



STIFTELSEN

ANKER

Rapport

Status bærekraft og samfunnsansvar

2023

Med hjerte for studenter, bomiljø og omgivelser



Den nye energisentralen i Københavngata 10

RAPPORT FOR SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT 2023

1. Oppsummering – viktigste fremskritt i 2023

Anker STI hadde fremskritt på mange områder innenfor samfunnsansvar og bærekraft i 2023. Noen av våre viktigste resultater var:

- Våre leier er på nivå med SiO. Samlet «sparte» våre leietakere ca MNOK 59,2 i forhold til leie i det kommersielle leiemarkedet, tilsvarende en rabatt på 25,7%.
- I oktober ble anlegg for bergvarme i Københavngata 10 satt i drift. Anlegget «produserer» ca 1,1 millioner kwh pr år.
- Vi oppnådde 9,5% reduksjon i tilført temperaturjustert energiforbruk i forhold 2019. Årstakten mot slutten av 2023 er vesentlig høyere enn gjennomsnittet for 2023.
- Københavngata 10 (bolig og overnatting) oppnådde sertifisering Very Good i henhold til Breeam in Use (sluttført februar 2024).
- Københavngata 10 er løftet til energiklasse A for overnatting og energiklasse B for bolig.

2. Om Anker STI sin strategi for samfunnsansvar og bærekraft

Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) skal drive virksomheten på en måte som viser at vi tar samfunnsansvar. Stiftelsen har ambisjon om å være miljøledende innenfor våre ulike virksomheter. Den overordnede strategien for samfunnsansvar og bærekraft ble etablert i 2021 som en integrert del av konsernets strategi. 2021 og 2022 var oppstartsår for arbeidet, i 2023 har vi begynt å se de første resultatene av vårt arbeid. Denne bærekraftsrapporten beskriver både igangsatte prosesser og tiltak, og konkrete resultater. Per i dag har Anker STI ikke egne dedikerte ressurser for bærekraft. Vi vil løpende vurdere om vi trenger å styrke organisasjonen for å profesjonalisere både arbeid og rapportering.


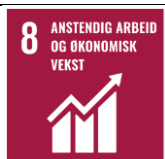



Stiftelsens hovedformål er å tilby studenter og yrkesfagelever gode og prisgunstige studentboliger under utdanningen. Leietakerne har begrensede økonomiske ressurser. Gjennom å tilby leietakerne bedre betingelser enn de ville oppnådd i det rene kommersielle leiemarkedet, bidrar Anker STI til å redusere den økonomiske belastningen for studentene gjennom utdanningsløpet.

I tillegg til å arbeide for å oppfylle hovedformålet til stiftelsen har vi også satt oss ambisiøse langsiktige mål innenfor følgende viktige områder:

- Skape gode bomiljø og bidra til positiv by- og områdeutvikling
- Redusere negative miljøeffekter av vår virksomhet
- Bidra til et seriøst arbeidsliv basert på den norske arbeidslivsmodellen for partssamarbeid
- Tilby trygge arbeidsplasser i et likestilt og ikke-diskriminerende miljø. Gi våre medarbeidere mulighet for utvikling og involvering.

3. Om FNs bærekraftsmål og Anker STIs bærekraftstrategi

Vi har fokus på følgende av FNs bærekraftsmål:

 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	<p>Anker STIs virksomhet skal legge til rette for god livskvalitet for både leietakere og medarbeidere. Viktige områder er arbeid med å skape gode bomiljø, positiv by- og områdeutvikling og arbeidsplasser med mulighet for utvikling og involvering.</p>
 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<p>Anker STIs virksomhet skal gjennom drift og utvikling bidra til et seriøst arbeidsliv basert på den norske arbeidslivsmodellen for partssamarbeid.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Anker STIs skal bidra til positiv stedsutvikling der vi har våre eiendommer og arbeide med å redusere negative miljøeffekter av vår virksomhet.</p>
 <p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p>	<p>Anker STIs skal drive sin virksomhet på en måte som gir minst mulig negativt miljøavtrykk.</p>
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<p>Anker STIs skal bidra til å redusere energiforbruk og negativt CO2-avtrykk og dermed bidra til at Norge når forpliktelsene under Parisavtalen.</p>

4. Hovedområder – målsetninger, tiltak og resultater

4.1 Anker STI tar samfunnsansvar – Anker STIs hovedformål er å tilby studenter og yrkesfagelever bosted med god kvalitet og leietakervennlige betingelser under utdanningsløpet

Anker STIs hovedformål er å tilby studenter og yrkesfagelever boliger til god kvalitet og gunstige leienivåer mens de gjennomfører sin utdanning. Siden Anker STI er en stiftelse, har vi ingen eiere som skal ha avkastning på investert kapital. Overskudd fra stiftelsens kommersielle virksomhet benyttes til å muliggjøre gunstige leier for studentene, vedlikehold, oppgraderinger og økning i antallet studentboliger.

HOVEDMÅL - SAMFUNNSANSVAR

- **Øke antallet studentboliger fra 1 750 til 3 500 før 2030**
- **Tilby lavere husleie enn i det kommersielle leiemarkedet**
- **Tilby studentvennlige leiekontrakter med kort oppsigelsestid og begrenset depositum/forskudd**
- **Sikre at leiepris inkluderer strøm, bredbånd og felleskostnader**

Øke antallet studentboliger fra 1 750 til 3 500 før 2030

Anker STI har ambisjon om å doble antallet studentboliger i porteføljen fra 2021 til 2030 for å gi flere studenter muligheter til å unngå å leie i det kommersielle og dyre boligmarkedet.

Gjennom 2023 har Anker STI vurdert mange mulige kjøp av eiendommer i Oslo for bruk som studentbolig. Anker STI får verken statsstøtte eller husbanklån til nye prosjekter. I 2023 har det vært vanskelig å «regne hjem» prosjekter. På grunn av høye renter er eiendomsverdiene er på vei ned, og det kan gi flere muligheter for kjøp i 2024.

Per i dag har Anker STI to pågående utviklingsprosjekt, Platousgate 14-16 og loftsutbygging Wilsesgate 3.

- Platousgate 14-16 ble kjøpt i årsskiftet 2021/2022. I slutten av 2023 fikk Anker STI endelig godkjent rammetillatelse for konvertering av den tidligere kontoreiendommen til 99 studentboliger (med totalt 185 boenheter). Prosjektet har foreløpig ikke fått statsstøtte, og kvalifiserer dermed heller ikke til Husbanklån. Økonomien i prosjektet er derfor krevende.
- I Wilses gate 3 har stiftelsen rammetillatelse for bygging av en kollektivleilighet med 5 boenheter. Stiftelsen vurderer oppstart i 2024 av dette prosjektet.

Antallet studenter i Oslo er ca. 79 000 (Studentboligundersøkelsen 2023, NSO). Hver høst starter ca. 12 000 studenter studier i Oslo. I tillegg kommer etterspørsel fra yrkesfagelever. De fleste bor hjemme eller hos bekjente. Oppstillingene nedenfor er utarbeidet i januar 2024 og viser at aktører uten «profittformål» tilbyr ca. 11 800 studentboliger, tilsvarende ca. 16 % av «behovet».

Aktør		Totalt antall boliger	Andel
Studentsamskipnaden SIO	9 000	Ca. 9 000	11 %
Stiftelser uten «profittformål»			
Anker STI	1 800	Ca. 2 800	4 %
NordNorsken	149		
Boligstiftelsen Nydalen	598		
Blindern Studenthjem	204		
Studiehjemmet for piker	70		
Private aktører med «profittformål»		Ca. 898	1 %
Met Studios (Merkantilbygg)	100		
Campus G12 (Heimstaden)	266		
Diagonale (Hav/Olav Thon)	308		
Storgata 37 (HCH Eiendom)	123		
TOTALE «STUDENTBOLIGER»		Ca. 12 700	16 %
Øvrig bosteder			
Leie av kommersielle aktører		Ca. 66 300	84 %
Kjøp egen leilighet			
Bor «hjemme» hos mor/far			
Pendler			
TOTALT ANTALL STUDENTER Studentboligundersøkelsen 2023, NSO		Ca. 79 000	100 %

Anker STIs mål er å tilby betingelser og leier som er bedre enn i det kommersielle leiemarkedet – samlet «rabatt» til studenter i 2023 var MNOK 59,2

Anker STI kartlegger løpende leiepriser og betingelser i markedet for å sammenligne stiftelsens betingelser mot markedet. Kartlegging gjennom 2023 viser at forskjellen mellom leiepriser og kommersielle aktører er økende. Basert på gjennomgang for alle våre leiligheter sammenlignet med markedet var Ankers leie i 2023 25,7% under den kommersielle markedsleien for samme type boliger. Samlet sett betyr det at Anker STIs leietakere i 2023 betalte MNOK 59,2 mindre enn de ville betalt for sammenlignbare leiligheter i det kommersielle leiemarkedet.

Nedenfor er vist et representativt eksempel for den mest vanlige studentleiligheten på 20 kvm med eget kjøkken og eget bad i områdene Anker STI er representert.

Aktør	Representativt eksempel	Betingelser
Studentsamskipnaden SIO	Pilestredet park, 18-20 kvm Inkl. strøm og bredbånd Kr. 8 032 – 8 579 (ex. prisstigning 2024)	12 mnd. kontrakt 2-3 mnd. oppsigelse for student 3 mnd. depositum
Anker STI	Storgata/Ankerkvartalet, 18 kvm Inkl. strøm og bredbånd Kr. 8 400 (inkl. prisstigning 2024)	12 mnd. kontrakt 2 mnd. oppsigelse for student 2 mnd. forskuddsleie
Private aktører med «profittformål» - øremerket studenter G12 (Heimstaden)	Nydalen, Campus G12, 18 kvm Inkl. bredbånd Kr. 10 900,- (+ kr. 200,- oppvarming + strøm)	36 mnd. kontrakt Kan sies opp etter 9 mnd. med 3 mnd. oppsigelse for student 3 mnd. depositum (evt. garanti)
Privat aktør med «profittformål» øremerket studenter MetsStudios (CampusLiving)	Falbesgate 5b, 15 – 16 kvm Inkl. bredbånd Kr. 11 250,- (+ 500 i strøm)	12 mnd kontrakt Uoppsigelig 20 000 depositum
Oslobygg – leieprisveileder for markedsleie, Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, 4. kvartal 2023	Leieprisveileder, 20 kvm Kr. 10.250 (+ strøm, oppvarming og bredbånd)	
Øvrig private utleiere Leie av kommersielle aktører	Ca. 20 kvm med kjøkken/bad Fra kr. 12 000 og oppover + strøm (Basert på FINN-annonser)	Basert på Husleieloven, 36 mnd. kontrakt Lite fleksibel oppsigelse 3 mnd. depositum etc.

Data innhentet på aktørenes hjemmesider og finn.no – 26. februar 2024

4.2 Klima og miljø

HOVEDMÅL – Klima og miljø

- Redusere tilført energi (energibruk) og CO₂-avtrykk både i løpende forvaltning og i prosjekter
- Delmål 1: Redusere tilført energi med 30 % innen 2025 med basis i 2019 (justert for vekst)
- Delmål 2 Redusere virksomhetens CO₂-avtrykk med 50 % med basis i 2019 (justert for vekst)

Energibruk i bygninger står for om lag 37 % av den totale energibruken innenlands i Norge (SSB). Anker STI har en bygningsmasse som består av både nye og eldre bygg. Historisk har

Anker STI i begrenset grad satset på energieffektivisering, utover å tilfredsstille gjeldende lovkrav og forskrifter ved oppføring av byggene. I selskapets portefølje er det derfor et potensial for å redusere forbruket. Dette gjelder spesielt for selskapets eldre bygningsmasse i Ankerkvartalet; men tiltakene er ofte kostnadskrevene og kompliserte å gjennomføre.

Status delmål 1 - Redusere tilført energi med 30% innen 2025 med basis i 2019 (justert for vekst og temperatur)

I tabellen er det oppsummert strøm- og fjernvarmeforbruket (tilført energi) for våre eiendommer. Oppnådd reduksjon (temperaturjustert) fra 2019 til 2023 var 9,5%. Flere av tiltakene har hatt effekt bare for deler av året, slik at reduksjonen var betydelig større for de siste månedene i 2023.

Dataene inkluderer ikke næringsarealene da vi i begrenset grad kan påvirke disse. Tabellen viser data både med og uten temperaturregulering. Merk at Sandakerveien først åpnet i april 2019, og forbruket for denne eiendommen er justert for å hensynta dette.

Bygg	Totalt areal Anker STI, BTA	Energi (kwh) temperatur- korrigert 2023	Energi (kwh) temperatur- korrigert 2019	Reduksjon	Total energi (kwh) 2023	Total energi (kwh) 2019	Reduksjon
Ankerløkka	57 400	9 901 287	10 836 233	8,6 %	9 445 945	10 140 813	6,9 %
Københavnsgata 10	21 143	2 772 401	3 585 287	22,7 %	2 662 860	3 441 035	22,6 %
Sandakerveien 76	19 500	2 357 013	2 535 070	7,0 %	2 286 551	2 425 437	5,7 %
Gøteborggata 8b	10 407	1 358 976	1 333 214	-1,9 %	1 284 060	1 238 308	-3,7 %
Trondheimsveien 37	3 134	582 285	539 880	-7,9 %	550 718	496 758	-10,9 %
Wilsesgate 3	1 574	285 842	244 091	-17,1 %	273 110	228 945	-19,3 %
SUM		17 257 805	19 073 774	9,5 %	16 503 244	17 971 296	8,2 %

De viktigste tiltakene som har ført til reduksjon er følgende:

- Brønner for grunnvarme i Københavngata: Anlegg ble satt i drift i oktober 2023. I et normalår forventes det at energiforbruket til oppvarming vil reduseres med i overkant av 1 millioner kWh, tilsvarende ca. 50-60% reduksjon i tilført energi for oppvarming. For 2024 forventes det dermed helårseffekt av prosjektet. Anlegget inneholder også mulighet for tilførsel av kjøling i sommerhalvåret (som denne eiendommen ikke tidligere har hatt). Dette vil redusere energisparingseffekten noe, men gir en betydelig bedring i bokvalitet i bygget.
- For vår største eiendom Anker-kvartalet har investeringer i et nytt EOS (Elektronisk Overvåknings System) gitt mulighet for bedre styring av oppvarming og ventilasjon. Bygningsmassen omfatter ca. 57 400 kvm og er oppført i ulike byggetrinn siden 1975 og begynnelsen av 2000-tallet.
- Det er gjennomført tilsvarende ENØK-rapporter for alle eiendommer. Tiltak gjennomføres løpende basert på vurdering av hvilke tiltak som gir størst effekt i forhold til investeringsbehov.
- Selskapet har et løpende vedlikeholdsprogram for konsernets portefølje hvor ambisjonen er at 5-10 % av selskapets leilighetsportefølje årlig skal fornyes. I forbindelse med dette programmet installeres mer miljøvennlige løsninger. Dette omfatter bl.a. LED-lys til erstatning for gamle lys basert på strøm, sensorstyrt LED-lys

som automatisk slås av/på i fellesområder og sentral styring av lokal oppvarming. I 2023 ble totalt 132 leiligheter pusset opp.

- I 2023 ble det etablert sentral varmestyring på 99 hotellrom i forbindelse med oppussing. Dette innebærer blant annet maksimalvokting av varmekabler på bad og magnetkontakt på vinduer for automatisk stans av varmeovner ved åpning. Systemet videreføres på ytterligere 92 hotellrom i 2024 og gir bedre kontroll på hotellets energiforbruk.

For de ulike eiendommene er det også utarbeidet tabell som viser energiforbruk per kvm (BTA).

Bygg	Totalt areal Anker STI, BTA	Energi (kwh/kvm) temperatur- korrigert 2023	Energi (kwh/kvm) temperatur- korrigert 2019	Reduksjon	Total energi (kwh/kvm) 2023	Total energi (kwh/kvm) 2019	Reduksjon
Ankerløkka	57 400	172	189	8,6 %	165	177	6,9 %
Københavngata 10	21 143	131	170	22,7 %	126	163	22,6 %
Sandakerveien 76	19 500	121	130	7,0 %	117	124	5,7 %
Gjøteborggata 8b	10 407	131	128	-1,9 %	123	119	-3,7 %
Trondheimsveien 37	3 134	186	172	-7,9 %	176	159	-10,9 %
Wilsesgate 3	1 574	182	155	-17,1 %	174	145	-19,3 %
SUM	113 158	153	169	9,5 %	146	159	8,2 %

Som ledd i ENØK-kartlegging er også alle eiendommer nå energimerket. Nedenfor fremkommer klassifiseringen for de ulike eiendommene.

Eiendom	Bolig	Næring	Overnatting
Ankerløkka	Rød C, D, E og F	I prosess	I prosess
Wilsesgate 3	Rød F og G	-	-
Trondheimsveien 37	Grønn F og G	Påbegynnes	-
Gjøteborggata 8b	Gul C og D, Grønn D	Grønn G	-
Københavngata 10	Gul B	Gul C	Gul A
Sandakerveien 76	Grønn B	Grønn B	-

Status - delmål 2 Redusere virksomhetens CO₂-avtrykk med 50 % med basis i 2019 (justert for vekst)

Klimagassutslipp fra bygg- og anleggsnæringen står for omkring 16 % av de årlige klimagassutslippene i Norge. Globalt står bygg og eiendom for omkring 40% av de årlige klimagassutslippene.

Foreløpig beregner Anker STI bare CO₂-avtrykk basert på strømforbruk og sammensetning av strømforbruk for egen bruk og egne arealer. Vi vil utvide rapporteringen for senere år, og vil også vurdere å benytte eksterne ressurser til beretning og kvalitetssikring av vårt forbruk.

Beregningen er basert på følgende nøkkeltall;

- NVEs klimadeklarasjon for fysisk strøm levert for årene 2019 til 2021 (2019: 17g/kWh, 2020: 8 g/kWh, 2021: 11 g/kwh og 2022: 19 g/kwh). Denne deklarasjonen tar ikke hensyn til at deler av energi er solgt med «klimasertifikater», og at resterende markedsbasert energi dermed har et høyere klimaavtrykk. Beregning for 2023 publiseres i mai 2024.

- Celsios klimaavtrykk for fjernvarme er 17,1 kwh for 2023 basert på LCA-analyse i henhold til det internasjonale EPD-regelverket. For 2019 mellomliggende år var Celsios (Fortums) klimaavtrykk for fjernvarme, life cycle, 19 g/kWh.

Tabellen viser endringen i CO₂-avtrykk. CO₂-avtrykket synker noe, først og fremst på grunn av redusert energiforbruk. Negativ endring i NVEs klimadeklarasjon for strøm bidrar negativt til endringen i CO₂-avtrykk.

Ikke temperaturjustert	CO ₂ - kg		Endring	Andel elektrisitet (*)	
	2023	2019		2023	2019
Ankerløkka	175 502	172 394	1,8 %	78 %	100 %
Københavnsgata 10	48 751	61 694	-21,0 %	64 %	54 %
Sandakerveien 76	40 734	44 579	-8,6 %	38 %	31 %
Gøteborggata 8b	22 961	22 642	1,4 %	41 %	36 %
Trondheimsveien 37	9 737	9 134	6,6 %	31 %	31 %
Wilsesgate 3	5 189	3 892	33,3 %	100 %	100 %
SUM	302 873	314 336	-3,6 %	66 %	75 %
(*) Resterende tilført energiforbruk dekkes av fjernvarm					

De viktigste pågående tiltak er:

- De viktigste tiltakene for å redusere Anker STIs CO₂-avtrykk er knyttet til reduksjon i energiforbruk, som beskrevet i delmål 4.2.1.
- På eiendommen på Ankerløkka er det inngått og startet opp avtale med Celsio om å erstatte elektrisk oppvarming av varmt vann med fjernvarme. Konverteringen ble slutført årsskiftet 2022/2023. Isolert er CO₂-effekten tilnærmet nøytral basert på energikildenes CO₂-avtrykk. Men, i forbindelse med endringen oppgraderes systemene for energidistribusjon i på Ankerløkka, noe som bidrar til redusert forbruk. Endringen reduserer også belastningen på strømmettet, spesielt på tider av året (vinter) og døgnet hvor forbruket er stort.

4.3 AVFALL, GJENBRUK OG SIRKULÆRE LØSNINGER

HOVEDMÅL – Avfalls- og materialhåndtering som bidrar til resirkulering både i løpende forvaltning og i prosjekter
Delmål 1: Minimum 90% sorteringsgrad i egne prosjekter
Delmål 2: Minimum 70% avfallssortering i løpende forvaltning
Delmål 3: Legge til rette for resirkulering/gjenbruk av material og utstyr i prosjekter

Anker STI skal tilrettelegge for løsninger for egen og leietakers aktivitet og virksomhet som sikrer høyest mulig grad av sortering, resirkulering og gjenbruk.

Delmål 3.3.1 Minimum 90 % sorteringsgrad i egne prosjekter

I 2023 gjennomførte Anker STI 5 prosjekter. For disse har sorteringsgraden vært følgende:

- Oppussing av 132 boliger på Ankerløkka (hus 4) – sorteringsgrad 96,6 % (21,9tonn)

- Restaurant, Storgata 97 – sorteringsgrad 94,5% (50,8 tonn)
- Restaurant, Hausmannsgate 8K+L – sorteringsgrad 90,8% (10,8 tonn)
- Resepsjon, Københavngata 10 – 87,2% (9,1 tonn)
- Anker Hotell, 100 rom, Ankerløkka – n/a

Tre prosjekter er gjennomført bedre enn målsetning. Ett prosjekt er marginalt under målsetning. I prosjektet på Anker Hotell har rapportering fra leverandører vært mangelfull, og datakvaliteten er ikke tilfredsstillende. Vi fortsetter å fokusere på sorteringsgrad i alle nye prosjekter fremover.

Delmål 3.3.2 Minimum 70 % avfallssortering i løpende forvaltning

Stiftelsens avfall består av husholdningsavfall og næringsavfall.

Husholdningsavfall: For husholdningsavfall (fra studentboligene) er vi pålagt å benytte Oslo kommunes renovasjonsetat. Dette utgjør også hovedtyngden av vårt avfall. Fra Oslo kommune får vi ingen informasjon om sorteringsgrad. Vi har dermed begrenset informasjon om reell sorteringsgrad. Vi søker å legge til rette for at våre beboere kan gjøre «riktige valg». Tiltak omfatter bl.a.:

- Informasjon til leietakere og løpende dialog med Oslo kommunes renovasjonsetat for å øke oppmerksomhet og fokus på avfallssortering. Vi har også hatt dialog med renovasjonsetaten om muligheten for å erstatte offentlig renovasjon med en privat løsning. Spesielt for Ankertorget (hvor vi har begrenset plass til parallelle avfallssystemer) vil det gjøre det enklere å legge til rette for en optimal kombinert løsning for nærings- og boligavfall. Per i dag har ikke kommunen ønsket å samarbeide om dette.
- Bedre tilrettelegging for sortering og avfallshåndtering for våre beboere. I 2023 ble det etablert en ny avfallsløsning for husholdningsavfall på vår største eiendom på Ankerløkka. Løsningen har bedre tilrettelegging for sortering i ulike fraksjoner.

Næringsavfall: På våre tre eiendommer hvor det også drives næringsvirksomhet er samlet avfallsmengde og sorteringsgrad oppsummert i tabellen nedenfor. Samlet næringsavfall utgjorde i 2023 totalt 139,1 tonn og sorteringsgraden utgjorde bare 15,8%, noe som er vesentlig lavere enn vår målsetning om minimum 70%.

Sorteringsgrad næringsavfall	Totalt næringsavfall kg	Sortert næringsavfall	Sorteringsgrad
Ankerløkka	89 596	14 976	16,7 %
Sandakerveien 76	9 529	3 529	37,0 %
Københavngata 10	39 987	3 497	8,7 %
TOTAL	139 112	22 002	15,8 %

Den lave sorteringsgraden skyldes manglende infrastruktur for avfallssortering på de ulike eiendommene. Spesielt har Ankerkvartalet i begrenset grad tilrettelagt infrastruktur for god håndtering av avfall. Hovedutfordringen er å finne arealer for å tilrettelegge for økt sortering. I forbindelse med utearealprosessene jobber vi med bygningsmessig og arealmessig tilrettelegging for å øke sorteringsgraden og gjenvinning. Dette gjør vi i tett dialog med mottakere av avfall. Og målet er at implementering vil skje gjennom 2024 med full effekt fra

2025. Restauranten på Anker Hotel implementerte eget loggføringssystem (REEN Control) for avfall- og kildesortering i 2023. Dette systemet er planlagt videreført til øvrige avdelinger på Ankerløkka i forbindelse med etablering av egnede arealer for avfallshåndtering.

Delmål 3.3.3 Legge til rette for resirkulering/gjenbruk av material og utstyr i prosjekter

Vi har økt fokus i prosjekter og ombygginger på å gjenbruke materialer. Vi har foreløpig hatt et begrenset antall prosjekter/oppussinger, og foreløpig har vi ikke tallmessig rapportering på dette området. Eksempler på aktiviteter i 2023 er:

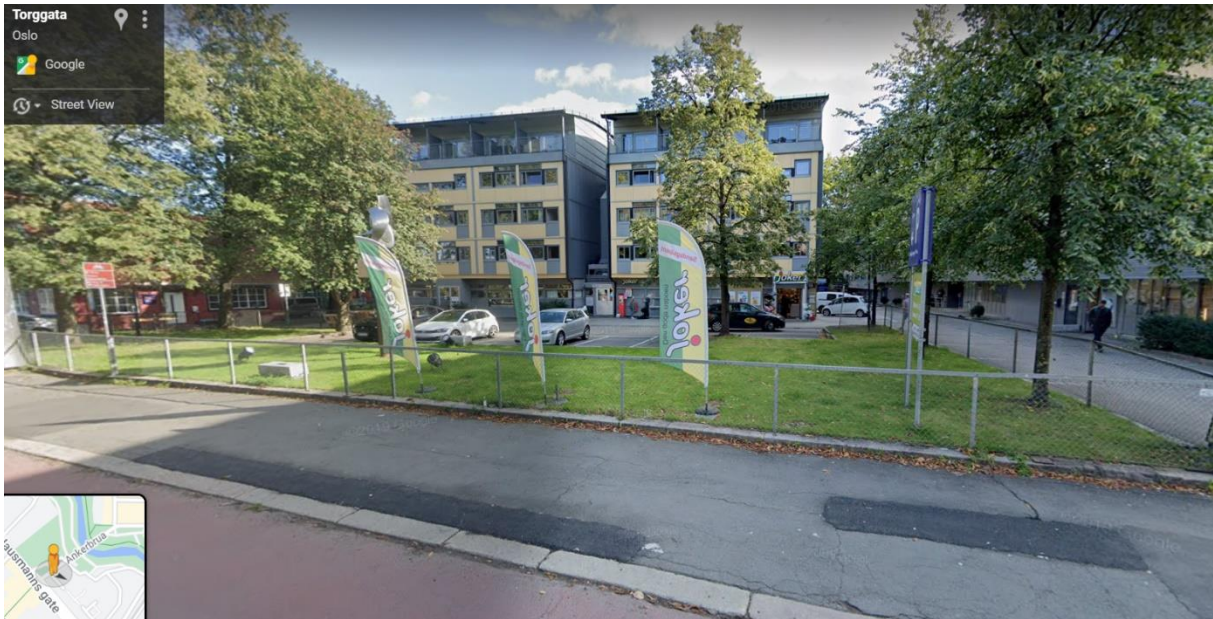
- Etablering av studentlesesal på Ankerløkka (Study Space). Lesesal ble etablert med gjenbrukt stoler og bord og komplettert med kjøp av brukte møbler på Finn.
- I forbindelse med oppussing/oppgradering av leiligheter tar vi vare på fungerende deler og utskiftet utstyr som benyttes som reservedeler ved fremtidig vedlikehold. Det omfatter bl.a. baderoms dører, gulvbelegg m.m.
- På Ankertorget har vi i forbindelse med reetableringen av torget benyttet gammel brostein som er funnet i grunnen. Brosteinen er fra det opprinnelige Ankertorget som ble etablert i 1870. Anslagsvis 75% av torget er nå dekket av den gamle brosteinen.

4.4 Bidra til by- og områdeutvikling og positive bomiljø

HOVEDMÅL – Skape positive bomiljø og bidra til positiv by- og områdeutvikling der vi har eiendommer (arkitektur, programmering, biologisk mangfold og aktivitet)

Vi er opptatt av å skape positive bomiljø og bidra til positiv by- og områdeutvikling der vi har eiendommer (arkitektur, programmering, biologisk mangfold og aktivitet). Noen av de viktigste aktivitetene er følgende:

- På Ankerløkka pågår en større oppgradering av uteområdene for å revitalisere livet på gateplan og i bakgårder for å bidra til bedre trivsel, og samtidig tilrettelegge for mer aktivitet på området vårt. De viktigste aktivitetene vi jobber med er:
 - o Reetablering av Ankertorget mot Torggata. Plassen var i mange år parkeringsplass. Sommeren 2023 ble parkeringsplassen stengt og plassen benyttet som torg. Vinteren har vi også fysisk reetablert torget med den opprinnelige brosteinen fra 1870-tallet og annen fysisk infrastruktur. Målet er å gjøre dette til et bilfritt aktivitetstorg som er tilrettelagt for rekreasjon, handelsaktiviteter og møteplasser for beboere og besøkende. Om sommeren vil det på deler av torget være uteservering.



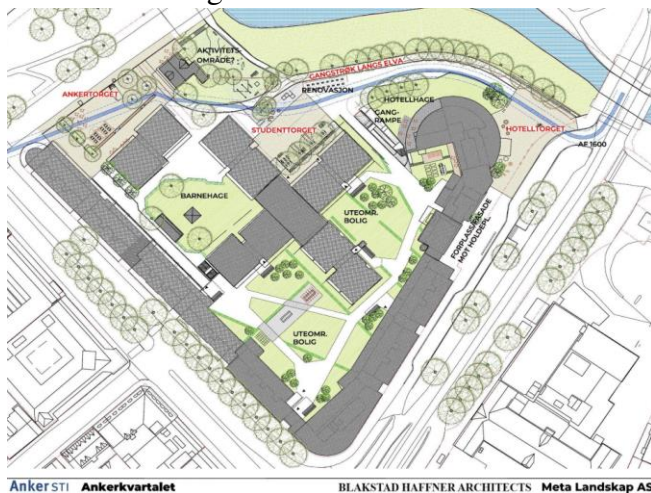
Ankertorget – da det var parkeringsplass



Ankertorget – etter oppgradering – våren 2024; før åpning av restaurant

- Etablering av et studentboligservicekontor (vaskeri, post, fellesområder, avfallshåndtering og boligkontor) langs Aksel Maurersvei mot Akerselva med et utendørs «studenttorg» primært for beboerne. Også her fjerner vi parkeringsplasser og etablerer et område med møteplasser for beboere og besøkende.
- Oppgradering og opprydning av fellesområdene i Indre gård for å tilrettelegge for møteplasser for beboere.

- Økt utadrettet forretningsvirksomhet og oppgradering av standard langs byvendte fasader i Hausmansgate og Storgata for å legge til rette for økt byliv, trivsel og aktivitet i området.



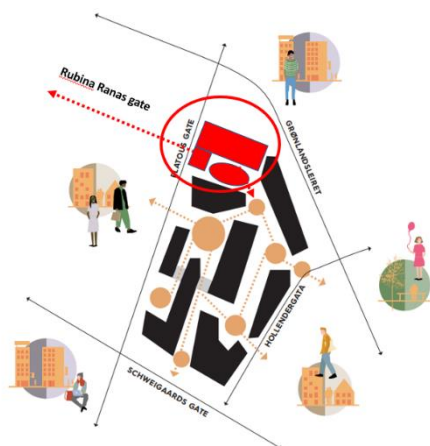
- For vårt utviklingsprosjekt i Platousgate 14-16 har vi etablert tett dialog med naboer for å sikre at vi sammen med naboeiendommene kan bidra til en positiv områdeutvikling. Dette omfatter bl.a. ambisjon om å åpne vår indre gård mot gågata Rubina Ranas gate og det nye prosjektet i Landbrukskvartalet. Dette vil gjøre vår eiendom til et sentralt knutepunkt mellom det spennende utviklingsprosjektet Landbrukskvartalet og Grønland. Vi er videre opptatt av å utvikle leiligheter og fellesarealer som møter dagens studenters behov, og etablere møteplasser som skaper god aktivitet.

LANDBRUKSKVARTALET INNSIKT



LANDBRUKSKVARTALET
SOM BINDELEDD FOR SINE
OMGIVELSER

LANDBRUKSKVARTALET
SKAL BINDE
SCHWEIGAARDS GATE
MED GRØNLANDSLEIET
OG VÆRE EN GOD
NABOLAGSPASS FOR SINE
EGNE OG TILSVARENDE
NABOLAG.



A.L.13

- Innenfor vår Studentboligvirksomhet søker vi gjennom samarbeid med beboerne å legge til rette for økt sosial aktivitet, mer informasjon og økt trivsel. Vi gjør jevnlig måling av beboertilfredshet for å identifisere forbedringsområder. På Ankerløkka har vi som resultat av ønske fra beboerne etablert en egen arbeids- og lesesal (Study Space).
- I Københavngata 10 har vi på egen regning opparbeidet den offentlige parken mellom vårt bygg og bussholdeplass i Fagerheimgata.

4.5 Sertifisere virksomheten basert på anerkjente miljøstandarder

HOVEDMÅL - Sertifisere bygg og virksomheter basert på anerkjente miljøstandarder

Delmål 1: Sertifisere eksisterende bygg basert på «Breeam in use»

Delmål 2: Sertifisere vår overnattingsvirksomhet basert på Miljøfyrtårn

Status – delmål 1 – “Breeam in use”

Eiendommen Københavngata 10 ble sertifisert som «Breeam In Use – Very Good». Anker STI har valgt å starte med eiendommen Københavngate 10 for å lære metodikk, Vi evaluerer nå om «Breeam in use» er hensiktsmessig for Ankers øvrige eiendommer.

Status – delmål 2 – Miljøfyrtårn

Anker STI har valgt å starte prosessen med sertifisering av Anker Hotel for å lære metodikk og vurdere om Miljøfyrtårn er en hensiktsmessig metodikk også for de øvrige overnattingsvirksomhetene. Sertifiseringen er i slutfasen ved inngangen til 2024.

4.6 Bidra til et seriøst arbeidsliv og minst mulig negativ miljøeffekt av vår aktivitet

HOVEDMÅL – Sette krav til leverandører og gjennomføring av prosjekter basert på Oslo-modellen og vår miljøstrategi for å bidra til et seriøst arbeidsliv og minst mulig negativ miljøeffekt av vår aktivitet

Vi har ambisjon om at våre leverandører i større prosjekter tilfredsstillere Oslo-modellen og for øvrig har samme krav til bærekraft, arbeidsvilkår mm. som Anker. Full etterlevelse av Oslo-modellen er ressursmessig krevende for en så liten virksomhet som Anker STI. Foreløpig søker vi å oppnå resultater gjennom å stille krav i anbudprosesser og i kontrakter, samt løpende oppfølging under gjennomføring. Vi vil etter hvert vurdere om vi må styrke organisasjonen, f.eks. med innkjøpskompetanse, for å ytterligere øke søkelyset på dette området.

4.7 Medarbeidere - Anker STI skal være en trygg arbeidsplass og gi medarbeidere mulighet for utvikling og involvering

Anker STI skal være en trygg arbeidsplass; og sikkerhet for ansatte, beboere, gjester og samarbeidspartnere er førsteprioritet. I 2023 har vi ikke hatt ulykker med sykmeldte personskader hos ansatte eller leverandører.

Anker STI ønsker å videreutvikle en kultur hvor medarbeidere føler eierskap, felleskap og sprer positivitet. Ankers organisasjon er preget av mangfold, ulike kulturbakgrunner og at mange har jobbet lenge i bedriften. I 2021/2022 gjennomførte vi våre første medarbeiderundersøkelse på svært mange år; og gjennomgående var tilbakemeldingene svært positive. Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Områder for forbedring er tatt tak i; både for konsernet og for enkelte avdelinger.

Vi vil legge til rette for at medarbeiderne kan ha en positiv utvikling og gjennom det bidra til å realisere stiftelsens mål. Anker STIs virksomhet skal være basert på involvering, tillit og godt samarbeid mellom ansatte, tillitsvalgte og ledelse, og baseres på den norske arbeidslivsmodellen for partssamarbeid.

Vi har i 2023 kartlagt status knyttet til likestilling (kjønn, etnisitet mm.). Rapporten er tilgjengelig på Anker STI sin hjemmeside.

Sykefraværet er økende. Korttidssfraværet er lavt og synkende. Langtidssfraværet øker imidlertid betydelig. Det er både knyttet til fysiske forhold og til psykososiale forhold. Det arbeides aktivt, blant annet med tillitsvalgte og bedriftshelsetjeneste for å adressere dette.

Våre konkrete mål og status er oppsummert i tabellen nedenfor.

HR – medarbeidere og kultur	Status 2023 (siste helår)	Status 2022	Status 2021
HMS-mål			
Sykefravær under 5 %	7,48 %	7,54 %	6,04 %
Ingen ulykker med sykemeldt personskader hos oss eller våre leverandører i «vår tjeneste»	5	2	0
ØVRIGE HR-mål			
Søke å bidra til å øke antallet fagorganiserte i Anker STI	31	31	28
Alle ansatte skal få mulighet til å kunne delta på kurs og/eller etterutdanning	1	1	0
Minst to lærlinger i bedriften	2	2	1
Måle medarbeidertilfredshet, og sette målsetning for forbedring på utvalgte områder	Neste i 2024	73	Ikke målt
Følge intensjonene i Oslo-modellen	Ikke målbart per nå	Ikke målbart per nå	Ikke målbart per nå
Inkludere minst én person årlig gjennom rekruttering eller jobbprøving	1	1	0
Ingen arbeidsrelatert sykdom	0	0	0
Utøke stillingsprosenter til de i lave stillinger – redusere antallet i deltidsstillinger	82	105	-

(*) Reelt sett forbedring fordi overnatting hadde koronadrift og stengt i 2021, og dermed få ansatte.