

# List of Signatures

Page 1/1



## OSU - Aktsomhetsvurderinger 2022.pdf

| Name                  | Method        | Signed at               |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| Horn, Sonja           | BANKID        | 2023-06-29 16:57 GMT+02 |
| Mortensen, Per Tore   | BANKID        | 2023-06-29 15:26 GMT+02 |
| Jansen, Nikolai       | BANKID_MOBILE | 2023-06-29 13:40 GMT+02 |
| Olstad, Anders Landro | BANKID_MOBILE | 2023-06-29 13:02 GMT+02 |
| Holm, Lars            | BANKID        | 2023-06-29 12:58 GMT+02 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 9B4369BC0BBD4C05BE5405744ECFCA79

## RAPPORT ÅPENHETSLOVEN 2022

OSLO S UTVIKLING AS

21.06.2023

Oslo S Utvikling AS  
www.osu.no  
Org nr.: 983 138 683

Dronning Eufemiasgate 16  
0191 Oslo  
E-post: post@osu.no



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9B4369BC0BBD4C05BE5405744ECFCA79

## INNHold

|        |                                                                     |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 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 aktsomhetsvurdering              | 5  |
| 3.2.   | Selskapets leverandørkjede og forretningspartnere                   | 6  |
| 3.3.   | Aktsomhetsvurdering av selskapets produkter/tjenester               | 8  |
| 3.3.1. | Produkt Stål                                                        | 8  |
| 3.3.2. | Produkt Flis                                                        | 8  |
| 3.3.3. | Produkt Elektro                                                     | 8  |
| 3.4.   | Resultatet av aktsomhetsvurderingen                                 | 9  |
| 4.     | TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER | 9  |
| 5.     | OVERVÅKING AV GJENNOMFØRING OG RESULTATER AV TILTAK                 | 10 |
| 5.1.   | Innledning                                                          | 10 |
| 5.2.   | Rutiner for overvåking                                              | 10 |
| 6.     | KOMMUNIKASJON MED BERØRTE INTERESSETER OG RETTIGHETSHAVERE          | 11 |
| 7.     | GJENOPPRETTING OG ERSTATNING                                        | 11 |



## **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 2022. 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**

Henveler om denne rapporten kan rettes til:

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

### **1.3. Rapporteringsplikt**

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

Konsernet har på balansedagen salgsinntekter på 674,5 mill.kr,- og balansesum på 3,2 mrd.kr. I regnskapsåret 2022 har konsernet i gjennomsnitt hatt 11 årsverk. Konsernet er med dette rapporteringspliktig.

## **2. OM KONSERNETS VIRKSOMHET**

### **2.1. Selskapets organisering og driftsområde**

På balansedagen 31.12.2022 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 både som totalentrepriser og som byggherrestyrte delte entrepriser og foregår utelukkende i konsernets datterselskaper.

Denne rapporten er i tillegg til konsernet også rapport for

- B6a Bispekaia Bolig AS
- Clemenskvartalet Bolig AS, inkludert dette selskapets morselskap Clemenskvartalet Holding AS

som pr balansedagen 31.12.2022 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. OSUs etiske retningslinjer vil bli bearbeidet for blant annet å inkludere informasjon om hvordan varsel skal følges opp. 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.                                                                                                                                | Påbegynt     |
| 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.

Overordnet gjennomføres aktsomhetsvurderingen 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 11 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 rengjøringstjenester i disse. Tjenestetilbyderne er i all hovedsak 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 byggherrestyrte delte entrepriser iverksatt 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
- Seriositetskontroller mhp. lønns- og arbeidsforhold
- Skriftlige kontrakter med egne krav, inkludert bestemmelser om antall ledd underleverandører
- Leverandørregister
- Regelmessige utførelse av påseplikter
- Regelmessige gjennomføring av vernerunder på byggeplass
- Breeam – alle våre prosjekter Breeam-sertifiseres
- Produktmerking (EPD og CE)

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.

### 3.3.3 Innkjøp av produkter i byggeprosjektene

Datterselskapene er innkjøpere av en lang rekke produkter og materialer direkte eller via leverandører til byggeprosjektene. Dette første året har OSU valgt å fokusere på leverandører av varer i byggeprosjektens leverandørkjede. Konsernet har valgt å risikovurdere de varene som inngår i byggeprosjektet Clemenskvarialet Bolig hvor vi har plukket ut leverandører innen tre produktgrupper som ansees å kunne ha forhøyet risiko for brudd på menneskerettighetene. Utvelgelsen er basert på vurderinger i forhold til landrisiko, bransjerisiko og produksjonsrisiko, med hovedfokus på landrisiko i henhold til Global Rights Index. Basert på denne gjennomgangen ble det for regnskapsåret 2022 besluttet å følge opp de største leverandørene i første ledd innenfor følgende tre produktgrupper:

- Stål
- Fliser i badrom
- Elektronikk

I 2022 er det kun to datterselskaper som faller inn under virkeområdet til Åpenhetsloven. Disse er B6a Bispekaia Bolig AS og Clemenskvarialet Bolig AS. Byggeprosjektet i B6a Bispekaia Bolig AS ble ferdigstilt i 2021 og det er inntektsbegrepet og balansestørrelsen som treffer lovens kriterier, mens innkjøpene i 2022 er minimale. Det er derfor ikke foretatt aktsomhetsvurderinger knyttet til leverandørgrupper i dette selskapet for 2022.





I Clemenskvarialet Bolig AS har det vært full produksjon for rapporteringsperioden i 2022. Innenfor de nevnte tre produktgruppene stål, flis og elektro er selskapets største leverandører i første ledd lokalisert i følgende land/geografisk område:

| Produktgruppe | Land/geografisk område | Antall leverandører |
|---------------|------------------------|---------------------|
| Stål          | Norge                  | 3                   |
| Flis          | Norge                  | 2                   |
| Elektro       | Norge                  |                     |

Følgende kjente underleverandører benyttes:

| Produktgruppe | Land/geografisk område     | Antall leverandører |
|---------------|----------------------------|---------------------|
| Stål          | Norge og EU                | 2                   |
| Fliser        | Italia, Portugal, Tsjekkia | 5                   |
| Elektro       | Norge                      | 4                   |

### 3.3. Aktsomhetsvurderinger av konsernets leverandørkjede innenfor ulike produktgrupper

#### 3.3.1. Produkt Stål

Stål er fortsatt verdens viktigste byggemateriale. Verden har i overskuelig fremtid nok av jernmalm, stål er lett å resirkulere og det kan gjenbrukes i det uendelige. Stålproduksjon har vært, og er fortsatt, en meget stor årsak til Co2-utslippene i verden. Stål fremstilles hovedsakelig gjennom produksjon av flytende råjern som renses for forurensninger og legeres opp med ønskede mengder legeringselementer. Råjern fremstilles ved smelting av jernmalm i masovn. Jernmalm hentes ut fra gruver i fjellet i området hvor konsentrasjon av jernmalm er store. De største stålproduserende landene i verden er Kina, Japan, India, USA og Russland. Basert på Global Rights Index ønsket OSU å undersøke leverandørkjeden til den største entreprenøren innen stålarbeider.

#### 3.3.2. Produkt Fliser

Keramiske fliser lages av råleire og mineraler som blir knust til et fint pulver. Blandet med vann danner disse råvarene en røre som er grunnlaget for en keramisk flis. Råstoffet presses ned i en form og vannet trekket ut gjennom en tørkeprosess. OSU er kjent med at mange flisprodusenter er hjemhørende i typiske lavkostland og basert på Global Rights Index ønsket OSU å undersøke leverandørkjedene til den største entreprenøren innen flis- og flisarbeider. [

#### 3.3.3. Produkt Elektro

Elektro er en stor del av et byggeprosjekt og elektriske komponenter inngår svært mange og ulike deler av et bygg. OSU er kjent med at de fleste elektroniske komponenter og produkter produseres i Kina og andre lavkostland og basert på Global Rights Index ønsket OSU å undersøke leverandørkjedene til den største entreprenøren innen elektro.



### 3.4. Resultatet av aktsomhetsvurderingen

OSU vurderer det slik at konsernets virksomhet er gjenstand for ulike typer risiko som beskrevet i punkt 3.2. hvor underpunkt 3.2.1 og 3.2.2 er vurdert å utgjøre lav risiko. Vurdering av risiko for punkt 3.3.3 er oppsummert i tabellen under.

| Produktgruppe | Land leverandør 1.ledd | Land/område underleverandør | Risikovurdering | Grad av påvirkning |
|---------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Stål          | Norge                  | Norge                       | Lav risiko      | Medium             |
| Stål          | Norge                  | Europa                      | Lav risiko      | Medium             |
| Flis          | Norge                  | Italia                      | Lav risiko      | Liten              |
| Flis          | Norge                  | Portugal                    | Lav risiko      | Liten              |
| Flis          | Norge                  | Tjekkia                     | Lav risiko      | Liten              |
| Elektro       | Norge                  | ikke mottatt p.t            | N/A             | Liten              |

Det fremkommer ikke for oss brudd på menneskerettighetene eller anstendige arbeidsforhold i de leverandørkjeder som er undersøkt for rapporteringsperioden. Det er imidlertid p.t ikke mottatt fullstendig tilbakemelding fra entreprenør for elektro. Dette vil følges opp i det videre arbeidet.

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

OSU har, sammen med vår samarbeidspartner ved prosjektgjennomføring med byggherrestyrte delte entrepriser, 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:

- 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 leverandørerklæring 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.
- Vi får jevnlig tilbakemelding fra våre leverandører for å få bekreftet at risikoreduserende tiltak blir fulgt, og/eller for å bekrefte at skade faktisk har vært forhindret eller redusert.
- Vi tar med erfaringer og tilbakemeldinger selskapet har tilegnet seg inn i aktsomhetsvurderingene. Dette for å forbedre prosessen og resultatene i fremtiden



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 INTERESSETER 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 21.06.2023

Per Mortensen

Sonja Horn

Nikolai Jansen

Anders Olstad

Lars Holm (adm. dir.)

Side 11 av 11



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9B4369BC0BBD4C05BE5405744ECFCA79