

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 18 heleide datterselskaper samt Bispevika Energisentral AS (60,9 %) og Bjørvika Utvikling AS (66 %). Bjørvika Utvikling AS eier Bjørvika Infrastruktur AS (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 forretningsseiendommer. Selskapet har 13 ansatte per 18. juni 2025.

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. Selskapets varslingsrutiner sikrer at alle ansatte kan gi uttrykk for eventuelle bekymringer på en ansvarlig og effektiv måte internt ved eventuelle kritikkverdige forhold i Selskapet. 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>)

Hav Eiendom AS har dialog med ansatte gjennom årlige medarbeidersamtaler, og jobber kontinuerlig med ytterligere forbedringer gjennom tilbakemeldinger fra ansatte.

Selskapet har også en funksjon for å ta imot henvendelser under åpenhetsloven gjennom sin eksterne varslingskanal eller e-post til post@haveiendom.no.

Selskapets leverandører og forretningspartnere

Selskapet har gjort en overordnet risikokartlegging av egen virksomhet, leverandører og forretningspartnere for å identifisere de områdene hvor det er mest sannsynlig at risiko for faktiske eller mulige brudd på menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter forekommer. Hav Eiendom har gjort denne vurderingen ovenfor samtlige leverandører som er registrert i virksomhetens økonomisystem. Tilsvarende har skjedd for leverandører engasjert i de pågående

arbeider for BI. Etter en vurdering har de som representerer en mulig risiko blitt fulgt opp nærmere.

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. I Selskapets virksomhet er risikoen vurdert som størst knyttet til bygge- og anleggsarbeider. Risikoen var i 2024 fortsatt lav, da selskapet har hatt få pågående byggeprosjekter.

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 «Oslomodellen») 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. Leverandører skal som et minimum ha lønns- og arbeidsvilkår som tilsvarer den til enhver tid gjeldende arbeidsmiljørådgivning og allmengjorte tariffavtaler i den aktuelle bransjen, krav om bruk av fast ansatte, krav om faglærte samt krav om yrkesskadeforsikringer og pensjonsordninger for de ansatte. Selskapets kontrakter inneholder mekanismer for å følge opp at kravene overholdes, blant annet gjennom revisjoner og sanksjoner dersom det avdekkes brudd på bestemmelsene.

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. Hav Eiendom har det siste året ikke hatt pågående arbeider innen bygg og anlegg med unntak av Bispevika Energisentral og Bjørvika Infrastruktur (BI).

For å begrense risikoene ytterligere, har Hav Eiendom redusert antall leverandører og inngått rammeavtaler der dette er hensiktsmessig.

Der leverandører ikke selv er omfattet av åpenhetsloven innarbeides kontraktsbestemmelser hvor det stilles krav om overholdelse av alle gjeldende regler i norsk arbeidsmiljørådgivning. For nye leverandører og forretningspartnere, hvor man ved risikovurdering anser at selskapet har mer begrenset kjennskap, vil selskapet innlede dialog for å innhente dokumentasjon for å forsikre seg om ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos disse.

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. Tilsvarende vil også eksisterende leverandører gjennom selskapets kontrollrutiner vurderes jevnlig.

Kontrollrutinene inneholder krav om at tilbydere har medlemskap i StartBank, 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 seriøsitetsbestemmelsene har leverandører en informasjonsplikt og oppdragsgiver en rett til å gjennomføre revisjon og stedlig kontroll hos leverandører. Integrering av konkrete krav om etterlevelse av åpenhetsloven i den daglige driften har bidratt til å øke bevisstheten i selskapet når det gjelder selskapets muligheter til, direkte og indirekte, å bidra positivt til ivaretagelse av og å unngå krenkelser av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til vår virksomhet.

Oppsummering av Selskapets aktsomhetsvurderinger

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 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.

18. juni 2025



Navn: Olav Line

Styrets leder



Navn: Ingvar M Mathisen

Styrets nestleder



Navn: Steinar Manengen

Styremedlem



Navn: Hilde Hammervold

Styremedlem



Navn: Øivind Solbakken

Styremedlem



Navn: Rina Brunsell Harsvik

Styremedlem



Navn: Karen Marie Vasli

Styremedlem



Navn: Kjell D Kalland

Administrerende direktør