



MUSTAD

EIENDOM

BÆREKRAFTSRAPPORT
VSME 2025

Innhold

Bærekraft i Mustad Eiendom	4
VSME-rapportering:	
Generelle opplysninger.....	8
Klima og miljø	12
Sosiale forhold	20
Styring	24

BÆREKRAFTSRAPPORT
FOR MUSTAD EIENDOM AS 2025

Utarbeidet av Asplan Viak
for Mustad Eiendom



Juni 2026

Bærekraft i Mustad Eiendom

Mustad Eiendoms arbeid med bærekraft er forankret i selskapets rolle som eiendomsutvikler, eiendomseier og forvalter. Gjennom våre investeringer, prosjekter og eiendommer påvirker vi både miljø, lokalsamfunn og byutvikling. Samtidig påvirker bærekraftsforhold virksomhetens risiko, muligheter og langsiktige verdiskapning.

Rammeverk og styring

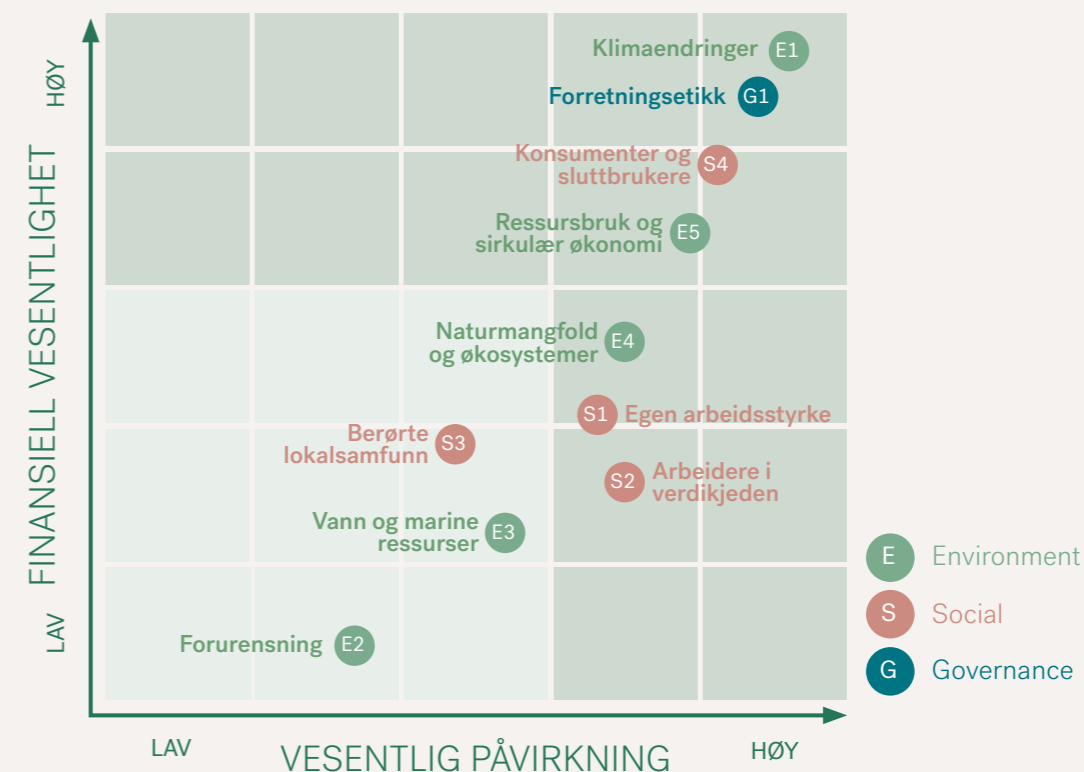
Bærekraftsarbeidet i Mustad Eiendom er forankret i selskapets doble vesentlighetsanalyse, som ble gjennomført høsten 2024. Analysen identifiserer de temaene der selskapet har størst påvirkning på miljø og samfunn, og der bærekraftsforhold har størst betydning for virksomhetens risiko, muligheter og langsiktige verdiskapning. Den danner grunnlaget for våre prioriteringer, mål og styring av bærekraftsarbeidet.

I løpet av 2026 vil Mustad Eiendom ferdigstille en overordnet bærekraftspolicy som skal samle og tydeliggjøre selskapets prinsipper, ambisjoner og rammer for bærekraftsarbeidet.

VSME-rapportering

Fra og med rapporteringsåret 2025 rapporterer Mustad Eiendom i henhold til VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs). VSME er standarden Finansdepartementet anbefaler at selskaper på størrelse med Mustad Eiendom benytter for bærekraftsrapportering. Rapporteringen omfatter bærekraftsforhold knyttet til selskapet som virksomhet, herunder miljøpåvirkning fra eiendomsporteføljen, organisasjon og arbeidsforhold, samt styring og forretningsetikk.

VSME-rapporten følger kravene i VSME-standard og omfatter de temaer som er vurdert som vesentlige gjennom selskapets doble vesentlighetsanalyse. Den gir et strukturert og sammenlignbart grunnlag for oppfølging av bærekraftsarbeidet. Rapporteringen er samtidig en integrert del av selskapets virksomhetsstyring og risikostyring.



↑ **DOBBEL VESENTLIGHET**
Figuren er resultatet av arbeidet med dobbel vesentlighetsanalyse og viser hvilke bærekraftstemaer som er mest relevante nettopp for Mustad Eiendom.

VSME

Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed Micro-, Small- and Medium-sized undertakings

VSME er en frivillig EU-standard for bærekraftsrapportering for små og mellomstore virksomheter. Standarden er utviklet av EFRAG og gir et forenklet og fleksibelt rammeverk for rapportering. Den bygger på prinsipper fra ESRS, men er tilpasset virksomheter med mindre rapporteringsbehov og lavere kompleksitet.



→ HENTET FRA LILLEAKERBYEN
Mye av bærekraftsarbeidet til Mustad Eiendom bygger på arbeidet med å utvikle Lilleakerbyen til en attraktivt område og nabolag.

Sammenheng med arbeidet i Lilleakerbyen

Mustad Eiendoms bærekraftsarbeid omfatter både selskapet som virksomhet og utviklingen av byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen. For å tydeliggjøre skillet mellom disse nivåene rapporterer vi fra og med 2025 gjennom to separate rapporter.

- VSME-rapport for Mustad Eiendom med datterselskaper som beskriver bærekraftsforhold knyttet til virksomheten som helhet.
- "**Bærekraftsrapport for Lilleakerbyen**" er en prosjektrettet rapport som følger utviklingen av byutviklingsprosjektet gjennom mål og indikatorer definert i "**Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen**".

I 2025 har vi revidert mål og indikatorer for Lilleakerbyen. Revisjonen er gjennomført både som følge av overgangen til VSME-rapportering og som en naturlig gjennomgang etter flere års rapportering. Målet har vært å forbedre datakvaliteten og sikre at indikatorene i enda større grad fanger opp resultatene og utviklingen i både virksomheten og byutviklingsprosjektet.

→ BÆREKRAFT I SAMSPILL
Gjennom utvikling og forvaltning av eiendom arbeider Mustad Eiendom for å skape robuste, attraktive og bærekraftige omgivelser over tid.



Generelle opplysninger

Mustad Eiendom er et familieeid eiendoms-selskap med tilstedeværelse på Lilleaker siden 1875. Selskapet kjernevirksomhet er langsiktig eierskap, forvaltning og utvikling av eiendom. Gjennom byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen arbeider selskapet med en helhetlig og bærekraftig transformasjon av området over tid. Målet er å utvikle en levende og attraktiv bydel med boliger, arbeidsplasser, handel, tjenester, kultur, møteplasser og byrom, der natur, historisk identitet, byliv og bærekraftige løsninger ses i sammenheng.

Rapporteringsåret 2025 er første gang Mustad Eiendom rapporterer i henhold til VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs).

Rapporteringens tematiske avgrensning er basert på resultatene fra selskapets doble vesentlighetsanalyse gjennomført i 2024. Rapporten omfatter alle relevante temaer og indikatorer i grunnmodulen (B). For detaljert modul (C) rapporterer vi på de temaene og indikatorene der vi per i dag har tilgjengelige data og tilstrekkelig datakvalitet.

Mustad Eiendom arbeider kontinuerlig med å videreutvikle datagrunnlaget og rapporteringsprosessene. Ambisjonen er over tid å kunne rapportere på alle relevante temaer og indikatorer også i detaljert modul (C).

Mustad Eiendom AS

Organisasjonsnummer	923 265 562
Lokasjon	Oslo, Norge
Valuta for pengeverdiene i rapporten	KR/NOK
Rapporteringsperiode	1/1/2025 - 12/31/2025
Selskapets hjemmeside	MustadEiendom.no
Navn på kontakt	Eili Vigestad Berge, Direktør bærekraft og samfunnsansvar eili.vigestad.berge@mustadeiendom.no

B1 Grunnlag for utarbeidelse

INDIKATOR 24

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med grunnmodul (B) og et utvalg indikatorer fra detaljert modul (C).

Har foretaket utelatt opplysninger fordi de anses som klassifisert eller sensitiv informasjon?	Nei
Grunnlag for utarbeidelse av bærekraftsrapporten	Individuelt grunnlag
Organisasjonsform	AS
Næringskoder/NACE	68.200 Utleie av egen eller fast eiendom L - Real Estate Activities
Balansesum (i norske kroner)	5 909 374 NOK
Salgsinntekter (i norske kroner)	696 700 000 NOK
Antall ansatte	47
Metode for opptelling av ansatte	Ved utgangen av rapporteringsperioden og Antall personer
Land for primære aktiviteter og plassering av vesentlige eiendeler	Norge

Adresser og geolokasjon for vesentlige steder som eies, leies eller forvaltes:

1) Hovedkontor Mustad Eiendom AS

Lilleakerveien 4C, 0283 Oslo

B2 Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for overgang til en mer bærekraftig økonomi

INDIKATOR 26

Har foretaket innført konkrete rutiner, policyer eller fremtidige initiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi for følgende bærekraftsforhold?

Tema	Offentlig tilgjengelige	Har mål
<i>Klimaendringer</i>	Ja	Ja
<i>Forurensning</i>	Nei	Nei
<i>Vann og marine ressurser</i>	Nei	Nei
<i>Biologisk mangfold og økosystemer</i>	Ja	Ja
<i>Sirkulær økonomi</i>	Ja	Ja
<i>Egen arbeidsstyrke</i>	Ja	Ja
<i>Arbeidere i verdikjeden</i>	Ja	Ja
<i>Berørte lokalsamfunn</i>	Nei	Nei
<i>Forbrukere og sluttbrukere</i>	Ja	Ja
<i>God forretningsskikk</i>	Ja	Ja

*Temaer markert med «Nei» er ikke vurdert som vesentlige i Mustad Eiendoms doble vesentlighetsanalyse, det er derfor ikke etablert egne policyer eller mål for disse temaene.

C1 Strategi: Forretningsmodell og bærekraft

INDIKATOR 47

Viktige grupper av produkter og/eller tjenester som virksomheten tilbyr

Eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning og utleie av kontor-, handels-, bolig- og flerbrukseieendom i Lilleakerbyen. Porteføljen omfatter ca. 35 bygg.

De viktigste markeder foretaket driver virksomhet i

Næringseiendom- og boligmarkedet i Oslo-regionen. Primært utleie av kontor, handel og bolig i Lilleakerbyen, samt langsiktig eiendomsutvikling og transformasjon av området.

Hovedforretningsforbindelser

Leietakere innen kontor, handel og bolig; entreprenører, arkitekter og rådgivere i bygge- og rehabiliteringsprosjekter; finansielle partnere.

Strategiens hovedelementer som er knyttet til eller påvirker bærekraftsforhold

Bærekraftprogram for Lilleakerbyen er forankret i forretningsstrategien og definerer fem strategier:

- 1 Definert av naturen (*økologi og naturmangfold*)
- 2 150-års perspektiv (*langsiktighet og ombruk*)
- 3 Lave utslipp (*klima og energi*)
- 4 Trivsel og livskvalitet (*sosial bærekraft*)
- 5 Samarbeid og nysgjerrighet (*governance og innovasjon*)

Strategiene operasjonaliseres som underliggende mål, som rapporteres kvalitativt og kvantitativt gjennom om lag femti indikatorer.

Klima og miljø

Mustad Eiendom arbeider systematisk med å redusere klimagassutslipp, ressursbruk og miljøpåvirkning fra eiendomsporteføljen.

Rapporteringen omfatter energiforbruk, utslipp, vann, arealbruk, ressursbruk og avfall.

Scope 1

Direkte utslipp fra egne kilder, som kjøretøy og utstyr.

Scope 2

Indirekte utslipp fra energiforsyning, som strøm og fjernvarme. For Mustad gjelder dette kun egne kontorlokaler.

Scope 3

Andre indirekte utslipp fra verdikjeden. For Mustad gjelder det varer og tjenester fra den øvrige eiendomsporteføljen.

B3 Energiforbruk

INDIKATOR 29

Total energiforbruk	31 455 MWh
----------------------------	-------------------

Fordeling av energiforbruk

Energikilde	Fornybar (MWh)	Ikke-fornybar (MWh)	Total fornybar og ikke-fornybar (MWh)
Elektrisitet	0	24 621	24 621
Fjernvarme	5 887	0	5 887
Egenprodusert elektrisitet	515	0	515
Brensel	0	0	0
Fjernkjøling	432	0	432

Metode: Energidata er hentet fra eiendomsporteføljen for rapporteringsåret.

B3 Klimagassutslipp

INDIKATOR 30, 31 OG 52

Totale utslipp (Scope 1 - 3)	7 084 tCO₂eq
-------------------------------------	--------------------------------

Klimagassutslipp (tCO ₂ e) rapporteringsår	2025
Brutto Scope 1 utslipp	5 tCO ₂ eq
Brutto Scope 2 utslipp (lokasjonsbasert)	3 303 tCO ₂ eq
Brutto Scope 1 og 2 utslipp (lokasjonsbasert)	3 308 tCO₂eq

Scope 3	
Innkjøpte varer og tjenester	3 767 tCO ₂ eq
Forretningsreiser	2 tCO ₂ eq
Ansattes pendling	7 tCO ₂ eq
Totale Scope 3 Utslipp	3 776 tCO₂eq
Totale Scope 1, Scope 2 og Scope 3 utslipp (lokasjonsbasert metode)	7 084 tCO₂eq

Klimagassintensitet

Per omsetning	0,00000475
Per ansatt	70

Metode: Klimagassutslipp beregnes med utgangspunkt i både fysiske data, som drivstofforbruk, energibruk og flyreiser, og regnskapsdata for innkjøpte varer og tjenester. Usikkerheten er generelt lav for fysiske aktivitetsdata og tilhørende utslippsfaktorer, og høyere for beregninger basert på regnskapsdata. Utslippene er kategorisert i henhold til GHG-protokollen.

B5 Biologisk mangfold

INDIKATOR 34

Totalt grønne arealer	91 404 m²
------------------------------	-----------------------------

Type bruk av landområdene	Areal (m ²)
Totalt forseglet areal	206 645 m ²
Totalt grønne arealer på området	91 404 m ²
Totalt grønne arealer utenfor området	0 m ²
Total bruk av areal	298 085 m²

B6 Vann

INDIKATOR 35 OG 36

Samlet vannforbruk	53 233 m³
---------------------------	-----------------------------

Vann	Kubikkmeter (m ³)
Totalt vannuttak	53 233 m ³
Steder i området med høyt vannstress	0 m ³
Samlet vannforbruk	53 233 m³



↑ FRØ SOM SKAL SPIRE
Mustad Eiendom sin virksomhet skal ha høye ambisjoner for bærekraft.

B7 Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering

INDIKATOR 37 OG 38

Virksomheten anvender prinsippene for sirkulær økonomi.

Mustad Eiendom anvender sirkulær-økonomi-prinsipper gjennom:

1. Ombruk av bygningskomponenter
30 093 kg ombrukt i 2024 mot 9 300 kg i 2023, jf. Bærekraftsrapport 2024 Mål 4.
2. Rehabilitering fremfor riving
Eksempel: Granfoss-regulering der ombruk av eksisterende bygg gir en stor reduksjon i utslipp sammenliknet med nybygg.
3. Prioritering av demontering og ombruk av glassfelt, dører, himlingsplater og teppefliser ved leietakerskifter.
4. Deling av ombrukslager
Samarbeid med OPT - Oslo produksjon og tjenester



↑ SIRKULÆRØKONOMI
Mustad Eiendom skal bidra til og bygge på effektiv ressursutnyttelse, god avfallshåndtering og ombruksprinsipper.

Ikke-farlig avfall

Type	Måleenhet	Samlet mengde avfall	Materialgjenvinning eller ombruk	Deponering eller forbrenning
Restavfall	kg	463 833	0	463 833
Matavfall (kantiner)	kg	138 535	138 535	0
Animalske biprodukter / frityrolje	kg	3 450	3 450	0
Hageavfall	kg	13 190	13 190	0
Trevirke	kg	82 490	82 490	0
Glassemballasje	kg	50 966	50 966	0
Plast	kg	14 377	14 377	0
Papp og papir	kg	274 626	274 626	0
Metall	kg	37 794	37 794	0
EE-avfall (blandet)	kg	20 637	20 637	0
Gips	kg	7 985	7 985	0
Forurensede masser, betong, tegl, LECA	kg	33 297	33 297	0
Tekstiler / lær / skinn	kg	815	815	0
Mineralull (steinull / glassull)	kg	812	812	0
Keramikk og porselen	kg	5 545	5 545	0

*Dette er innberegnet avfall fra alle eiendommer og bygg som driftes av Mustad Eiendom.

Farlig avfall

Ikke farlig avfall	1 155 801 kg
---------------------------	---------------------

Type	Måleenhet	Samlet mengde avfall	Materialgjenvinning	Avfall sendt til deponering eller forbrenning
Maling, lim, lakk, løsemidler	kg	2 029	0	2 029
Småbatterier og blybatterier	kg	1 817	1 817	0
Lysstoffrør og sparepærer	kg	977	977	0
Gasser i trykkbeholdere	kg	1 046	1 046	0
Spraybokser uten isocyanater	kg	345	0	345
Avfall med ftalater	kg	440	0	440
Spillolje og oljeforurensede masser	kg	45	45	0
Rengjøringsmidler / baser / syrer	kg	669	0	669
Organiske løsemidler / herdere	kg	81	0	81
Totalt mengde ikke-farlig avfall		1 155 801 kg		

*Dette er innberegnet avfall fra alle eiendommer og bygg som driftes av Mustad Eiendom.

Total mengde materialer	35 994 kg
--------------------------------	------------------

Virksomheten opererer i bygg- og anleggssektoren som anvender betydelige materialstrømmer.

Materialtype	Kg	Måleenhet
Trevirke (blandet) - fra leietakertilpasninger og riving	16 451	kg
Gips	9 764	kg
Metall (jern + kobber/kabler)	2 463	kg
Blandet / usortert avfall	1 423	kg
Glass (blandet emballasje +/- metall)	1 274	kg
Forurensede masser / tunge masser	1 158	kg
Ren betong u/armering	1 045	kg
Mineralull / isolasjon (stein- og glassull)	661	kg
PVC / Vinyl uten ftalater	390	kg
Plast (folie, emballasje, EPS, blandet)	170	kg
Papir / papp / bølgepapp	105	kg
EE - avfall	90	kg
Total mengde materialer	34 994	kg

*Dette er innberegnet avfall fra alle eiendommer og bygg som driftes av Mustad Eiendom.

Sosiale forhold

Mustad Eiendom arbeider for å sikre gode arbeidsforhold, et trygt og inkluderende arbeidsmiljø og ansvarlig oppfølging av mennesker i egen virksomhet og verdikjede. Rapporteringen om sosiale forhold omfatter blant annet sammensetning av arbeidsstyrken, helse og sikkerhet, opplæring, lønns- og arbeidsvilkår samt relevante policyer og styringssystemer.

Gjennom disse indikatorene følger Mustad Eiendom utviklingen over tid og arbeider systematisk med å videreutvikle organisasjonen og sikre gode og ansvarlige arbeidsforhold.

↓ ET GODT ARBEIDSLIV
Mustad Eiendom skal bygge på fellesskap, trygghet og gode arbeidsvilkår.



B8 Arbeidsstyrken - Generelle egenskaper

INDIKATOR 39

Totalt ansatte	47
-----------------------	-----------

Fast kontrakt	47
Midlertidig kontrakt	0

Ansatte etter kjønn	Antall ansatte
Menn	61,7 %
Kvinner	38,3 %
Annen	-
Ikke rapportert	-

Mustad Eiendom opererer ikke i mer enn ett land.

B9 Arbeidsstyrken - Helse og sikkerhet

INDIKATOR 41

Antall registrerbare arbeidsrelaterte ulykker i rapporteringsåret	0
Antall arbeidstimer for en fulltidsansatt i rapporteringsperioden	2 000
Totalt antall årlige arbeidstimer for alle ansatte i rapporteringsperioden	94 000
Frekvensen av arbeidsrelaterte ulykker	0
Antall omkomne som følge av arbeidsskader og arbeidsrelatert dårlig helse	0
Sykefravær	2,4 %
Antall ansatte har deltatt i helse- og sikkerhetsopplæring de siste tre årene	47

B10 Arbeidsstyrken - Godtgjøring, kollektive forhandlinger og opplæring

INDIKATOR 42

Mottar de ansatte en lønn som er lik eller høyere enn gjeldende minstelønn for det landet det rapporteres i? Som fastsatt direkte i nasjonal minstelønnlovgivning eller gjennom kollektivavtaler	Ja
Antall ansatte omfattet av kollektivavtaler	47
Prosentandel av ansatte omfattet av kollektivavtaler	100

Årlige opplæringstimer per ansatt	20 timer
-----------------------------------	----------

Kjønn	Gjennomsnittlig antall årlige utdanningstimer per ansatt i rapporteringsperioden
Mann	40
Kvinne	40
Annet	0
Ikke registrert	0
Gjennomsnittlig antall årlige opplæringstimer per ansatt	20



↑ SOSIAL BÆREKRAFT
Et godt arbeidsliv krever kompetanseutvikling, rettigheter, muligheter og trygghet.

C6 Tilleggsopplysninger om egen arbeidsstyrke - Menneskerettighetspolicyer og - prosesser

INDIKATOR 61

Har foretaket etiske retningslinjer eller en menneskerettighetspolicy for sine ansatte?	Ja
Har foretaket en varslingsjeneste for sine ansatte?	Ja

Styring

God virksomhetsstyring er en forutsetning for ansvarlig drift og langsiktig verdiskapning i Mustad Eiendom. Selskapet arbeider for å sikre høy etisk standard, etterlevelse av gjeldende regelverk og transparente beslutningsprosesser.

Rapporteringen om styring omfatter blant annet arbeid med antikorrupsjon, forretningsetikk og sammensetningen av selskapets styrende organ.



↑ FELLES RETNING OG ANSVAR
Mustad Eiendom arbeider for høy etisk standard, åpenhet og gode styringsprosesser i hele virksomheten.

B11 Dommer og bøter for korrupsjon og bestikkelser

INDIKATOR 43

Har foretaket hatt domfellelser og bøter for brudd på antikorrupsjons- og antibestikkelseslover i rapporteringsperioden?	Nei
--	-----

C9 Kjønnsbalanse i styret

INDIKATOR 65

Har foretaket et styre?	Ja
Antall kvinner i det øverste beslutningsorganet	3
Antall menn i det øverste beslutningsorganet	3
Forholdet mellom kvinner og menn i det øverste beslutningsorganet	1



MUSTAD
EIENDOM