



BÆREKRAFTSRAPPORT 2021

MUSTAD
EIENDOM

Innhold

Bærekraft i vårt DNA	4
Bærekraftsrapportering i Mustad Eiendom	6
Lilleakerbyen viser vei	12
5 strategier for bærekraft	
1: Definert av naturen	16
2: 150-års perspektiv	24
3: Lave utslipp	36
4: Trivsel og livskvalitet	52
5: Samarbeid og nysgjerrighet	60
Begrepsavklaring	70
Vedlegg: Metodikk for klimagassregnskap	74



Lek i Lilleakerparken - side 52



Ombruk i historiske bygg - side 24



Fåbro Hage - side 16

BÆREKRAFTSRAPPORT 2021

Utbedet av Asplan Viak
for Mustad Eiendom



14.11.2022

← Forsidefoto:
Dyrking av gressløk i Fåbro hage

Bærekraft i vårt DNA

I Mustad Eiendom er det et klart mål at bærekraft skal være en del av vårt DNA. Vi forvalter store verdier. Ikke bare i kroner og ører. Vi forvalter en historie, et naturområde, et område der mange arbeider og oppholder seg og vi er en del av et nabolag. Nå skal vi skape et nytt byområde der folk skal leve sine liv. Det ligger et stort ansvar i å forvalte alt dette. Vi utvikler Lilleakerbyen i en tid da hele verden må håndtere en global klima- og naturkrise. Dette er også en del av vårt ansvar.

Derfor er det åpenbart for Mustad Eiendom at bærekraft skal være i sentrum for alt vi gjør i det daglige, og i våre langsiktige planer. I 2021 har vi lagt mye ressurser i å konkretisere bærekraft. Vi har definert tydelige mål og indikatorer for hvordan vi skal måle vårt arbeid med bærekraft. Å etablere dette rammeverket har vært et stort, omfattende og viktig arbeid. Nå har vi lagt lista for hva vi skal levere de kommende årene. Og vi har lagt lista høyt.

Det er viktig for oss å være åpne om både mål og resultater. Vi ønsker at våre interessenter, som leietakere, politikere, banker, forsikringsselskap og folk som bor i vårt nabolag, skal få innblikk i hvordan vi jobber med bærekraft, og hvilke resultater vi leverer.

Bærekraftsrapporten for 2021 er den første der vi bruker vårt nye rammeverk for bærekraft. Derfor mangler det, naturlig nok, data for noen av indikatorene. Dette vil komme på plass i årene framover. Lilleakerbyen skal være et nasjonalt foregangsprosjekt for bærekraftig byutvikling og arkitektur. Nå tar vi klare steg på veien mot å nå målet.



Olav Line
Administrerende direktør

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



Bærekraftsrapportering i Mustad Eiendom

Mustad Eiendom har svært høye ambisjoner for bærekraft, og har FNs bærekraftsmål som en integrert del av vår forretningsvirksomhet. Det innebærer i praksis at vi forplikter oss til rapportering på en såkalt trippel bunnlinje, hvor vi har satt oss tydelige mål for økonomiske resultater, samt miljømessige og samfunnmessige effekter av vår egen drift og vår utvikling av Lilleakerbyen. For å nå ambisjonene og målene, må alle avdelinger og alle nivåer i virksomheten involveres og ansvarliggjøres. Vi må sørge for at alle som jobber i Mustad eiendom «gjør og tenker bærekraft» hver eneste dag.

BÆREKRAFTSPROGRAM OG -STRATEGIER

Mustad Eiendoms ambisjonsnivå og mål for bærekraft er redegjort for i Bærekraftsprogram for Lilleakerbyen. Bærekraftsprogrammet er resultatet av en grundig intern vesentlighetsanalyse der vi har identifisert spesielt viktige temaer der vi har størst påvirkning – positiv eller negativ. Vi har vært opptatt av å dekke og balansere sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Bærekraftsprogrammet består av fem bærekraftstrategier, konkrete langsiktige mål og et indikatorsett.

Bærekraftstrategiene løfter de mest sentrale bærekrafttemaene for Lilleakerbyen, og kan også forstås som grunnsteinene for en bærekraftig byutvikling i Lilleakerbyen. Strategiene sammenfatter hvordan vi skal sikre at transformasjonen av Lilleakerbyen blir bærekraftig, og omfatter sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Følgende fem bærekraftstrategier er valgt:

5 STRATEGIER FOR BÆREKRAFT:

- 1 Definert av naturen
- 2 150-års perspektiv
- 3 Lave utslipp
- 4 Trivsel og livskvalitet
- 5 Samarbeid og nysgjerrighet

5 BÆREKRAFTSTRATEGIER



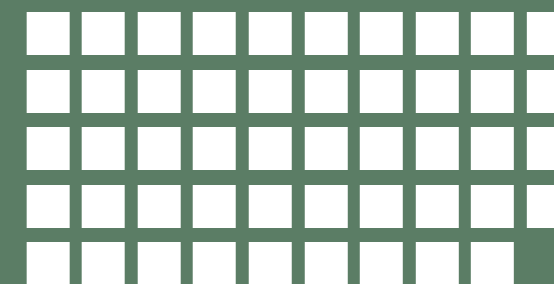
KONKRETISERT I

17 MÅL



GJØRES MÅLBART GJENNOM

49 INDIKATORER



+ KVALITATIV RAPPORTERING

STATUS FOR 2021 VIST I DENNE

BÆREKRAFTSRAPPORTEN

FNs bærekraftsmål

Mustad eiendoms fem strategier for bærekraft er forankret i FNs bærekraftsmål. Vi jobber konkret mot 14 av de 17 globale bærekraftsmålene.

14 LIVET I HAVET	13 STOPPE KLIMAENDRINGENE	12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON	11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN	10 MINDRE ULIKHET	9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR	8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST	7 REN ENERGI TIL ALLE	6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD	5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE	4 GOD UTDANNING	3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET		
●	●	●	●					●		●	●	1	Definert av naturen
		●	●		●	●				●	●	2	150-års perspektiv
	●	●	●		●		●				●	3	Lave utslipp
●		●	●	●		●	●	●	●	●	●	4	Trivsel og livskvalitet
●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	5	Samarbeid og nysgjerrighet



BÆREKRAFTSRAPPORT SOM VERKTØY

Mustad Eiendom vil bruke bærekraftsrapporten til å måle resultat over tid, vise progresjon, og dermed «kursjustere» dersom indikatorer går i feil retning. Slik blir indikatorsettet et styringsverktøy som gir retning til vårt arbeid og våre prioriteringer. Tallene for 2021 danner «baseline» og «år null», som neste års rapportering måles mot.

Rapporten for 2021 viser at vi er godt i gang med et helhetlig bærekraftsarbeid, men at vi er langt fra i mål. Det er et kontinuerlig arbeid som vi verken blir eller skal bli ferdig med. Ettersom vi når mål vi har satt oss, skal vi ikke lene oss tilbake, men tvert imot skjerpe ambisjonsnivået. For flere indikatorer har vi ikke skaffet til veie tall. Det er fordi rammeverket ble ferdigutviklet først i 2022. Når rammeverket på er på plass, blir det viktig i tiden framover å framskaffe og rapportere også på disse tallene.

← I Fåbro hage er det etablert et frøbibliotek der folk kan låne frø om våren, og høster frø fra planten som leveres tilbake når høsten er kommet.

REFERANSER

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

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

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

Lilleakerbyen viser vei

Et nasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraftig byutvikling og arkitektur, «med omtanke for hver enkelt – og hver meter»

Mustad Eiendom har siden 2017 arbeidet med en transformasjon av Lilleakerbyen. Lilleakerbyen skal bli et nytt urbant byområde på 330 mål, og er dermed tre ganger så stort som Aker Brygge og Tjuvholmen til sammen. Denne «nye byen» skal inneholde om lag 2000 boliger, på begge sider av Lysakerelva, åpne torg, bilfrie bygater med butikker, servering, hotell, kulturtilbud og kontorer.

Lilleakerbyen skal bli et nasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraftig byutvikling og arkitektur, hvor miljømessig og sosial bærekraft både gjennomfører og definerer området. Mustad Eiendoms visjon er «Med omtanke for hver enkelt – og hver meter». Visjonen gjenspeiles i hvordan vi tenker om byutvikling og hvordan vi ønsker at Lilleakerbyen skal utvikle seg.

Mustad har et 150-års perspektiv for utviklingen av Lilleakerbyen. Da må vi adressere store samfunnsutfordringer lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Vi må bygge en by for framtida. Lilleakerbyen utvikles i en tid da hele verden må håndtere både en global klima- og naturkrise. Mustad Eiendom kjenner på et stort ansvar for å sørge for at byutviklingen bidrar til å redusere utslipp, både gjennom en bymessig knutepunktutvikling som reduserer behovet for transport, og gjennom bygg med lave utslipp.

Samtidig har vi et stort fokus på sosial bærekraft. Vi vil sikre at Lilleakerbyen utvikles til et sted der folk trives, et sted folk kjenner tilhørighet til og som har plass til mangfold. Kort sagt, et godt nabolag.

Vi har også et stort ansvar for naturen i området. Lysakerelva er både utgangspunktet for byutviklingen i Lilleakerbyen, der elva ga energi til industrien som ble etablert på siste halvdel av 1800-tallet. Nå har elva og naturen langs elva en annen rolle, men er fremdeles noe av det mest verdifulle på området med sitt biologiske mangfold og sin rolle for rekreasjon og trivsel for folk i området.



STATUS FOR ARBEIDET MED LILLEAKERBYEN

I 2021 ble arbeidet med reguleringsplan for området i Oslo ferdigstilt. Det er et omfattende arbeid med utredninger, kart og reguleringsbestemmelser som på overordnet nivå viser hvordan Mustad Eiendom ønsker å oppnå målene om en bærekraftig byutvikling. Reguleringsplanen skal videre behandles i Oslo kommune, med offentlig høring og politisk behandling. På Bærum-siden har vi i 2021 arbeidet med konkretisering og realisering av to byggeprosjekt: Vollsveien 13H og Vollsveien 9-11. Begge byggene vil være viktige for å realisere ambisjonene for Lilleakerbyen, og bidra til å skape en helhetlig by med publikumsrettede tilbud, klimavennlig oppgradering av eksisterende bygningsmasse og på ombruk av ressurser.

LILLEAKERBYEN FUTUREBUILT-PROSJEKT

Mustad Eiendom inngikk i 2021 en intensjonsavtale med FutureBuilt, som er et forbildeprogram for bærekraftig byutvikling i Oslo-regionen. Når reguleringsplanen for Lilleakerbyen er vedtatt, er vårt ønske og intensjon at Lilleakerbyen blir et fullverdig FutureBuilt-områdeprosjekt. Allerede nå arbeider vi tett med FutureBuilt. Deres kvalitetskrav er sterkt førende for arbeidet med Lilleakerbyen. FutureBuilt bidrar både med konkretisering av ambisjoner, ekstern kvalitetssikring og bistand til utviklingsoppgaver og innovasjon.

←MØLLETORGET

Det fremtidige Mølleorget vil bli det nye ankomsttorget i Lilleakerbyen

5 STRATEGIER FOR BÆREKRAFT:

- 1 Definert av naturen
- 2 150-års perspektiv
- 3 Lave utslipp
- 4 Trivsel og livskvalitet
- 5 Samarbeid og nysgjerrighet

Definert av naturen

BÆREKRAFTSTRATEGI 1

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

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

Mustad Eiendom vil vi snu dette rundt, og la naturen definere byutviklingen. Vi vil skape en sunn sameksistens mellom mennesker og resten av naturen i Lilleakerbyen. Vi vil gi naturen mye mer rom, og la den vokse inn i byen, og definere Lilleakerbyens identitet og atmosfære. Vi har klare mål om å styrke det biologiske mangfoldet, og la naturen være en ressurs for å løse energibehov, overvann, CO₂-opptak og styrke menneskers livskvalitet.

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

MÅL 1

Mustad skal styrke økologiske verdier og mangfold av arter, over og under vann

MÅL 2

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

→ Lilleakerbyen er definert av Lysakerelva, og Mustad Eiendom har sin opprinnelse i verdiene som er skapt fra energien i elva.



Slik gjør vi det



FÅBRO GÅRD

Fåbro gård ble oppført rundt 1750, og er dermed den eldste bygningen på Lilleaker. Mustad Eiendom har reetablert den originale hagen med epletrær og blomster, og har i tillegg anlagt en grønnsakshage og insektshotell.

Magnus Humle er Fåbro gårds egen bybonde. Med bistand fra Oslo produksjon og tjenester (OPT, Oslo kommunes arbeidsmarkedsbedrift) drifter han parsellhagen og de 90 epletrærne som ble plantet i 2018. Hver torsdag i sommer- og høstmånedene selges lokalprodusert frukt, bær, grønnsaker og urter på Fåbro gårdsutsalg. Fåbro hage leverer også til lokale restauranter og til det norske kokkelandslaget. I tillegg arrangerer Magnus dyrkekurs for barnehager og skoler i lokalmiljøet.

Fåbro hage gjødsles med kompost av biologisk avfall fra vår leietaker Statkraft sin kantine i Lilleakerveien 6, og med tang fra Sollerudstranda som ligger rett i nærheten.

Like ved Fåbro gård, reetablerte Mustad Eiendom i 2019 det opprinnelige vegetasjonssamfunnet, en såkalt kalktørreng. Den består av engplanter som hører hjemme i området, som blåklokke, prestekrage, engsmelle og tiriltunge, og bidrar til å styrke det lokale biologiske mangfoldet. I 2021 har vi drevet aktiv skjøtsel, som blant annet består i å fjerne uønskede arter.



↶ ↑ →

Matdyrking og møter mellom mennesker går hånd i hånd på Fåbro gård. Vår bybonde Magnus Humle arrangerer dyrkekurs i drivhuset i Fåbro Hage, og sesongen er det hver torsdag gårdsutsalg på Fåbro gård.



Lysakerelva har en god fiskestamme, og det er viktig for Mustad Eiendom å bidra til at villaksen og sjøørreten har gode forhold i elva.



OVERVÅKING AV FISK I LYSAKERELVA
Lysakerelva har en god fiskestamme, og det er viktig for Mustad Eiendom å bidra til at villaksen og sjøørreten har gode forhold i elva. I 2021 installerte vi et kamera i elva, der formålet var å overvåke og samle data om fisk i elva.

Kameraet ble montert 7. september 2021 og tatt ned for sesongen 23. november. Dette gjorde vi i samarbeid med Lysakerelva fiskeforening og NaturRestaurering. I tillegg har vi et samarbeid med NMBU og Forskerlinja ved Ullern videregående skole om fiskeovervåking.

Fisken har også blitt overvåket gjennom bruk av PIT-merking av laksunger, som er en skånsom og mye brukt fiskeovervåkningsmetode. Til sammen har vi fått samlet en rekke overvåkingsdata. Det inkluderer oppvekstområder for fisken, kontinuerlige data på fiskens responser under anleggsarbeid, og utbredelse og tilstand på bestanden av elvemusling.

2021 var et år der vi testet systemet, og har lært mye og identifisert forbedringer for at kameraløsningen i enda større grad skal kunne gi detaljert og riktig data. Vi ønsker å montere opp kamera før smoltutvandringen våren 2022, og teste funksjonalitet for registrering av passerende smolt. Per i dag er det lite kunnskap om hvor mye smolt som går ut trappen eller fossen, selv om man vet at stor fisk bruker trappen. Kameraet kan hjelpe oss å overvåke denne prosessen bedre.

← ↑ Livet i Lysakerelva er en integrert del av bærekraftsarbeidet til Mustad eiendom. Fisken i elva overvåkes ved hjelp av fisketeller og kamera, og for små laks gjøres det PIT-merking, en skånsom og mye brukt fiskeovervåkningsmetode.

1: DEFINERT AV NATUREN - RESULTATER

INDIKATOR	STATUS 2021	FORKLARING
-----------	-------------	------------

MÅL 1: MUSTAD SKAL STYRKE ØKOLOGISKE VERDIER OG MANGFOLD AV ARTER, OVER OG UNDER VANN		
Blågrønn faktor før og etter hvert prosjekt (rehab og nybygg).	<ul style="list-style-type: none"> Boligfelt B4: total blågrønn faktor *0,7 Boligfelt B3: total blågrønn faktor *1,1 *mangler tall før prosjekt.	Blågrønn faktor er et verktøy som kvantifiserer blå og grønne verdier, herunder åpne overvannstiltak og vegetasjon, for deretter å gi en totalscore på prosjektnivå. Oslo kommune stiller krav om blågrønn faktor ved utbygging av boligområder, og kravet for Lilleakerbyen er 0,7. Kommunens krav gjelder foreløpig ikke næringseiendom. Lilleakerbyen består av mange grå flater i dag. En indikator som viser forskjellen før og etter utvikling gir en mer relevant oversikt over Mustads arbeid, enn kun blågrønn faktor for ferdige prosjekter.
Antall m2 reetablert natur som har høy verdi* for naturmangfold av total m2 uteareal i hvert prosjekt. *Fordelt på kategoriene slåttemark, oversvømmelsesområder og kantsoner	<ul style="list-style-type: none"> B2, B3 og park: 1.650 m2 reetablert areal * Mangler nevneren (data for total m2 uteareal) og fordeling på kategoriene	Tap av natur og grøntområder skjer bit for bit, og gir til sammen en stor belastning på økosystemene som forsyner oss med ren luft og vann, mat, byggematerialer, klimaregulering og opplevelser. 2021-2030 er FN's tiår for restaurering av økosystemer, og Mustad ønsker å bidra ved å reetablere noe av den naturen som opprinnelig fantes i regionen.
Antall timer brukt på rydding av *fremmede arter av m2 skjøtsel *definert som arter med høy eller svært høy risiko for norsk naturmangfold)	<ul style="list-style-type: none"> 102,75 timer * mangler nevneren (data for m2 skjøtsel)	Spredning av fremmedarter utgjør en betydelig trussel mot norsk naturmangfold. Lysakerelva er en integrert del av Lilleakerbyen. Mustad jobber derfor for at grøntarealene vi anlegger og drifter ikke bidrar til spredning av fremmede, skadelige arter.
Bestander i Lysakerelva	<ul style="list-style-type: none"> Laks: 799 stk (96%) Ørret: 13 (8%) Elvemusling: Mangler data (men er registrert i ulike tetthetskategorier) 	Livet i Lysakerelva er viktig for Mustad og identiteten til Lilleakerbyen. Monitorering av bestandene av laks og elvemusling gir Mustad et bedre grunnlag for å vurdere om aktivitetene i Lilleakerbyen har en negativ eller positiv innvirkning på dyrelivet i Lysakerelva, og hvilke tiltak Mustad bør iverksette.
KVALITATIV RAPPORTERING	<ul style="list-style-type: none"> Igangsett prosjekt og tiltak for overvåking av fisk og bestand i Lysakerelva (se side 00). Forvalter skjøtelsesplan for Lysakerelva initiert av Mustad Eiendom Skjøtsel av reetablert kalktørreng. Gjort observasjoner av bestand av elvemusling i Lysakerelva 	

MÅL 2: MUSTADS EIENDOMMER SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER.		
Antall skader på mennesker, bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser.	<ul style="list-style-type: none"> 0 skader. 	Klimaendringene fører med seg flere og større ekstremværhendelser.
KVALITATIV RAPPORTERING	Mustad følger tretrinsstrategien for åpen overvannshåndtering i alle prosjekter for å redusere overvannsskader og forhindre forurensning til Lysakerelva.	

1: DEFINERT AV NATUREN

Resultater og veien videre – våre refleksjoner

Lilleakerbyen består i dag av mange harde og grå flater. Ett av målene med transformasjonen er å skape betydelig mer natur og grøntareal.

Mustad har i lang tid hatt bevissthet om ansvaret vi har for å forvalte naturområdet langs Lysakerelva. I 2017 tok vi initiativ til et samarbeid med Oslo og Bærum kommune og Statsforvalteren i Akershus for å utvikle en skjøtelsesplan for kantsonen langs Lysakerelva. Dette initiativet ble godt tatt imot, og Mustad Eiendom forvalter nå denne skjøtelsesplanen i vårt daglige virke i samarbeid med fagfolk. Dette er ikke et ansvar som er pålagt oss, men som vi anser som en naturlig del av det vi gjør. Arbeidet har økt vår kompetanse, og har hjulpet oss å utvikle gode systemer for forvaltning av naturområder.

Vi har også hatt god faglig assistanse til å overvåke livet i Lysakerelva. Det er gjort tellinger fisk og elvemusling. Fisken er blitt overvåket ved hjelp av såkalte PIT-antennene som gir permanent overvåking. Dette gir mulighet til å overvåke hvordan fisken responderer på tiltak vi gjør, eksempelvis anleggsarbeid og lyssetting langs elva. På denne måten vil vi kunne følge med på effekten byggevirksomheten har på livet langs og i elva.

Våre erfaringer fra skjøtsel og overvåking av livet i elva er inkludert i arbeidet med reguleringsplanen for Lilleakerbyen. Vi har ambisjoner om at transformasjonen av Lilleakerbyen skal styrke det biologiske mangfoldet kraftig, og betydelig øke antall kvadratmeter med natur og grøntareal. 2021 har vært sterkt preget av arbeidet med reguleringsarbeidet. Dette ikke synlig i området ennå, men legger grunnlaget for endringen som skal komme.

Gjennom reguleringsarbeidet har det også blitt gjort et omfattende analyse- og utredningsarbeid av natur og biologisk mangfold. Dette gir et svært godt faggrunnlag som vi vil bygge videre på.

150-års perspektiv

BÆREKRAFTSTRATEGI 2

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

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

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

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

MÅL 3

Avfall skal minimeres, og ombruks-
grad og sorteringsgrad skal være god,
ved demontering, riving og i drift.

MÅL 4

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

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

MÅL 5

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

MÅL 6

Det skal være effektivt vannforbruk
fra bygg og landskap i Mustad
eiendoms eiendomsportefølje.

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



Slik gjør vi det i praksis



← Rehabiliteringen av Vollsveien 13H bygger på en detaljert ressurskartlegging som gir oversikt over hvilke materialer bygget består av.

VOLLSVEIEN 13H KLARGJØRES FOR 150 NYE ÅR

Idyllisk plassert ved Lysakerelva ligger Vollsveien 13H, som er et bygg med en lang og spennende industrihistorie. Når Mustad Eiendom nå rehabiliterer bygget er vi opptatt av å ta vare på det kulturhistoriske, samtidig som bygget skal få nytt innhold og aktivitet.

Bygget er opprinnelig fra 1869 og har blant annet vært tresliperi og papirfabrikk. Totalt er bygget på 12 050 kvadratmeter fordelt på fem etasjer. Siste byggetrinn var tidlig på 1980-tallet. Prosjektet omfatter både rehabilitering og nybygg. Det moderne står i fin kontrast til det gamle, og oppfyller antikvariske krav. Prosjektet vil stå ferdig sommeren 2023.



↑ Lysaker kemiske fabrikk ble grunnlagt i 1959. Under rehabilitering av bygget har fasaden blitt tilbakeført til opprinnelig form, uttrykk og materialer.



OMBRUK

Ombruk er viktig i prosjektet. Så mye som mulig av de bærende konstruksjonene beholdes, og forsterkes for å tilfredsstille tekniske krav. All egnet teglstein blir ombrukt. Teglen renses for hånd og settes opp igjen. Hver stein som blir ombrukt gir en CO₂-besparelse på minst 77 prosent sammenlignet med kjøp av nye. I oppgraderingen av utearealene brukes materialer fra byggene i Vollsveien 9-11, litt lenger sør i området.

Men det er ikke bare ombruk som vektlegges i rehabiliteringen av Vollsveien 13H. Bygget får nye og energieffektive vinduer og solcellepanel på taket. I tillegg blir det både overvannshåndtering og oppholdssoner for leietakere og publikum på taket. For å ivareta laksens gyteområde i elva, blir det beplantet, slik at fisken beskyttes mot lysforurensing fra bygget.

Nye kontorer i bygget har takhøyde på fire meter, og åpen himling som sørger for en fleksibel ramme for ulik bruk og utskifting av leietakere. Det vil også redusere behovet for ombygging og avfall gjennom byggets levetid.

TILBUD I BYGGET

Bygget vil inneholde Norrønns hovedkontor, Norrønna flagship store, second hand-butikk og reparasjonsstue. I tillegg vil Norrønna åpne en restaurant og kafé med arrangementsfasiliteter. Lilleaker Klatresenter vil utgjøre en stor del av bygget, og bli en viktig tiltrekningskraft på publikum. Her vil klatringen foregå med spektakulær utsikt mot Fåbrofossen. Bygget vil også ha kontorer med flere andre virksomheter.



↑ I Vollsveien 13H har målsettingen vært å beholde så mye som mulig av eksisterende teglstein og bærende struktur i rehabilitering av bygget

→ Teglstein i Vollsveien 13H har blitt vasket for hånd for å kunne ombrukes.





→ Oslo Klatresenter åpner klatrehall i Vollsveien 13H og tilfører dermed et nytt tilbud til bydelen.

2: 150-ÅRS PERSPEKTIV - RESULTATER

INDIKATOR	STATUS 2021	FORKLARING
MÅL 1: AVFALL SKAL MINIMERES, OG OMBRUKSGRAD OG SORTERINGSGRAD SKAL VÆRE GOD, VED DEMONTERING, RIVNING OG I DRIFT.		
Kg byggkomponenter som er demontert og klargjort for ombruk ved demontering og rivning av m ² BTA totalt bygningsareal per prosjekt	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data ikke tilgjengelig. Mindre prosjekter: Data ikke tilgjengelig. Drift (leietakertilpasning, vedlikehold): Data ikke tilgjengelig 	Ved ombruk reduseres bruk av råvareressurser og klimagassutslipp fra nyproduksjon (90 – 99 %), og bidrar dessuten til lokal verdiskaping (Grønn byggallianse). Ved rivning bør det gjennomføres ombrukskartlegging, behov for mellomagring må avdekkes, og eventuelt prosjekteres med kvalitetssikrede komponenter.
% sorteringsgrad av totalt avfall	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data ikke tilgjengelig. Nybygg boligprosjekt: 90% Rehabilitering/leietakertilpasning: 83% Prosjekter tilknyttet drift: Data ikke tilgjengelig. Daglig drift (husholdningsavfall): 71% 	Sorteringsgrad er et mål på sorteringsjobben som gjøres. Høy grad av materialgjenvinning forutsetter høy sorteringsgrad.
Kg avfall av m ² (BTA) totalt bygningsareal	<ul style="list-style-type: none"> Rivning: Data ikke tilgjengelig. Nybygg boligprosjekt: 51,6kg/m² BTA (665 tonn / 12900 m² BTA) Rehabilitering/leietakertilpasning: 48 kg/m² BTA (BTA = 3770 m²) Løpende vedlikehold: 0,2655 kg/m² BTA (61 974 kg / *234 265 m² BTA) Husholdningsavfall: 5,219 kg/m² BTA (1 222 602,00 kg / *234 265 m² BTA) <p>*Målt som andel av hele Mustads eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler (243 265 m² BTA)</p>	Å minimere avfallet gir rask effekt, og kan gi positivt økonomisk resultat, både samfunnsøkonomisk og bedriftsøkonomisk. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 25 % av avfallet i Norge. Størst effekt har bevaring av grunn, fundamenter og bærekonstruksjoner. Også husholdninger og bedrifter står for store avfallsmengder.

2: 150-ÅRS PERSPEKTIV - RESULTATER

MÅL 2: NYE OG REHABILITERTE BYGG OG LANDSKAP SKAL I STØRST MULIG GRAD OPPFØRES MED BYGNINGSDELER SOM ER OMBRUKTE, ELLER HAR EN HØY ANDEL GJENVUNNET INNHOLD. BYGG OG LANDSKAP SKAL UTFORMES ENDRINGSDYKTIG, OG BYGNINGSDELER SKAL VÆRE KORTREISTE, FORNYBARE OG OMBRUKBARE I STØRST MULIG GRAD.		
Kg ombrukte bygningsdeler av m ² BTA lyse og mørke (totalt bygningsareal) ved ferdig prosjekt	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data ikke tilgjengelig. Bygg: Data ikke tilgjengelig. 	Ved ombruk sparer man råvareressurser, reduserer klimagassutslippene fra nyproduksjon (90 – 99 %) og bidrar til lokal verdiskaping (Grønn byggallianse). Størst effekt får du hvis kan ombruke materialer med høye klimagassutslipp i produksjon, som stål, betong og glass. Dette er tunge materialer, og kilo er derfor viktig data å rapportere på.
Kg ombrukbare* bygningsdeler av m ² BTA totalt bygningsareal og evt kg bygningsdeler totalt	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data ikke tilgjengelig. Bygg: Data ikke tilgjengelig 	Behovene for hvert enkelt bygg og landskap kan skifte. Prosjektering for ombruk innebærer å planlegge bygg på en slik måte at komponenter kan demonteres og ombrukes, enten lokalt i samme bygg eller eksternt i et nytt bygg. På den måten vil materialressursene kunne få en lang levetid ifølge FutureBuilt.
*ombrukbar iht Breeam-NOR ver 6.0 ved ferdig prosjekt		
Antall typer bygningskomponenter ombrukt i snitt per prosjekt	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data ikke tilgjengelig. Bygg: Data ikke tilgjengelig 	Ombruk av flere typer bygningskomponenter bidrar til innovasjon, og utvikling av et marked for ombrukbare bygningskomponenter.
Antall typer bygningskomponenter ombrukt i snitt per prosjekt	<ul style="list-style-type: none"> Landskap: Data ikke tilgjengelig. Bygg: Data ikke tilgjengelig 	Ombruk av flere typer bygningskomponenter bidrar til innovasjon, og utvikling av et marked for ombrukbare bygningskomponenter.
Antall ombrukbare byggkomponenter som har *ressursoversikt av totalt ombrukbare byggkomponenter,	<ul style="list-style-type: none"> Data ikke tilgjengelig 	En viktig barriere mot ombruk er mangel på dokumentasjon og kvalitetssikring av byggkomponenters ombrukbarhet.
*ressursoversikt er en digital katalog over bygningsdeler med info om hvordan vedlikeholde og ombruke)		
KVALITATIV RAPPORTERING	<ul style="list-style-type: none"> Kontor 2.0 med bruk av e-slab påbegynt: Handler om å finne byggemetoder for framtidens kontor som produserer mindre enn 50 % av avfall. 	

2: 150-ÅRS PERSPEKTIV - RESULTATER

INDIKATOR	STATUS 2021	FORKLARING
-----------	-------------	------------

MÅL 3: MUSTADS EIENDOMSUTVIKLING SKAL PREGES AV AT HISTORISK ARV GJØRES SYNLIG, OG AT HISTORISKE ELEMENTER GIS NYTT LIV MED EN FRAMTIDSRETTET BRUK.		
KVALITATIV RAPPORTERING	<ul style="list-style-type: none"> Historisk skilting. I 2021 ble et eget skiltkonsept «Historiske Lilleakerbyen» utviklet og alle de historiske byggene ble skiltet Vi bidro med finansiering av boken «Forunderlige Lilleaker» som utgis i 2022. Boken beskriver Lilleakers historie med utgangspunkt i menneskene som har utviklet området, fra industrisamfunn til i dag. Schlägergården ble rehabilitert, og stjernekokken Björn Svensson åpnet restaurant i de historiske byggene. Restauranten har fått mye oppmerksomhet, og har skapt bevissthet og introdusert helt nye mennesker for Lilleakers historie. 	Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilhørighet og særpreg.

MÅL 4: DET SKAL VÆRE EFFEKTIVT VANNFORBRUK FRA BYGG OG LANDSKAP I MUSTADS EIENDOMSPORTEFØLJE.		
Totalt vannforbruk m ³ av m ² BTA totalt, av hele Mustads eiendomsportefølje, inkludert egne lokaler	<ul style="list-style-type: none"> 0,221 m³ vann per m² BTA (54112 m³ vann / 234 265 m² BTA) 	Redusert vannforbruk gir økonomisk gevinst og økt sirkularitet. Global oppvarming kan medføre perioder med redusert tilgang på vann, hvor vanneffektivitet blir viktig.
Andel av beplantning som utelukkende vannes ved hjelp av regnvann eller spillvann.	<ul style="list-style-type: none"> 0 % av beplantningen 	

2: 150-ÅRS PERSPEKTIV

Resultater og veien videre – våre refleksjoner

Historiske spor og elementer er svært viktige for Lilleakerbyens identitet og egenart. Vi forsøker derfor å være bevisst historien i mange ulike deler av det vi gjør.

I 2019 ble det gjort en grundig ressurskartlegging av bygget i Vollsveien 13H, som lå til grunn for målsettingene om å ombruke mest mulig av eksisterende teglstein og bærende strukturer. Vår erfaring fra dette arbeidet er at demontering for ombruk er ressurskrevende, både med tanke på kompetanse, tid og økonomi.

Vi har også erfart at det er et stort behov for samarbeid på tvers i bransjen for å få til ombruk i stor skala. Spesielt savner vi et reelt og velfungerende ombruksmarked. Vi mener det er avgjørende at aktører som oss selv er aktivt deltakende i å etablere bedre prosesser og ordninger for ombruk av bygningsmaterialer.

I 2021 har vi gjort mange tiltak for å skape større bevissthet og kunnskap om historien i området. I samarbeid med det lokale historielaget har vi arrangert historiske vandringar og åpne dager i museumsleiligheten nord i området. Framover kan vi arrangere flere tiltak som retter seg mot folk som jobber i området, og ta opp igjen kontakten med lokale skoler og barnehager.

Noen av indikatorene mangler data. Det skyldes at indikatorene ble etablert først i 2022, etter rapporteringsåret. Å få dette på plass blir viktig framover.

Lave utslipp

BÆREKRAFTSTRATEGI 3

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

Vi ønsker å gå foran innen ombruk av materialer og designe bygg som er varige og fleksible. Når vi skal bruke nye materialer, skal disse ha lavt klimagassavtrykk, lang levetid og lavt behov for vedlikehold. Vi har også en stor påvirkning på leietakere, beboere og besøkende, og ønsker å bidra til at det er enkelt for dem å kutte egne utslipp. I 2021 har vi spesielt jobbet med å forbedre sortering av avfall, og motivere flere til å sykle til kjøpesenteret CC Vest.

MÅL 7

Klimafotavtrykk fra energi- og materialbruk i nye og rehabiliterte bygg og landskap skal ligge vesentlig under budsjettaket for utslipp som kreves av eiendomssektoren, for å nå Paris-avtalens mål.

MÅL 8

Klimafotavtrykk fra drift av eksisterende bygg og landskap skal reduseres vesentlig

MÅL 9

Klimafotavtrykket fra transport til og fra Mustads eiendommer av beboere, besøkende, leietakere og bylogistikk skal reduseres vesentlig, og til enhver tid ligge under det som kreves for å nå Paris-avtalens mål.

→

FRA GRÅTT TIL GRØNT

I dag preges Lilleakerbyen av grå flater. I framtiden skal Lilleakerbyen bli langt grønnere. Se vår plan for framtidig utvikling av området på de neste sidene.



3: LAVE UTSLIPP

Slik gjør vi det i praksis

KNUTEPUNKTUTVIKLING I LILLEAKERBYEN

Lilleakerbyen skal bidra til å nå klimamålene våre. Vi tar tak i de tre viktigste utslippsfaktorene for byutviklingen: transport, material- og energibruk.

Et av de viktigste grepene for transport i reguleringsplanen for Lilleakerbyen er å skape en helhetlig by, ved det som er Norges tredje største knutepunkt. Lilleakerbyen blir et eksempel på nærhetsbyen, der alt du trenger i det daglige finnes i gåavstand. Det blir en god miks av boliger, arbeidsplasser, service, handel og kultur, rett ved kollektivknutepunktet. Det gir aktivitet i byen store deler av døgnet, og et effektivt transporttilbud med lave utslipp.

Civitas gjennomførte i 2021 klimaberegninger for Lilleakerbyen på vegne av Mustad Eiendom. Norsk standard for klimagassberegninger for bygg (NS3720) og metode for konsekvensutredninger av alternative planforslag lagt til grunn, fordi det ikke forelå noe standardisert beregningsverktøy på den tiden. Klimagassberegningene er på overordnet nivå, og ment som en støtte i prosjektutviklingen. Rapporten synliggjør dermed ikke hva resultatene faktisk blir, men gir en foreløpig beregning.

Rapporten viser den positive effekten av knutepunktutvikling sammenliknet med å utvikle mindre sentrale områder. Sammenliknet med å ikke bygge Lilleakerbyen, og at utviklingen i stedet skjer utenfor kollektivknutepunkt (O-alternativet), så vil Lilleaker-utbyggingen gi en klimagassbesparelse på cirka 50 prosent innen energibruk, 44 prosent innen transport og 44 prosent innen materialbruk.



↓GRØNN BYGATE

I Lilleakerbyen skal gatene være reservert for gående og syklende, med et variert handels- og servicetilbud i bygater.

EL-SYKKELDAGER PÅ CC VEST

El-sykkel har potensial til å erstatte bilen som framkomstmiddel på flere turer, siden de fleste bilturer foregår over korte avstander. 23. - 25. september 2021 arrangerte vi elsykkeldager utenfor CC Vest.

Målet for arrangementet var å motivere flere til å bruke sykkel, og gjøre flere oppmerksom på elsykkel som et godt transportmiddel. Vi ønsket å la folk få teste elsykler, se på ulike modeller og snakke med leverandører. Vi viste også hvor kort tid man bruker på elsykkel til og fra relevante målpunkt i nærmiljøet. På denne måten kunne vi bidra til å senke terskelen for å anskaffe elsykkel.

Elsykkeldagene på CC Vest ble Norges største samling av elsykler på ett sted, med hele 11 aktører til stede. Målgruppen for arrangementet var folk som handler på CC Vest og kontorleietakere i området. Arrangementet ble annonsert bredt, og det ble tilbudt sjekk av egen sykkel, og tips til turer og opplevelser på to hjul.



↑ Reklameplakat for elsykkeldagene på CC Vest 23.-25. september 2021 som Mustad Eiendom arrangerte for første gang.

→

LILLEAKERBYEN I FRAMTIDEN

Vi har en svært ambisiøs plan for å kutte klimagassutslipp, og styrke det eksisterende biologiske mangfoldet. Et område som er preget mye asfalt, betong og parkeringsplasser, skal bli åpne byrom, preget av natur og på de gåendes premisser.



Klimagassregnskap

NØKKELTALL FOR 2021

TOTALT KLIMAGASSUTSLIPP

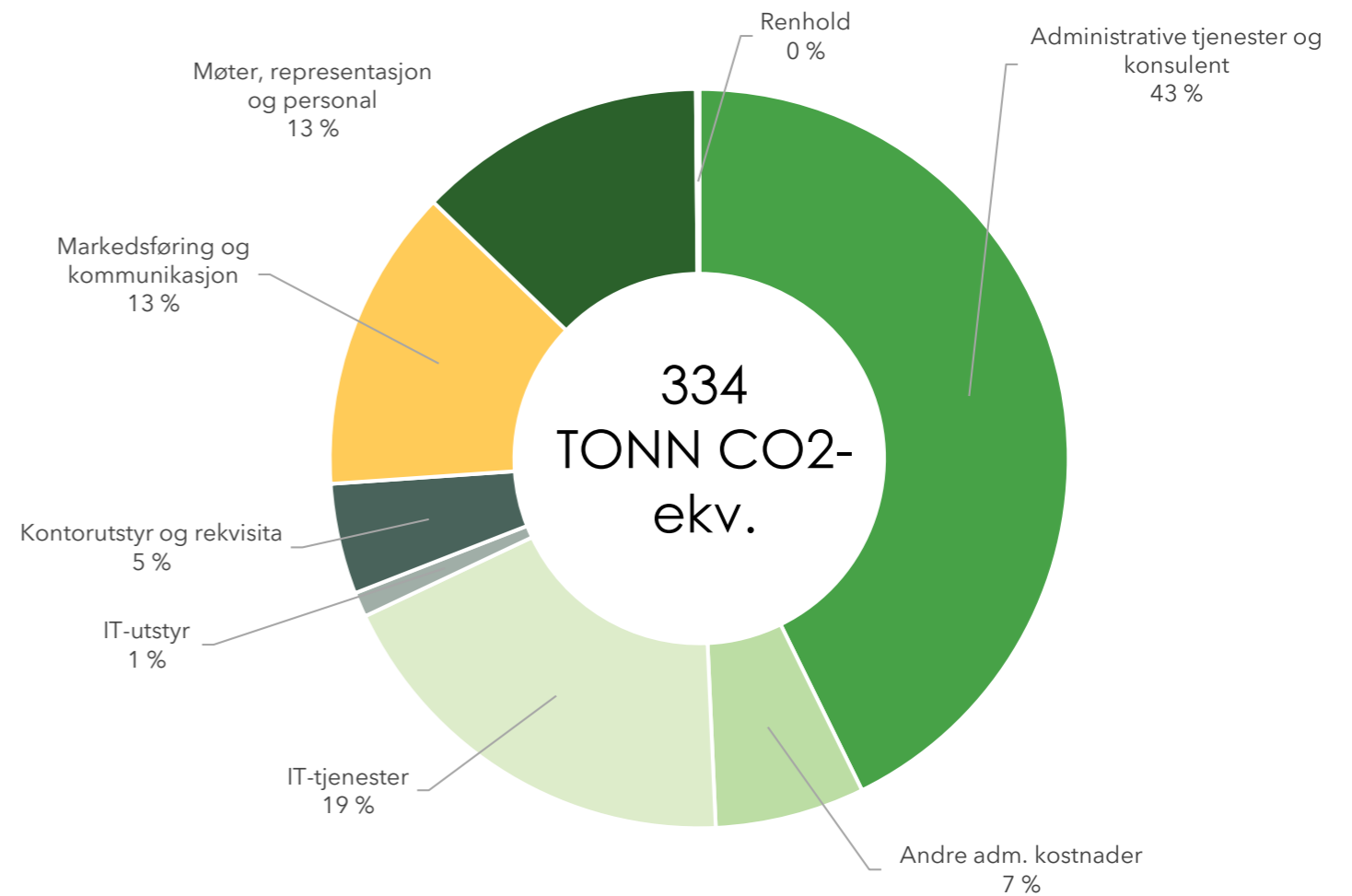
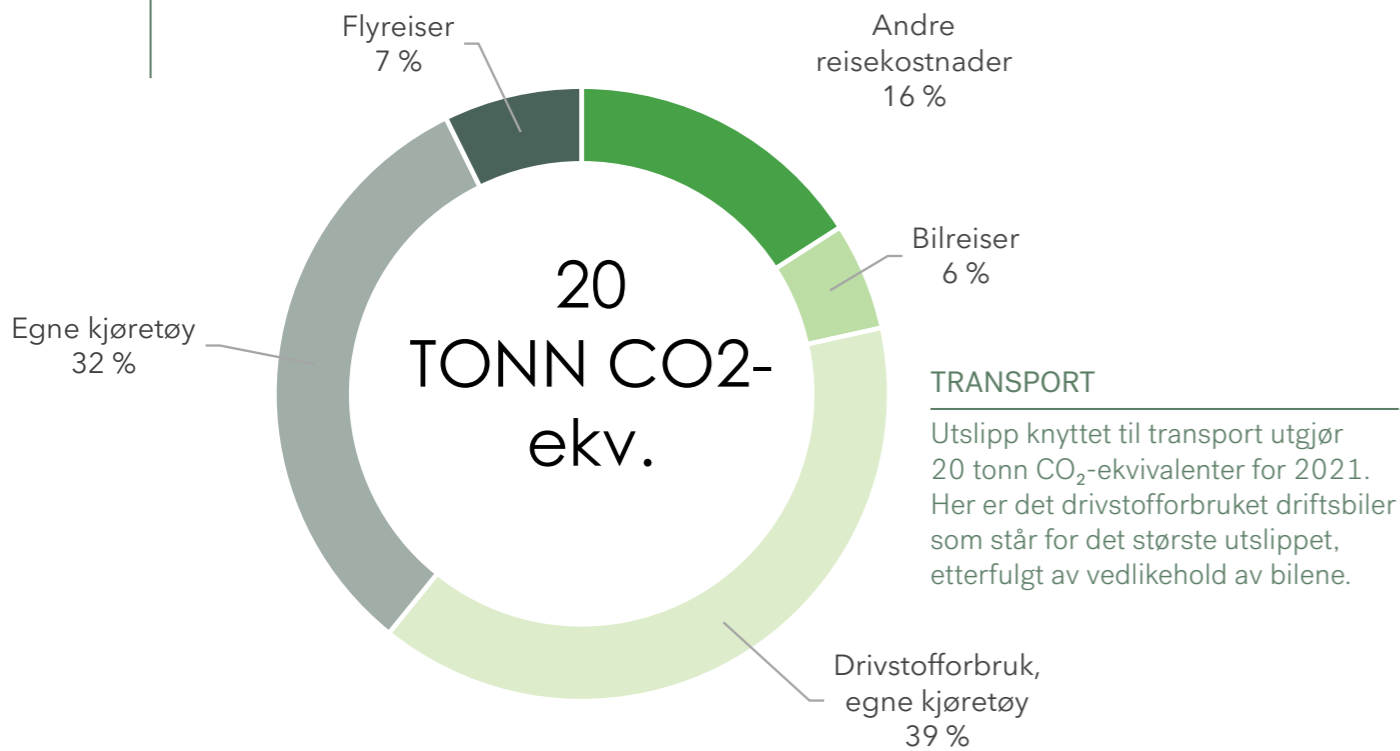
7 778 tonn CO₂
For Mustad Eiendom AS i 2021

TILSVARER KLIMAFOTAVTRYKK

33,38 kg CO₂-ekv./m² BTA

METODE FOR KLIMAGASSREGNSKAP

Se vedlegg



ADMINISTRATIV DRIFT

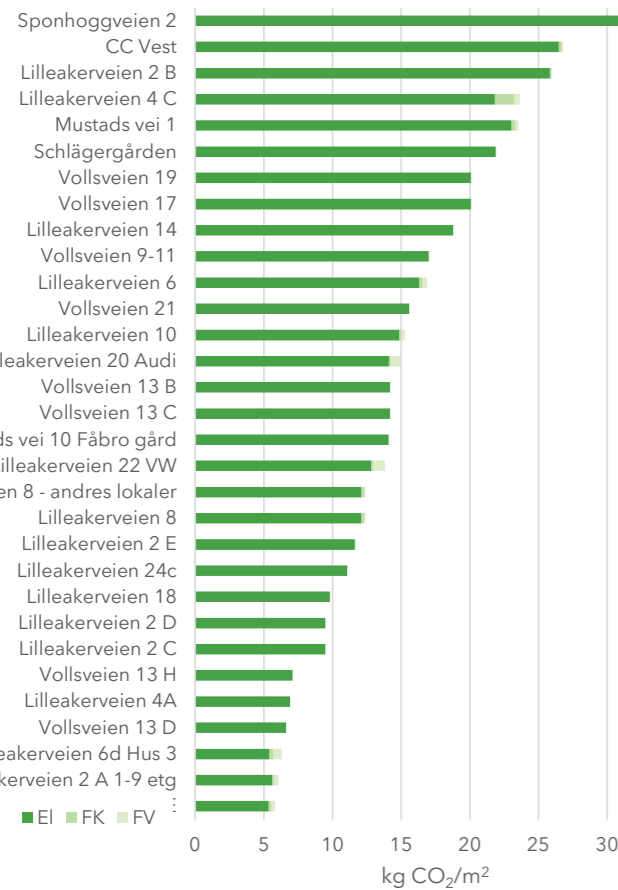
Administrativ drift utgjør 4 prosent av totalutslippet i klimaregnskapet til Mustad Eiendom for 2021. I denne hovedkategorien utgjør administrative tjenester og innleid konsulenttjenester 43 prosent av totalutslippet på 334 tonn CO₂. Juridiske og økonomiske honorarer, meglerprovisjon og forsikringer utgjør majoriteten av utslippet fra denne underkategorien.

Etter administrative tjenester er det kategorien «IT-tjenester» som har størst utslipp. I denne kategorien er det kontoen «programservice» som har størst utslipp. For kategorier «møter, representasjon og personal» er det kontoen for «tilstelninger og velferd» som bidrar mest.

EIENDOMSDRIFT

Det totale utslippet fra eiendomsdrift er på 7424 tonn CO₂, noe som tilsvarer 96 prosent av totalutslippet for 2021. Her utgjør energibruk ved drift av eiendommene halvparten av utslippet. Videre har prosjekteringstjenester og rådgivning et bidrag på 14 prosent av utslippet fra eiendomsdrift. Dette skyldes innleide konsulenttjenester.

Drift og vedlikehold av tekniske systemer som ventilasjon, heiser og varme- og kjøleanlegg står for 9 % av utslippet. I kategorien «Rehabilitering», som står for 6 % av utslippet fra eiendomsdrift, ligger hovedsakelig tilpasninger og oppussing for leietakere.



NØKKELTALL FOR EIENDOMSDRIFT

KLIMAGASSUTSLIPP fra energibruk per areal
14,94 kg CO₂

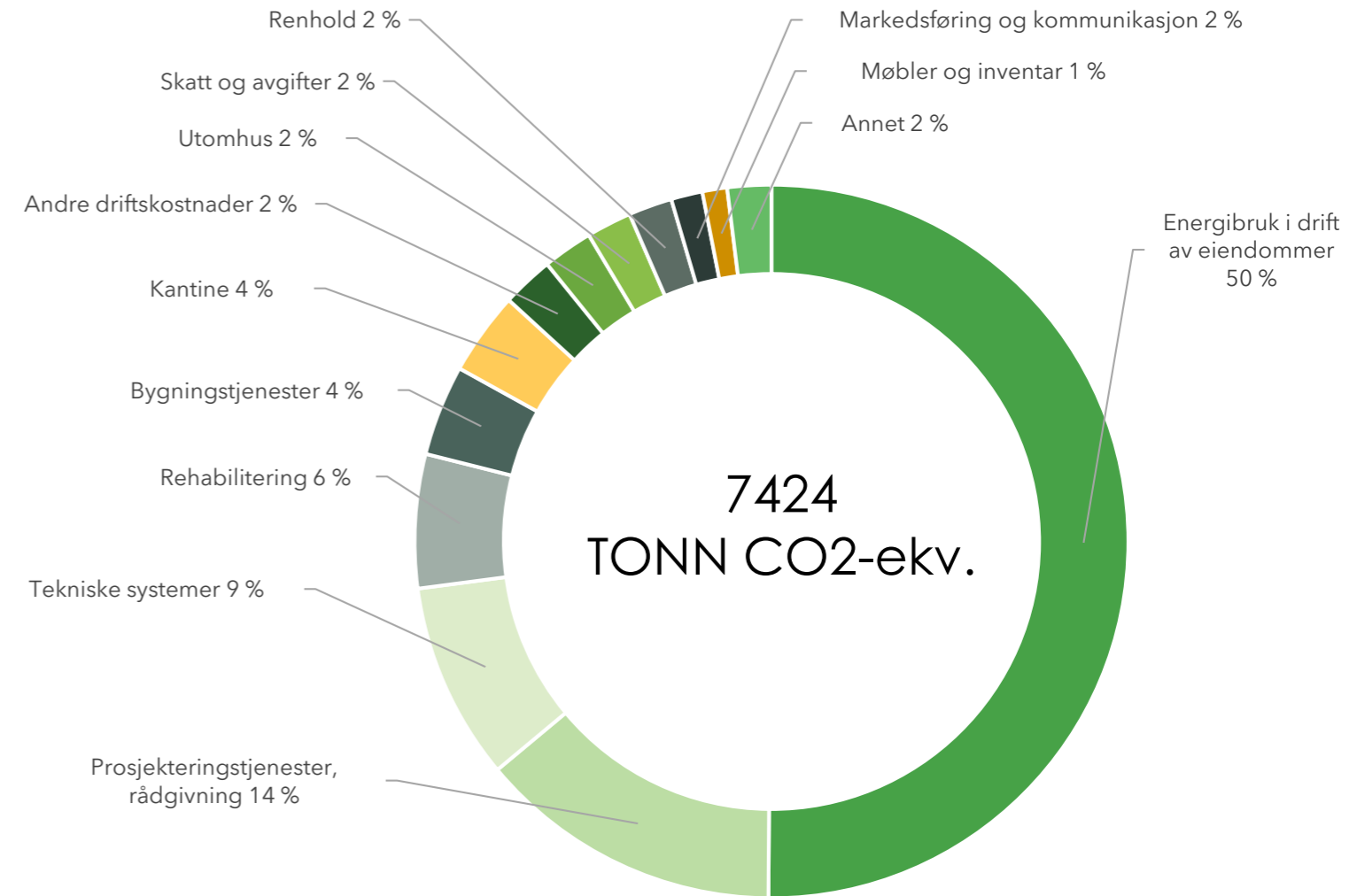
Elektrisitet 98 %
av klimagassutslippet fra energibruk

GJENNOMSNITTLIG ENERGIFORBRUK
163 kWh
per m² BTA

SPESIFIKT ENERGIBRUK
144 kWh/m² BTA
for Mustads egne kontorlokaler
i Lilleakerveien 8

EIENDOMMER MED STØRST ENERGIBRUK PER M²
Lilleakerveien 4c
Sponhoggveien 2
CC vest

METODE FOR KLIMAGASSREGNSKAP
Se vedlegg



3: LAVE UTSLIPP - RESULTATER

INDIKATOR	STATUS 2021	FORKLARING
-----------	-------------	------------

MÅL 3: MUSTADS EIENDOMSUTVIKLING SKAL PREGES AV AT HISTORISK ARV GJØRES SYNLIG, OG AT HISTORISKE ELEMENTER GIS NYTT LIV MED EN FRAMTIDSRETTET BRUK.		
KVALITATIV RAPPORTERING	<ul style="list-style-type: none"> Historisk skilting. I 2021 ble et eget skiltkonsept «Historiske Lilleakerbyen» utviklet og alle de historiske byggene ble skiltet Vi bidro med finansiering av boken «Forunderlige Lilleaker» som utgis i 2022. Boken beskriver Lilleakers historie med utgangspunkt i menneskene som har utviklet området, fra industrisamfunn til i dag. Schlägergården ble rehabilitert, og stjernekokken Björn Svensson åpnet restaurant i de historiske byggene. Restauranten har fått mye oppmerksomhet, og har skapt bevissthet og introdusert helt nye mennesker for Lilleakers historie. <p>Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilørighet og særpreg.</p>	

MÅL 4: DET SKAL VÆRE EFFEKTIVT VANNFORBRUK FRA BYGG OG LANDSKAP I MUSTADS EIENDOMSPORTEFØLJE.		
Totalt vannforbruk m ³ av m ² BTA totalt, i driftsfasen i eksisterende bygg	<ul style="list-style-type: none"> 0,223 m³ vann per m² BTA (54112 m³ vann / 243 057 m² BTA) 	Redusert vannforbruk gir økonomisk gevinst og økt sirkularitet. Global oppvarming kan medføre perioder med redusert tilgang på vann, hvor vanneffektivitet blir viktig.
Andel av beplantning som utelukkende vannes ved hjelp av regnvann eller spillvann.	<ul style="list-style-type: none"> 0 % av beplantningen 	



↑ Vi har i 2021 arbeidet med utvikling av Vollsveien 9-11 der vi ønsker å bruke konseptet E-slab som bærende struktur.

3: LAVE UTSLIPP

Resultater og veien videre – våre refleksjoner

For første gang har vi laget et klimagassregnskap for vår virksomhet for scope 1, 2 og 3. Dette har vært interessant og lærerikt, og inkludert store deler av organisasjonen. Vi vil gjøre en grundig innsats for å forstå tallene og hvilke aktiviteter som fører til størst utslipp. Umiddelbart ser vi at vi har et stort forbedringspotensial i innkjøpene vi gjør, og vil jobbe for å bedre anvende bærekraftsmål i innkjøpsrutinene.

Også under «Lave utslipp» er der flere indikatorer der vi ikke har data for 2021. I flere av disse indikatorene har vi knyttet oss opp mot metodikken FutureBuilt Zero. Det var først mot slutten av 2021 at vi inngikk intensjonsavtale med FutureBuilt, og FutureBuilds kriterier er dermed ikke anvendt før i etterkant av dette.

Rapporten synliggjør at flere av våre bygg scorer i det nedre sjiktet for energimerking. Det reflekterer at vi har en variert og delvis aldrende byggportefølje. Med den store transformasjonen vi planlegger, er det ikke fornuftig å gjøre store energieffektiviseringstiltak på eksisterende bygg på nåværende tidspunkt. Likefullt gjør vi stadig tiltak som har effekt, som for eksempel drift av tekniske anlegg og styringssystemer. Dette er imidlertid tiltak som ikke fanges opp av energimerkeordningen.

I 2021 har vi brukt mye tid på å utvikle et konsept vi kaller Kontor 2.0. Som en stor besitter av kontor, vet vi at det som regel genereres store mengder avfall ved bytte av leietakere. Dette ønsker vi å endre på. Målet har vært å halvere mengden avfall i løpet av kontorbyggs levetid.

Ett av konseptene i Kontor 2.0 skal vi teste i nybygget i Vollsveien 9-11. Store deler av bygget vil være demonterbart, og det har innebygget en stor grad av fleksibilitet for endring. Vi vil benytte et nytt modulsystem E-slab, som er utviklet av blant annet Snøhetta og Conform.

Trivsel og livskvalitet

BÆREKRAFTSTRATEGI 4

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

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

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

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

MÅL 10

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

MÅL 11

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

MÅL 12

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

→ YOGA VED ELVEBREDDEN
Aya Yoga har arrangert gratis yogatimer ved Lysakerelva i helgene.



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

4: TRIVSEL OG LIVSKVALITET

Slik gjør vi det

MØLLEFOSSEN KAFÉ OG LILLEAKER LIVE

Et av de langsiktige målene for Lilleakerbyen er at det skal være et sted som fremmer tilhørighet, trivsel, trygghet og møter mellom mennesker. Det skal kort sagt være et godt nabolag. Arbeidet er vi allerede godt i gang med.

I 2021 åpnet vi Møllefossen kafé. Bygget var opprinnelig et turbinhus oppført i 1907, da energien fra Lysakerelva ble brukt til industrivirksomhet. Bygget er blitt rehabilitert slik at mest mulig av eksisterende materialer og arkitektonisk uttrykk har blitt bevart.

Det viktigste med Møllefossen kafé er innholdet som lokalet fylles med. Under arbeidet med reguleringsplanen for Lilleakerbyen, har Mustad Eiendom gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid. Vi har undersøkt hva folk i nabolaget ønsker at Lilleakerbyen skal bli, og hvilke behov de har. Et av de viktigste behovene vi har avdekket, er behovet for flere sosiale møteplasser og kulturelle tilbud. Møllefossen kafé ble derfor etablert, og er blitt et populært tilbud for folk som bor og arbeider i nærområdet.

Møllefossen kafé har hatt kunstutstillinger, og det er også et populært sted for sosiale samlinger for områdets bedrifter. Nabolaget bruker også stedet til å arrangere bryllup, dåp, konfirmasjon og jubileer.

Høsten 2021 ble også konsertserien Lilleaker Live etablert. Det er en rekke konserter som avholdes minst én gang i måneden ved Møllefossen kafé. Lilleaker Live blir organisert i nært samarbeid med lokalpatriot Karl Oluf Wennerberg, som selv er musiker. Lilleaker Live har blitt et svært populært tiltak, der mange kjente og dyktige musikere har holdt konserter.

Selv om det er mange år til Lilleakerbyen er ferdig utbygd, er det viktig for Mustad Eiendom å åpne nye tilbud som svarer på folks behov. Vi vil etablere tilbud i det som lenge har vært «døde byrom» der få har oppholdt seg. Turbinhuset har en flott beliggenhet rett ved Lysaker knutepunkt, og med utsikt til Møllefossen og den vakre broa over elva.



↑ Møllefossen kafé åpnet i 2021, i turbinhuset fra 1907.

↑ Lilleaker Live har blitt etablert som et populært tilbud der både lokale og nasjonale musikere holder konsert ved Møllefossen kafé

4: TRIVSEL OG LIVSKVALITET - RESULTATER

INDIKATOR	STATUS 2021	FORKLARING
MÅL 1: MUSTAD SKAL FREMME MENNESKEVERD, RETTIGHETER OG MANGFOLD I ARBEIDSLIVET.		
%vis kjønnsbalanse totalt og nivå 1, 2 og 3 basert	<p>Totalt: 29,5 % kvinner og 70,5% menn (13 kvinner og 31 menn av 44 ansatte totalt)</p> <p>Nivå 1 (Ledergruppe): 33,3% kvinner og 66,7% menn (2 kvinner og 4 menn)</p> <p>Nivå 2 (Linjeleder, fag og personalledere): 44,4% kvinner og 55,6% menn (8 kvinner og 10 menn)</p> <p>Nivå 3 (Medarbeidere): 15,8 % kvinner og 84,2 % menn (3 kvinner og 16 menn).</p>	Kjønnsbalanse er fordelingen av menn og kvinner på ulike nivåer i organisasjonen. Skjev kjønnsbalanse skaper dårligere arbeidsmiljø, dårligere økonomisk prestasjon, og kan reflektere og skape strukturelle forskjeller i ulike bransjer og ledernivåer, etter lønn og muligheter.
Sykefravær i Mustad	1,5 %	Sykefravær kan være uheldig for den sykemeldte i form av tapte relasjoner, rutiner og opplevelse av mening. Høyt sykefravær koster organisasjonen i form av tapt produksjonsevne og ekstra utgifter til vikarer.
Antall utsatte ungdommer og unge voksne som har hatt engasjement per år *(forstått som ungdom som står uten opplæringsstilbud eller arbeid over lengre tid)	0	Arbeidsløsheten blant unge er betydelig høyere enn den generelle arbeidsløsheten. En gruppe unge har stor risiko for et varig utenforskap fra arbeidsliv og samfunn. Både private og offentlige virksomheter har en viktig rolle å spille i å løse problemet.
Tall for likelønnskarlegging	Data ikke tilgjengelig.	Likelønnskartleggingen reflekterer gapet mellom kvinner og menns lønn. Virksomheter som tar likestilling på alvor, styrker eget omdømme og tiltrekker dyktige kandidater ifølge Likestillings- og diskrimineringsforbundet.
KVALITATIV RAPPORTERING	Mustad Eiendom har i flere år hatt et svært godt samarbeid med arbeidsmarkedsbedriften Oslo Produksjon og Tjenester (OPT). OPT er eid av Oslo kommune, og er en arbeidsmarkedsbedrift med tilrettelagt arbeid for folk med nedsatt funksjonsevne. OPT leverer en rekke tjenester til oss, og i 2021 har de vært avgjørende for at vi har klart å kraftig øke sorteringsgraden på avfall i våre bygg.	

4: TRIVSEL OG LIVSKVALITET - RESULTATER

MÅL 2: OMRÅDER OG BYROM SKAL DEKKE BRUKERNES DAGLIGE BEHOV I GANGAVSTAND, OG FREMME TILHØRIGHET, TRIVSEL, TRYGGHET OG MØTER MELLOM MENNESKER.		
m ² offentlige friarealer av m ² totalt planområde	Data ikke tilgjengelig	Rikelig med offentlig tilgjengelige friarealer muliggjør rekreasjon og møteplasser.
Antall HMS-hendelser av m ² drift (gjelder alle brukere av Mustads eiendomsportefølje)	0 HMS-hendelser	Eiendomsutviklere har et ansvar for skader og ulykker som forvaltere av store eiendommer.
% andel beboere og brukere som svarer på tilhørighet, trygghet, trivsel, tilgang og kvalitet på møteplasser, rekreasjonsmuligheter og aktiviteter, blågrønne strukturer osv (Indikator etableres etter at Nabolagsindeksen med spørreundersøkelse er ferdigstilt.).	Ikke implementert	Beboere og brukeres selvrapporterte opplevelser av nabolag og byrom supplerer mer objektive kriterier, og kan reflektere om Mustad når målene sine om sosial tilhørighet og trivsel.
Poeng i *KTI-undersøkelse for leietakere for image og lojalitet *KTI-undersøkelsen samler data fra næringseietakere etter ulike parametere	Image: 88 poeng Lojalitet: 82/87 poeng (Uendrede/andrede behov)	Leietakere er en viktig brukergruppe i Mustads eiendomsportefølje. Det er viktig at også leietakere opplever stedstilhørighet og trivsel, som KTI-undersøkelsen reflekterer.
Snittid for hvor lenge handlende oppholder seg i området	53 minutter (CC vest)	Hvor lenge handlende oppholder seg på områder utbygget og forvaltet av Mustad eiendom kan reflektere trivsel. Foreløpig foreligger kun tall for CC vest, men dette kan endre seg med utbyggingen av Lilleakerbyen.
KVALITATIV RAPPORTERING	Mustad jobber med reguleringsplan som skal bidra til flere møteplasser, tilbud og bymessighet i Lilleakerbyen, og har igangsatt utviklingen av en nabolagsindeks.	

4: TRIVSEL OG LIVSKVALITET - RESULTATER

MÅL 3: NYE OG EKSISTERENDE OMRÅDER SKAL PREGES AV MANGFOLD I BEFOLKNING, BRUKERE OG BOLIGER.		
% fordeling av ulike boformer (utleie, leie til eie, kollektive løsninger, selveie, tredje boligsektor)	Nye boliger: 100% selveie Nye og eksisterende boliger: - 7,4% utleie - 92,6%selveie	Variasjon av boliger og eiertyper øker muligheten for boligkarriere i lokalmiljøet den enkelte bor i, også ved endret livssituasjon. Det er positivt for bomiljøets stabilitet.
% fordeling nye boliger etter størrelse, m ² og antall rom	200-250m ² -> 1 stk (1%) 150-200m ² -> 2 stk (3%) 100-150m ² -> 28 stk (41%) 80-100m ² -> 2 stk (3%) 60-80m ² -> 19 stk (28%) 60-40m ² -> 17 stk (25%) Antall 2-roms: 18 stk (26%) Antall 3 roms: 19 stk (28%) Antall 4 roms: 29 stk (42%) Antall 5 roms: 2 stk (7%) Antall 6 roms 1 stk (1%)	
KVALITATIV RAPPORTERING	Boligstrategien for Lilleakerbyen er under utvikling. Indikatorer oppdateres etter denne er vedtatt.	

4: TRIVSEL OG LIVSKVALITET

Resultater og veien videre – våre refleksjoner

Vi i Mustad har et genuint ønske om å bidra til å styrke og videreutvikle nabolaget vi er en del av. Vi gjennomfører svært mange aktiviteter og tiltak hvert år. I koronaåret 2021 gjennomførte vi en rekke tiltak for å bidra til at folk kunne bruke uteområdene på nye måter. Vi satte opp bålpanner i Fåbroparken og i Fåbro hage, og etablerte en kortreist akebakke med snøkanon i parken på lokket over Granfostunellen.

Vi støtter også en lang rekke med lokale lag og foreninger innenfor fotball, bandy, og håndball, kor og korps. Vi finansierte også et nytt AV-anlegg i Ullern kirke, og samarbeider tett med Lions.

Vi får mange positive tilbakemeldinger på arbeidet. Men vi ser at vi trenger mer håndfast evaluering, slik at vi kan måle effekten av tiltakene våre mer systematisk. I 2022 ønsker vi å utvikle en nabolagsindeks som skal måle grad av trivsel i området, som vi kan observere over tid.

Vår svært høye score på kundetilfredsundersøkelsen i 2021, gjennomført av Norsk Leietakerindeks, gir oss en viktig og verdifull tilbakemelding på arbeidet vi gjør. Vi kom i 2021 på førsteplass for kjøpesenter, og på tredjeplass for kontor, bare desimaler bak vinneren. Vi økte vår score med hele 7 poeng fra 2020 for kontor, og 6 poeng for kjøpesenter. Det er vi svært stolte over.

Gjennom arbeidet med reguleringsplanen har vi gjennomført mer enn 100 ulike typer medvirkningsarrangement. Medvirkning bidrar til at vi bedre svarer ut behov som våre brukere har. Dette er et kontinuerlig arbeid, der vi alltid kan bli bedre.

I 2021 har vi arbeidet mye med reguleringsplanen for Lilleakerbyen. Realiseringen av Lilleakerbyen vil påvirke mange, og der er mange som er interessert i å bli oppdatert på arbeidet. Reguleringsplanen består av svært mange dokumenter, og mange er faglig tunge. Vi har opplevd det utfordrende å formidle innholdet i reguleringsplanen. De færreste er vant til å lese slike dokumenter, og det kan derfor være utfordrende å forstå hvordan Lilleakerbyen vil bli. Reguleringsplanen er dessuten på et overordnet nivå, der detaljering av enkeltbygg ikke er utviklet.

Samarbeid og nysgjerrighet

BÆREKRAFTSTRATEGI 5

For at Lilleakerbyen skal bli et nasjonalt foregangsprosjekt for klimavennlig byutvikling og arkitektur, trengs vilje og evne til å teste og utvikle nye løsninger. Da må vi samarbeide med og lære av kompetente aktører, og bygge gode team. I tillegg må vi gjøre prosjektet kjent, slik at andre kan lære, og vi kan bidra til å endre normal praksis. Det er også viktig at vi knytter til oss folk som tilfører nye ideer, har god dialog med folk som bor i området og lytter til deres innspill og behov. Det er også viktig at Lilleakerbyen utvikles på en økonomisk ansvarlig måte, med en gjennomtenkt og bærekraftig økonomisk tilnærming i utbyggingssplan.

→ Mustad Eiendom har gjennomført mer enn 150 medvirkningsarrangementer i forbindelse med utvikling av reguleringsplan for Lilleakerbyen.

MÅL 13

Mustad Eiendoms innkjøp og inngåtte avtaler skal brukes aktivt til å stimulere til sosial og miljømessig bærekraft hos leietakere og leverandører av varer og tjenester hos leietakere og leverandører av varer og tjenester

MÅL 14

Mustad Eiendom skal utvikle og teste nye metode, verktøy og samarbeidsformer som bidrar til bærekraftig byutvikling

MÅL 15


Mustad Eiendom skal bidra til deling av varer, tjenester og arealer

MÅL 16

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

MÅL 17

Mustad Eiendom skal utvikles langsiktig på en økonomisk ansvarlig måte



Å knytte til oss folk som tilfører nye ideer, ha god dialog med de som bor i området og lytte til deres innspill og behov, er viktig for oss.

5: SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

Slik gjør vi det

HISTORISKE LILLEAKER

Lilleaker har en lang og stolt industrihistorie som bidrar til å definere områdets identitet og egenart. Derfor er viktig at historien fungerer som en brobygger mellom det som har vært, det som er, og det som kommer. Den historiske arven forplikter og åpner opp nye muligheter til å styrke lokal stolthet, tilhørighet og samhold. For de som har hatt sin barndom og levd et langt liv på Lilleaker skaper det trygghet når de ser at historien får en sentral rolle også inn i framtiden. Og for de som flytter til området er historien noe som gir tilknytning og tilhørighet i nye omgivelser, med nye naboer.

Arbeidet med å ivareta og løfte fram historien foregår på flere plan, ofte i tett samarbeid med de lokale ildsjelene i historielaget Lilleaker Forum. Her står Reidar Marthinsen sentralt. Hans arbeid med å samle og formidle arbeiderklassens historie på Lilleaker vil komme framtidige generasjoner til gode. Sammen med Lilleaker Forum arrangerer vi jevnlig visninger og foredrag i den restaurerte museumsleiligheten i de fredede arbeiderboligene. Det er også guidede historievandringar i sommerhalvåret.

For å løfte fram historien i det daglige, har historiske Lilleaker blitt etablert. Det er et eget konsept for skilting av historiske bygg. For å introdusere nye generasjoner til historien har vi etablert «stolpejakten», i samarbeid med idrettslaget Heming. Flere av postene er plassert i tilknytning til de ulike historiske byggene og skiltingen.

→ I 2021 ble skiltkonseptet «Historiske Lilleakerbyen» utviklet, og alle de historiske byggene ble skiltet.



Museumsleiligheten i Arbeiderboligene gir anledning til å se hvordan folk levde på Lilleaker for over 100 år siden. Mustad Eiendom arrangerer åpne dager i samarbeid med historielaget Lilleaker Forum.



Mustad Eiendom er opptatt av å skape bevissthet omkring livet i Lysakerelva. Villaksens dag er ett av flere viktige tiltak.

VILLAKSENS DAG

Villaksens dag arrangerer vi årlig i samarbeid med Lysakerelva Fiskeforening, Norske Lakseelver, Rednings-selskapet og lokale fiskeutstyrsleverandører. Formålet er å skape en arena som introduserer nye generasjoner for livet i og langs elva, og vekker engasjement for bevaring av villaksstammen. Dette foregår i form av en aktivitetsdag for hele familien, med fiskeaktivi-teter, fluebinding, casting-konkurranse, naturstier og demonstrasjon av redningsarbeid. Lysakerelva Fiskeforening med Frode Dalen i spissen er primus motor for arrangementet.



↑ 14. august 2021 ble Villaksens dag arrangert i samarbeid med Lysakerelva Fiskeforening, Norske Lakseelver, Rednings-selskapet og lokale fiskeutstyrsleverandører.



↑ Redningsselskapet deltok på Villaksens dag for å skape bevissthet omkring sikkerhet i vannet.



5: SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET – RESULTATER

INDIKATOR	STATUS 2021	FORKLARING
MÅL 1: MUSTADS INNKJØP OG INNGÅTTE AVTALER SKAL BRUKES AKTIVT TIL Å STIMULERE TIL SOSIAL OG MILJØMESSIG BÆREKRAFT HOS LEIETAKERE OG LEVERANDØRER AV VARER OG TJENESTER		
%andel innkjøp av varer og tjenester som følger velutviklet innkjøpsrutine fundert på miljømessige, sosiale og styringsmessige bærekraftsprinsipper	0 % innkjøpsrutine (Ikke implementert)	Eiendomsutviklere er relativt små organisasjoner, som kjøper inn store mengder varer og tjenester. Gjennom styring av og samarbeid med leverandører og samarbeidspartnere, og en god innkjøpspolicy, har Mustad stor påvirkning på miljømessig og sosial bærekraft.
H-verdi skader inkludert for entreprenører	H-verdi = 0.	Eiendomsutviklere er store innkjøpere av tjenester, og har dermed stor påvirkning på arbeidsmiljø, skader og ulykker.

MÅL 2: MUSTAD SKAL UTVIKLE OG TESTE NYE METODER, VERKTØY OG SAMARBEIDSFORMER SOM BIDRAR TIL BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING.		
Antall kroner fått i støtte til innovasjon på virksomhetsnivå	Data ikke tilgjengelig	Å forbedre tjenester og produkter er viktig for å nå sosiale, økonomiske og miljømessige bærekraftsmål. Innovasjonsevne kan også styrke organisasjoners evne til omstilling, omdømme, og økonomiske resultater over tid.
Antall aktiviteter der vi samarbeider med leietakere og aktører i nærmiljøet.	50 aktiviteter.	Samarbeid på tvers av bransjer og samfunnsområder er avgjørende for å dele kunnskap og fremme innovasjon.

MÅL 3: MUSTAD SKAL BIDRA TIL DELING AV VARER, TJENESTER OG AREALER.		
Antall m ² *delearealer av m ² total byggportefølje *Forstått som arealer som deles mellom flere bygg og/eller har flere bruksområder. (F.eks kantiner, møteromssenter, miljøstasjoner, garderobeanlegg og sykkel-parkering).	2021: 5209,5 m ² (uten tall for m ² total byggportefølje)	Deling av tjenester og funksjoner bidrar til resurseffektivitet, redusert forbruk og arealeffektive bygg og uterom.
Antall parkeringsplasser konvertert til fri flyt-parkering og andre funksjoner.	2272 parkeringsplasser (baseline)	Konvertering av parkeringsplasser frigjør grå flater til en mer bærekraftig bruk, og bidrar til arealeffektiv utnyttelse. Status for 2021 danner baseline for framtidig rapportering.
Antall delingsfunksjoner tilbudt eller testet ut i rapporteringsåret.	11 funksjoner	Økt deling av tjenester og arealer er samfunnsøkonomisk gunstig, reduserer forbruk av varer og arealer, og kan bidra til møter mellom mennesker.
%andel av leietakere som benytter *delingstilbud *(gjelder kun Mustad modus p.t., som omhandler deling av arealer som møterom og kantiner)	3952 faste brukere (uten tall for antall leietakere)	

5: SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET – RESULTATER

MÅL 4: MUSTAD SKAL HA GODE STYRINGSSYSTEMER SOM FØLGER BESTE PRAKSIS FOR BÆREKRAFT.		
KVALITATIV RAPPORTERING		Eiendomsutviklere er relativt små organisasjoner, som kjøper inn store mengder varer og tjenester. Gjennom styring av og samarbeid med leverandører og samarbeidspartnere, og en god innkjøpspolicy, har Mustad stor påvirkning på miljømessig og sosial bærekraft.
<ul style="list-style-type: none"> • Mustad er ISO 14001-sertifisert og besto revisjon for 2021. • Mustad har jobbet med å utarbeide bærekraftstrategier og startet arbeidet med å etablere et rapporteringssystem med blant annet mål og indikatorer • Ansettelse av direktør for bærekraft og samfunnskontakt, en stilling som inngår i Mustad Eiendoms ledergruppe. Hovedansvaret som ligger til denne stillingen, er å sikre at bærekraft er en tydelig og integrert del av arbeidet vi gjør. 		

MÅL 5: MUSTAD SKAL UTVIKLES LANGSIKTIG PÅ EN ØKONOMISK ANSVARLIG MÅTE.		
%andel av låneporteføljen klassifisert som grønne lån.	0% (ikke implementert)	Grønne lån gir bedre betingelser enn tilsvarende ikke-grønne lån. Grønne lån skal bidra til en bærekraftig utvikling og kan gis til prosjekter og investeringer i bygg med spesifikke grønne kvaliteter som tilfredsstillende utlåners gjeldende kriterier.
%andel av *større investeringsbeslutninger hvor det er gjort **LCC i forkant *gjelder beslutninger over 3500 m ² . For leietakertilpasning er grensen 3500m ² ekskl. areal	0 % (ikke implementert)	Life Cycle Cost (LCC), på norsk livssyklus kostnad, av et bygg- eller anleggsprosjekt, hensyntar kostnader for oppføring (såkalte investerings- eller kapitalkostnader), og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold (også kalt FDVU-kostnader). Summen av kapital- og FDVU-kostnader per år, gir årskostnaden for bygget eller anlegget. LCC-beregninger bidrar til mer kostnadseffektive og riktig kvalitet på løsningene i bygget eller anlegget, sett opp mot dine behov. Dette gir større forutsigbarhet for drift av ferdig bygg eller anlegg.



5: SAMARBEID OG NYSGJERRIGHET

Resultater og veien videre – våre refleksjoner

Vi har et forbedringspotensial når det gjelder å bruke vår innkjøpsmakt til å bidra til sosial og miljømessig bærekraft. I dag har vi rutiner knyttet til ISO-standard, men disse ble utviklet for en del år siden. Det er på tide at vi reviderer og oppdaterer disse og sørger for at de er i tråd med våre oppdaterte bærekraftstrategier og -mål.

På sikt tror vi at Lilleakerbyen har et stort potensial til å etablere gode og sømløse tjenester for deling, når det gjelder areal, mobilitet og utstyr. Det tar imidlertid tid å utvikle, teste og implementere disse tjenestene. Vi har i 2021 videreutviklet Mustad Modus, som innbefatter deling av kantiner og kontorfasiliteter. Vi ser at tilbudet har en økende popularitet, og vi vil framover jobbe med å utvikle tilbudet videre.

Det skjer mye spennende innenfor nye mobilitetstjenester. Vi anser reiser til og fra handelstilbudet på CC Vest som et svært spennende område å teste nye mobilitetstjenester. Vi håper å teste nye tilbud i de kommende årene, i samarbeid med Ruter og andre som tilbyr mobilitetstjenester. Dette kan bidra til at færre velger å kjøre privatbil når de skal besøke Lilleakerbyen i framtiden.

← Det er viktig for oss å tilrettelegge for møteplasser og samhandling blant våre leietakere. I kantinen Lilleakerveien 2A samles mange leietakere også utenom lunsjpausen. Her er det kaffebar, peisestue og pizzaservering i tillegg til lunsjtilbud.

Begrepsavklaring

BRUTTOAREAL (BTA)

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

BÆREKRAFT

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

BREEAM-NOR

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

CO₂-EKVIVALENTER

I tillegg til karbondioksid fins det en rekke klimagasser, som metan, lystgasser og fluorgasser. I mål for utslippsreduksjoner regnes alle disse klimagasene om til CO₂-verdier. Mengdene kalles CO₂-ekvivalenter. Alle utslipp kan da sammenlignes direkte fordi de får samme enhet.

EUS TAKSONOMI

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

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.

FUTUREBUILT

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

KLIMARISIKO

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

SCOPE 1

Direkte utslipp, for eksempel fra biler og utstyr.

SCOPE 2

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

SCOPE 3

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

UN GLOBAL COMPACT

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

Vedlegg

METODIKK FOR KLIMAGASSREGNSKAP

Metodikk for klimagassregnskap

OM KLIMAKOST

Klimaregnskapet for Mustad Eiendom er utført ved bruk av Klimakost, et verktøy utviklet av Asplan Viak. Klimakost benytter en kombinasjon av livsløpsanalyse (LCA) for fysiske innsatsfaktorer (i denne analysen energiforbruk, flyreiser og lekkasje av kuldemedier) og miljøutvidet kryssløpsanalyse (EEIOA) for økonomiske innsatsfaktorer (regnskapsdata). I en miljøutvidet kryssløpsanalyse benyttes utslipp og aktivitetsdata for et standard utvalg næringslivssektorer (SN2007/NACE rev2) for å beregne utslippene et gitt innkjøp innen hver sektor forårsaker.

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

DATAGRUNNLAG OG METODIKK

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

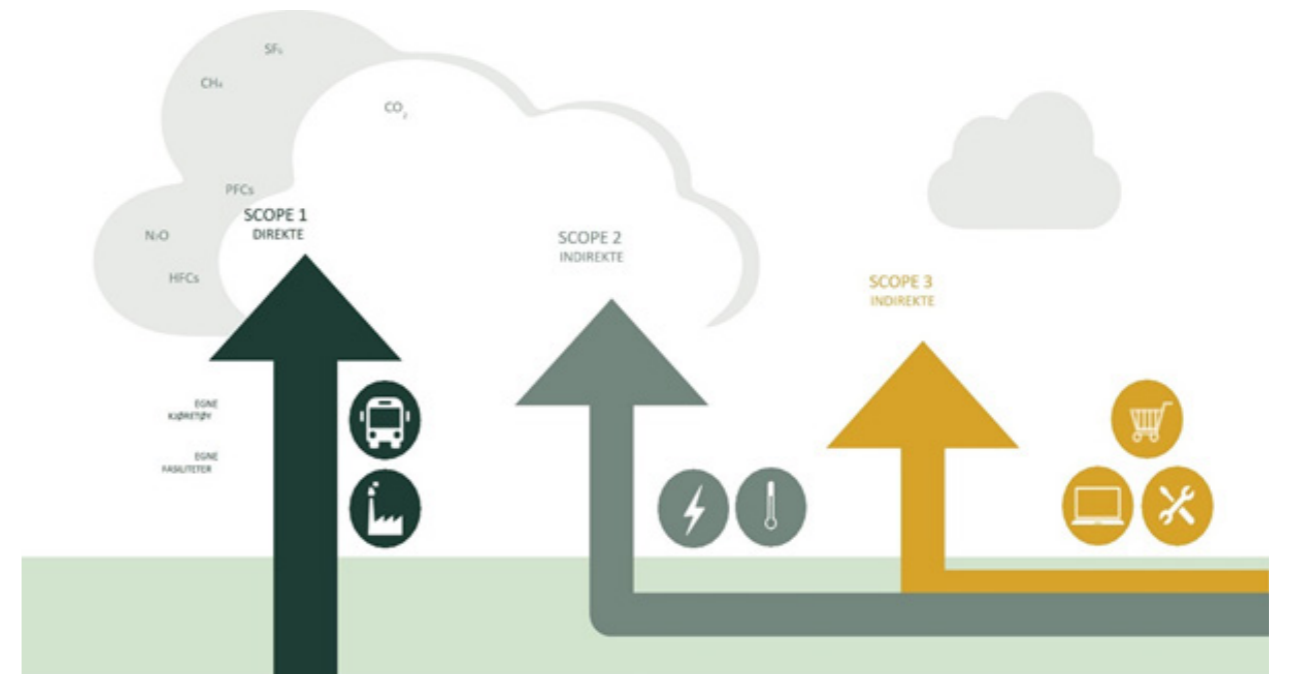
- Mustad eiendoms regnskap for 2021
- Målt energibruk for eiendommer i Mustad eiendoms portefølje for 2021 (ekskludert eiendommer der energibruk faktureres direkte til leietaker, samt noen mindre eiendommer under 500 m2 BTA)
- Informasjon om reiste km med fly i 2021, fra reisebyrå
- Innkjøpt mengde kjølemedier og diesel brukt i egne biler i 2021. Fra fakturainformasjon

For regnskapsdata er utslippsfaktorer i klimakost lagt til grunn.

For fysiske data er følgende kilder til utslippsdata benyttet:

- Elektrisitet: Klimakost, nordisk miks (107,7 g CO₂-ekv./kWh)
- Fjernvarme og fjernkjøling: Miljøvaredeklarasjon (EPD) fra Oslofjord varme
- Flyreiser: Klimakost (0,279 kg CO₂e/km)
- Kjølemedier: IPCC AR 6

Klimapåvirkning fra lekkasje av kjølemedier er beregnet fra mengden kjølemedier som er kjøpt inn i løpet av året.



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 leier ut til andre skal inkluderes i Mustad eiendoms klimaregnskap, selv om det er leietaker som betaler for drift av eiendommene. For eiendommer skal utslipp som faller under scope 1 og 2 for leietaker rapporteres som scope 3 for utleier. Utslipp knyttet til energibruk til drift av eiendommer i Mustads eiendomsportefølje rapporteres derfor under scope 3. Utslipp knyttet til energibruk til drift av kontorlokaler Mustad eiendom benytter selv, rapporteres under scope 2.

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

SCOPE 1

Alle direkte klimagassutslipp fra kilder organisasjonen eier eller kontrollerer.

SCOPE 2

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

SCOPE 3

Andre indirekte utslipp som oppstår som følge av organisasjonens aktiviteter, men som stamer 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/rehabiliterte bygg og områder i årlig rapportering på virksomhetsnivå.

Mustad eiendoms årlige klimareportering inkluderer energibruk i drift og vedlikehold for eiendommer i deres portefølje. Dersom nye bygg inkluderes i årlig rapportering med livsløpsutslipp, vil dette føre til en dobbelttelling av utslipp knyttet til driftsfasen.

Oppføring av nye bygg er derfor ikke inkludert i Mustad eiendoms årlige klimaregnskap, men følges opp gjennom prosjektspesifikke klimaregnskap og målsettinger.

KLIMAREGNSKAPETS STRUKTUR

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

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

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

MUSTAD
EIENDOM