

Redegjørelse under åpenhetsloven for Hav Eiendom AS

Bakgrunnen for denne redegjørelsen

Hav Eiendom AS (Selskapet) er underlagt lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven). Selskapet er heleiet av Oslo Havn KF (HAV), og ble etablert for å ivareta HAV sine grunneierinteresser gjennom deltagelse i byutviklingen i Bjørvika, og senere også Filipstad, i Oslo.

Selskapets virksomhet omfatter eierskap, investeringer, forvaltning og utvikling knyttet til selskapets faste eiendommer i Bjørvika og Filipstad. Virksomheten drives gjennom 19 heleide datterselskaper samt Bispevika Energisentral AS (60,9 %) og Bjørvika Utvikling AS (66 %). Bjørvika Utvikling AS eier Bjørvika Infrastruktur AS (BI, 100%). Samtlige selskaper er omfattet av åpenhetsloven som del av konsernet. Redegjørelsen omfatter Hav Eiendom AS konsernet.

Eiendomsporteføljen består primært av ferdig utviklet næringseiendom og tomter for utvikling av bolig-, kontor- og forretningseiendommer, samt pågående byggeprosjekter. Selskapet har 14 ansatte per 17. juni 2026.

Interne forhold i Selskapet

Selskapet ledes av administrerende direktør, og har et styre bestående av syv styremedlemmer. Administrerende direktør har etablert en ledergruppe bestående av:

- Økonomi- og finansdirektør med ansvar for finansiering, økonomistyring og administrasjon.
- Utviklingsdirektør med ansvar for planarbeid, prosjektutvikling og styring samt byggeprosjekter.
- Markeds- og eiendomsdirektør med ansvar for nye og eksisterende kunder, drift og forvaltning.
- Kommunikasjonsdirektør med ansvar for selskapets kommunikasjon.

Selskapet har forankret arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i sine retningslinjer/styrende dokumenter. Hav Eiendom AS har dialog med ansatte gjennom årlige medarbeidersamtaler, og jobber kontinuerlig med forbedringer gjennom tilbakemeldinger fra ansatte. Selskapets varslingsrutiner sikrer at alle ansatte kan gi uttrykk for eventuelle bekymringer på en ansvarlig og effektiv måte internt ved eventuelle kritikkverdige forhold. Varslingsrutinene er skriftlig nedfelt og tilgjengelige for alle ansatte til enhver tid.

Varslingskanalen er også åpent tilgjengelig på selskapets nettsider for andre utenfor organisasjonen (<http://trustcom.pwc.no/haveiendom>). Selskapet har også en funksjon for å ta imot henvendelser under åpenhetsloven gjennom sin eksterne varslingskanal eller e-post til post@haveiendom.no. Det er i 2025 ikke mottatt henvendelser eller klager.

Selskapets leverandører og forretningspartnere

Selskapet har god kjennskap til sine viktigste leverandører og forretningspartnere gjennom langvarig samarbeid. Dette er virksomheter underlagt norsk lovgivning, og som i de aller fleste tilfelle selv er underlagt åpenhetsloven. Der leverandører ikke selv er omfattet av åpenhetsloven innarbeides kontraktsbestemmelser hvor det stilles krav om overholdelse av alle gjeldende regler i norsk arbeidsmiljølovgivning. For å begrense risikoer knyttet til leverandørleddet, har Hav Eiendom redusert antall leverandører og inngått rammeavtaler der dette er hensiktsmessig.

Selskapet har kontrollrutiner for innkjøp fra nye leverandører og forretningspartnere for å sikre at selskapet ikke indirekte bidrar til negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. For nye leverandører og forretningspartnere, innleder selskapet dialog og innhenter dokumentasjon for å forsikre seg om at av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold blir ivaretatt. Tilsvarende vil også eksisterende leverandører gjennom selskapets kontrollrutiner vurderes jevnlig.

Risikostyring

Selskapet kartlegger og vurderer fortløpende risiko for negative konsekvenser for menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet, i leverandørkjeden og hos forretningspartnere.

Hav Eiendom har gjennomført denne vurderingen for alle leverandører registrert i virksomhetens økonomisystem, og tilsvarende for leverandører tilknyttet de pågående arbeidene for Bjørvika Infrastruktur. I vurderingen ser selskapet på hvor stor risikoen er knyttet til ulike tjenester og produkter. Det legges vekt på land- og sektorrisiko, alvorlighetsgrad og omfang, om negative hendelser lar seg rette opp, sannsynligheten for at risiko blir til faktiske hendelser, og selskapets nærhet til risikoen. Formålet er å få grunnlag til å prioritere mest alvorlig risiko og iverksette nødvendige oppfølgings- og forbedringstiltak.

I løpet av 2025 har selskapet innført en ny modell for Enterprise Risk Management (ERM). Den dekker også temaer med relevans for åpenhetsloven, slik som interessentdialog med lokalsamfunnet, fysisk sikkerhet i byggeprosjekter og regulatorisk etterlevelse. Disse graderes ut fra hvilke konsekvenser manglende oppfølging kan få, samt sannsynligheten for at de faktisk fører til negativ påvirkning.

I 2025 har Hav Eiendom også gjennomført sin første doble vesentlighetsanalyse (DVA). Analysen, som ble utført i samarbeid med Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, er basert på beste praksis i bransjen og tilpasset selskapets størrelse og kontekst. Formålet var å identifisere de bærekrafttemaer der selskapet har størst påvirkning på omgivelsene, og som samtidig har størst finansiell påvirkning på selskapet. Prosessen omfattet kartlegging av relevante temaer innen miljø, sosiale forhold og forretningsetikk, med vurdering av alvorlighetsgrad, sannsynlighet og potensielt uopprettelige konsekvenser, i tillegg til finansielle effekter på kort og lang sikt.

Samlet sett har arbeidet med åpenhetsloven, ERM og DVA gitt Hav Eiendom viktig kunnskap om hvordan virksomheten påvirker omgivelsene og omvendt. Analysene som gjennomføres årlig, danner grunnlag for risikostyring og prioriteringer, og skal integreres i planer, prosjekter og beslutninger på tvers av selskapet.

Vurdering av risikoforhold

Gjennom bruk av flere metoder for kartlegging av risiko får selskapet et bredt bilde som legges til grunn for de prioriteringer som forventes under åpenhetsloven. Åpenhetsloven krever at selskaper bruker mest ressurser på å håndtere de mest materielle risikoene og å umiddelbart avhjelpe faktiske negative konsekvenser. En samlet vurdering av alvorlighet, omfang, gjenopprettelighet og sannsynlighet for at risikoen blir til faktisk negativ påvirkning gir godt grunnlag for prioriteringer og ressursallokeringer.

Samlet sett viser risikokartleggingene at de områder som medfører størst risiko er negativ påvirkning på lokalsamfunnet, sikkerhet på arbeidsplassen, leverandørers innleide arbeidskraft og innkjøp av noen produkter, spesielt naturstein.

Risiko koblet til lokalsamfunn

Ettersom Hav Eiendom og BI har sin virksomhet midt i sentrum av hovedstaden har den stor påvirkning på lokalsamfunnet. Dette gjelder både påvirkning av bybildet, men også risiko koblet til selve byggeprosessene. Prosjektene ligger i kontor- og boligområder der det hele døgnet er mye trafikk og folk i bevegelse til fots og med sykkel. Selskapet legger store ressurser på streng koordinering for å unngå ulykker, skader og farlige situasjoner.

Videre møter selskapet forventninger fra politikere, samfunnet, media og statlige etater slik som Statens vegvesen. Selskapet bruker derfor mye tid på proaktiv dialog, tidlig involvering av interessenter og systematisk medieovervåking for å fange opp informasjon om negativ påvirkning og risikoer.

Risiko knyttet til fagarbeidere på byggeprosjekter

Utenlandske fagarbeidere hos underentreprenører i Hav Eiendoms prosjekter kan være utsatt for brudd på arbeidstakerrettigheter på grunn av begrenset kunnskap om lokale lover og språkbarrierer. Dette kan føre til risiko for lønnsnivå under minstekrav, for høy arbeidsbelastning, manglende overtidsbetaling, dårlige bo- og arbeidsforhold og begrensede muligheter for fagorganisering.

Ettersom Selskapet er eiet av Oslo Havn KF er Selskapet siden 2018 pålagt å legge Oslo kommunes seriøsitetsskrav ved anskaffelser av bygge- og anleggstjenester (den såkalte «Oslo modellen») til grunn ved Selskapets innkjøp av slike tjenester. Gjennom dette vil

Selskapet begrense antallet leverandører og i sine bygge- og anleggskontrakter stille krav om at alle kontraktsparter kun skal ha ett ledd med underleverandører. Eventuelle unntak fra kravet om maks et ledd blir formelt avviki behandlet av selskapet. Leverandører skal som et minimum ha lønns- og arbeidsvilkår som tilsvarer den til enhver tid gjeldende arbeidsmiljølovgivning og allmenngjorte tariffavtaler i den aktuelle bransjen, krav om bruk av fast ansatte, krav om at disse skal være faglærte samt krav om yrkesskadeforsikringer og pensjonsordninger for de ansatte.

Risiko knyttet til arbeidere i verdikjeden for materialeleveranser

Arbeidsvilkår for arbeidere i leverandørkjeden utgjør en iboende risiko i byggesektoren. Spesielt arbeidere i verdikjeden for materialleveranser fra Øst-Europa og land utenfor Europa kan være utsatt for økt risiko knyttet til arbeidsforhold. Verdikjedene er ofte komplekse og består av mange ledd, noe som begrenser innsikten i opprinnelse og produksjonsforhold. Risikoene omfatter blant annet lav lønn, høy arbeidsbelastning, manglende kompensasjon for overtid, dårlige bo- og arbeidsforhold, begrenset mulighet for fagorganisering, mangelfull HMS samt risiko for barnearbeid, tvangsarbeid og slaveri.

Selskapets seriøsitetsbestemmelser inkluderer krav til leverandører om å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som også inkluderer varer fra råvarestadiet, via produksjon av komponenter til ferdig produkt. Selskapet vurderer granitt som et høyrisikoprodukt, selv om den utvinnes og leveres fra Portugal. Denne leverandøren benytter en tredjepart som gjennomfører risikovurderinger av produksjonsstedet og avgjør om det skal stilles krav til forbedringstiltak. Tredjeparten har krevd at produsenten gjennomfører og dokumenterer målinger av luftkvaliteten ved utvinningen av granitten.

Oppfølging av risiko

Fysisk sikkerhet utgjør en iboende risiko i eiendomsutvikling, der ansatte, leietakere og besøkende kan eksponeres for farer. Dette håndteres gjennom SHA- og HMS-rutiner og klare krav til leverandører. Selskapet er også underlagt strenge regulatoriske krav, og følger disse opp gjennom systematiske rutiner og juridisk rådgivning.

Selskapets kontrakter inneholder mekanismer for å følge opp at kravene overholdes, blant annet gjennom revisjoner og sanksjoner dersom det avdekkes brudd på bestemmelsene.

Kontrollrutinene inneholder krav om at tilbydere har medlemskap i StartBank, har erklært at de har rutiner for etterlevelse av åpenhetsloven og Selskapet sine seriøsitetsbestemmelser, herunder Oslomodellen. Dette må tilbydere bekrefte gjennom signering på et selverklæringsskjema. Eventuelle avvik må håndteres for at en tilbyder skal være aktuell for

kontrahering. Under seriøsityetsbestemmelsene har leverandører en informasjonsplikt og oppdragsgiver en rett til å gjennomføre revisjon og stedlig kontroll hos leverandører.

Prosjekt Fiskebrygga sertifiseres i henhold til BREEAM-NOR, hvor kriteriet for ansvarlig innkjøp av materialer også inkluderer å prioritere materialer med lavere negativ sosial påvirkning gjennom hele forsyningskjeden, inkludert utvinning, bearbeiding og produksjon. I det daglige blir Oslomodellen og seriøsityetsbestemmelsen fulgt opp gjennom prosjektets plan for bærekraft, klimagassutslipp og ressursstyring i forbindelse med innkjøp og utførelse.

Oppsummering av Selskapets aktsomhetsvurderinger

I Selskapets virksomhet er risikoen vurdert som størst knyttet til bygge- og anleggsarbeider. Selskapet vurderer samlet sett risikoen for brudd på menneskerettigheter og/eller anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og blant våre leverandører og forretningspartnere som medium til lav avhengig av aktivitetsnivå i byggeprosjektene.

I 2025 startet fase 1 av prosjekt Fiskebrygga hvor grunnarbeider gjennomføres som byggherrestyrte entrepriser. Samtidig har det i Bjørvika Infrastruktur AS vært lav aktivitet gjennom året. Risikonivå er samlet sett økt i 2025. Den største risikoen for brudd på menneskerettigheter ligger hos arbeidere hos underentreprenører og hos arbeidere i verdikjeden for materialeleveranser. Det er ikke identifisert alvorlige hendelser i 2025.

Selskapet har i sine aktsomhetsvurderinger ikke avdekket faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og/eller anstendige arbeidsforhold. Det har heller ikke avdekket at det foreligger vesentlig risiko for at selskapet forårsaker, bidrar til eller er direkte koblet til slike negative konsekvenser gjennom leverandører eller forretningspartnere. Som følge av dette har ikke Selskapet iverksatt særskilte nye tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser utover de forebyggende tiltakene Selskapet løpende bruker, som omtalt ovenfor. Alle ansatte er informert om denne redegjørelsen og den er gjort tilgjengelig på Selskapets hjemmeside.

17. juni 2026



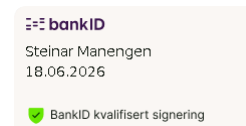
Navn: Olav Line

Styrets leder



Navn: Ingvar M Mathisen

Styrets nestleder



Navn: Steinar Manengen

Styremedlem

 **bankID**

Hilde Hammervold
17.06.2026

 BankID kvalifisert signering

Navn: Hilde Hammervold

Styremedlem

 **bankID**

Karen Marie Vasli
17.06.2026

 BankID kvalifisert signering

Navn: Karen Marie Vasli

Styremedlem

 **bankID**

Stein Øivind Solbakken
17.06.2026

 BankID kvalifisert signering

Navn: Øivind Solbakken

Styremedlem

 **bankID**

Kjell Døvre Kalland
18.06.2026

 BankID kvalifisert signering

Navn: Kjell D Kalland

Administrerende direktør

 **bankID**

Rina Brunsell Harsvik
17.06.2026

 BankID kvalifisert signering

Navn: Rina Brunsell Harsvik

Styremedlem