolonnen til venstre. Vi har i 2024 satt i gang et prosjekt der målsettingen er å prøve ut nye mobilitetstjenester for leietakere som kan erstatte bruk av privatbil og gjøre grønn mobiltet mer attraktivt. Vi vil prøve ut ytterligere nye tjenester i 2025, i samarbeid med leietakere.		Det er viktig å holde utslippene fra de besøkende i Lilleakerbyen nede. Dette kan gjøres blant annet ved å sikre grønn mobilitet. Klimafotavtrykket fra transporten til og fra området per bygningsbruker sier noe om hvor langt arbeidet med grønn mobilitet har kommet. Prosentfordeling av hvordan besøkende og ansatte tar seg til Lilleakerbyen er en indikator som forteller om tilgjengelighet, plassbruk, luftforurensning og tryggheten i området, samt gir et bilde av hvordan de besøkende bidrar til klimafotavtrykket i området.

Evaluering 2024

FREMHEVEDE RESULTATER
Klimafotavtrykk drift Utslippene fra drift har gått noe ned for 2024, og er på sitt laveste siden vi startet å rapportere disse tallene i 2021. Energibruk er den største posten på klimagassregnskapet, og har blitt redusert med 10 % fra 2023 til 2024.
Klimafotavtrykk for mindre byggeprosjekt Vi har ikke ferdigstilt noen større byggeprosjekt i 2024, men har gjennomført flere mindre rehabiliteringer. Her er det ikke blitt gjennomført klimagassregnskap. Dermed går vi glipp av viktig informasjon som kan være med på å gjøre oss bedre. Selv om det er i de store byggeprosjektene at utslippene er størst, så kan vi også gjøre besparelser ved å være oppmerksomme på de valgene vi gjør i mindre prosjekter.
Reguleringsarbeid Granfoss I 2024 har vi brukt mye tid på reguleringsarbeid for Granfoss, og dreid fokus mot å ombruke mest mulig av eksisterende bygningsmasse. I tidligfase-vurderinger ser vi at vi kan redusere utslipp gjennom ombruk med nærmere 60 %, sammenlignet med å rive og bygge nytt.
Egenprodusert energi Vi har økt egenprodusert energi kraftig i 2024. I 2021 utgjorde kun 0,83 % av energiforbruket egenprodusert energi, mens det i 2024 utgjør 16,5 % av energiforbruket i Lilleakerbyen. Det kommer av ny energiforsyning til Vollsveien 13H, der det ble boret brønner som forsyner varmepumper med energi.

HOVEDINNSATS 2025-26

- Gjennomføre klimagassberegninger/-regnskap også for mindre prosjekter / leietakertilpasninger.
- Innføre tydeligere og tidsfestede mål innen klimagassreduksjon, og vurdere *Science based targets* som metode.
- Gjøre tiltak for å redusere energibruken, som å utvide dagens EOS-systemer med mer målrettet overvåking med KI-muligheter.
- Dialog med både Bærum og Oslo kommune for å få vedtatt reguleringer som muliggjør den klimavennlige byutviklingen vi planlegger.

4: Trivsel og livskvalitet



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

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

Utviklingen av Lilleakerbyen vil skje gradvis over lang tid, men vi er allerede i gang med transformasjonen ved å stadig åpne flere byrom for folk og tilby stadig flere aktiviteter i Lilleakerbyen.

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.

→ DYRKE OG BAKE
I det nyoppførte drivhuset får du de deiligste surdeigsboller, hageredskaper, hjemmelaget saft og syltetøy fra Fåbro gård.



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

Trivsel og livskvalitet - og tallenes tale



↑ MEDVIRKNING

Nabolagsundersøkelsen ble sendt ut bredt og i mange kanaler - alt fra plakater med QR-kode til sosiale medier og nyhetsbrev. 799 personer svarte på spørreundersøkelsen.

«Nabolagsundersøkelsen er vårt viktigste verktøy for å tallfeste trivsel og livskvalitet.»

Nabolagsundersøkelsen ble gjennomført for første gang i 2022, og på nytt i 2024. Neste undersøkelse kommer i 2026. 799 personer responderte i 2024. Litt færre enn i 2022, men det er likevel høy deltakelse og et representativt utvalg.

Nabolagsundersøkelsen er vårt viktigste verktøy for å tallfeste trivsel og livskvalitet. Den gjør oss blant annet i stand til å tallfeste hvilken effekt målene vi setter oss, og tiltakene vi gjennomfører, har. Dette er en omfattende undersøkelse hvor alle som bor i 1,5 km radius for Lilleakerbyen blir invitert til å svare og gi sine innspill. Undersøkelsen dekker spørsmål knyttet til trygghet og tillit, ensomhet og sosial kontakt, tilhørighet, eierskap og deltakelse i nærmiljøet. Respondentene blir også invitert til å gi oss innspill til hvordan vi kan gjøre Lilleakerbyen til et enda bedre sted å leve, arbeide og bo i.

FUNN FRA NABOLAGS-UNDERSØKELSEN 2024



• BRUK AV TILBUD I NÆRMILJØET I 2024:

Respondentene rapporterer i 2024 at nærmiljøet i større grad dekker hverdagslige behov enn tilfellet var i 2022. Siden da har Mustad Eiendom introdusert en rekke nye tilbud, som svar på behov som ble avdekket i Nabolagsundersøkelsen fra 2022. Nye tilbud og tiltak inkluderer blant annet familierestauranten Pizza da Mimmo, Gneis klatresenter, kaféen W.B. Samson og Fåbro gård. Resultatene fra nabolagsundersøkelsen tyder på at Lilleakerbyen dekker flere hverdagslige behov og interesser i 2024 enn i 2022. Dette anser vi som svært gode tall.



74% av respondentene har besøkt Pizza da Mimmo



77% av respondentene har besøkt Fåbro gård/hage

FLERE FUNN FRA
NABOLAGSUNDERSØKELSEN
2024

«Er det noen funksjoner du savner i nærmiljøet?»

Ordskyen illustrerer svarene vi fikk på det åpne spørsmålet



• **BEHOV | NÆRMILJØET:**

Respondentene er stort sett tilfredse med tilgang på grøntareal og mulighetene til å være fysisk aktive. Undersøkelsen fra 2024 viser at det er et savn etter et attraktivt bytorg, og høyere kvalitet på arkitektur og estetisk uttrykk i bebyggelse. Trenden fra 2022 er likevel positiv, og vi tar med oss innspillene i vårt videre arbeid med Lilleakerbyen.

- MULIGHET FOR **FYSISK AKTIVITET:**

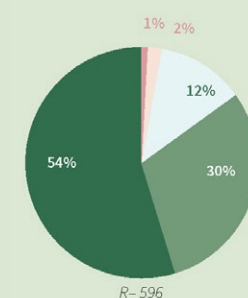
Resultatene fra 2024 tilsier at der er et forbedringspotensial for å tilrettelegge for formelle og uformelle møteplasser på Lilleaker, spesielt for barn og unge. Mange etterspør flere kulturtilbud for barn, arenaer for uorganisert idrett, større og flere lekeplasser, og videreutvikling av grønne lunger og friområder. Det tar vi på stort alvor, og vil jobbe målrettet med å forbedre fremover.

«Tilliten til Mustad Eiendom og utviklingen av Lilleakerbyen har økt betraktelig. Det er vi stolte av.»

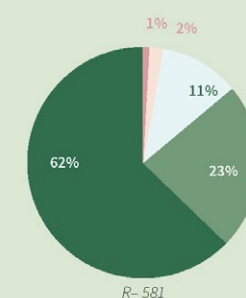
- **TILLIT TIL MUSTAD EIENDOM:**

Undersøkelsen viser at tilliten til Mustad Eiendom, utviklingen i området og opplevelsen av at Lilleaker-byen har blitt et bedre sted de siste fem årene, har økt betraktelig fra 2022 til 2024. Vi forstår dette som at tiltakene som er blitt gjennomført de siste to årene har imøtekommet folks ønsker og behov. Besøks-tallene og hvor mange av respondentene som har besøkt nye tilbud underbygger dette.

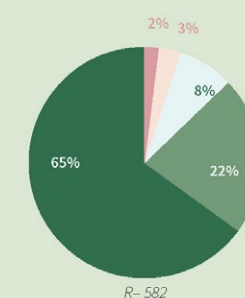
"Jeg opplever at Lilleaker har blitt et bedre sted de siste fem årene"



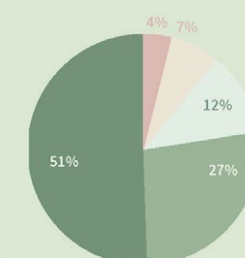
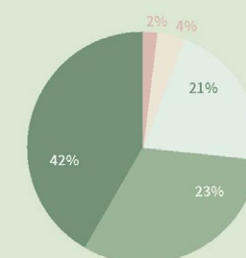
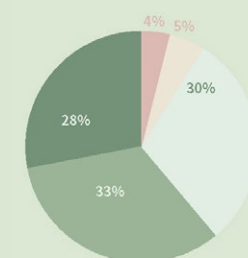
"Jeg opplever Mustad Eiendom som en positiv bidragsyter i nærmiljøet"



*"Jeg har tro på at utviklingen
av Lilleakerbyen vil være
positivt for området"*



ÅR
2024



ÅR
2022

Enig Delvis enig Verken eller Delvis uenig Uenig

- LIVSKVALITET OG TILHØRIGHET:

Tilhørigheten til området framstår i 2024 som god og uendret, mens undersøkelsen viser en liten nedgang i rapportert livskvalitet. Livskvalitet påvirkes av mange faktorer, også mye som er utenfor Mustad Eiendoms kontroll: I en tid med både krig og økonomisk usikkerhet, er det naturlig at slike «makrotrender» slår ut i undersøkelsen. Tall fra SSB viser for eksempel at livstilfredshet har gått ned på landsbasis i samme periode.

NABOLAGSUNDERSØKELSEN - VIDERE ARBEID

Vi bruker funnene fra undersøkelsen aktivt i vårt daglige arbeid. Vi vil fortsette å ha som mål å imøtekomme behovene og ønskene som avdekkes i undersøkelsen for å gjøre Lilleakerbyen til et nabolag folk ønsker å besøke, bo, jobbe og stadig komme tilbake til — kort og godt, et område for trivsel og livskvalitet.

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	------	-------------	-------------------------	------------

MÅL 10: MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET						
10.1: Prosentvis kjønnsbalanse totalt og på de ulike nivåene i selskapet (%).	• Totalt: 30% kvinner og 70% menn (13 kvinner og 31 menn av 44 ansatte totalt) • Nivå 1 (Ledergruppe): 33% kvinner og 66% menn (2 kvinner og 4 menn) • Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 45% kvinner og 55% menn (8 kvinner og 10 menn) • Nivå 3 (Medarbeidere): 16% kvinner og 84% menn (3 kvinner og 16 menn).	• Totalt: 34% kvinner og 66% menn (17 kvinner og 32 menn av 49 ansatte totalt) • Nivå 1 (Ledergruppe): 43% kvinner og 57% menn • Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 45% kvinner og 55% menn • Nivå 3 (Medarbeidere): 23% kvinner og 77% menn	• Totalt: 34% kvinner og 66% menn (17 kvinner og 33 menn av totalt 49 ansatte totalt) • Nivå 1 (Ledergruppe): 43% kvinner og 57% menn • Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 38% kvinner og 62% menn • Nivå 3 (Medarbeidere): 27% kvinner og 72% menn	• Totalt: 33% kvinner og 67% menn (19 kvinner og 40 menn av totalt 59 ansatte) • Nivå 1 ledergruppe: 43% kvinner og 57% menn • Nivå 2 mellom og fagleder: 40% kvinner og 60% menn • Nivå 3 medarbeidere: 25% kvinner og 74% menn	Noe av forskjellene i 2024 skyldes organisatoriske justeringer og turnover. (Status nivå 2 i 2025 er 44% kvinner og 56% menn) En pågående utfordring, som vi jobber med, er å få flere kvinner i eiendomsdrift. (Dette er hovedkategorien i nivå 3).	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%	• 2,7%	• 3,0%	I 2024 har Mustad Eiendom fortsatt ett relativt lavt sykefravær på 3 %, sammenlignet med gjennomsnittlig høyt sykefravær i bransjen. Vi mener dette skyldes en helhetlig satsing på forebygging og et godt arbeidsmiljø. I Mustad har vi tilgang til jevnlige helsefremmende tiltak, som felles trening i arbeidstiden - flere ganger i uken. Vi har tilgang til økonomisk rådgiving, psykolog og helsepersonell ved behov. Lederes tilstedeværelse og engasjement i den daglige driften har også hatt stor betydning. Nærværende ledere som viser omsorg og følger opp ansatte tett, bidrar til økt trivsel og tidlig avklaring av utfordringer. Sosiale tilbud som fellesarrangementer, temadager og trivselstiltak har skapt en inkluderende kultur, hvor medarbeiderne føler tilhørighet og samhold. Kombinert med et generelt godt arbeidsmiljø hvor åpen kommunikasjon og tillit står sentralt, har dette bidratt til å redusere stress og fravær. Denne helhetlige tilnærmingen har gjort Mustad Eiendom til et godt eksempel på hvordan satsing på helse, nærvær og trivsel kan gi lavt sykefravær og økt medarbeidertilfredshet.	Sykefravær kan være uheldig for den sykemeldte i form av tapte relasjoner, rutiner og opplevelse av mening. Høyt sykefravær koster organisasjonen i form av tapt produksjonsevne og ekstra utgifter til vikarer. Gjennomsnittlig legemeldt sykefravær i Norge i 2022 var 5,7%.
10.3: Antall mennesker med behov for arbeidstrening og som har hatt engasjement inneværende år.	• 0	• 0	Fulltidsansatt: 0 Deltidsansatt: 0 Mindre engasjement: 11 OD-dag: 6	Fulltidsansatt: 0 Deltidsansatt: 0 Mindre engasjement: 11 OD-dag: 6 NAV-samarbeid: 1	Vi hadde i 2024 den samme gjengen med 11 ungdommer som har hatt engasjement hos oss. Ytteligere seks ungdommer har deltatt på Operasjon Dagsverk-dag. En ungdom har vært hos oss i forbindelse med et pilotprosjekt vi har i samarbeid med NAV. Vi har også i 2024 hatt et nært og omfattende samarbeid med OPT (Oslo produksjon og tjenester, Oslo kommunes arbeidsmarkedsbedrift). Omlag 20 personer har gjort oppdrag for oss knyttet til drift av ombrukslageret og renovasjon gjennom hele året.	Å bidra til å redusere arbeidsløsheten er viktig for å forhindre varig utenforskap fra arbeidsliv og samfunn. Her har både offentlige og private virksomheter en viktig rolle å spille.
10.4: Tall for likelønnskartlegging (%).	• Data mangler	• 98%	• 98%	• 99%	Likelønnskartlegging er et viktig tiltak for likestilling. Vi er stolte av resultatene fra vår siste likelønnskartlegging, som viser at selskapets totale likelønnsnivå er på 99%. Dette er et tydelig bevis på vårt målrettede arbeid for rettferdig og lik lønn for likte arbeid, uavhengig av kjønn. Størst forskjeller internt hos oss, finner vi på mellomleder- og fagledernivå. Selv om selskapet er lite, har vi mange ulike fagområder og roller med stor variasjon i kompetanse og ansvar, noe som påvirker lønnsnivåene her. Likelønn handler ikke bare om tall, men om å skape en inkluderende kultur der kompetanse, ansvar og prestasjoner verdsettes likt. Vi fortsetter det viktige arbeidet med å sikre like muligheter for alle ansatte.	Likelønnskartleggingen reflekterer gapet mellom kvinner og menns lønn. Virksomheter som tar likestilling på alvor, styrker eget omdømme og tiltrekker dyktige kandidater ifølge Likestillings- og diskrimineringsforbundet.

BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	------	-------------	-------------------------	------------

MÅL 10: MUSTAD EIENDOM SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET						
10.5: Turnover (%).	• 8,3%	• 4,5%, 2 årsverk	• 3,4%	• 8,2%	Turnover for perioden på 8,2% indikerer en stabil arbeidsstyrke. Bak tallene er det blant annet to trofaste medarbeidere, som etter henholdvis over 20 - og 40 år i selskapet, har gått av med pensjon. At virksomheten har noe naturlig utskifting oppleves som sunt. Alt i alt mener vi tallene reflekterer vår systematiske satsing på et godt arbeidsmiljø og høy trivsel blant de ansatte.	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 (score 0-5).	• Ikke relevant	• 4,38* *av maksimal score på 5	• 4,38* *av maksimal score på 5	• Overordnet: 4,38* *av maksimal sore på 5	Åpenhetsloven ble sist oppdatert i 2022 og styrebehandlet i 2023. Neste skal behandles 17. juni 2025.	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: Offentlige friarealer av hele Mustads eiendom (%).	• Data mangler	• 24%	• 24%	• 24%	Det er ikke etablert nye offentlige friarealer i 2024. Det er likevel gjennomført tiltak som har forbedret tilgjengeligheten og bruken av eksisterende grøntområder og ferdselsårer. Gangforbindelsen ved Vollsveien 11 er gjenåpnet, noe som gir bedre tilgang mellom Granfoss/ Vollsveien og Lysaker stasjon for både faste brukere og besøkende. I tillegg er åpningen av Fåbro Gård noe som har økt tilgangen til grøntarealene i området. Tiltak som rydding av vegetasjon langs gang- og sykkelveier – inkludert fjerning av overhengende greiner og kratt som skygget for lys – har også forbedret ferdselsforholdene, men disse veiene omfattes ikke som offentlige friareal i seg selv.	Rikelig med offentlig tilgjengelige friarealer muliggjør rekreasjon og møteplasser.
11.2: Antall registrerte HMS-hendelser under drift (gjelder alle brukere av Mustads eiendomsportefølje).	• 0 registrerte HMS-hendelser	• 60 registrerte HMS-hendelser	• 45 registrerte HMS-hendelser	• Totalt 47 avvik registrert	Det jobbes systematisk med HMS i den daglige driften, og antall rapporterte hendelser har holdt seg lavt og innenfor det vi vurderer som akseptabelt basert på virksomhetens risikobilde. Med hendelser menes både uønskede hendelser, ulykker og avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Alle innmeldte hendelser i 2024 er registrert, vurdert og fulgt opp med nødvendige tiltak.	Eiendomsutviklere har et ansvar for skader og ulykker som forvaltere av store eiendommer. Eventuelle hendelser på CC Vest er ikke inkludert her. Definisjon HMS-hendelse: En uønsket hendelse som var svært nære en ulykke og som under litt andre omstendigheter kunne resultert i skade på personer eller miljøet (Arbeidstilsynet).
11.3: Antall respondenter som svarer på Nabolagsundersøkelsen.	• Ikke implementert	Rapportering for 2022 og 2023: • Respondenter: 1283 • Tilhørighet: 8 av 10* • Trygghet: 9 av 10* *skala 0-10, hvor 10 er best		Rapportering for 2024: •Respondenter: 799 • Tilhørighet: 8,8 av 10* • Trygghet: 7,6 av 10* *skala 0-10, hvor 10 er best	Nabolagsundersøkelsen ble gjennomført for første gang i 2022, og på nytt i 2024. 799 personer responderte i 2024 (alle bor i 1,5 km radius fra Lilleake). Det er litt færre enn i 2022, men det er likevel høy deltakelse og et representativt utvalg. Siden 2024 er det økt tilfredshet på alle områder relatert til området's fysiske kvaliteter, men kun 40 % mener nærområdet har gode møteplasser for barn og unge. 84 % mener Lilleakerbyen har blitt et bedre sted de siste fem årene. Kun tre prosent mener det har vært en negativ utvikling.	Det blir gjort nabolagsundersøkelse annenhvert år. Rekruttering skjer via SoMe, plakater, foreldregrupper osv.
11.4: Poeng i KTI-undersøkelse* for kontor og kjøpesenter (x av 100). *KTI-undersøkelsen samler data fra næringsleietakere etter ulike parametere	• Kontor: 87 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 87 poeng av 100	• Kontor: 88 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 90 poeng av 100	• Kontor: 87 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 89 poeng av 100	•Kontor: 88 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 90 poeng av 100	Arbeidet med å sikre gode prosesser og rutiner gir resultater. Det har vært oppfølgingsmøter med leietakere og interne møter for gjennomgang av tilbakemeldinger fra KTI-undersøkelsen og tiltak er iverksatt. Brukerundersøkelser gjennomført i 2024.	KTI (kundetilfredshetindikator) reflekterer trivselen til leietakere i Lilleakerbyen. Leietakerne er en viktig brukergruppe i porteføljen og det er viktig at de opplever stedstilhørighet og trivsel.

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	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)	• Nye boliger 2021: 100% selveier • Nye og eksisterende boliger: 92,6% selveie 7,4% utleie 0% leie til eie 0% tredje boligsektor	• Nye boliger 2022: Ikke relevant • Eksisterende boliger: 93% selveie 7% utleie 0% leie til eie 0% tredje boligsektor	• Nye boliger 2023: Ikke relevant • Eksisterende boliger: 93% selveie 7% utleie 0% leie til eie 0% tredje boligsektor	• Nye boliger 2024: Ikke relevant • Eksisterende boliger: 93 % selveie 7 % utleie 0 % leie til eie 0 % tredje boligsektor	• Ingen endring siden 2022.	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 (%).	• 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%)	• Ikke relevant for 2022	• Ikke relevant for 2023	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%)	• Ingen endring siden 2021.	Variasjon av boliger og eiertyper øker muligheten for boligkarriere i lokalmiljøet den enkelte bor i, også ved endret livssituasjon. Det er positivt for bomiljøets situasjon.

Evaluering 2024

FREMHEVEDE RESULTATER

Trivsel og tilbakemeldinger

I 2024 gjennomførte vi to undersøkelser for å måle trivsel og livskvalitet; én blant folk som bor i nabolaget (Nabolagsundersøkelsen) og én blant folk som jobber i Lilleakerbyen (Brukertilfredshetsundersøkelsen). I tillegg var vi også i år med på den nasjonale målingen av kundetilfredshet (KTI-undersøkelse) blant leietakere (kontor og retail) som gjennomføres av NeMeet. Alle undersøkelser viser at både naboer, besøkende og kunder er svært fornøyde med jobben vi gjør. At vi også i år gikk til topps på den nasjonale KTI-undersøkelsen, understreker dette.

Undersøkelsene gir konkret innsikt i hva folk savner, og hva de setter pris på. Vi bruker denne innsikten direkte til å prioritere tiltak mest mulig effektivt for å skape et enda bedre nabolag, bedre tjenester og en mest mulig sømløs kundeopplevelse i alle segmentene vi opererer i.

Arbeidsmiljø

Vi opprettholder en stabil og god kjønnsfordeling i Mustad Eiendom, med kun små justeringer fra år til år. Vi ser at på driftsavdelingen er det mer utfordrende å sikre en jevn kjønnsbalanse, og jobber kontinuerlig med å få flere kvinner i avdelingen *eiendomsdrift*. Sykefraværet har også i 2024 vært lavt, og vi jobber målrettet både med tilgang til rådgivning, skulering og måler tilfredshet. Vi har i 2024 opprettet Arbeidsmiljøutvalg (da lovverket knyttet til HMS-arbeid ble forsterket i 2024).

HOVEDINNSATS 2025-26

- Opprettholde aktivitetsnivået med utadrettede aktiviteter for folk i nærmiljøet, med fokus på å følge opp innsikt og innspill innhentet fra brukerundersøkelsene.
- Følge opp arbeidsmiljøutvalgets handlingsplan, der kompetanseheving blant ansatte er *ett* viktig satsingsområde.
- Opprettholde topp 3-plassering på den årlige nasjonale KTI-undersøkelsen både for kontor og handel.

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 forhåpentligvis la seg inspirere.

Det er også viktig at vi knytter til oss folk som tilfører nye ideer, har god dialog med de 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.

REVITALISERING →
De gamle industrilokalene i Vollsveien 13H ble totalrehabilitert i 2023/24 og ble tildelt murverksprisen i 2024 og Cityprisen i 2025.

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.



Mot mer standardisert bærekraftsrapportering

I løpet av 2024 har vi gjort et omfattende og grundig arbeid for å imøtekomme EU-kravene CSRD, ESRS, DVA og EUs taksonomi [se faktaboks under]. Mustad Eiendom skulle etter planen rapportere for regnskapsåret 2025. Etter at EU i februar i år kom med forslag om forenklet og frivillig rapportering gjennom standarden VSME [se faktaboks], tar vi med oss alt det gode arbeidet vi har gjort med CSRD og EUs taksonomi, og rigger oss for å imøtekomme og helst overoppfylle kriteriene i VSME.

«Vi tar med oss alt det gode arbeidet vi har gjort med CSRD og EUs taksonomi, og rigger oss for å imøtekomme, og helst overoppfylle, kriteriene i VSME»

EU's TAKSONOMI

EU TAXONOMY

En klassifisering av økonomiske aktiviteter som er ansett som bærekraftige i forhold til EUs klima- og miljømål, med hensikt og kanalisere kapital til lønnsomme, bærekraftige aktiviteter og prosjekter. Taksonomien definerer hva som regnes som "grønt" ved å sette spesifikke kriterier for aktiviteter som bidrar vesentlig til klimamålene.

CSRD

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

CSRD er et EU-direktiv som pålegger visse selskaper å rapportere detaljert om miljømessige, sosiale og styringsrelaterte (ESG) forhold. Formålet er å sikre transparens, sammenlignbarhet og pålitelig informasjon om selskapers bærekraftsarbeid for alle interessenter.

ESRS

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS

ESRS er et sett av standarder som definerer hvordan selskaper skal rapportere. De ble videreutviklet for å støtte CSRD og inkluderer detaljerte krav for hvordan informasjon om klima, miljø, sosialt ansvar og styring skal presenteres.

VSME

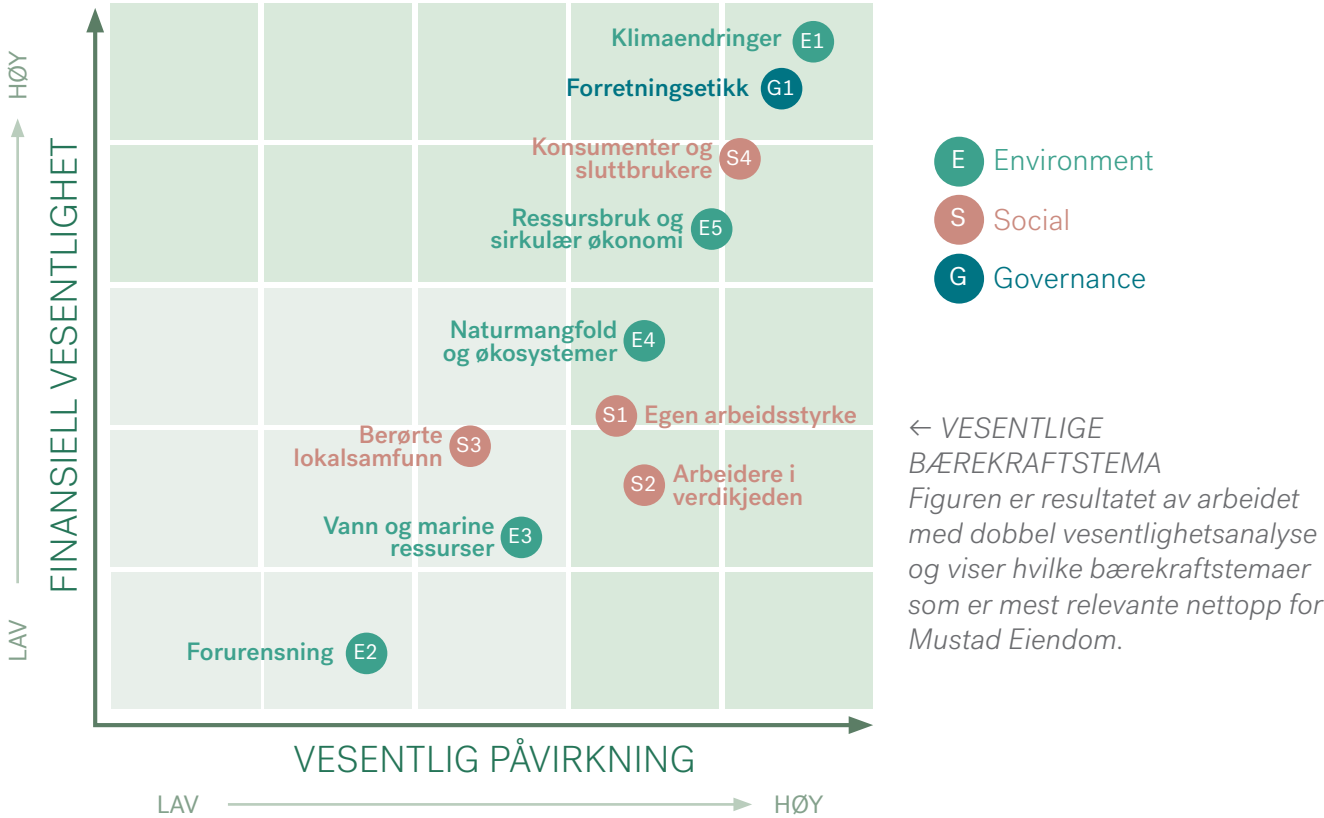
VOLUNTARY STANDARD FOR NON-LISTED MICRO-, SMALL- AND MEDIUM-SIZED UNDERTAKINGS

En frivillig bærekraftsrapporteringsstandard for mikro-, små- og mellomstore virksomheter som ikke er direkte omfattet av rapporteringsplikten under CSRD. Standarden er utviklet av EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) og tilbyr et forenklet og fleksibelt rammeverk for bærekraftsrapportering, med tydelige paralleller til ESRS.

DVA

DOBBEL VESENTLIGHETS-ANALYSE

DVA er en kjernekomponent i CSRD som krever at selskaper vurderer både hvilken påvirkning de har på mennesker og miljø (virkningsvesentlighet), og hvordan bærekraftsforhold påvirker selskapets evne til langsiktig verdiskaping (finansiell vesentlighet). Kort fortalt identifiserer en dobbel vesentlighetsanalyse hva som er mest relevant for selskapets strategi og bærekraftsrapportering.



DOBBEL VESENTLIGHETSANALYSE

Høsten 2024 gjennomførte vi en dobbel vesentlighetsanalyse (DVA), og en GAP-analyse som viste oss avstanden mellom vår allerede etablerte bærekraftsrapportering, og hva som måtte til av ny rapportering for å kunne oppfylle kravene i henhold til CSRD.

Å gjennomføre en dobbelt vesentlighetsanalyse i henhold til CSRD var en omfattende prosess som involverte både ledelse, ansatte og eksterne interessenter. Gjennom denne prosessen fikk vi systematisk undersøkt hvordan Mustad Eiendoms aktiviteter påvirker omverdenen, men også hvordan omverdenen påvirker oss. Særlig de systematiske kartleggingene og vurderingene av hvor våre mest vesentlige finansielle risikoer og muligheter innenfor ulike bærekraftstemaer befinner seg, opplevde vi som svært nyttige.

Resultatene fra den doble vesentlighetsanalysen viste at temaene vi allerede har definert gjennom Bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen (2021), i overveiende grad sammenfaller med de temaene som ble definert som mest vesentlige i henhold til CSRD. På denne måten var prosessen en god kvalitetssjekk på det arbeidet vi gjør, og en bekreftelse på at vi jobber riktig med bærekraft.





EU SOM VEIKART

Vi har gått inn i denne prosessen med en positiv og nysgjerrig holdning, og hele tiden med ønske om å kunne forbedre vårt arbeid med bærekraft. Vi mener EUs intensjon om å gjøre bærekraftsrapportering obligatorisk og standardisert var god.

Samtidig har vi, sammen med de fleste andre — også EU selv — opplevd CSRD som svært omfattende, detaljert, og ressurskrevende – uten at bærekraftsprestasjonene automatisk blir bedre. Og her kommer forslaget fra EU om en forenklet og frivillig standard for rapportering (VSME) inn.

Mye tyder på at Mustad Eiendom kommer innunder dette nye rapporteringsregimet. Planen nå er derfor å følge utviklingen i EU tett, og gjennom VSME lene oss på rammeverket fra CSRD der det er relevant. På denne måten tar vi med oss det gode arbeidet vi allerede har gjort, for å heve nivået på vårt bærekraftsarbeid ytterligere. Vi har tro på at en slik tilnærming vil bidra til å forbedre våre mål, tiltak, resultater og prosesser ytterligere. Blant annet vil vi, inspirert av CSRD, se på hvordan vi kan gjøre våre klimamål enda tydeligere og tidfestede.

Vi ser prosessen med CSRD som et "push" for å gjøre oss stadig mer målrettet og systematisk i vårt arbeid med bærekraft, og støtter EUs intensjon om å gjøre bærekraftsrapportering obligatorisk og standardisert. Vi ser oss tjent med å holde oss innenfor EUs definisjoner og standarder for å kunne imøtekomme behov om informasjon og dokumentasjon fra banker, leietakere og andre som etterspør bærekraftsinformasjon fra oss.

«Vi støtter EUs intensjon om å gjøre bærekraftsrapportering obligatorisk og standardisert»



↑ CSRD er et EU-direktiv som pålegger visse selskaper å rapportere på bærekraft.

← POSITIVT FOR MILJØ OG KONKURRANSEKRAFT
Rehabiliteringen av V13H er gjort med fokus på både ombruk og energieffektivisering. Det har vært med på å gi bedre lånebetingelser og å tiltrekke seg leietakere. Å kunne dokumentere bærekraft kan styrke konkurransekraft og skaper positiv oppmerksomhet.

BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	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 (%).	• Innkjøpsrutine ikke implementert	• Innkjøpsrutine ikke implementert	• Innkjøpsrutine ikke implementert	• Ikke implementert	Mustad Eiendom har ikke fått utviklet en egen innkjøpsrutine som vektlegger bærekraft, men har initiert et samarbeid med andre eiendomsaktører for å få på plass felles innkjøpskrav. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, men vil kunne bli slagkraftig da felles krav fra mange aktører vil ha stor innvirkning på ulike bransjer som leverer tjenester og produkter til eiendomsbransjen.	Eiendomsutviklere er relativt små organisasjoner, som kjøper inn store mengder varer og tjenester. Gjennom styring av og samarbeid med leverandører og samarbeidspartnere, og en god innkjøpspolicy, har Mustad Eiendom stor påvirkning på miljømessig og sosial bærekraft. * Enkeltinnkjøp eller sum av innkjøp i løpet av ett år fra samme leverandør.
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	• Egen bedrift: 0 • Entreprenør: 0 • Underentreprenør: 0 • Kunder/besøkende: Data mangler	• Alle prosjekter har H-verdi = 0	• Gjelder prosjekter: Leietakertilpasning 3. etasje i Lilleakerveien 2B, Leietakertilpasninger i Lilleakerveien 4C, større ombygging på Fåbro gård på Mustads vei 12.	H-verdi (hyppighet av arb.utlykker som resulterer i fravær) er frekvensen av arbeidsulykker per 1.000.000 arbeidstimer.

MÅL 14: NYE METODER, VERKTØY OG SAMARBEIDSFORMER SOM BIDRAR TIL BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING SKAL TESTES OG UTVIKLES I LILLEAKERBYEN						
14.1: Antall kroner fått i støtte til innovasjon på virksomhetsnivå.	• Data mangler	• 402 506 kr	• 0 kr	• 0 kr	Det ble ikke delt ut midler til innovasjon på virksomhetsnivå i 2024.	Å forbedre tjenester og produkter er viktig for å nå sosiale, økonomiske og miljømessige bærekraftsmål. Innovasjonsevne kan også styrke organisasjoners evne til omstilling, omdømme, og økonomiske resultater over tid.
14.2: Antall aktiviteter der vi samarbeider med leietakere og aktører i nærmiljøet.	• 50 aktiviteter	• 81 aktiviteter	• 124 aktiviteter	• 181 arrangementer	Nye arrangementer i 2024 var blant annet to julekonserter med Sølv-guttene for både nabolag og kontorbrukere, quizkvelder, SUP-kurs og løpegrupper. Fåbro hage har også blitt et sted som samler stadig flere, med alt fra selvpukk av tulipaner og samdyrkelag til julegrantenning. I tillegg til de 181 arrangementene vi holdt i 2024 har TV2 God Morgen Norge sender fra studioet på gateplan med bla. konserter. Også Blodbussen har nå jevnlige stopp i Lilleakerbyen.	Samarbeid på tvers av bransjer og samfunnsområder er avgjørende for å dele kunnskap og fremme innovasjon. Det er ikke et mål i seg selv å øke antall aktiviteter. Eksempler på aktiviteter kan være julegrantenning og after work med Gneis Lilleaker og Norrøna.

MÅL 15: I LILLEAKERBYEN SKAL DET TILRETTELEGGES FOR DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER						
15.1: Antall m² sambruksarealer* av m² total byggportefølje (m²/m²).	• 2,22% (5209,5 m² / 234 265 m² BTA)* *Målt som andel av hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (234 265 m² BTA)	• Ingen endring siden 2021.	• Ingen endring siden 2021.	• Ingen endring siden 2021.	Det er ikke innført nye sambruksarealer de siste årene. Det jobbes med organisering, konsept og pilotering før dette eventuelt kan vokse videre.	Deling av tjenester og funksjoner bidrar til ressurseffektivitet, redusert forbruk og arealeffektive bygg og uterom. *Forstått som arealer som deles mellom flere bygg og/eller har flere bruksområder. (F.eks kantiner, møteromssenter, miljøstasjoner, garderobeanlegg og sykkelparkering).
15.2: Antall parkeringsplasser konvertert til fri flyt-parkering og andre funksjoner.	• 2272 parkeringsplasser	• 0 parkeringsplasser	• 71 parkeringsplasser	• 54 parkeringsplasser	Vi fortsetter arbeidet med å konvertere parkeringsplasser til fri-flyt. Med fri-flyt mener vi parkeringsplasser uten faste plasser, der brukerne kan parkere hvor det er ledig. Dette bidrar til mer bærekraftig bruk og en mer arealeffektiv utnyttelse.	Konvertering av parkeringsplasser frigjør grå flater til en mer bærekraftig bruk, og bidrar til arealeffektiv utnyttelse. Nå er 2343 av totalt 3780 p-plasser konvertert.

INDIKATOR	2021	2022	2023	STATUS 2024	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	------	-------------	-------------------------	------------

MÅL 15: I LILLEAKERBYEN SKAL DET TILRETTELEGGES FOR DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER						
15.3: Antall delings-funksjoner tilbudt eller testet ut i rapporterings-året.	• 11 funksjoner	• 11 funksjoner	• 26 funksjoner	• Det er 11 delingsfunksjoner for-delt på 29 ulike lokasjoner i Lilleak-erbyen.	Antall funksjoner er uendret, men deling er innført flere steder.	Økt deling av tjenester og arealer er samfunnsøkonomisk gunstig, reduserer forbruk av varer og arealer, og kan bidra til møter mellom mennesker.
15.4: Antall leietakere som benytter delingstil-bud.*	• 3952 brukere (uten tall for antall lei-etakere)	• 4800 brukere (uten tall for antall lei-etakere)	• 7236 brukere (uten tall for antall lei-etakere)	• 5146 aktive brukere	Flere bygg er lagt til i ordningen. Årsaken til nedgangen fra 2023 er at vi tok utgangspunkt i antall brukere, mens i 2024 tar vi utgangspunkt i aktive brukere. Grunnet mangelfull datafangst i fjor var ikke dette mulig. Det er sannsynlig at antall aktive brukere har økt siden 2023. Dette fortsetter vi å følge med på.	Økt deling av tjenester og arealer er samfunnsøkonomisk gunstig, reduserer forbruk av varer og arealer, og kan bidra til møter mellom mennesker. * Gjelder kun Mustad Modus p.t., som omhandler deling av arealer som møterom og kantiner.

MÅL 16: MUSTAD EIENDOM SKAL HA GODE STYRINGSSYSTEMER SOM FØLGER BESTE PRAKSIS FOR BÆREKRAFT I GJENNOMFØRINGEN AV LILLEAKERBYEN						
16: Mustad Eiendom skal ha gode styrings-systemer som følger beste praksis for bærekraft i gjennom-føringen av Lilleakerbyen	• Se kvalitativ rapporte-ring i Bærekraftsrapporten fra 2021	• Se kvalitativ rapporte-ring i Bærekraftsrapporten fra 2022	• Se kvalitativ rapporte-ring i Bærekraftsrap-porten fra 2023	• Se kvalitativ rapportering i kolon-nen til høyre	I 2024 startet vi arbeidet med CSRD-rapportering. Som en del av prosessen gjennomførte vi en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere sentrale bærekraftstemaer både fra et påvirknings- og et finansielt perspektiv. Vi utførte også en gap-analyse for å vurdere forskjellen mellom tilgjengelig informasjon og kravene i ESRS. Basert på dette utarbeidet vi en tiltaksplan med nødvendige datapunkter for rapporteringen i 2026. I mellomtiden har EU-kommisjonen annonsert en såkalt "omnibus-pakke" med foreslåtte endringer og forenklinger i bærekraftsrapport-eringen, som kan påvirke vår videre prosess.Vi anser likevel arbeidet vi har gjort som svært verdifullt og relevant for en eventuell fremtidig rapportering etter den frivillige standarden, VSME.	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 klassi-fisert som grønne lån (%).	• Ikke implementert	• 485 mNOK	• 13,4% (670mNOK av 4.885mNOK) i egen portefølje (100% eide selskap) • 100% (443,2mNOK) i et 50% eid selskap	• 483m NOK	Siden 2022 har den grønne låneporteføljen blitt redusert fra 485 MNOK til 483 MNOK som følge av fradrag.	Grønne lån skal bidra til en bærekraftig utvikling og kan gis til prosjekter og investeringer i bygg med spesifikke grønne kvaliteter som tilfredsstillr utlåners gjeldende kriterier.
17.2: Prosentandel av større investerings-beslutninger* hvor det er gjort LCC i forkant (%). * Gjelder beslutninger over 3500 m². For leie-takertilpasning er grensen 3500m² ekskl. areal	• Ikke implementert	• Ikke implementert	• 0	• Ingen større investeringsbeslut-ninger fattet i 2024	• Ikke relevant for 2024.	Life Cycle Cost (LCC), på norsk livssyklus kostnad, av et bygg- eller anleggsprosjekt, inkluderer kostnader for oppføring av årlige kostnader for drift. Dette bidrar til effektivisering av kostnad og sørger for riktig kvalitet på løsninger ut ifra behov.

Evaluering 2024

FREMHEVEDE RESULTATER

Samarbeid med nærmiljøet

Vi har hatt en kraftig økning i antall aktiviteter vi arrangerer i samarbeid med aktører i vårt nærmiljø i 2024. Fra 2021 har vi gradvis økt aktivitetsnivået fra 50 til 181 arrangement i 2024. Dette har vært en klar strategi som ledd mot å skape et levende byområde folk har tilhørighet til. Vi ønsker at Lilleakerbyen skal brukes av folk i vårt nærmiljø, både de som bor og jobber her. Dette er også koblet til åpning av flere sambruksarealer, der flere kan dele på samme arealer og tjenester. Vi tror dette fører til flere møter mellom mennesker, som bygger trivsel og tilhørighet.

Klima- og miljøkrav i innkjøp

Vi har ennå ikke funnet en optimal måte å stille tydelige og gjennomførbare krav til de mange leverandørene vi kjøper varer og tjenester fra. Vi har stort fokus på utslipps- og avfallsreduksjon i konkrete prosjekter, men ønsker å få på plass krav vi kan stille til alle leverandører vi kjøper varer og tjenester fra (over en viss terskelverdi). Vi mener også det har stor verdi at bransjen går sammen om slike krav, og har tatt initiativ til dette, men er ikke i mål.

HOVEDINNSATS 2025-26

- Revidere bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen og blant annet innføre elementer fra CSRD som hever nivået på vårt bærekraftsarbeid. Dette inkluderer tydeligere og tidsfestede mål innen klima og avfall i tråd med Science based targets.
- Utarbeide overordnet bærekraftspolicy på konsernnivå.
- Arbeide for å få flere lån knyttet til vår bærekraftsprestasjon.

Begrepsavklaringer

BÆREKRAFT

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

FNS BÆREKRAFTSMÅL

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

EUROPEAN GREEN DEAL

EUs strategi for å bli klimanøytral innen 2050. Den fokuserer på reduksjon av klimagassutslipp, grønn energiomstilling og bærekraftig økonomisk vekst. Målene omfatter blant annet netto nullutslipp av klimagasser innen 2050 og en reduksjon på 55 % innen 2030.

EUs TAKSONOMI

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

CSRD (CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE)

CSRD er et EU-direktiv som pålegger visse selskaper å rapportere detaljert om miljømessige, sosiale og styringsrelaterte (ESG) forhold. Formålet er å sikre transparens, sammenlignbarhet og pålitelig informasjon om selskapers bærekraftsarbeid for alle interessenter.

ESRS (EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS)

ESRS er et sett av standarder som definerer hvordan selskaper skal rapportere. De ble videreutviklet for å støtte CSRD og inkluderer detaljerte krav for hvordan informasjon om klima, miljø, sosialt ansvar og styring skal presenteres.

VSME (VOLUNTARY STANDARD FOR NON-LISTED MICRO-, SMALL- AND MEDIUM-SIZED UNDERTAKINGS)

VSME er en frivillig bærekraftsrapporteringsstandard for mikro-, små- og mellomstore virksomheter som ikke er direkte omfattet av rapporteringsplikten under CSRD. Standarden er utviklet av EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) og tilbyr et forenklet og fleksibelt rammeverk for bærekraftsrapportering, med tydelige paralleller til ESRS.

UN GLOBAL COMPACT

er FNs organisasjon for bærekraftig næringsliv, og er verdens største bedriftsinitiativ for bærekraft. Over 12 354 bedrifter i 160 land er medlemmer. UN Global Compact 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).

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 fluor-gasser. 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.

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.

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.



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.

← I mai 2024 ble en Fiat 127 hentet opp fra Lysakerelva – en god illustrasjon på vårt mål om en sunn og ren elv.

Vedlegg

METODE FOR KLIMAGASSREGNSKAP

Metode for klimagassregnskap

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

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

Bygg satt opp i perioden er ikke inkludert i klimaregnskapet, disse har egne klimaregnskap.

Klimaregnskapet er utarbeidet basert på metoden til GHG Protokollen. Kategoriene i scope 3 er skreddersydd til Mustad Eiendom sin drift, slik at innkjøp av varer og tjenester for eksempel er fordelt på ulike innkjøpskategorier, for å nysansere trendene.

Videre er alle utslipp knyttet til drivstofforbruk i egne kjøretøy tilskrevet scope 1, da splitten av direkte og indirekte utslipp vil forstyrre trenden i utslipp fra tidligere år, det samme gjelder energibruken i egne lokaler der alle utslipp tilknyttet energibruken i disse kontorlokalene er tilskrevet scope 2.

DATAGRUNNLAG OG METOE

Klimaregnskapet for Mustad eiendom for 2024 er basert på følgende datakilder:

- Transaksjoner på aktuelle kontoer fra selskapene i Mustad Eiendom i 2024
- Målt energibruk for eiendommer i Mustad eiendoms portefølje nåværende år (ekskludert eiendommer der energibruk faktureres direkte til leietaker, samt noen mindre eiendommer under 500 m² BTA) .

- Innkjøpt mengde drivstoff brukt i egne biler i 2022. Fra fakturainformasjon.

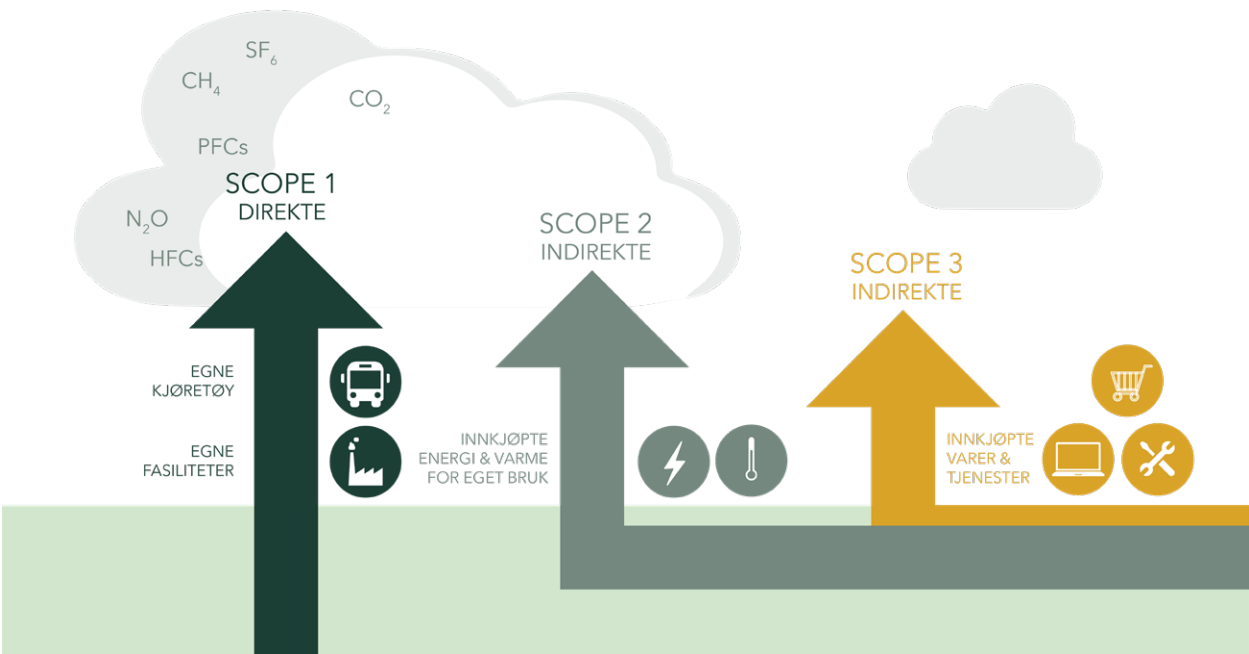
For regnskapsdata er utslippsfaktorer i Klimakost lagt til grunn. For fysiske data er følgende kilder til utslippsfaktorer benyttet:

- Elektrisitet: Klimakost, nordisk miks er benyttet for å beregne utslippene fra elektrisitet.
2021:107,7 g CO₂-ekv./kWh
2022: 115 g CO₂-ekv./kWh
2023: 97 g CO₂-ekv./kWh
2024: 92 g CO₂-ekv./kWh

- Fjernvarme og fjernkjøling: Miljøvaredeklarasjon (EPD) fra Oslofjord varme. Solceller: 40 g CO₂-ekv./kWh
Energibrønn: 27 g CO₂-ekv./kWh

- Flyreiser: fra reisebyrå.

Pendlerreiser: basert på antall ansatte i Mustad Eiendom og pendlerstatistikk for Oslo.



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 drivstoff i egne kjøretøy.

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/rehabilitererte bygg og områder i årlig rapportering på virksomhetsnivå.

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

KLIMAREGNSKAPETS STRUKTUR

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

HOVEDKATEGORI	UNDERKATEGORI	BESKRIVELSE	DATAGRUNNLAG
EIENDOMSDRIFT	Energibruk i drift av eiendommer	Elektrisitet og fjernvarme- og kjøling til energitjenester til drift i eiendomsportefølje	Fysiske data
	Prosjekteringstjenester, rådgivning	Ulike rådgivningstjenester: arkitekt, energi, brann- og byggteknisk, elektro og VVS.	Regnskapsdata
	Tekniske systemer	Drift og vedlikehold av ulike tekniske systemer: elektriske anlegg, heiser, varme-, kjøle- og ventilasjonsanlegg, alarmer, solavskjerming, sanitæranlegg m.m.	Regnskapsdata
	Nødvendig vedlikehold og reparasjon	Reparasjon	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-oppfølging, branndokumentasjon, faste kostnader bygg (avregninger og avsetninger)	Regnskapsdata
	Utomhus	Grøntanlegg (gartnertjenester) og vedlikehold av bygg (maling, murpuss, takssikring o.l.) og veier/parkeringsplasser	Regnskapsdata
	Møbler og inventar	Vedlikehold av innvendig bygg, innkjøp av møbler, og tilpasning av innvendig bygg til leietakere	Regnskapsdata
	IT-tjenester	IT-konsulenttjenester, leie av datasystemer, vedlikehold av IT-infrastruktur og mobiltelefoner (innkjøp og abonnement)	Regnskapsdata
Lokalleie	Leie av lokaler (garderobe, pauserom, komprimatorrom)	Regnskapsdata	
Energibruk i egne lokaler	Elektrisitet og fjernvarme- og kjøling til energitjenester til drift av egne lokaler	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, sponing 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
TRANSPORT	Andre reisekostnader	Andre kostnader knyttet til arbeidsreiser	Regnskapsdata
	Pendling	Utslipp som kommer av at ansatte i Mustad Eiendom drar på jobb	Fysiske data
	Drivstofforbruk, egne kjøretøy	Drivstofforbruk i egne kjøretøy	Fysiske data



LILLEAKER BYEN



MUSTAD
EIENDOM