



LILLEAKER BYEN

BÆREKRAFTSRAPPORT 2025

MUSTAD
EIENDOM

Innhold

Forord.....	4
Slik rapporterer vi på bærekraft.....	6
FNs bærekraftsmål.....	8
5 strategier for bærekraft.....	10
1: Definert av naturen.....	12
2: 150-års perspektiv.....	22
3: Lave utslipp.....	34
4: Trivsel og livskvalitet.....	54
5: Samarbeid og nysgjerrighet.....	66
Begrepsavklaringer.....	77
Referanser.....	79
Vedlegg	81
Metode for klimagassregnskap.....	82



Åpning av nytt hønehus i Fåbro hage, s. 16



Innadvendte kontorbygg får nytt liv når Granfoss transformeres, s. 36



Liv og røre på Mølletorget når Lilleaker Bazar fyller plassen, s. 54

BÆREKRAFTSRAPPORT
FOR LILLEAKERBYEN 2025

Utbeidert av Asplan Viak
for Mustad Eiendom



Juni 2026

← Forsidefoto: Mølletorget myldrer av mennesker når brukt- og vintagemarkedet *Lilleaker Bazar* inntar plassen én lørdag i måneden gjennom sommeren.

Forord

Bærekraftsrapporten er et viktig verktøy for å holde retning, følge opp ambisjoner og stadig forbedre arbeidet vårt.

I 2025 har vi gjennomført en revisjon av bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen, inkludert mål og indikatorer som ligger til grunn for denne rapporten. En viktig årsak til revisjonen er at Mustad Eiendom i år for første gang rapporterer i henhold til standarden for bærekraftsrapportering VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs), som er standarden Finansdepartementet anbefaler for selskaper på vår størrelse.

Flere av temaene i VSME har vi også tidligere rapportert på, eksempelvis tema som omhandler ansatte i Mustad Eiendom og styring av organisasjonen. Disse temaene er nå trukket ut av rapporten for Lilleakerbyen, og vi har nå to rapporter: VSME-rapporteringen omfatter Mustad Eiendom med datterselskaper, og bærekraftsrapporten for Lilleakerbyen er nå en rendyrket rapport for byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen. Det er denne rapporten du leser nå.

Revisjonen har også gitt oss anledning til å gå gjennom indikatorene vi har brukt siden 2021. Noen indikatorer har vært overlappende, lite presise eller krevende å samle gode data på. Målet med revisjonen har vært å øke kvaliteten på dataene og få et bedre grunnlag for å prioritere innsats og følge utviklingen over tid.

En annen viktig endring er tydeligere og tidsfestede klimamål. Med utgangspunkt i egne klimagassregnskap og metodikken fra Science Based Targets initiative har vi nå etablert enda tydeligere klimamål både for de neste ti årene og fram mot 2050. Dette gir oss konkrete og ambisiøse rammer for arbeidet med utslippsreduksjoner i årene som kommer.



Arbeidet med bærekraftsrapportering har over tid blitt et viktig styringsverktøy i utviklingen av Lilleakerbyen og for Mustad Eiendom. Rapporten gir oss innsikt i hvor vi lykkes, hvor vi må forbedre oss og hvordan vi kan jobbe mer målrettet over tid. Samtidig er resultatene et uttrykk for en felles innsats i selskapet. Alle ansatte i Mustad Eiendom bidrar til arbeidet med å utvikle Lilleakerbyen i en mer bærekraftig retning. Utviklingen av Lilleakerbyen er et langsiktig arbeid.

Takk for at du leser!

Olav Line
Administrerende direktør

→ SCHLÄGERTUNET
Det fredede gårdsanlegget
Schlägergården fra 1800-tallet er en
viktig identitetsbærer for Lilleakerbyen.
Schlägergården eies og driftes av
Mustad Eiendom. I mai 2025 flyttet
interiørbutikken Alabaster inn i bygget.



Slik rapporterer vi på bærekraft

Ambisjonene, strategiene og målene for bærekraft i utviklingen av Lilleakerbyen er definert i dokumentet «Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen». I programmet identifiseres temaene der vi har størst påvirkning, både positiv og negativ. Programmet er et strategisk styringsverktøy for hvordan området utvikles.

Bærekraftsprogrammet er inndelt i fem overordnede strategier for bærekraft. Hver strategi konkretiseres gjennom tilhørende mål og indikatorer som det rapporteres på årlig. Rapporteringen gjør det mulig å følge framdrift over tid, dokumentere resultater og justere kurs dersom indikatorer utvikler seg i feil retning. På denne måten fungerer bærekraftsrapporten både som dokumentasjon og som et viktig verktøy i det løpende utviklingsarbeidet. Vi måler utviklingen over tid, og identifiserer videre tiltak.

TO BÆREKRAFTSRAPPORTER - EN FOR LILLEAKERBYEN, EN FOR SELSKAPET MUSTAD EIENDOM
I 2025 har vi revidert målene og indikatorene i bærekraftsprogrammet. Revisjonen er utløst av at Mustad Eiendom nå har begynt å rapportere i henhold til standarden for bærekraftsrapportering VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs). Det betyr i praksis at temaer som omhandler selskapet Mustad Eiendom AS rapporteres gjennom VSME-rapporteringen, eksempelvis ansatte og organisasjonsstyring.

Bærekraftsrapporten for Lilleakerbyen er samtidig rendyrket som en rapport for byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen. Revisjonen har også gitt oss anledning til å justere på indikatorene vi har brukt siden 2021. Det skal forbedre kvaliteten på dataene, og sikre at indikatorene i enda større grad fanger opp aktivitetene og utviklingen i Lilleakerbyen på en presis og relevant måte. På den måten sørger vi for at bærekraftsprogrammet blir et enda bedre styringsverktøy.

Vårt arbeid med bærekraft er et kontinuerlig arbeid som vil utvikles videre over tid.



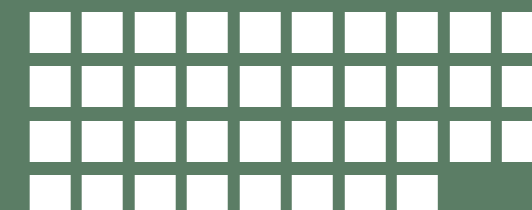
5 BÆREKRAFTSTRATEGIER



KONKRETISERT I
12 MÅL



GJØRES MÅLBART GJENNOM
38 INDIKATORER



+ KVALITATIV RAPPORTERING

STATUS FOR 2025 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 KJØNNE	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 naturverdiene, og tilføre 36.000 m² nye grøntareal

MÅL 2

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

*TILLIT DYRKER TILLIT →
Dagsferske, økologiske grønnsaker og urter fra Fåbro hage kan kjøpes fra den selvbetjente markedsboden hver torsdag.*



En by med plass til flere dyr



En morgen langs Lysakerelva i 2025 oppdaget vi nye spor i elvebredden. Beveren som hadde etablert seg året før, var ikke lenger alene. Den hadde fått både partner og unge. Det er et lite, men tydelig tegn på at naturen finner tilbake når vi gir den rom.

Over tid har vi jobbet med tiltak som gjør det enklere for flere dyr å finne seg til rette i Lilleakerbyen. Vi har etablert pinnsvinhi, fuglekasser, flaggermuskasser og bikuber. Det er enkle grep som gir dyr steder å bo, finne mat og leve. Arbeidet skjer gradvis, og handler om å legge til rette for at dyr og mennesker kan leve side om side.

Mange forhold påvirker livet i Lysakerelva, og mye ligger utenfor vår kontroll. Likevel mener vi at vi har et ansvar for å vite hvordan det står til. På eget initiativ, og i samarbeid med fagmiljøet i Naturrestaurering AS, overvåker vi derfor bestandene av villaks, sjøørret og elvemusling. Det gir oss et bedre grunnlag for å forstå utviklingen, og ta mer informerte valg i våre egne prosjekter.

↑ ELVELANGS
Grågåsa med sine nyklekte gåsunger trives langs Lysakerelva.

«Målet er ikke bare mer grønt, men områder som faktisk fungerer som leveområder for dyr»



← INSEKTSHOTELL
Et insektshotell er gir ly og bosted til ulike insekter. Små hulrom og sprekker gjør så insektene kan legge egg, overvintre og gjemme seg for rovdyr.

NY NATUR

- Prosjektet Oslostrær er en dugnad mellom kommunen, byens innbyggere og næringsliv om økt treplanting som virkemiddel i klima- og naturkrisen. I 2025 plantet vi fire nye trær langs Lysakerelva.
- Siden 2021 har vi reetablert 6 255 m² med stedegen natur i Lilleakerbyen.
- Når området står ferdig, vil vi ha utviklet totalt 36 000 m² med nytt natur- og grøntareal.

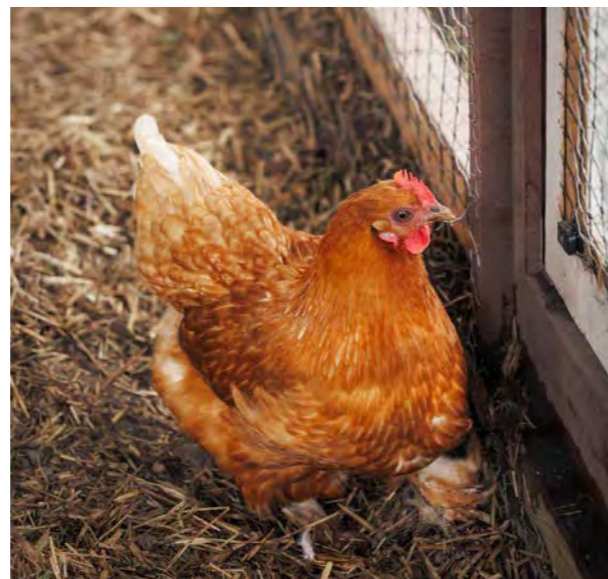


BYBONDENS SAMLINGSPLASS

Flere dyr gir også rikere naturopplevelser for mennesker og bidrar til stedsidentitet. Da vi åpnet høsegården i Fåbro hage i juni, deltok 22 barn fra Øraker barnehage på åpningen. De fremførte en egenkomponert sang, før de klippet snoren sammen med byråd for miljø og samferdsel Marit Kristine Vea.

Siden åpningen har høsegården blitt en naturlig del av hverdagen i området. Folk stikker innom på morgenlufting med hunden. Barnehager og skoleklasser kommer på besøk, og familier tar turen innom gjennom uka. Bybonde Anna Andresen er ofte til stede og forteller om hvordan hønene har det, hva de trenger for å trives, og hva som skal til for at de legger egg. Høsegården, dyrking, eplesanking og kursvirksomhet i Fåbro hage skaper møter med natur og matproduksjon midt i byen.

«Flere dyr gir også rikere naturopplevelser for mennesker og bidrar til stedsidentitet»



← ↑ HØNA OG EGGET

Den røde høna i Fåbro hage heter Harriet og er av rasen Dverg Kochin. Hun legger omtrent ett egg om dagen.



ET LANGSIKTIG ARBEID

Tiltakene føyer seg inn Mustad Eiendoms strategiske stedsutvikling på naturens premisser. De er ikke enkeltstående blaff. Når vi legger til rette for dyr, skjer det også noe med oss mennesker. Små tiltak gir livsgrunnlag for dyr som ellers presses ut. Samtidig som de skaper nysgjerrighet, kunnskap og aktivitet.

Vi lærer underveis. Det tar tid før naturen etablerer seg. Ikke alle tiltak gir umiddelbar effekt. Erfaringene fra Lysakerelva minner oss også om at vi er én av mange påvirkningsfaktorer, og at god forvaltning starter med å forstå helheten.

Erfaringene fra 2025 bekrefter retningen vi har valgt. Når vi gir dyr bedre vilkår i byutviklingen, gjør det området bedre å leve i for oss mennesker. Vi vil fortsette å utvikle Lilleakerbyen med respekt for at vi deler området med langt flere enn oss selv.

↖ ↑ BONDEN OG BYRÅDEN
Bybonden Anna Andresen og byråd for miljø og samferdsel Marit Kristine Vea inspiserer eggene. Høsegården har blitt et samlingspunkt for små og store som skaper møter mellom mennesker og natur.

BÆREKRAFTSTRATEGI 1 : DEFINERT AV NATUREN

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
-----------	------	------	------	------	-------------	-------------------------	------------

MÅL 1: UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN SKAL STYRKE NATURVERDIENE, OG TILFØRE 36.000 M² NYE GRØNTAREAL

1.1: Blågrønn faktor i hvert byggeprosjekt	Blågrønn faktor: • Boligfelt B4: Før prosjekt: data mangler Ferdig bygget: 0,7	• Ikke relevant for 2022	Blågrønn faktor • Vollsveien 13H Før prosjekt: 0,2 Prosjektet: 0,7 Ferdig bygget:0,4	• Ikke relevant for 2024	• Ikke relevant for 2025	Ikke relevant for 2025.	Blågrønn faktor (BGF)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 nytt grøntareal	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 455m ² nytt grøntareal	I 2025 ble det opparbeidet ny gangforbindelse mellom Carl Lundgrens vei og Lilleakerveien 24C (Bikuben Barnehage). Gangveien er 125 m lang og 2,5 m bred (grusdekke). I forbindelse med prosjektet ble eksisterende grusareal smalnet inn og erstattet med 345 m ² nytt gress-/engareal, og det ble etablert 110 m ² nytt plantefelt med bærbusker (solbær, rips og bringebær) og stedegne arter (hassel og hvitkløver/engblomsterfrø) – totalt 455 m ² nytt grøntareal. Beplantningen er valgt med tanke på pollinerende insekter og friluftsliv.	Etablering av nye grøntarealer og færre grå flater gir positive effekter for natur og mennesker. Det sørger for å stoppe negative konsekvenser av overvann ved store regnskyll. Det gir folk nye steder til rekreasjon, enten det er å løpe seg en tur, eller lese bok i parken. Dessuten har flere grønne flater positive effekter for naturen og insikter. Det gjelder også grøntarealer som ikke vurderes å ha "særlig høy verdi" som omtalt i indikatoren nedenfor.
1.3: Antall m² ny slåtte-mark, kantsone og oversvømmelsesområde	• B2, B3 og park: 1.650 m ² reetablert areal* * Mangler fordeling på vegetasjonstypene	• Ikke relevant for 2022	• 3000 m ² slåtte-mark	• 1.150 m ² (fordelt på to områder: 420 m ² pluss 730 m ²)	• Ikke relevant for 2025	I 2025 ble det foretatt kartlegging av artsmangfoldet på areal med ny reetablering av natur fra 2023. Resultat vil analyseres og rapporteres i 2026.	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. 2021-2030 er FN's tiår for restaurering av økosystemer, og Mustad Eiendom ønsker å bidra ved å reetablere noe av den naturen som opprinnelig fantes i regionen. Slåttemark er arealer med engvegetasjon som diftes iht. skjøtselsplan for slåttemark. Oversvømmelsesområde er arealer langs elver, innsjøer eller våtmarker som jevnlig eller periodevis blir dekket av vann ved flom eller høy vannstand. Kantsone er overgangsområdet mellom vann og land, for eksempel vegetasjonen langs en bekk, elv eller innsjø.
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 (m ²) med tetthet): 0 elvemusling/m ² : 0 soner <2 elvemusling/m ² : 2 soner 2-10 elvemusling/m ² : 2 soner	Fra elektrofiske: • Laks: 153 • Ørret: 42 Fra fisketelleren: • Ca 30 • Elvemusling: Cirka 50% av elva har forekomster av musling som varierer fra 1-10 individer pr m ² *	Fra elektrofiske: • Laks: 253 • Ørret: 32 Fra fisketelleren: • Sjøørret : 73 •Laks: ukjent • Elvemusling: > 50% av elva har forekomster av musling som varierer fra 1-20 individer pr m ² *	Rekruttering av laks og sjøørret de siste årene vært basert på stamfiske med bæring og utsetting av gytefiske ovenfor vandringsbarrieren (Fåbrofossen), i tillegg til naturlig gyting nedstrøms Fåbrofossen. Antallet av laksefisk pr. tre gangers overfiske pr. stasjon viser tetthetsestimater som grunnlag for klassifikasjon av økologisk tilstand etter vannforskriften. Vi har svært god økologisk tilstand for alle stasjoner, utenom stasjon nedstrøms Møllefossen i 2025, hvor antall yngel med alder 0+ var lite slik at tilstand ble satt ned et nivå, til god økologisk tilstand. Situasjonen når det gjelder tetthet og tilstand for elvemusling er generelt stabil, og grunnet flere etterfølgende år med kartlegging er det nå etablert et godt kunnskapsgrunnlag for utbredelsen. *Full kartlegging gjennomført på anadrom strekning.	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: LILLEAKERBYEN SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER

2.1: Antall registrerte skader på bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser	• 0 skader	• 0 skader	• 0 skader	• 0 skader	• 0 skader	Det jobbes systematisk med utedrift og HMS. Året 2025 har det ikke vært noen flomhendelser.	Klimaendringene fører med seg flere og større ekstremværhendelser. Dette kan, uten forebyggende tiltak, øke risikoen for skader på bygg eller infrastruktur. Denne indikatoren gjelder for skader på bygg og infrastruktur. Trygghet for mennesker omtales under mål om trygghet nedenfor.
--	------------	------------	------------	------------	------------	---	--

Evaluering 2025

FREMHEVEDE RESULTATER:

Høy økologisk tilstand i Lysakerelva

Overvåkingen av laks, sjøørret og elvemusling viser at Lysakerelva fortsatt har svært god økologisk tilstand på de fleste målestasjonene. Samtidig viser årets målinger lavere tetthet av lakseyngel enkelte steder enn tidligere år. Overvåkingen gir oss viktig kunnskap om utviklingen i elva og gjør det mulig å følge endringer over tid.

Nytt grøntareal og mer naturpregede områder

I 2025 ble det etablert 455 m² nytt grøntareal. Siden 2020 har vi totalt reetablert over 6 200 m² grøntareal og naturpregede områder i Lilleakerbyen, blant annet slåttemark og engområder. Slike naturtyper er viktige leveområder for pollinerende insekter og andre arter, og bidrar til økt biologisk mangfold i området.

På sikt er målet å etablere 36 000 m² nytt natur- og grøntareal som en del av utviklingen av Lilleakerbyen. Selv om store deler av dette er knyttet til reguleringsplaner som ennå ikke er vedtatt, arbeider vi med å forgrønne området steg for steg. Hvert nytt tiltak bidrar til å styrke naturkvalitetene og bringe oss nærmere det langsiktige målet.

Kartlegger effekten av naturtiltak

I 2025 gjennomførte vi kartlegging av artsmangfoldet på områder der natur ble reetablert i 2023. Resultatene vil bli analysert og rapportert i 2026. Målet er å få bedre kunnskap om hvordan naturtiltakene faktisk påvirker artsmangfoldet over tid.

Ingen skader som følge av ekstremvær

Det ble ikke registrert skader på bygg eller infrastruktur som følge av flom, styrtregn eller andre klimarelaterte ekstremhendelser i 2025. Systematisk arbeid med drift, beredskap og forebygging bidrar til å redusere sårbarheten for fysisk klimarisiko.

PRIORITERTE TILTAK FREMOVER

- **Ta i bruk tradisjonell hesjing av høy etter slått på kalktørrenge.** Hesjing synliggjør sammenhengen mellom skjøtsel og biologisk mangfold, og viderefører tradisjonelle driftsformer som har bidratt til å forme kulturlandskapet. Samtidig er slått og fjerning av biomasse viktig for å bevare naturverdiene i kalktørrenge og sikre gode vilkår for det artsmangfoldet som er knyttet til denne naturtypen.

- **Revidere planteveilederen for Lilleakerbyen** slik at den blir et enda bedre verktøy både i den daglige driften og i prosjektering av nye utearealer. Målet er å sikre mer helhetlige valg av vegetasjon som understøtter naturmangfold, klimatilpasning og stedets egenart.

- **Utarbeide en detaljert skjøtsels- og forvaltningsplan for naturområdene i Lilleakerbyen.** Planen skal ha solid faglig forankring og bidra til at naturverdiene forvaltes på en langsiktig og kunnskapsbasert måte, både i eksisterende og framtidige naturområder.

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

MÅL 3

I Lilleakerbyen skal ressurser utnytted, avfall minimeres og det skal være utstrakt ombruk og gjenbruk

MÅL 4

Lilleakerbyen skal preges av den historiske arven, som skal tilgjengeliggjøres og gis nytt liv gjennom framtidrettet bruk

*KONTRASTER →
Det fredede uthuset på Schlägergården står side ved side med det moderne drivhuset, her dekorert med en lysinstallasjon i de mørke vintermånedene.*



150 år å bygge videre på



↑ SPELET OM LILLEAKER
To forestillinger ble satt opp, begge var utsolgt.

I 2025 markerte vi at det er 150 år siden Mustad & søn etablerte seg på Lilleaker. For oss var det viktig å markere jubileet. Historien har vært med på å forme stedet og menneskene som bor her i dag. Den ligger ikke bare bak oss, men er en aktiv del av hvordan vi utvikler området for skape stedsidentitet og tilhørighet. Jubileet ble markert gjennom hele året, med åpne, inkluderende og relevante aktiviteter for de som bor og bruker området.

Et av høydepunktene var oppføringen av Lilleakerspelet. Manuset var skrevet av lokalpatriot og journalist Reidar Martinsen, og originale sanger ble framført. Spelet tok publikum tilbake til livet på Lilleaker for 150 år siden. Historien fulgte en familie i arbeiderboligene, og ga et nært innblikk i hverdagen i nærmiljøet på den tiden.

→ LOKALT SAMARBEID

Forestillingen var et samarbeid mellom Lilleaker skolekorps og skolekor, historielaget, Lilleaker bryteklubb og mannskoret XO, i tillegg til profesjonelle aktører med lokal tilknytning.

«Ambisjonen var at dette først og fremst skulle være lokalbefolkningens jubileum»

↓ ILDSJEL

Reidar Martinsen ble tildelt Lilleakerprisen som en anerkjennelse for sitt langsiktige arbeid med å formidle og holde historien om Lilleaker levende.



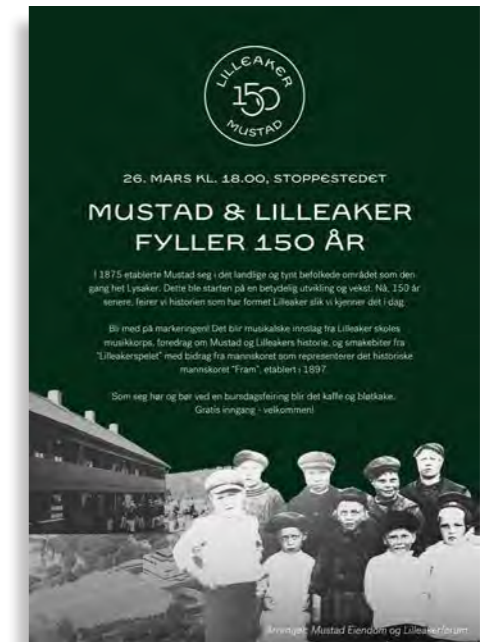


↑ FÅBRO GÅRD VED FÅBROFOSSEN
Granfossen, eller Fåbrofosssen, i Lysakerelva skapte grobunn for sager, mølle og industrivirksomhet gjennom århundrer.

«Å kjenne historien gir et felles referansepunkt og kan bidra til å bygge tilhørighet»

Flere markeringer ble holdt hele året gjennom. På møteplassen Stoppestedet ble det holdt foredrag om områdets utvikling. På CC Vest etablerte vi en historievegg, som gjorde fortellingen om Lilleakers utvikling tilgjengelig for mange nysgjerrige forbipasserende, i alle aldre.

Vi inviterte også til guidede lunsjvandringer, hvor leietakere og naboer fikk se og lære om historiske elementer i området. Vi samlet også ansatte, eiere og styret i Mustad Eiendom til et internt arrangement på Fåbro gård.



↑ ÅPEN INVITASJON
Med musikalske innslag, foredrag og bløtkake ble jubileet markert på Stoppestedet.

UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN SKAL BYGGE PÅ HISTORIENS GRUNNMUR

Lilleaker har vært et sted i utvikling siden industrialiseringen. Da hentet fabrikkene langs Lysakerelva energi fra fossefallene, og tiltrakk seg mennesker fra hele Norge. Den samme dynamikken preger området i dag. Mange har bodd her i generasjoner, mens andre nylig har flyttet hit. Å kjenne historien gir et felles referansepunkt, og bygger tilhørighet på tvers av bakgrunn og botid.

Vi står nå ved starten av en ny fase, med videreutviklingen av Lilleakerbyen. For oss er det viktig at denne utviklingen bygger videre på det som allerede finnes. Historien skal være synlig i materialvalg, arkitektur og utforming, og være fundamentet for Lilleakerbyens egenart. Historien er integrert i styrende dokumenter, som *Arkitekturveilederen* og *Unike Lilleakerbyen - Veileder for stedsidentitet og egenart*. Eldre bygg skal tas vare på og gis nytt liv for de neste 150 årene.

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 3: I LILLEAKERBYEN SKAL RESSURSER UTNYTTES, AVFALL MINIMERES OG DET SKAL VÆRE UTSTRAKT OMBRUK OG GJENBRUK							
3.1: Antall eller m² av bygningskomponenter, interiør og løsøre som ombrukes i leietakertilpasninger	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 93,5 meter provegger	Det er foreløpig ikke etablert systematisk rapportering på bygningskomponenter, interiør og løsøre som ombrukes i leietakertilpasninger. Dette er et nytt rapporteringsområde, og rutiner for registrering er aktivt iverksatt fra og med 2026. For 2025 foreligger det derfor kun ett registrert datapunkt: 93,5 meter provegger ble gjenbrukt i forbindelse med leietakertilpasninger. Dette etableres som et utgangspunkt for sammenligning mot kommende år, etter hvert som datagrunnlaget bygges opp.	Bransjen preges av hyppige leietakertilpasning med utstrakt bruk og kast. Indikatoren måler i hvilken grad Mustad eiendom lykkes med mer ombruk i leietakertilpasninger. Ombruk reduserer ressursbruk, kutter utslipp, og stimulerer til lokal verdiskaping.
3.2: 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 / m ²	• Drift: 9.324 kg • Rehabilitering: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/m ² BTA	• Drift: totalt 30.093 kg • Rehabilitering: Lilleakerveien 4C: 5,4 kg/m ² BTA og totalt 16.200 kg	• Drift: 7.732 kg • Leietakertilpasninger: 13,9 kg/m ² BTA	Drift: Har hatt fokus på å ombruke materialer og løsøre, og utvikle ombrukslageret. Datagrunnlaget for ombrukte materialer i driftsprosjekter er likevel mangelfullt for 2025, fordi vi er midt i en utfasing av Loopfront - systemet som hittil har vært brukt til å beregne ombruk. Dataen er derfor noe ufullstendig sammenlignet med tidligere år. Vi prioriterer nå å implementere et system som faktisk tas i bruk, og som gir konsistent rapportering fra år til år. Prosjekt B049, Lilleakerveien 16: Prosjektleder har rapportert at det ble ombrukt cirka 250 m ² OSB-plater til oppbygging av nye vegger og 30 løpemeter provegger i leietakertilpasningen for H&M (300 m ² BTA). Siden vektall ikke ble oppgitt direkte, er totalvekten estimert basert på bransjenormer: OSB-plater er anslått til 9,5 kg/m ² (tilsvarende 15 mm standardplate med densitet 630 kg/m ³), og provegger er anslått til 60 kg/lm (lette systemvegger 2,5 m høyde). Dette gir totalt cirka 4 175 kg ombrukte materialer, tilsvarende 13,9 kg/m ² BTA. Vi har ikke eksakte tall på ombrukt materialer og løsøre i daglig drift eller leietakertilpasninger som ble utført i 2025. Dette er derimot noe vi jobber aktivt mot å forbedre i årene som kommer. Rapporterte tall er dermed kun for prosjekt B049.	Det må demonteres og rives på en måte som gjør mest mulig ombrukbart. Ombruk reduserer ressursbruk, kutter utslipp, og stimulerer til lokal verdiskaping. Vekt er et egnet mål fordi materialmengder ofte henger sammen med ressursbruk, energibruk og klimagassutslipp gjennom hele materialets livsløp. Selv om klimaintensiteten varierer mellom ulike materialtyper, gir vekt et standardisert og sammenlignbart mål for hvor store materialressurser som bevares gjennom ombruk fremfor å bli avfall.
3.3: Prosent sorteringsgrad av totalt avfall i Lilleakerbyen	• Rivning: Data mangler • Nybygg: 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/leietakertilpasninger: 90,7 % • Prosjekter tilknyttet drift: 92% • Daglig drift (husholdningsavfall): 66,3%	• Rivning: Ikke relevant for 2025 • Nybygg: Ikke relevant for 2025 • Rehabilitering/store leietakertilpasninger: 100% • Prosjekter tilknyttet drift: Ikke relevant for 2025 • Daglig drift (husholdningsavfall): 59,9%	Prosjekt B049, Lilleakerveien 16. Gjelder leietakertilpasninger for H&M pluss ny fasade mot p-plass. Utenom dette er det ikke andre prosjekter å rapportere på. Areal ombygd areal: ca 300 kvm. Daglig drift: Sorteringsgraden for daglig drift i Lilleakerbyen var 59,9 % i 2025. Tallene er fra Norsk Gjenvinnings porteføljerapport for perioden 01.01.2025 til 31.12.2025, som dekker 25+ henteplasser i Lilleakerbyen.	Sorteringsgrad er andelen av avfall som sorteres. Det er viktig å jobbe mot høy sorteringsgrad slik at materialene kan gjenvinnes.
3.4: Prosentandel materialer eller bygningsdeler som er ombrukt eller klargjort for ombruk i rehabiliterings- og nybyggprosjekter	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• Ikke relevant for 2025	Ingen rehabiliteringsprosjekter eller nybygg for 2025.	Å benytte materialer og bygningsdeler som er egnet for ombruk forenkler mulig ombruk senere i livsløpet.

BÆREKRAFTSTRATEGI 2 : 150-ÅRS PERSPEKTIV

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 3: I LILLEAKERBYEN SKAL RESSURSER UTNYTTES, AVFALL MINIMERES OG DET SKAL VÆRE UTSTRAKT OMBRUK OG GJENBRUK							
3.5: Mengde avfall fordelt på totalt bygningssareal [kg / m² (BTA)] i nybygg, rehab og leietakertilpasning	<ul style="list-style-type: none"> Riving: 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) 	<ul style="list-style-type: none"> Riving: Data mangler Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant Rehabilitering og nybygg: 82kg/m² BTA Leiertakertilpasning: 10kg/m² BTA Løpende vedlikehold: 0,45 kg/m² BTA(105 419,23 kg / 234 265m² BTA) 	<ul style="list-style-type: none"> Riving: Ikke relevant Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant Rehabilitering og nybygg: 73,25 kg/m² BTA Leiertakertilpasning: 14,6 kg/m² BTA 	<ul style="list-style-type: none"> Riving: Ikke relevant Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant Rehabilitering og nybygg: Ikke relevant Leiertakertilpasning: Lilleakerveien 4C: 43.875 kg, dvs 14,6 kg/m². Lilleakerveien 2B (fase 1): 56.345 kg, dvs 54 kg/m². Mustads vei 12: 112 kg/m² 	<ul style="list-style-type: none"> Riving: Ikke relevant for 2025 Nybygg boligprosjekt: Ikke relevant for 2025 Rehabilitering og nybygg: Ikke relevant for 2025 Leiertakertilpasning: Prosjekt B049: 20 327 kg, dvs. 62,2 kg/m² 	Prosjekt B049 i Lilleakerveien 16 er en rivetung tilpasning der eksisterende konstruksjoner er fjernet for ny leietaker, noe som forklarer det relativt høye tallet på 62,2 kg/m ² . Avfallet domineres av tunge, inerte fraksjoner (leca og urene masser utgjør omtrent 93 %). Det ble også fjernet en skillevegg over 2 plan. Alt er 100 % sortert og håndtert av Norsk Gjenvinning iht. gjeldende lovverk.	Lite avfall vitner om god ressursbruk. Dette er positivt samfunns- og bedriftsøkonomisk, og miljømessig. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 25 % av avfallet i Norge.
3.6: Prosentandel av nye bygg som klassifiseres som endringsdyktige*	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• Ikke relevant for 2025	Ingen nye bygg ble ferdigstilt i Lilleakerbyen i 2025.	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 Mat 07.
3.7: Totalt vannforbruk i drift av eksisterende bygg (m³ per BTA totalt)	• 0,221 m ³ vann per m ² BTA (54112 m ³ vann / 234 265 m ² BTA)	• 0,21298 m ³ vann per m ² BTA	• 0,2654 m ³ vann per m ² BTA	• 0,30 m ³ vann per m ² BTA	• 0,2m ³ vann per m ² BTA	Det totale vannforbruket i driften er redusert til 0,2 m ³ /m ² BTA i 2025, ned fra 0,30 i 2024. Reduksjonen er positiv og bryter den oppadgående trenden fra de senere årene. Sannsynlige årsaker er bedre overvåking og oppfølging av vannmålere i driften, samt mer nedbør i sesongen som kan ha redusert behovet for vanning av grøntarealer.	Vanneffektivitet er viktig bedrifts- og samfunnsøkonomisk, og for å utnytte ressurser bedre. Risikoen for perioder med redusert tilgang på vann øker med global oppvarming.

MÅL 4: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV DEN HISTORISKE ARVEN, SOM SKAL TILGJENGELIGGJØRES OG GIS NYTT LIV GJENNOM FRAMTIDSRETTET BRUK							
4.1: Lilleakerbyen skal preges av den historiske arven, som skal tilgjengeliggjøres og gis nytt liv gjennom framtidsrettet 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 Bærekraftsrapporten fra 2024	• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høye	<p>Det ble gjennomført en rekke arrangementer i Lilleakerbyen som var tematisk knyttet opp mot stedets historie.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Mustad markerte 150 år på Lilleaker i 2025 •Lilleakerspelet ble fremført i samarbeid med historielaget, skolekorpset og lokale ildsjeler •Det var urfremføring av bestillingsverket Lilleakermarsjen •På CC Vest var det en egen historievegg •Lilleakerprisen ble innstiftet og tildelt lokalhistorieformidler Reidar Martinsen som første mottager •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 •For kontorbrukerne i Lilleakerbyen ble det arrangert to historiske lunsjvandringer med svært godt oppmøte. •I desember tente vi lysende julehuset på Schlägergården, noe som har fått flere til å legge turen om det historiske tunet. •På historiske Schlägergården åpnet Mimmo Vino - et supplement til Pizza da Mimmo. 	Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilhørighet og særpreg.

Evaluering 2025

FREMHEVEDE RESULTATER

Fortsatt høyt fokus på ombruk

Ombruk har over flere år vært et viktig satsingsområde i Lilleakerbyen. Arbeidet handler både om å ombruke interiør og bygningskomponenter, og om å bevare mest mulig av eksisterende kvaliteter når leietakertilpasninger gjennomføres, eksempelvis gulv, vegger og kjøkkeninnredninger.

I 2025 tok vi i bruk et nytt system for registrering av ombruksdata. Overgangen har gitt et brudd i datagrunnlaget, og flere gjennomførte ombrukstiltak er ikke fullt ut fanget opp i årets rapportering. Resultatene for 2025 bør derfor ses som et nytt utgangspunkt for mer presis måling av ombruk i årene som kommer.

Høy sorteringsgrad i byggeprosjekter over tid

Sorteringsgraden i bygge- og rehabiliteringsprosjekter har vist en positiv utvikling over flere år. Fra 83 prosent i rehabiliterings- og leietakertilpasningsprosjekter i 2021 økte sorteringsgraden til over 90 prosent i perioden 2023–2024. I 2025 oppnådde prosjekt B049 en sorteringsgrad på 100 prosent. Resultatene viser at avfallshåndtering og materialgjenvinning er blitt stadig bedre integrert i prosjektgjennomføringen.

Lavere sorteringsgrad for husholdningsavfall

Sorteringsgraden for husholdningsavfall var 59,9 prosent i 2025, mot 66,3 prosent året før. Nedgangen skyldes flere forhold, men viser at vi fortsatt har et betydelig potensial for å redusere restavfall og øke materialgjenvinningen. Resultatet gir oss et tydelig signal om at dette må være et prioritert innsatsområde i årene som kommer.

PRIORITERTE TILTAK FREMOVER

- **Videreutvikle systemer og rutiner for registrering av ombruk** slik at gevinsten av å bevare og ombruke materialer, bygningsdeler og inventar dokumenteres på en mer presis og sammenlignbar måte.
- **Øke sorteringsgraden for husholdningsavfall** gjennom målrettede tiltak, informasjon og tilrettelegging som gjør det enklere for brukerne av byggene å sortere riktig.
- **Videreutvikle arbeidet med ombruk i leietakertilpasninger** gjennom hele prosessen, fra tidlig dialog og planlegging til gjennomføring og ferdigstillelse. De beste resultatene oppnås når ombruk vurderes tidlig og følges opp av alle involverte gjennom prosjektets ulike faser.

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.

→ BROEN OVER FÅBROFOSSEN
Lysakeleva er et yndet turområde for mange av Oslos og Bærums befolkning. Lysakerelva renner ut fra Bogstadvannet i nord til Oslofjorden i sør.

MÅL 5

Klimafotavtrykket fra Lilleakerbyen skal reduseres med 30 % per m² innen 2036, og 80 % per m² innen 2050*

MÅL 6

Klimafotavtrykket fra energi- og materialbruk i nye bygg og hovedombygginger skal være 25% lavere enn Paris-kurven

MÅL 7

Kollektiv, gange og sykkel skal være de foretrukne alternativene for reiser til og fra Lilleakerbyen, og nullvekstmålet skal overoppfylles

* Inkludert: Utslipp fra energibruk i alle bygg (inkl. leietakernes energibruk), drift og vedlikehold av uterom/grøntareal, vedlikehold av bygg, leietakertilpasninger, administrasjon av Mustad Eiendom, transportutslipp fra egne kjøretøy. Ikke inkludert: Utslipp fra transport til/fra eiendommene, utslipp generert av leietakernes virksomhet for øvrig, utslipp fra byggeprosjekt og hovedombygginger.



Tidlige valg gir lavere utslipp

«Vår ambisjon er at Lilleakerbyen skal utvikles som et FutureBuilt forbildeområde»



↑ FØR OG ETTER
Vollsveien 17 i dag og i fremtiden. 80% av det eksisterende kontorbygget ombrukes og transformeres til boliger med aktiv 1.etasje og levende bygulv. Illustrasjon: A-lab.

BEREGNINGER AV KLIMAGASSUTSLIPP

Vår ambisjon er at hele Lilleakerbyen skal være et FutureBuilt områdeprosjekt. Da må vi planlegge for betydelige reduksjoner i klimagassutslipp på tvers av bygg, transport, landskap og infrastruktur. Skal vi lykkes med dette, er det avgjørende at vi forstår hvordan ulike valg påvirker utslippene i hele området samlet. I 2025 fikk vi derfor lagt inn alle byggene i Lilleakerbyen i analyseverktøyet Reduzer. Her har vi definert sentrale forutsetninger for utviklingen. Blant annet at byggene skal tilfredsstillere NZEB-krav (Nearly Zero Energy Buildings), og at vi skal benytte materialer med lavere utslipp som lavkarbonbetong.

Byggene legges inn i en samlet oversikt. Det gir oss anledning til å sammenlikne de totale utslippene med utslippsbanen som følger av Paris-avtalen. Beregningene er foreløpige, men gir oss et viktig grunnlag for videre prioriteringer. De viser hvilke deler av prosjektet som krever ytterligere tiltak for at vi skal nå målene.

FUTUREBUILT

- FutureBuilt er et norsk innovasjonsprogram som skal vise hvordan vi kan utvikle byområder og bygg med vesentlig lavere klimagassutslipp, og bidra til omstillingen til et lavutslippssamfunn.
- Et FutureBuilt forbildeområde skal ha minimum 25% lavere klimagassutslipp enn det som følger av Paris-kravene.
- I tillegg skal minst 25% av prosjektene være fullverdige FutureBuilt-prosjekter, med 50% utslippsreduksjon.
- Paris-kravene viser hvilken utslippsbane vi må følge for å nå målene i Paris-avtalen, om 90–95% reduksjon av globale klimagassutslipp innen 2050.

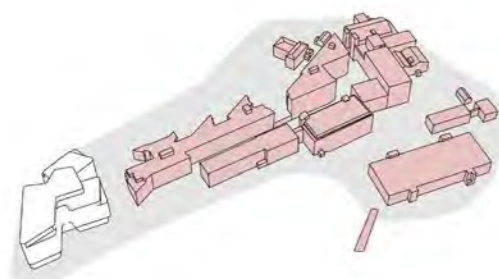
OMBRUK ER VIKTIG

I 2025 leverte vi planforslag til Bærum kommune for den videre utviklingen av Granfoss-delen av Lilleakerbyen. Her planlegger vi omfattende transformasjon og videre bruk av dagens bygningsmasse. I Reduzer ser vi at byggene på Granfoss, markert som lyselilla punkter i grafen til høyre, ligger godt an til å nå FutureBuilt-kriteriene for klimagassreduksjon.

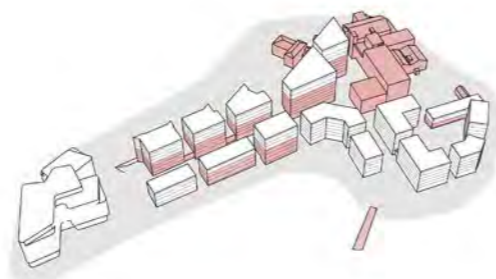
For oss handler dette ikke bare om å dokumentere utslipp, men om å bruke kunnskapen aktivt i utviklingsarbeidet. Når vi tidlig får oversikt over hvilke tiltak som gir størst klimaeffekt, kan vi prioritere bedre og styre

ressursene dit de har størst betydning. Det mener vi også er en mer effektiv måte å jobbe med klimatiltak på. Det er positivt for miljøet, og gjør tiltak for klimaet rimeligere.

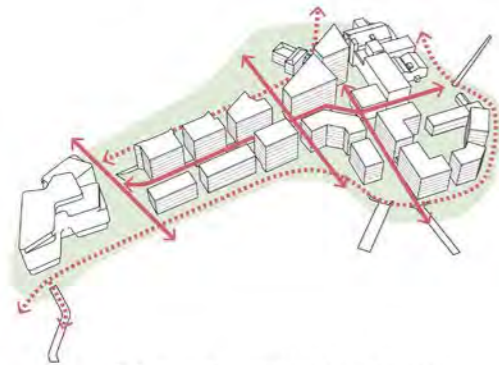
Vi er fortsatt tidlig i utviklingen av Lilleakerbyen. Men analysearbeidet i 2025 har gitt oss et langt bedre beslutningsgrunnlag for veien videre. Det gjør oss rustet til å ta valg som vil redusere utslippene over tid, og utvikle et område som er tilpasset et framtidig lavutslippssamfunn.



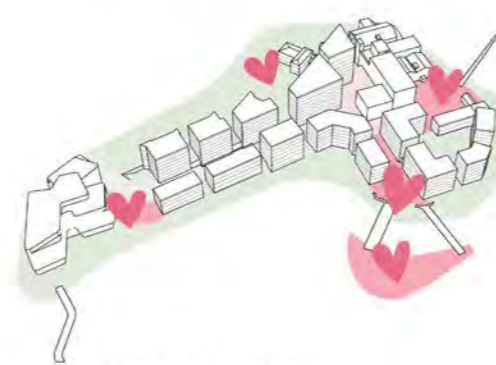
1. Utgangspunkt



2. Bevaring og ny bebyggelse



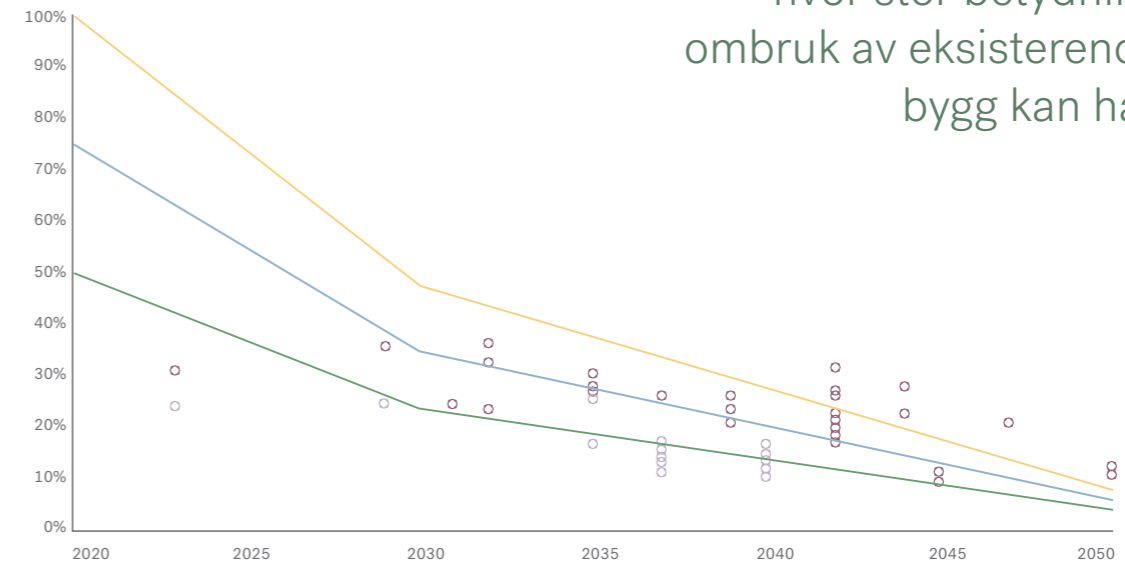
3. Forbindelser og å styrke det grønne



4. Møteplasser og nytt liv

↑ GRANFOSS TRANSFORMERES
Store deler av bygningsmassen forelås bevart.
Nye bygg skal støtte opp om en ny, urban bystruktur. Illustrasjon: A-lab.

«Analysene viser tydelig hvor stor betydning ombruk av eksisterende bygg kan ha»



ANALYSE AV KLIMAGASSUTSLIPP

Estimater fra analyseverktøyet Reduzer viser utslipp fra alle byggene i Lilleakerbyen. Den gule streken viser banen for utslippsreduksjoner som må til for at bransjen skal nå Paris-målene. Den blå streken viser nivået FutureBuilt forbyldeområde må ligge på. Den grønne viser nivået for enkeltbygg etter FutureBuilt. Lilla prikker viser utslippsnivået til prosjekter i Lilleakerbyen så langt.

- Utslippsbane for bransjen for å nå Paris-målene
- FutureBuilt krav til forbyldeområde
- FutureBuilt Zero mål/ Paris-krav utslippsbane
- Bygg, Lilleakerbyen Oslo
- Bygg, Lilleakerbyen Granfoss

↓ FØR OG ETTER
Vollsveien 17 i dag og i fremtiden. Deler av bygget rives, men det meste transformeres og tre nye etasjer i massivtre tilføres. Illustrasjon: A-lab.

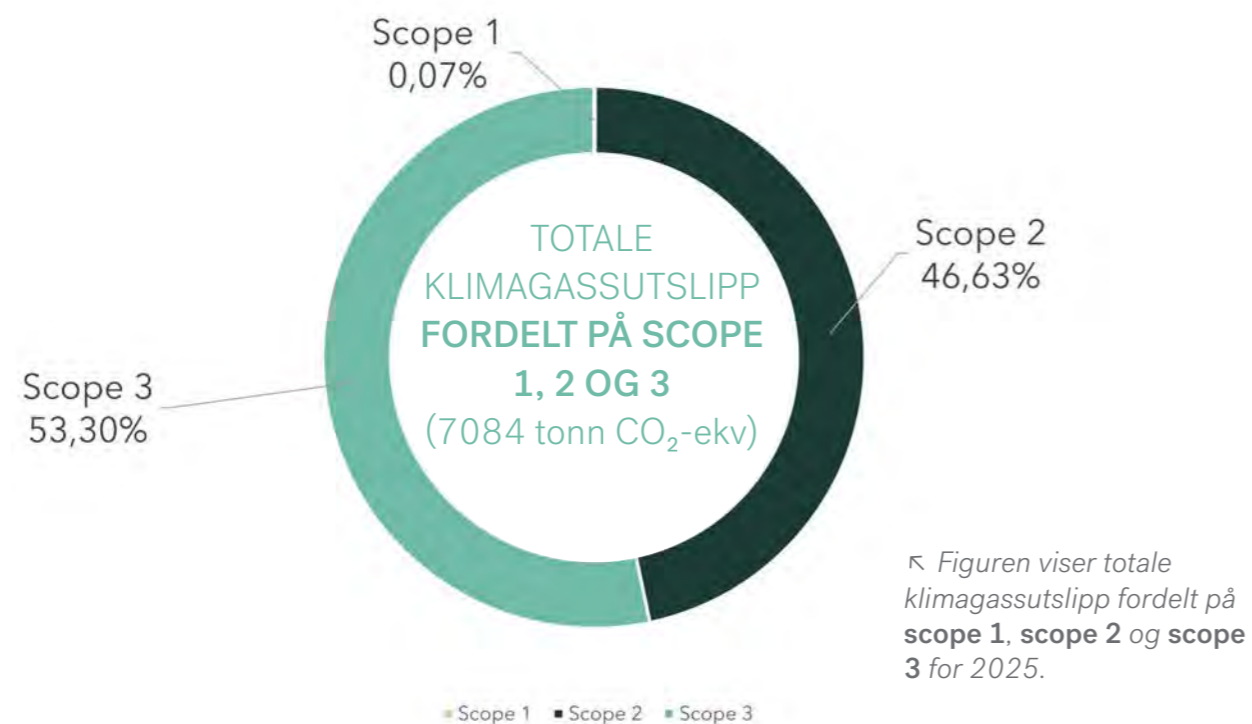
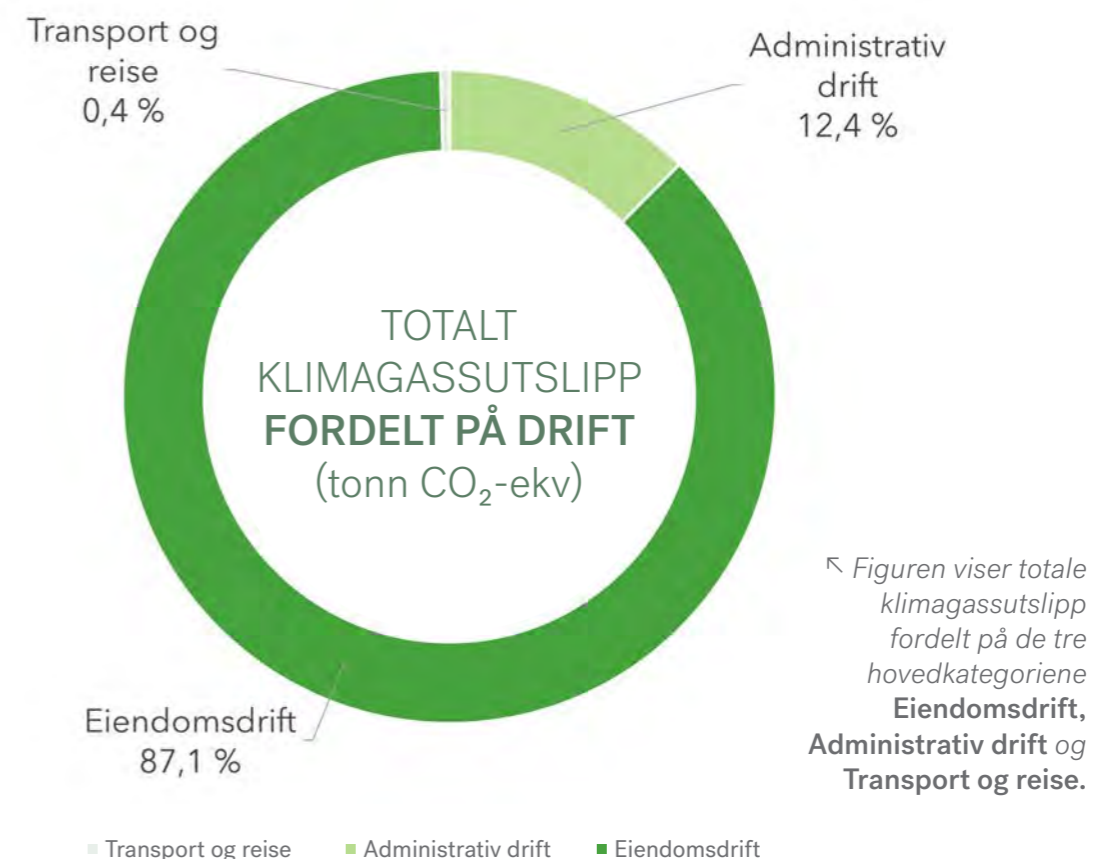


Klimagassregnskap

NØKKELTALL

2022	2023	2024	2025
9 899 tonn CO ₂	10 327 tonn CO ₂	9 343 tonn CO ₂	TOTALT KLIMAGASSUTSLIPP 7 084 tonn CO ₂ for Mustad Eiendom AS
42,73 kg CO ₂ -ekv./ m ² BTA	44,59 kg CO ₂ -ekv./ m ² BTA	38,37 kg CO ₂ -ekv./ m ² BTA	TILSVARER KLIMAFOTAVTRYKK 30,87 kg CO ₂ -ekv./m ² BTA for Mustad Eiendom AS

Klimagassene fra Mustad Eiendom er redusert med 24% fra 2024 til 2025. Dette skyldes lavere utslipp i eiendomsdrift. Endringen kommer i hovedsak av redusert energiforbruk og lavere vedlikeholdsaktivitet og kostnadsbesparelser i leiertakertilpasninger.



Klimagassregnskapet viser totale utslipp fra Mustad Eiendom AS og datterselskapene, både direkte og indirekte utslipp (scope 1, 2 og 3). Utslipp fra store byggeprosjekter (nybygg og rehabilitering) er unntatt fra dette klimagassregnskapet. Klimagassregnskap for nybygg og rehabilitering gjøres per prosjekt og rapporteres i indikator 5.1. Bakgrunnen for dette skillet er at metodikken for utregning av utslipp for byggeprosjekter er annerledes enn utregning av

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

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

EIENDOMSDRIFT

Eiendomsdrift utgjør hovedandelen av de totale klimagassutslippene. Det totale utslippet fra eiendomsdrift er omtrent 6172 tonn CO₂-ekv, dette tilsvarer cirka 87 prosent av totalutslippene i 2025, og er betydelig lavere enn tidligere år. Utgifter knyttet til vedlikehold og reparasjon er betydelig redusert fra tidligere år, noe som også reduserer utslippene. Konsum av elektrisitet står for cirka 40 prosent av utslippene fra eiendomsdrift, og utslipp og forbruk er noe redusert fra 2024.



NØKKELTALL FOR EIENDOMSDRIFT

KLIMAGASSUTSLIPP
fra energibruk fordelt på areal
14,36 kg CO₂-ekv./m²
samlet energiforbruk fra elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling og energibrønn

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

GJENNOMSNTTLIG ENERGIFORBRUK PORTEFØLJE
136 kWh per m² BTA

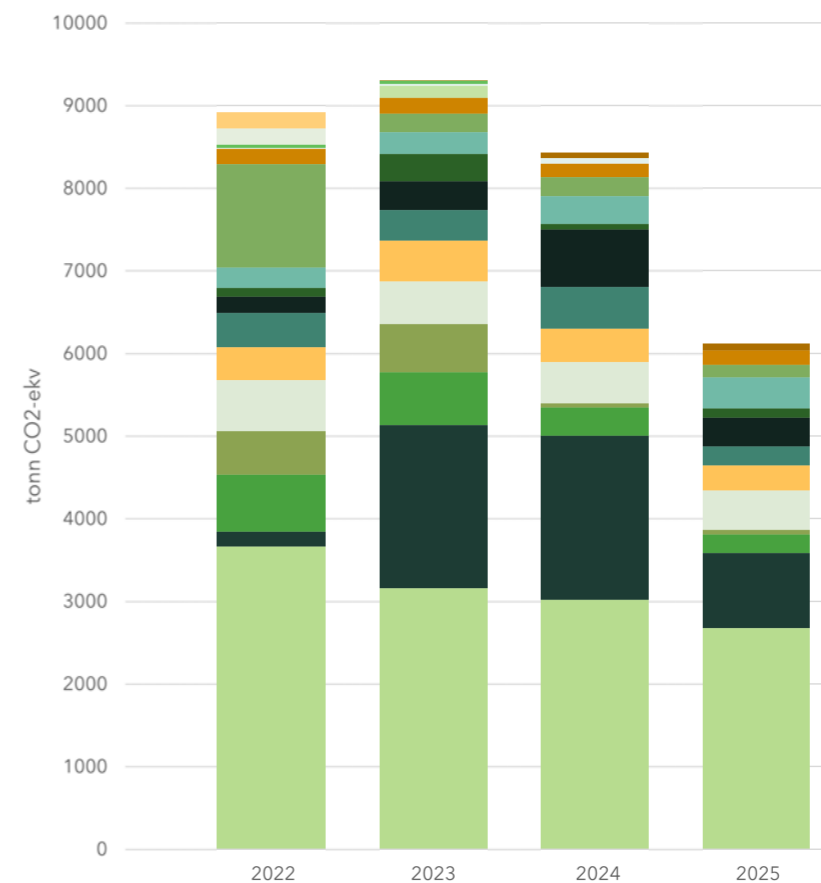
SPESIFIKT ENERGIBRUK
146 kWh/m² BTA
for Mustad Eiendoms egne kontorlokaler i Lilleakerveien 4C

EIENDOMMER MED STØRST ENERGIBRUK PER M²
Lilleakerveien 4C
CC Vest Lilleakerveien 16
Sponhoggveien 2

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, mesteparten av dette kommer økning i driftskostnader generelt.



Vedlikehold og reparasjon: -54% siden 2024. Reduksjonen kommer av fokus på ombruk og kostnads-effektive løsninger, blant annet i leiertakertilpasninger.

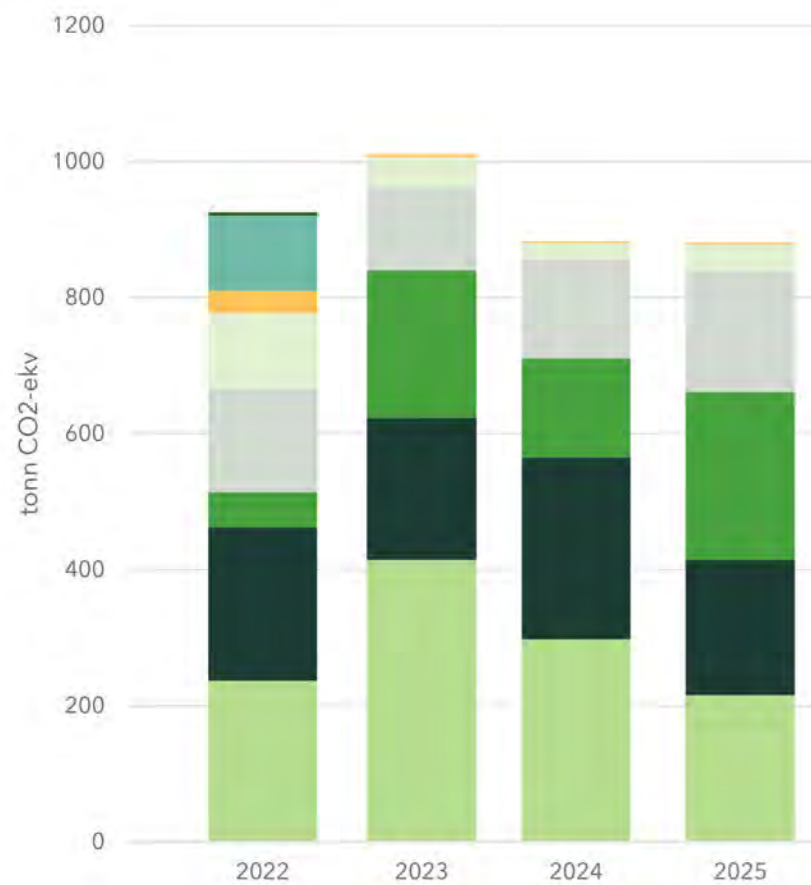
Elektrisitet: -11% siden 2024. Denne reduksjonen kommer av nedgang i forbruk, blant annet har energibruken i inneklimateknikk blitt finjustert.

- Skatt og avgift
- Parkering
- Energi fra energibrønn
- Lokalleie
- IT-utstyr
- Kontorutstyr og rekvisita
- Fjernkjøling
- Tekniske systemer
- Utomhus
- Møbler og inventar
- Andre driftskostnader
- Renhold
- Fjernvarme
- Bygningstjenester
- Kantine
- Prosjekteringstjenester, rådgivning
- Vedlikehold og reparasjon
- Elektrisitet

↖ Søylediagrammet sammenligner klimagassutslipp for Eiendomsdrift for år 2022, 2023 og 2024 med årets utslipp i 2025.

ADMINISTRATIV DRIFT

Administrativ drift utgjør 12,4% prosent av de totale klimagassutslippene i 2025, og ligger på tilnærmet samme nivå som 2024. Det er noe variasjon de siste årene hvor utslippene kommer fra innenfor administrativ drift, dette kommer av en naturlig variasjon i utgifter til ulike tjenester og aktiviteter.



- IT-utstyr
- Avgifter
- Kontorutstyr og rekvisita
- Møter, representasjon og personal
- IT-tjenester
- Andre administrative kostnader
- Administrative tjenester og konsulent
- Markedsføring og kommunikasjon

↶ Søylediagrammet sammenlikner klimagassutslipp for **Administrativ drift** for år 2022, 2023 og 2024 med årets utslipp i 2025.

TRANSPORT OG REISE

Utslipp knyttet til transport utgjør omtrent 31 tonn CO₂ ekvivalenter i 2025, dette tilsvarer kun 0,4% av de totale utslippene, og utslippene er tilnærmet uendret siden 2024. Pendling står for nesten 25% av utslippene. Forbruket av fossilt drivstoff er noe redusert siden 2024, noe som reduserer utslippene i scope 1.

BÆREKRAFTSTRATEGI 3 : LAVE UTSLIPP

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
MÅL 5. KLIMAFOTAVTRYKKET FRA LILLEAKERBYEN SKAL REDUSERES MED 30 % PER M² INNEN 2036, OG 80 % PER M² INNEN 2050							
5.4: Egenprodusert fornybar energi som andel av forbrukt energi i alle bygg (%)	• 0,83%	• 0,79%	• 6,12%	• Elektrisk: 1,3% • Termisk: 15,2%	• Elektrisk: 2,05 % • Termisk: 23,3 %	515 518 kWh solceller / 25 136 518 kWh total el = 2,05 % (1 595 803 kWh + 1 511 176k kWh) / 13 313 979 kWh = 3 106 979 kWh / 13 313 979 kWh = 23,3 %.	Andel av energiforbruket som er egenprodusert. Egenprodusert fornybar energi som solceller, energibrønn, frikjøling og solfanger reduserer klimagassutslipp fra driften av bygningene, frigjør kraft i kraftnettet, og gir bedriftsøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet.
5.5: Klimafotavtrykk fra materialbruk i større leietakertilpasninger (kg CO₂e pr m² BRA)	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• Data mangler	Datagrunnlag for klimafotavtrykk fra materialbruk i større leietakertilpasninger er foreløpig ikke etablert, og verdier kan derfor ikke rapporteres for 2025. Vi arbeider med å etablere rutiner for framtidig rapportering.	Denne indikatoren er ny fra 2025. Den er lagt til for å reflektere en viktig del av Mustad Eiendoms aktivitet i Lilleakerbyen, å tilrettelegge for sine leietakere. Indikatoren reflekterer i hvilken grad tilpasningen lykkes med å redusere utslippene. Viktige tiltak inkluderer å: • rive mindre • ombruke flere materialer • velge løsninger og byggevarer med lave utslipp i et livsløpsperspektiv
MÅL 6. KLIMAFOTAVTRYKKET FRA ENERGI- OG MATERIALBRUK I NYE BYGG OG HOVEDOMBYGGINGER SKAL VÆRE 25 % LAVERE ENN PARIS-KURVEN (PORTEFØLJE)							
6.1: Klimafotavtrykk fra nye bygg og hovedombygninger (kg CO₂e/m² BRA)	• Ikke relevant for 2021	• Ikke relevant for 2022	• Vollsveien 13H: Totale utslipp for Vollsveien 13H er 2,82 kg CO ₂ e/ m ² BTA per år	• Mustads vei 12 / Fåbro gård • Lilleakerveien 4C • Lilleakerveien 2B (fase 1) • Data mangler	• Ikke relevant for 2025	Ingen nye bygg i 2025.	Indikatoren 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 • velge lavutslippsløsninger i byggefasen som f.eks elektriske maskiner • energieffektivisere eksisterende bygg • og utvikle steder nært kollektivtransport, handel og tjenester
6.2: Klimafotavtrykk fra opparbeiding av uterom (kg CO₂/m²)	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• Data mangler	Datagrunnlag for klimafotavtrykk fra opparbeiding av uterom er foreløpig ikke etablert, og verdier kan derfor ikke rapporteres for 2025. Vi arbeider med å etablere rutiner for framtidig rapportering.	Ved opparbeiding av uterom kan det gjøres egne tiltak som reduserer klimagassutslippene. Det handler om å bevare natur, opparbeide ny natur med høyt karbonopptak, og å velge riktige materialer med høyest mulig grad av ombruk. Indikatoren er ny fra og med rapporteringsåret 2025.

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING AV INDIKATOR
MÅL 7: KOLLEKTIV, GANGE OG SYKKEL SKAL VÆRE DE FORETRUKNE ALTERNATIVENE FOR REISER TIL OG FRA LILLEAKERBYEN, OG NULLVEKSTMÅLET SKAL OVEROPPFYLLES							
7.1: Tiltak som bidrar til reduserte klimagassutslipp fra transport	• Data mangler	• Bygget garderobe med dusj for sykklister	• Skilting sykkelrom/garderobe • Nytt sykkelrom samt oppgradert sykkelrom • 10 ladeskap. Alle sykkelrom fått verktøy og vedlikeholdsartikler. • 2 nye punkter for utlån av håndklær.	• Montering av 69 nye utvendige sykkelstativer	• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre	Mustad Eiendom arbeider systematisk med tiltak som flytter reiser fra bil til kollektiv, sykkel og gange. I 2025 ble fem konkrete tiltak gjennomført: • En ny AmpSociety-ladestasjon ble etablert ved P-bro i Lilleakerveien 9, som styrker tilbudet for elbil-lading i området. • Parkeringsordningen ved CC Vest (Lilleakerveien 16) ble endret som ledd i en langsiktig prosess for å redusere bilbaserte handlereiser. • Nye gangforbindelser, blant annet ny Bikuben gangvei, ble etablert eller forbedret. • Belysningen på gangveier og mellom bygg ble forsterket. Flere kommersielle møtesteder medfører flere «øyne på gaten», som øker trygghetsfølelsen til flere timer på døgnet for folk som ferdes i området. • En faglig sammenstilling av mobilitetsløsningen for hele Lilleakerbyen ble ferdigstilt 19.12.2025, som grunnlag for fremtidige tiltak. Disse tiltakene inkluderer eksempelvis parkeringsreduksjon rundt 60 %, etablering av rundt 4 000 sykkelparkeringsplasser, bilfritt sentrumsområde, og grønn bylogistikk under bakken.	Det er viktig å gjøre tiltak som gjør det enklere for flere å velge gange, sykkel og kollektivtransport framfor bilen, og velge elektrisk om man må kjøre.
7.2: Reisemiddelfordeling for folk som besøker, jobber og bor i Lilleakerbyen	• 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%			• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre	Reisevaneundersøkelsen 2022 (Norconsult, 1 462 respondenter totalt) viser at reisemiddelfordelingen varierer betydelig mellom brukergrupper: •Kunder til CC Vest (n=121): 66 % reiser med bil, 15 % til fots, 15 % kollektiv, 4 % sykkel og 1 % elsparkesykkel. Bilen dominerer fordi kundegrunnlaget i hovedsak kommer fra ytre by-områder i Oslo vest og Bærum øst, der kollektivtilbudet er begrenset for korte tverrgående reiser. •Kontoransatte (n=1251): Har høyere kollektivandel via tog og buss fra Lysaker kollektivknutepunkt, men 95 % har likevel tilgang til parkeringsplass og 80 % parkerer gratis. •Beboere (n=90): 23 % har ingen bil i husholdningen, 49 % har én bil, og 22 % har redusert antall biler etter innflytting til Lilleakerbyen - et tegn på at lokaliseringen reduserer behovet for bilbruk. •Lilleakerbyen ligger i direkte tilknytning til Lysaker kollektivknutepunkt, og åpningen av Fornebubanen vil ytterligere styrke kollektivtilbudet.	Reisemiddelfordelingen sier noe om hvordan tiltakene for grønn mobilitet fungerer. I tillegg til klimagassutslipp er grønn mobilitet viktig for trivsel, luftforurensning og trygghet.
7.3: Utslipp fra transport av ansatte, besøkende og beboere, per m² BTA av total byggeportefølje	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 30 kg CO ₂ e per m ² BTA per år	Klimagassutslippene fra transport i Lilleakerbyen er for 2025 estimert til om lag 30 kg CO ₂ e/m ² BTA per år. Beregningen bygger på Mustad Eiendoms egne bruksdata for området (beboere, ansatte, kundebesøk), reisemiddelfordeling fra Reisevaneundersøkelsen 2022 (Norconsult) og nasjonale utslippsfaktorer fra SSB. Antall ansatte er beregnet ved bruk av norsk benchmark for kontorareal (21 m ² per ansatt), da vi ikke har direkte tellinger fra leietakerne. For kundebesøk har vi konkrete tall for CC Vest, mens øvrige tjenestetilbud som restauranter, kafeer, trening m.fl. er anslått data det ikke foreligger tellinger for disse i dag. For 2026-rapporteringen vil vi jobbe med å forbedre datagrunnlaget på disse to punktene.	Transport er en av de viktigste kildene til klimagassutslipp gjennom områders levetid. Klimafotavtrykket fra transporten til og fra området sier noe om hvor langt arbeidet med grønn mobilitet har kommet.

Evaluering 2025

FREMHEVEDE RESULTATER

Betydelig reduksjon i samlet klimafotavtrykk

Det samlede klimafotavtrykket for Lilleakerbyen ble redusert fra 9 343 tonn CO₂-ekvivalenter i 2024 til 7 084 tonn CO₂-ekvivalenter i 2025. Reduksjonen skyldes flere forhold, men de viktigste bidragene kommer fra lavere elektrisitetsforbruk og reduserte utslipp knyttet til vedlikehold og reparasjoner. Nedgangen innen vedlikehold og reparasjon skyldes både økt fokus på ombruk og at det i 2025 ble gjennomført færre større investeringer enn i foregående år.

Laveste energiforbruk siden rapporteringen startet

Levert energi per kvadratmeter ble redusert fra 161 kWh/m² BTA i 2024 til 136 kWh/m² BTA i 2025, en nedgang på 15,5 prosent. Dette er det laveste nivået siden rapporteringen startet i 2021 og viser effekten av et langsiktig arbeid med energieffektivisering i bygningsporteføljen.

Bedre beslutningsgrunnlag for det videre klimaarbeidet

I 2025 ble alle byggene i Lilleakerbyen lagt inn i analyseverktøyet Reduzer. Det gir oss for første gang et samlet bilde av hvordan porteføljen ligger an sammenlignet med utslippsbanen som kreves for å nå FutureBuilt-målene. Arbeidet gir et langt bedre grunnlag for å prioritere tiltak der klimaeffekten er størst og følge utviklingen over tid.

PRIORITERTE TILTAK FREMOVER

- **Bruke Reduzer aktivt som beslutningsverktøy** for å identifisere hvilke tiltak som gir størst utslippsreduksjon, og prioritere innsatsen der klimaeffekten er størst.
- **Videreføre arbeidet med energieffektivisering i bygningsporteføljen** for å redusere energibruk, driftskostnader og klimagassutslipp over tid.
- **Styrke arbeidet med utslippsreduksjoner i bygge- og utviklingsprosjekter**, blant annet gjennom ombruk, transformasjon av eksisterende bygg og valg av materialer med lave klimagassutslipp.
- **Sikre at utviklingen av Lilleakerbyen følger utslippsbanen for FutureBuilt-områdeprosjekter**, slik at området kan oppfylle ambisjonen om å være et forbilde for bærekraftig byutvikling.

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 8

Lilleakerbyen skal dekke daglige behov i gangavstand, og fremme trivsel og trygghet

MÅL 9

Lilleakerbyen skal preges av inkludering, tilhørighet og mangfold

→ *LIVET MELLOM HUSENE*
 Mellom Lysakerelva og CC Vest på Lilleaker finner du Oslos eneste utendørs klesbazar med kun vintage- og second hand klær. Lilleaker Bazar fyller torget med myldrende liv én lørdag i måneden gjennom sommeren.



Bylivet etablerer seg i Lilleakerbyen



Lilleakerbyen skal utvikles til et mer levende og åpent by-område. En del av transformasjonen er at butikkene og serveringsstedene på CC Vest-senteret på sikt skal flytte ut til gateplan. Det skal bli aktive bygater og byrom, som inviterer mennesker til å oppholde seg, møtes og komme tilbake.

Byliv er ikke noe som oppstår plutselig når byggeprosjektet er ferdig. Vi mener dette utvikles over tid gjennom aktivisering og bruk. I eiendomsbransjen brukes ofte midlertidige tiltak i utviklingsområder. Vi gjør ikke det. Vår strategi er å etablere tidlige tiltak. Det er aktiviteter og konsepter som setter i gang utviklingen, og peker tydelig mot det området skal bli på sikt. Tiltakene skal bidra til å etablere nye møteplasser, nye vaner og ny bruk av områdene før den permanente bystrukturen er på plass.

↑ NABOLAGETS NYE VINBAR

På sjarmerende Schlägergården har Pizza Da Mimmo åpnet dørene til sitt nyeste tilskudd: Mimmo Vino. Mimmo Vino er en uformell italiensk vinbar med flere hyggelige arrangementer gjennom året.



← VINTAGE & FASHION

Første lørdag i måneden er det bazar, i 2025 ble markedet arrangert sju ganger mellom april og oktober.

↓ FINN DINE SKATTER

Med mer enn 50 utstillere, er sjansen stor for at man finner en vintage-skatt.



VINTAGE-MARKED PÅ TORGET

Et eksempel er vintage-markedet *Lilleaker Bazar* på Mølletorget. Fra april til oktober 2025 arrangerte vi marked den første lørdagen i hver måned, og et eget julemarked. Mellom 50 og 60 utstillere fylte torget med vintage-klær, sko og tilbehør.

Markedet startet som et ønske om å skape mer liv mellom byggene og aktivitet utenfor CC Vest. Det har nå utviklet seg til å bli en fast møteplass og handelsdestinasjon som tiltrekker seg besøkende fra hele Oslo.





Markeder er en god måte å skape aktivitet og opplevelser på. Men vi ønsket også noe med kontinuitet og forutsigbarhet, som folk kunne vende tilbake til måned etter måned. Tidlig i prosessen inviterte vi inn partnere som kunne være med å utvikle konseptet videre. Sammen med Alexandra Villefrance, som tidligere hadde drevet pop-up butikk i Spiren utenfor CC Vest, utviklet vi rammene for markedet. Mustad Eiendom har lagt til rette med arealer, rigg, markedsføring og praktisk gjennomføring, mens markedet ellers drives på selvstendig basis.

Et bevisst valg var å rendyrke konseptet som et vintage- og motemarked, fremfor et tradisjonelt loppemarked. Vi har sett en økt interesse for gjenbruk, vintage og sirkulært forbruk. Det har bidratt til å skape en tydelig identitet og tiltrekke både utstillere og besøkende i ulike aldre.



↑ SIRKULÆRT FORBRUK GJENNOM VINTAGE- OG MOTEMARKED
Interessen for gjenbruk er stor, og utstillerne på markedene gir de mange besøkende mulighet til å bli en del av et sirkulært forbruk.

«Vi ser at aktivitetene på gateplan skaper ringvirkninger»

AKTIVITETENE GIR RINGVIRKNINGER FOR HELE OMRÅDET
 Mange får øynene opp for Lilleakerbyen for første gang gjennom Lilleaker Bazar. Flere besøkende tar også turen innom kaféer, restauranter og butikker på området. Flere virksomheter på CC Vest har selv etablert salgsplasser på markedet.

For oss handler dette om mer enn arrangementer. Skal vi lykkes med å utvikle levende bygater og gode byrom, må vi legge til rette for at folk tar i bruk nye steder på området, lenge før transformasjonen er ferdig. Erfaringene fra Lilleaker Bazar viser hvordan tidlige tiltak kan bidra til å bygge identitet, skape nye tilbud, mer aktivitet og tiltrekke nye besøkende og endre fotstrømmer.

↓ MØTEPlass
 VED LYSAKERELVA
På markedsdagene fylles Mølletorget av folk som møtes, handler og oppholder seg i området over tid.



BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 8: LILLEAKERBYEN SKAL DEKKE DAGLIGE BEHOV I GANGAVSTAND, OG FREMME TRIVSEL OG TRYGGHET							
8.1: Uteareal (m²) som har fått økt attraktivitet for ferdsel og opphold	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 120 meter gangforbindelse oppgradert	Gangforbindelse mellom Bikuben barnehage og innkjøring til boliger Lilleaker vest/Schlegegården hage er utvidet og forbedret ila 2025.	Gode og tilgjengelige utearealer gir nye møteplasser og bedre mulighet til rekreasjon. Det er positivt for stedstilhørighet og folkehelse. Dette kan eksempelvis være forbindelser, parker og torg.
8.2: Antall løpemeter med nye aktive fasader	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 32 meter	I 2025 ble det etablert 32 meter med helt nye aktive fasader gjennom prosjekt B049 H&M i Lilleakerveien 16, med en ny fasade mot p-plass ved CC Vest. Dette er med på å styrke det publikumsrettede tilbudet på gateplan i Lilleakerbyen.	Forskning viser at aktive fasader gjør det mer attraktivt å gå og oppholde seg i området, og gir muligheter for tilbud av varer og tjenester i gangavstand.
8.3: Prosentandel som er helt eller delvis enig i at Lilleaker har blitt et bedre sted de siste fem årene	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 84 %	84 % er enig eller delvis enig i at Lilleaker har blitt et bedre sted de siste fem årene. Tallene er hentet fra Nabolagsundersøkelsen. Det er en kraftig økning på 19 prosentpoeng, fra 65 % i 2022. Resultatene knyttes til tiltakene Mustad Eiendom har gjennomført de siste årene basert på innspill fra forrige nabolagsundersøkelse.	Lilleakerbyen skal utvikles til et enda bedre sted for brukere, besøkende og beboere. Vi må sjekke at vi er på rett vei.
8.4: Prosentandel som har benyttet seg av nye tilbud i Lilleakerbyen	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 77 %	Av nye tilbud i Lilleakerbyen oppgir 77 % at de har benyttet Fåbro Gård/Hagekafé, 74 % Pizza Mimmo, 54 % W.B. Samson og 41-49 % aktiviteter/møteplasser (Fåbro Hage, Lilleaker Live, Bazar, Gneis Klartresenter for barnefamilier).	Det er et mål om at beboere og brukere får behovene sine dekket med et godt tilbud innenfor ti minutters gangavstand.
8.5: Antall HMS-hendelser under drift (gjelder alle brukere av Mustads eiendomsportefølje)	• 0	• 60	• 45	• 47	• 97	Antall registrerte HMS-avvik økte fra 47 i 2024 til 97 i 2025, en utvikling vi anser som positiv. Økningen skyldes ikke at det har oppstått flere eller mer alvorlige hendelser, men er et resultat av målrettet arbeid med å forenkle registreringsmetodikken og senke terskelen for hva som rapporteres inn i avvikssystemet. Når flere mindre forhold fanges opp og dokumenteres, får Mustad Eiendom et bedre kunnskapsgrunnlag for systematisk HMS-arbeid og forebyggende tiltak i driften. Det er ikke vurdert å være særskilte forhold som avviker fra normal drift.	Eiendomsutviklere har et ansvar for skader og ulykker som forvaltere av store eiendommer. Eventuelle hendelser på CC Vest er ikke inkludert her.
8.6: 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	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.ulykker som resulterer i fravær) er frekvensen av arbeidsulykker på 1.000.000 arbeidstimer.

BÆREKRAFTSTRATEGI 4 : TRIVSEL OG LIVSKVALITET

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 9: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV INKLUDERING, TILHØRIGHET OG MANGFOLD							
9.1: Antall ungdom og personer med behov for arbeidstrening eller tilrettelagt arbeid (VTA) som har hatt engasjement innværende år i Lilleakerbyen	• 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	• Fulltidsansatt: 5 • Deltidsansatt: 5 • Mindre engasjement/sommerjobb: 9 • OD-dag: 9	Vi hadde i 2025 en god gjeng ungdommer som har hatt engasjement hos oss. Vi har også i 2025 hatt et nært og omfattende samarbeid med OPT (Oslo Produksjon og Tjenester, Oslo kommunes arbeidsmarkedsbedrift) som 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 offentlige og private virksomheter en viktig rolle å spille. For den enkelte kan tilrettelagt arbeid og engasjementer bidra til å lette overgangen inn i arbeidslivet.
9.2: Opplevd grad av tilhørighet til området som oppgitt i Nabolagsundersøkelsen	• Undersøkelse ikke gjennomført 2021	• 7,5 av 10	• Undersøkelse ikke gjennomført 2023	• 7,6 av 10	• Undersøkelse ikke gjennomført 2025	Nabolagsundersøkelsen ble gjennomført i 2022 og 2024, og vil bli gjennomført på nytt i 2026. Det er derfor ikke tall for rapporteringsåret 2025.	Forskning viser at folk som opplever tilhørighet til stedet og nabolaget sitt, føler seg mer fornøyd med livet. Gode sosiale forhold er viktigst for å skape denne tilhørigheten.
9.3: Prosentfordeling nye boliger etter størrelse og antall rom	• 200-250m²: 1% (1stk) • 150-200m²: 3% (2 stk) • 100-150m²: 41% (28 stk) • 80-100m²: 3% (2 stk) • 60-80m²: 28% (19 stk) • 60-40m²: 25% (17 stk) • Antall 2-roms: 26% (18 stk) • Antall 3 roms: 28% (19 stk) • Antall 4 roms: 42% (29 stk) • Antall 5 roms: 7% (2 stk) • Antall 6 roms 1% (1 stk)	• Ikke relevant for 2022	• Ikke relevant for 2023	• 200-250m²: 1% (1stk) • 150-200m²: 3% (2 stk) • 100-150m²: 41% (28 stk) • 80-100m²: 3% (2 stk) • 60-80m²: 28% (19 stk) • 60-40m²: 25% (17 stk) • Antall 2-roms: 26% (18 stk) • Antall 3 roms: 28% (19 stk) • Antall 4 roms: 42% (29 stk) • Antall 5 roms: 7% (2 stk) • Antall 6 roms 1% (1 stk)	• Uendret fra 2024	Ingen endringer siden 2024.	Variasjon av boliger gjør så mennesker i ulike livsfaser kan bo i området, og øker muligheten for boligkarriere i nabolaget, som er positivt for bomiljøets stabilitet.

Evaluering 2025

FREMHEVEDE RESULTATER

Aktive fasader som verktøy for byliv

I 2025 tok vi i bruk en ny indikator som måler antall løpemeter aktive fasader i Lilleakerbyen. Indikatoren gjenspeiler et viktig prinsipp i utviklingen av området: å fylle fasader og byrom med tilbud, aktiviteter og virksomheter som skaper liv mellom byggene. Over flere år har vi etablert nye møteplasser og utadrettede tilbud på gateplan, blant annet kafeer, blomsterbutikk og klatresenter. I 2025 ble det etablert en ny aktiv fasade på CC Vest, som bidrar til å åpne bygget mot omgivelsene og styrke samspillet mellom bygningene og byrommene rundt.

Nye tilbud tas i bruk

77 prosent av respondentene i Nabolagsundersøkelsen oppgir at de har benyttet seg av nye tilbud i Lilleakerbyen. Resultatet tyder på at nye aktiviteter, møteplasser og tilbud treffer behov hos både kunder og folk som bor i nærmiljøet. Det gir også en indikasjon på at innsiktsarbeid, dialog og testing av nye konsepter bidrar til å utvikle området i riktig retning.

Bedre rapportering av HMS-hendelser

Antallet registrerte HMS-hendelser økte i 2025. Dette skyldes i stor grad at vi har innført bedre rutiner og systemer for registrering av hendelser. Økningen er derfor ikke et uttrykk for at det skjer flere uønskede hendelser, men at vi har fått et bedre grunnlag for læring, forebygging og kontinuerlig forbedring.

Et område som stadig flere bruker

Flere av indikatorene under strategien peker i samme retning: Nye tilbud, aktiviteter og møteplasser tas i bruk av både eksisterende og nye brukere av området. Dette er viktig fordi trivsel og livskvalitet ikke bare handler om fysiske omgivelser, men også om at mennesker faktisk ønsker å oppholde seg, møtes og delta i livet som skapes mellom byggene.

PRIORITERTE TILTAK FREMOVER

- **Videreutvikle aktive fasader og tilbud på gateplan** som bidrar til mer aktivitet, flere møteplasser og økt byliv i Lilleakerbyen.
- **Gjennomføre Nabolagsundersøkelsen for tredje gang.** Nabolagsundersøkelsen gir oss verdifull innsikt som brukes aktivt i videreutviklingen av Lilleakerbyen. Undersøkelsen gir kunnskap om hvordan området brukes, hvordan arbeidet vårt oppfattes, og hvilke behov og ønsker som finnes i nærmiljøet. Dette gir et viktig grunnlag for å gjøre Lilleakerbyen til et enda bedre nabolag for beboere, brukere og besøkende.
- **Styrke innsatsen for et mer inkluderende arbeidsliv.** Gjennom samarbeidet med OPT, sommerjobber for ungdom, Operasjon Dagsverk og andre kortere engasjement har vi over tid bidratt til å gi flere arbeidserfaring og mulighet til å delta i arbeidslivet. Vi ønsker å bygge videre på dette arbeidet, og mener vi har potensial til å bidra enda mer til inkludering og arbeidsdeltakelse i årene som kommer.

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.

En annen viktig dimensjon ved denne strategien er å implementere nye teknologiske løsninger. Digitalisering er sentralt for å kunne tilby kunder, brukere og besøkende sømløse og brukervennlige løsninger.

MÅL 10

Beboere, brukere og besøkende skal involveres i utviklingen av Lilleakerbyen

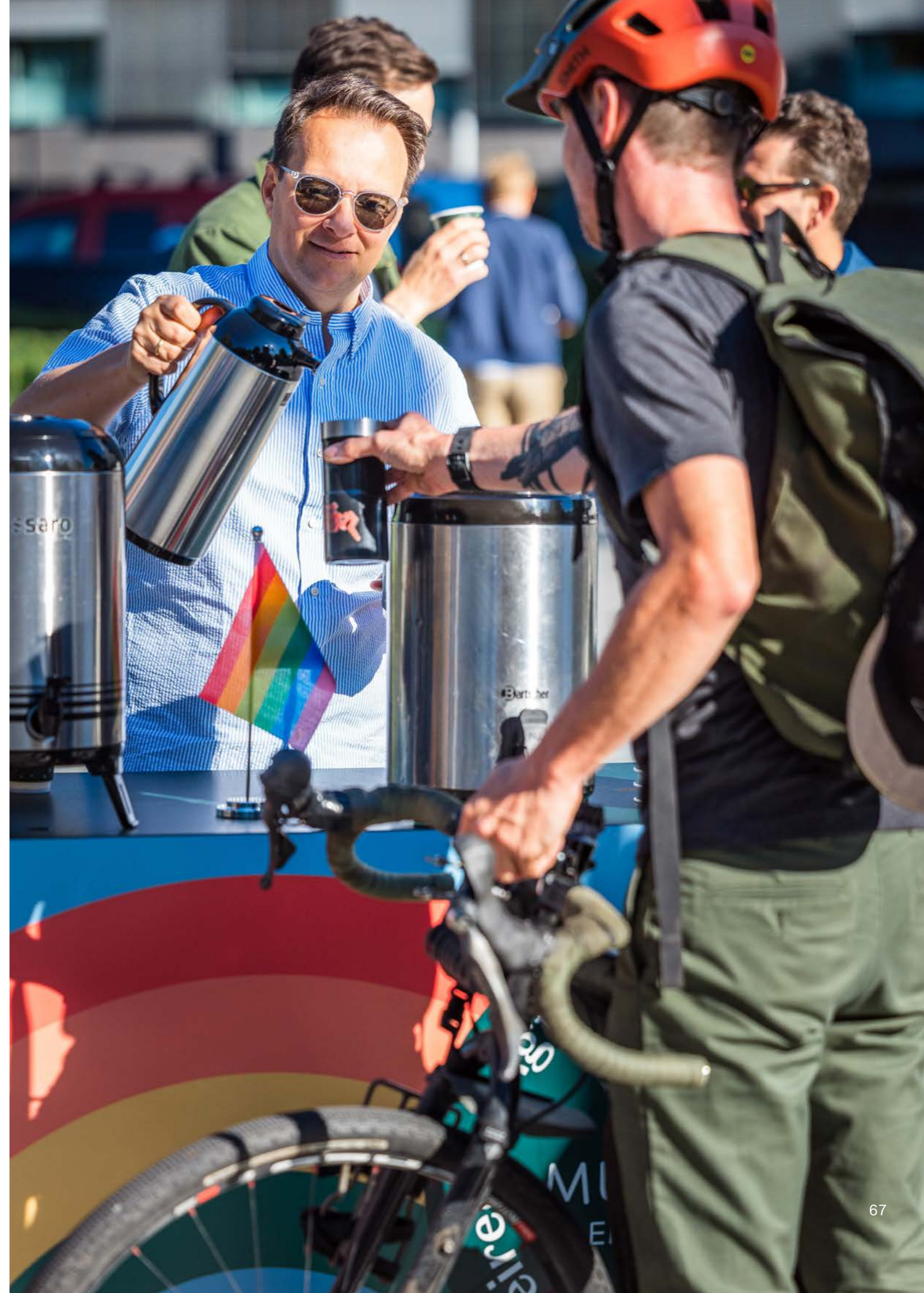
MÅL 11

Lilleakerbyen være en inviterende arena for innovasjon, nyskaping og nye samarbeidsformer

MÅL 12

I Lilleakerbyen skal varer, tjenester og areal deles

EN GOD START PÅ DAGEN → Mustad Eiendom markerer Pride med gratis kaffe og makroner i alle regnbuens farger til forbipasserende. Herman Dyrø, direktør marked og forretningsutvikling i Mustad Eiendom, serverer en kaffetørst syklist på morgenruten gjennom Lilleakerbyen.



På lag for smart mobilitet

Mustad Eiendom har en strategi om å drive samarbeid og være nysgjerrige. Vi vil ikke bare utvikle bygg og areal, men bidra aktivt i utvikling og testing av løsningene fremtidens byer vil være avhengige av.

Vi vil også gjøre det lettere å velge kollektivtransport, delingstjenester og andre bærekraftige alternativer til privatbil i hverdagen. Derfor har vi i 2025 blitt partner i forsknings- og innovasjonsprosjektet GrønnBy.

Her samarbeider vi blant andre med SINTEF, Transportøkonomisk Institutt (TØI), Oslo kommune, Ruter og teknologiselskapet TET. Vårt hovedfokus i dette prosjektet er å utvikle et bedre tilbud til ansatte i bedrifter, som skal gjøre det enklere å kombinere ulike transportformer.

GRØNNBY

- GrønnBy samler aktører fra forskning, næringsliv og offentlig sektor, samt sluttbruker.
- Det omfattende prosjektet skal utvikle nye smarte transportløsninger som gjør byutviklingen mer bærekraftig.
- GrønnBy er finansiert av Innovasjon Norge, Forskningsrådet og SIVA gjennom en nasjonal støtteordning for grønne innovasjonsprosjekter, som heter Grønn plattform.



↑ GØNN MOBILITET
Det skal legges bedre til rette for myke trafikanter i Lilleakerbyen. Langs Lysakerelva finnes det allerede et godt tilbud av gang- og sykkelveier.

«Vi tror de beste løsningene utvikles i samarbeid mellom aktører med ulik kompetanse og perspektiver»

↓ LILLEAKER SOM "BYLABORATORIUM"
Tre teknologier integreres og prøves ut i stor skala i Lilleakerbyen og Oslo: modulært reiseabonnement, ny brikketeknologi for strekningsbasert veiprising og KI-basert trafikkstyring- og overvåkning.

SAMARBEID SKAPER NYE LØSNINGER

GrønnBy gir oss mulighet til å teste idéer og utvikle kunnskap, med aktører vi normalt ikke samarbeider med. Slik får vi innsikt som er vanskelig å utvikle alene.

Dette er viktig for utviklingen av Lilleakerbyen. Prosjektet samler aktører fra forskning, næringsliv og offentlig sektor.

Når ulike fagmiljøer møtes, oppstår det nye spørsmål, perspektiver og diskusjoner. Ikke alle løsningene er ferdig utviklet, og ikke alt vil fungere slik man først ser for seg. Nettopp derfor er det viktig for Mustad Eiendom å delta i denne typen arbeid.



BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 10: BEBOERE, BRUKERE OG BESØKENDE SKAL INVOLVERES I UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN							
10.1: Antall aktiviteter der vi involverer og samarbeider med leietakerne og aktører i nærmiljøet	• 50 aktiviteter	• 81 aktiviteter	• 124 aktiviteter	• 181 aktiviteter	• 211 aktiviteter	<p>I 2025 ble det gjennomført 211 arrangementer i Lilleakerbyen, en fortsatt sterk vekst fra 50 i 2021 og 181 i 2024. Veksten i aktivitetsnivå viser at Lilleakerbyen i økende grad er et samlingspunkt for både dem som bor og jobber i området. Aktivitetene gjennomføres i samarbeid med leietakere, lokale aktører, frivilligheten og kulturlivet, og spenner bredt i tema og målgruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fåbro hage har blitt en bærebjelke i lokalsamfunnet, med Lilleaker Samdyrkelag og 30 andeler som har jobbet i hagen gjennom sesongen og avsluttet med høsttakkefest. • Det ble arrangert 12 gratis aktiviteter som dyrkekurs, frøbibliotek, gårdsutsalg, kransekurs, kjøkkenhage-kurs, beskjæring av trær/busker og innhøsting for lokale barnehager og skoleklasser. • I sommersesongen var det ukentlig gårdsutsalg og egen eplepressedag for nabolaget. • For kontorbrukerne ble det blant annet arrangert såkalt bielunsj i Fåbro hage med røktning 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 cirka 12 000 personer. • Flere arrangementer var tematisk knyttet til stedets historie (se også indikator 4.1) blant annet i forbindelse med Mustads 150-årsmarkering. 	Medvirkning og samarbeid er viktig for å sikre at utviklingsprosjekter tar hensyn til behovene og perspektivene til dem som berøres. Gjennom dialog og involvering får vi verdifull innsikt som kan bidra til bedre beslutninger, mer treffsikre løsninger og større forståelse for endringene som gjennomføres.
10.2: Poeng i Kundetilredshetsundersøkelse* for kontor og kjøpesenter	<ul style="list-style-type: none"> • Kontor: 87 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 87 poeng av 100 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontor: 88 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 90 poeng av 100 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontor: 87 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 89 poeng av 100 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontor: 88 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 90 poeng av 100 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontor: 89 poeng av 100 • CC Vest kjøpesenter: 85 poeng av 100 	<p>Måltrettet arbeid med tiltak i hele organisasjonen ga resultater i 2025, og vi kom for første gang på førsteplass. Dette viser at fokus på tvers av organisasjonen gir effekt. Sentrale tiltak har vært workshop, jevnlig oppfølging og bevisstgjøring rundt KTI i alle ledd, inkludert i kundemøter. Vi har også løftet temaet direkte med leietakerne for å tydeliggjøre hvor viktig deres tilfredshet er for oss. For CC Vest ser vi en nedgang som i hovedsak skyldes endrede parkeringsvilkår, noe som ble negativt mottatt av leietakere og kunder. Til tross for målrettet arbeid også her, var det vanskelig å unngå et svakere resultat.</p>	*KTI (kundetilfredshetsindikator) reflekterer trivselen til leietakere i Lilleakerbyen. Leietakerne er en viktig brukergruppe i porteføljen og det er viktig at de opplever stedstilhørighet og trivsel.
MÅL 11: LILLEAKERBYEN VÆRE EN INVITERENDE ARENA FOR INNOVASJON, NYSKAPING OG NYE SAMARBEIDSFORMER							
11.1: Kvalitativ beskrivelse av aktiviteter, tiltak og utmerkelse	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.		• Se kvalitativ rapportering i kolonnen til høyre			<p>I 2025 ble Mustad Eiendom partner i forsknings- og innovasjonsprosjektet GrønnBy. Prosjektet skal utvikle smarte transportløsninger for mer bærekraftig byutvikling, og samler aktører fra forskning, næringsliv og offentlig sektor. Mustad jobber særlig med løsninger som skal gjøre det enklere for ansatte i bedrifter å kombinere ulike transportformer gjennom ett samlet tilbud, relevant for Lilleakerbyens mål om lavere bilavhengighet.</p> <p>I 2025 ble Mustad Eiendoms arbeid anerkjent gjennom flere eksterne priser. Prosjektet Fåd/ Vollsveien 13H ble tildelt både Cityprisen og Bærum kommunes arkitekturpris for sin transformasjon og bevaring av historiske kvaliteter. I tillegg ble Mustad Eiendom kåret til Oslos grønneste byutvikler av Norske Landskapsarkitekters Forening, Oslo/Akershus. Prisene er en anerkjennelse av det langsiktige arbeidet med bærekraftig byutvikling, arkitektur og stedsutvikling.</p>	Innovasjon og nyskaping skjer ofte i samarbeid mellom aktører med ulik kompetanse og ulike perspektiver. Derfor er det viktig å legge til rette for samarbeid, kunnskapsdeling og utprøving av nye løsninger. Eksterne priser og utmerkelse kan være en indikasjon på at arbeidet oppfattes som relevant og nyskapende av fagmiljøer utenfor egen organisasjon.

BÆREKRAFTSTRATEGI 5 : SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

INDIKATOR	2021	2022	2023	2024	STATUS 2025	KVALITATIV RAPPORTERING	FORKLARING
MÅL 12: I LILLEAKERBYEN SKAL VARER, TJENESTER OG AREAL DELES							
12.1: Andel sambruksarealer* av total byggportefølje [m² / m²]	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 0,1455 (6907 m ² av 47 461m ²)	<p>Mustad Eiendom arbeider med å styrke sambruket gjennom felles møteromsanlegg, kantiner og garderober på tvers av bygg der det er praktisk mulig. Slike løsninger gjør at leietakere slipper å bygge egne kantiner, dusjer og sykkelparkering i hvert bygg.</p> <p>I 2025 utgjør sambruksarealene 6 907 m², mens den totale byggporteføljen er på 47 461m².</p>	<p>Ved at flere bygg og leietakere deler på arealer og tjenester, oppnås mer effektiv arealutnyttelse, lavere ressursbruk og flere møteplasser, høyere samfunnsøkonomisk nytte og lavere leiekostnader.</p> <p>*Sambruksarealer forstås som arealer som deles mellom flere bygg og/eller har flere bruksområder. Eksempelvis kantiner, møteromssenter, miljøstasjoner, garderobeanlegg og sykkelparkering.</p>
12.2: Delingsbaserte parkeringsplasser for leietakere som andel av totale p-plasser	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 55,0%	Delingsbasert parkering ble innført på Granfoss i 2023 og er i 2024-2025 utvidet til øvrige relevante anlegg i porteføljen. Plassene forvaltes som felles kapasitet – leietakere har bruksrett gjennom digital registrering på registreringsnummer, ikke faste oppmerkede plasser.	Deling av parkeringsplasser bidra til at man trenger færre parkeringsplasser totalt. Det frigjør grå flater, til natur og folk som ferdes i området.
12.3: Prosentandel av leietakere som benytter delingstilbud	Indikatoren er ny fra og med 2025. Tall mangler derfor for foregående år.				• 50,6%	Flere bygg og flere funksjoner er lagt til. Det er samtidig ryddet i tilganger. Reelt sett så anser vi det som en økning i antall brukere av delingskonseptene.	Deling av arealer og tjenester, gir lavere ressursbruk, flere møteplasser, høyere samfunnsøkonomisk nytte, arealeffektivitet og lavere leiekostnader.

Evaluering 2025

FREMHEVEDE RESULTATER

Mange bidrar til utviklingen av Lilleakerbyen

Utviklingen av Lilleakerbyen skjer i tett dialog med beboere, leietakere, naboer, organisasjoner og offentlige myndigheter. Antall aktiviteter der vi involverer og samarbeider med aktører i nærmiljøet viser et fortsatt høyt aktivitetsnivå, og understreker hvor viktig dialog, samarbeid og medvirkning er i utviklingen av Lilleakerbyen.

Delingsløsninger blir en integrert del av Lilleakerbyen

I 2025 fikk vi på plass et nytt avtaleverk som gjør det enklere å dele arealer mellom leietakere. Avtaleverket er nå innarbeidet som vedlegg til leieavtalene og legger til rette for økt bruk av sambruksarealer og andre delingsløsninger. Sammen med delingsbaserte parkeringsplasser og høy bruk av delingstilbud viser dette hvordan samarbeid og deling kan bidra til bedre ressursutnyttelse og mer effektive arealer.

Tre eksterne utmerkelser i 2025

I løpet av året mottok Mustad Eiendom tre eksterne utmerkelser. Fåbro gård/ Vollsveien 13H ble tildelt både Cityprisen og Bærum kommunes arkitekturpris, og Mustad Eiendom ble kåret til Oslos grønneste byutvikler av Norske Landskapsarkitekters Forening, Oslo. Prisene er en anerkjennelse av arbeidet med bærekraftig byutvikling, arkitektur og stedsutvikling.

PRIORITERTE TILTAK FREMOVER

- **Videreutvikle arbeidet med medvirkning og dialog** gjennom nabolagsundersøkelser, samarbeidsarenaer og andre møteplasser som gir innsikt i behov og ønsker hos beboere, leietakere og andre brukere av området.
- **Øke bruken av delingsløsninger i Lilleakerbyen** ved å videreutvikle sambruksarealer, delingsbaserte mobilitetsløsninger og andre tilbud som bidrar til bedre ressursutnyttelse og mindre arealbehov.
- **Bidra aktivt inn i GrønnBy-prosjektet i perioden 2026–2028.** Prosjektet gir oss mulighet til å samarbeide tett med forskningsmiljøer, offentlige aktører og næringsliv om utvikling og testing av nye løsninger for bærekraftig byutvikling. Målet er å omsette ny kunnskap til konkrete tiltak og erfaringer i Lilleakerbyen.

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 forhåndssette 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.

SBT

Science-based targets er klimamål for bedrifter som er satt i tråd med det forskningen sier trengs for å begrense global oppvarming til 1,5 °C. Målene omfatter vanligvis utslipp fra egen drift, energibruk og verdikjede.

SCOPE 1

Direkte utslipp, for eksempel fra biler og utstyr.

SCOPE 2

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

SCOPE 3

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

UN GLOBAL COMPACT

er FNs organisasjon for bærekraftig næringsliv, og 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.

BRUTTOAREAL (BTA) OG BRUKSAREAL (BRA)

BTA er byggets fulle areal, målt utvendig for hver etasje. BRA er byggets fulle areal, målt innenfor veggene for hver etasje. Hva som inngår i bruttoarealet er beskrevet under hver indikator. Eksempelvis arealer kun for nybygg, eller hele Mustad Eiendoms eiendomsportefølge.



← TORGET SAMLER OSS
Mølletorget ble fylt av mennesker
og sang da Sølvguttene holdt gratis
morgenkonsert 16. desember.

REFERANSER

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

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

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

Vedlegg

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.

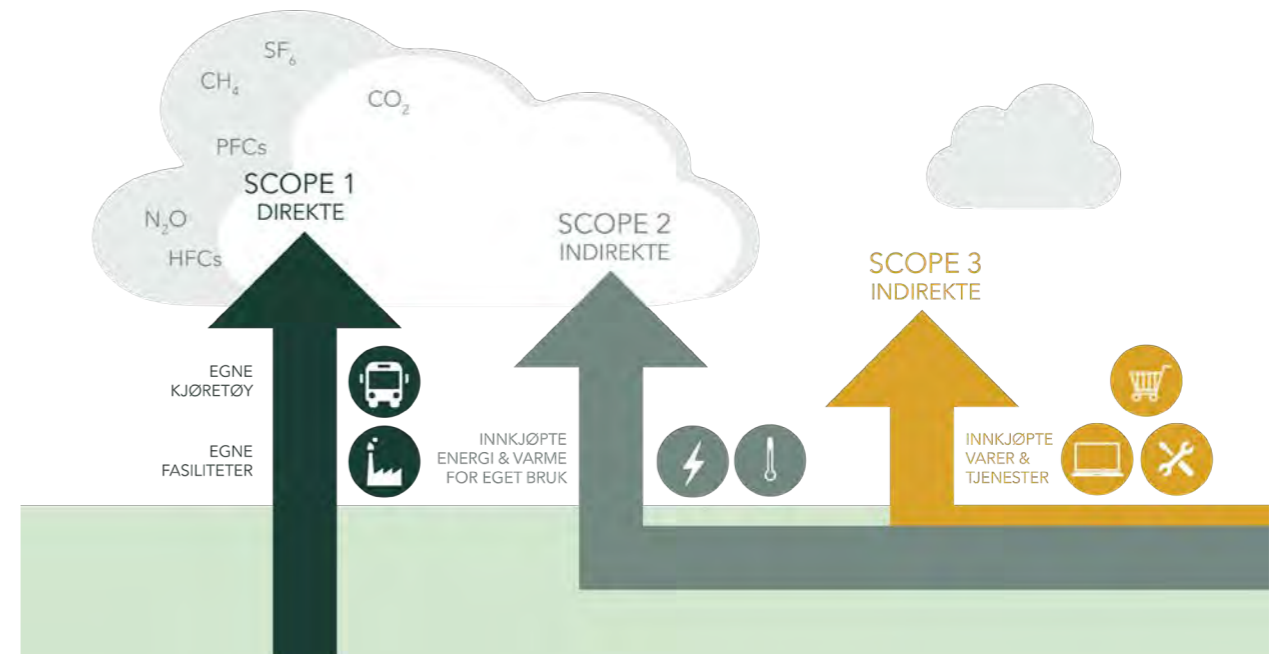
Klimaregnskapet er utarbeidet basert på metoden til GHG Protokollen. Kategoriene i scope 3 er skreddersydd til Mustad Eiendom sin drift, slik at innkjøp av varer og tjenester for eksempel er fordelt på ulike innkjøpskategorier, for å nysansere trendene.

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 METODE

Klimaregnskapet for Mustad Eiendom for 2025 er basert på følgende datakilder:

- Transaksjoner på aktuelle kontoer fra selskapene i Mustad Eiendom i 2025
 - 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. 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
2025: 88 g CO₂-ekv./kWh
 - Fjernvarme og fjernkjøling: Miljøvaredeklarasjon (EPD) fra Oslofjord varme. Solceller: 90 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. Utslipp knyttet til energibruk i eiendommene i Mustad Eiendoms portefølje 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/rehabiliterede bygg og områder i årlig rapportering på virksomhetsnivå.

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

KLIMAREGNSKAPETS STRUKTUR

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

HOVEDKATEGORI	UNDERKATEGORI	BESKRIVELSE	DATAGRUNNLAG
EIENDOMSDRIFT	Energibruk i drift av eiendommer	Elektrisitet og fjernvarme- og kjøling til energitjenester til drift i eiendomsportefølje	Fysiske data
	Prosjekteringstjenester, rådgivning	Ulike rådgivningstjenester: arkitekt, energi, brann- og byggt teknisk, 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, brann dokumentasjon, 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, giveaways, 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