



RAPPORT ÅPENHETSLOVEN

OSLO S UTVIKLING AS

24.06.2025

INNHOOLD

1.	KONSERNETS RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2022	3
1.1.	Innledning	3
1.2.	Kontaktinformasjon	3
1.3.	Rapporteringsplikt	3
2.	OM KONSERNETS VIRKSOMHET	3
2.1.	Selskapets organisering og driftsområde	3
2.2.	Interne retningslinjer	4
2.3.	Målsetning og fremdrift	4
2.3.1.	Overordnet om mål og fremdrift	4
2.3.2.	Mål for kommende år	5
3.	AKTSOMHETSVURDERINGEN	5
3.1.	Overordnet om selskapets fokus for aktsomhetsvurderingen	5
3.2.	Konsernets leverandørkjede og forretningspartnere	6
4.	TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER	7
5.	OVERVÅKING AV TILTAK – GJENNOMFØRING OG RESULTAT	8
5.1.	Innledning	8
5.2.	Rutiner for overvåking	8
6.	KOMMUNIKASJON MED BERØRTE INTERESSETER OG RETTIGHETSHAVERE	9
7.	GJENOPPRETTING OG ERSTATNING	9

1. KONSERNETS RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2022

1.1. Innledning

Oslo S Utvikling (OSU) skal hvert år utføre aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven og offentliggjøre en redegjørelse for vurderingene.

Åpenhetsloven har til formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Denne rapporten omfatter OSUs plikt til å redegjøre for aktsomhetsvurderingene konsernet har gjennomført for 2024. I rapporten redegjør OSU også for tiltakene som er vurdert og iverksatt for å redusere risikoen for negative konsekvenser selskapets aktivitet kan ha for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

1.2. Kontaktinformasjon

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

Oslo S Utvikling AS
Økonomisjef, Kristin Østergren
keo@osu.no

1.3. Rapporteringsplikt

Selskapet har adresse i Dronning Eufemiasgate 16 i Oslo, har hele sin virksomhet i Bjørvika og er hjemhørende i Norge.

Konsernet har på balansedagen salgsinntekter på 1.101,2 mill.kr og balansesum på 3,7 mrd.kr. I regnskapsåret 2024 har konsernet i gjennomsnitt hatt 10 årsverk. Konsernet er med dette rapporteringspliktig.

2. OM KONSERNETS VIRKSOMHET

2.1. Selskapets organisering og driftsområde

På balansedagen 31.12.2024 er konsernet OSU organisert med 20 heleide og 4 deleide datterselskaper under morselskapet Oslo S Utvikling AS. Alle konsernets faste medarbeidere er ansatt i morselskapet.

OSU er et eiendomskonsern som arbeider med by- og eiendomsutvikling og utvikler både bolig- og næringsbygg for salg i Bjørvika i Oslo. Konsernet tilbyr følgende produkter og/eller tjenester:

- Utvikling og oppføring av kontorbygg for kommersielt salg
- Utvikling og oppføring av forretnings-, bevertnings- og kultureiendom for kommersielt salg
- Utvikling og oppføring av boligeiendom for salg.

Våre byggeprosjekter gjennomføres for tiden som totalentrepriser foregår utelukkende i konsernets datterselskaper.

Denne rapporten er i tillegg til konsernet også rapport for

- Vannkunsten Syd Bolig AS
- Bispevika B8b Bolig AS

som pr balansedagen 31.12.2024 regnes som store foretak etter Regnskapslovens § 1-5. Øvrige datterselskaper i konsernet regnes som små foretak etter Regnskapslovens § 1-6 og faller derfor ikke inn under virkeområdet til Åpenhetsloven.

2.2. Interne retningslinjer

OSU har egne retningslinjer for hvordan konsernet forankrer arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Retningslinjene omfatter konsernet og datterselskapenes arbeid med å oppfylle kravene i åpenhetsloven.

OSUs retningslinjer er forankret og vedtatt i selskapets styre 21.06.2023. Retningslinjene er kommunisert til selskapets ansatte og ligger tilgjengelig på selskapets skybaserte arkivsystem «360».

Retningslinjene beskriver hvordan OSU gjennomfører sin aktsomhetsvurdering og vurdering av tiltak. Det er etablert en varslingsrutine i selskapet. Varsling skal bidra til å avdekke negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til vår aktivitet.

Ledende ansatte har fått opplæring i Åpenhetsloven eksternt. OSU vil utarbeide opplærings- og informasjonsmateriell for de øvrige ansatte som inngår som en del av aktiviteten i de ulike datterselskapene.

2.3. Målsetning og fremdrift

2.3.1. Overordnet om mål og fremdrift

OSU jobber kontinuerlig med å vurdere risiko knyttet til konsernets aktiviteter og forretningsforbindelser (leverandører og forretningspartnere). Det blir fortløpende gjennomført tiltak for å nå målene. Se rapportens punkt 3 og 4 for veiledning i arbeidet som er gjort i rapporteringsåret.

2.3.2 Mål for kommende år

Vi har satt oss flere konkrete mål for fremtiden.

Målsetning	Status
Vi skal videreutvikle aktsomhetsvurderingen på bakgrunn av erfaringene vi gjør.	Under arbeid
Heve kompetansen internt med hensyn på bærekraft og ansvarlig innkjøpspraksis.	Påbegynt
Innenfor byggevirksomheten skal vi identifisere og undersøke vesentlige leverandører og/ eller produkter som ansees risikofylte mhp brudd på menneskerettighetene eller anstendige arbeidsforhold fortløpende.	Under arbeid

3. AKTSOMHETSVURDERINGEN

3.1. Overordnet om selskapets fokus for aktsomhetsvurderingen

OSU og OSUs datterselskaper vurderer fortløpende risikoen for at konsernets aktiviteter og forretningsforhold har negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OSU kartlegger kontinuerlig om konsernets aktivitet medfører slike konsekvenser.

Vannkunsten Syd Bolig AS og Mariakvartalet Bolig AS har inngått totalentrepriser med Veidekke ASA og begge selskapene inngår i deres arbeid med åpenhetsloven. Det vises derfor til Veidekkes egen rapport for hvordan de jobber med sine leverandører: «[Veidekkes arbeid med menneskerettigheter](#)» som publiseres på selskapets nettsider.

For regnskapsåret 2024 har OSU-konsernet ikke hatt andre datterselskaper som er rapporteringspliktige etter loven og har følgelig ikke gjennomført ytterligere aktsomhetsvurderinger i egen regi.

Overordnet gjennomføres aktsomhetsvurderingene på følgende måte:

1. Forankre ansvarlighet i konsernets retningslinjer.
2. Kartlegge mor- og datterselskapenes leverandørkjeder og forretningspartnere.
3. Kartlegge et samlet risikobilde av selskapenes aktiviteter og forretningsforhold (bransje, produkter, tjenester, geografiske markeder, produksjonsprosess og tidligere identifisert risiko).
4. Prioritere ulike leverandør- /produktgrupper som undersøkes nærmere med bakgrunn i kartleggingen i punkt 2. Prioriteringen henger sammen med konsernets tilknytning til og ansvar for risikoen, og skal stå i forhold til virksomhetens størrelse, art og kontekst.

5. Kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som konsernet enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til konsernets forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere.
6. Iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser basert på konsernets prioriteringer og vurderinger etter punkt 5. Konsernet iverksetter tiltak der alvorlighetsgraden og sannsynligheten for skade er størst og der konsernet har størst påvirkningskraft for en positiv utvikling.
7. Involvere interessenter, leverandører og forretningspartnere ved iverksetting av mulige tiltak. Det kan også være aktuelt å samarbeide med konkurrenter eller bransjeorganisasjoner om tiltak.

Relevante forhold for aktsomhetsvurdering knyttet til selskapets aktivitet og forretningsforhold er bl.a.:

- Selskapets operasjonelle kontekst
- Selskapets forretningsmodell
- Posisjon i leverandørkjeden
- Type produkt og tjenester

I det følgende vil OSU redegjøre for vesentlig risikoer for negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som er avdekket gjennom selskapets aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen omfatter også eventuelle konstaterte brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

3.2. Konsernets leverandørkjede og forretningspartnere

OSU har valgt en risikobasert tilnærming i arbeidet med aktsomhetsvurderingene. Vi har delt konsernets virksomhet inn i tre deler ved vurdering av risiko knyttet til leverandørkjeder og forretningspartnere. Disse er følgende:

- Administrasjon/kontordrift av morselskapet Oslo S Utvikling AS
- De fysiske arbeidene som foregår på byggeplass i de ulike prosjektene i datterselskapene
- Leverandørkjeden av produkter og materialer til byggeprosjektene i datterselskapene.

3.2.1 OSUs administrasjon /kontordrift

Administrasjonen av konsernet og datterselskapene ligger i morselskapet Oslo S Utvikling AS. Alle konsernets ansatte er tilknyttet morselskapet. Selskapet er lokalisert og opererer utelukkende i Oslo. De produktene som kjøpes inn av morselskapet er i stor grad knyttet til selve kontordriften, som pc'er, mobiltelefoner og annet kontormateriell. Da selskapet kun har 10 ansatte ansees ikke disse innkjøpene som verken vesentlige eller risikoutsatte.

Selskapet er også innkjøper av ulike tjenester, som f.eks advokattjenester, regnskaps- og revisjonstjenester og andre typer konsulenttjenester samt innleie av våre egne kontorlokaler og innleide rengjøringstjenester i disse. Tjenestetilbyderne er ansatt i norske foretak hjemhørende i Oslo/Norge og derfor verken risikoutsatte eller vesentlige. Dette gjelder også innleid rengjøringspersonell.

3.2.2 Fysiske arbeider på byggeplass

Arbeiderne som utfører de fysiske arbeidene på byggeplassene i de ulike prosjektene i OSUs datterselskaper, inkludert utenlandske statsborgere, kan være utsatt for ulike typer risiko, som f.eks lønnsforhold/dumping, menneskehandel og boforhold. OSU har, gjennom vår samarbeidspartner ved prosjektgjennomføring med totalentpriser avtalt en rekke tiltak som bidrar til å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser. Dette omfatter:

- StartBank – alle leverandører skal være medlem i StartBank
- HMSreg – alle som jobber på våre byggeplasser må være registrert i HMSreg
- Oppfølging av SHA-parametre
- Seriøsitetsskontroller mhp lønns- og arbeidsforhold
- Skriftlige kontrakter med egne krav, inkludert bestemmelser om antall ledd under-underleverandører
- Leverandørregister
- Regelmessige utførelse av påseplikter
- Regelmessige gjennomføring av vernerunder på byggeplass
- Breeam – alle våre prosjekter Breeam-sertifiseres

Ved å ha iverksatt disse tiltakene sørger vi for anstendige arbeidsforhold og ansvarlighet i leverandørkjeden på byggeplassene. Risiko for negative konsekvenser knyttet til brudd på menneskerettighetene på våre byggeplasser er derfor vurdert som lav.

3.2.3 Innkjøp av produkter i byggeprosjektene

Datterselskapene er innkjøpere av en lang rekke produkter og materialer direkte eller via entreprenører til byggeprosjektene. Dette året har OSU kun to pågående prosjekter som begge gjennomføres i totalentrepriser med Veidekke og omfattes av deres aktsomhetsvurderinger.

4. TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER

OSU har, sammen med vår totalentreprenør, innført en rekke tiltak forbundet med arbeid på byggeplassene for å sikre arbeidernes menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Følgende tiltak er iverksatt på bakgrunn av kartlagt risiko:

- Rapportering og oppfølging av H1- og H2-skader (fraværsskader)

- Gjennomføring av SJA (sikker jobb analyser)
- Rapportering og oppfølging av RUH-tilfeller, antall og frekvens
- Seriøsitetsskontroller mhp lønns- og arbeidsforhold for den enkelte arbeider ved mistanker eller rene stikkprøver
- Regelmessig utførelse av påseplikter (seriøsitetsskontroll av virksomheter/entreprenører)
- Regelmessig gjennomføring av vernerunder på byggeplass

5. OVERVÅKING AV TILTAK – GJENNOMFØRING OG RESULTAT

5.1. Innledning

OSU arbeider kontinuerlig med å overvåke gjennomføringen av iverksatte tiltak og resultatene disse medfører.

5.2. Rutiner for overvåking

Adm. dir i OSU har det overordnede ansvaret for å overvåke gjennomføringen og resultatet av iverksatte tiltak. Utførelsen av det løpende arbeidet ligger først og fremst hos prosjektsjefer og økonomisjef.

OSU har følgende rutiner for overvåking av gjennomføringen ved byggherrestyrte delte entrepriser, og hvor de fleste også gjelder for totalentrepriser:

- Alle nye kontraktspartnere for entreprisekontrakter blir vurdert mhp kvalitet, sikkerhet, bærekraft, miljø, diskriminering, menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.
- I OSUs etiske retningslinjer er det nedfelt at innkjøpsvirksomheten skal preges av høy etisk standard, det skal være konkurranse om leveransene og alle nåværende og fremtidige leverandører skal behandles likt.
- Våre standard entreprisekontrakter (i hovedsak NS-maler) inneholder krav til leverandørene i forhold til SHA, oppfyllelse av Arbeidsmiljølovens § 2-2, solidaransvar etter Ligningslovens § 6-10 (meldeplikt ved bruk av utenlands arbeidskraft) og solidaransvar etter allmenngjøringsforskriften.
- Der hvor kontraktsformularene er mangelfulle og/ eller ovenfor leverandører hvor risikoen vurderes som høyere, har OSU utarbeidet leverandørklæring og kontraktsklausuler som kan benyttes.

Tiltak iverksatt på byggeplass som beskrevet i punkt 4 rapporteres månedlig fra prosjektledelsen til OSU. Ved brudd eller mistanke om risiko blir nødvendige tiltak iverksatt fortløpende.

I de tilfeller hvor det er mistanke om brudd på menneskerettighetene og/ eller anstendige arbeidsforhold vil OSU iverksette aksjoner for gjenoppretingsarbeidet.

6. KOMMUNIKASJON MED BERØRTE INTERESSEENTER OG RETTIGHETSHAVERE

Selskapet har ikke avdekket brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i rapporteringsåret. Selskapet har heller ikke avdekket vesentlig risiko for brudd som nevnt.

7. GJENOPPRETTING OG ERSTATNING

Selskapet har ikke avdekket tilfeller som krever gjenoppretting i rapporteringsåret.

Oslo 24.06.2025

Knut Løken

Sonja Horn

Nikolai Jansen

Per Ola Ulseth

Lars Holm (adm. dir.)