

## REDEGJØRELSE FOR AKTSOMHETSVURDERINGER ETTER ÅPENHETSLOVEN

Perioden 1. januar - 31. desember 2023

### 1. Om Fredensborg Bolig

Fredensborg Bolig er en boligbygger med 12 500 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus, Bergen- og Trondheimsregionen. Vi er 32 ansatte fordelt på kontorer i Oslo og Trondheim.

Selskapet eies i partnerskap av Tollef Svenkerud og Fredensborg AS, som også utgjør styret i selskapet.

Vår virksomhet er kjøp av tomter, planlegging, regulering og oppføring av boligprosjekter, markedsføring og salg av boliger samt oppfølging av boligkunder.

I oppføring av boligprosjekter utøver Fredensborg Boligs prosjektsjefer rollen som byggherre. Normalt engasjeres en entreprenør i totalentreprise som får ansvar for oppføringen av boligene. Verdikjeden for utvikling av nye boliger involverer en rekke leverandører og forretningspartnere.

### 2. Introduksjon

Vi erkjenner fullt ut vårt ansvar for å respektere menneskerettighetene som er fastsatt i den internasjonale menneskerettighetsloven og forplikter oss til å implementere FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, samt OECDs retningslinjer for multinasjonale foretak i hele vårt selskap og vår virksomhet.

### 3. Retningslinjer og rammeverk

Styret og ledelsen i Fredensborg Bolig har vedtatt flere policyer og prosesser for å ivareta menneskerettigheter og sørge for anstendige arbeidsforhold for vår virksomhet og verdikjede.

Våre etiske retningslinjer stadfester den forventede oppførsel til eiere, styret, ansatte, samarbeidspartnere og andre som opptre på selskapets vegne. Retningslinjene er tuftet på våre verdier: Ansvarlig, Nytenkende og Utholdende.

Vi har også retningslinjer knyttet til bærekraftig boligbygging, herunder HMS på våre byggeplasser, og redusert påvirkning på miljø og klima fra vår virksomhet. I tillegg stilles det egne seriøsitetsskrav til entreprenører og leverandører på våre byggeplasser.

Varslingsrutiner og varslingsplikt for egne ansatte er beskrevet i våre etiske retningslinjer. I tillegg er det etablert egne varslingssystemer fra våre byggeplasser.

Vi støtter og handler i samsvar med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, The International Bill of Human Rights, ILOs erklæring om grunnleggende rettigheter og prinsipper på arbeidsplassen, OECDs retningslinjer for multinasjonale foretak og FNs konvensjon mot korrupsjon.

## 4. Risiko- og aktsomhetsvurderinger

### 4.1 Innledning

Fredensborg Bolig arbeider systematisk med ansvarlighet i vår virksomhet og på våre byggeplasser, som også innbefatter aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven.

Vår kartlegging av leverandørkjeder og forretningspartnere er basert på OECD sin modell for aktsomhetsvurderinger. Dette innebærer blant annet en risikobasert tilnærming for å vurdere etterlevelse av menneskerettigheter og ivaretagelse av anstendige arbeidsforhold i vår virksomhet og leverandørkjede.

Med *Leverandører* menes tredjeparter som inngår direkte i leverandørkjeden for å ferdigstille våre boliger. Leverandørkjeden for våre boligprosjekter består overordnet av totalentreprenør (TE), underentreprenører (UE) og øvrige leverandører. I tillegg inngår rådgivere, arkitekter og meglere i leverandørkjeden.

Med *Forretningspartnere* menes tredjeparter som indirekte bidrar til våre boligprosjekter og verdiskaping. Eksempler på våre forretningspartnere er regnskaps- og forretningsførere, vaktmester og rengjøringsbyrå, IT-leverandører, advokater og rådgivere, investorer og bankforbindelser og andre samarbeidspartnere.

Da vår virksomhet og leverandørkjede omfatter en rekke tredjeparter kreves det prioritering i aktsomhetsvurderingene. Denne er basert på risikovurdering av potensielle og faktiske brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

### 4.2 Risikovurdering

Fredensborg Bolig har kartlagt risikoen for negative konsekvenser i verdikjeden. Potensielle uønskede hendelser er vurdert og kategorisert i en risikomatrix som beskriver sannsynligheten *for* og konsekvensene *av* hendelsen.

Vår erfaring og kunnskap tilsier at risikoen for negative konsekvenser varierer gjennom vår leverandørkjede, hvor risikoen er høyere i enkelte ledd. I vurderingen har vi derfor tatt stilling til risikoen knyttet til de ulike leddene i leverandørkjeden og våre ulike typer av forretningspartnere.

Risikovurderingen og vår analyse tilsier at vår prioritering som boligbygger og byggherre bør være knyttet til menneskene på våre byggeplasser og de aktørene i verdikjeden som har ansatte på byggeplassen.

I risikovurderingen har vi avdekket følgende *vesentlige risikoer* for potensielle negative konsekvenser knyttet til leverandørkjeden:

- Farlige arbeider grunnet alvorlig brudd på HMS-reglementet. Slike hendelser kan medføre svært alvorlige konsekvenser for liv og helse. Imidlertid anses risikoen som mindre sannsynlig, da det er stort fokus på HMS i verdikjeden.
- Alvorlige brudd på menneskerettigheter og utnyttelse av arbeidere på byggeplassen, i form av lønnsstyveri, uverdige boforhold, trafficking med mer. Risikoen anses som sannsynlig og kan gi alvorlige konsekvenser for berørte arbeidere. I tillegg kan det medføre negative konsekvenser når det kommer til omdømme og økonomi for arbeidsgiver og etterfølgende ledd i verdikjeden, inkludert byggherre.

#### 4.3 Aktsomhetsvurderinger

Aktsomhetsvurderinger er definert som en arbeidsmetode eller prosess for å identifisere, gjøre rede for, forebygge, unngå, og redusere negative konsekvenser fra virksomheten og dens leverandørkjede.

Fredensborg Bolig har innført en rekke tiltak for å unngå brudd på menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold på våre byggeplasser. Våre viktigste tiltak er at:

- Vi har som policy å kun engasjere ledende entreprenører, fortrinnsvis i totalentreprise.
- Vi foretar risikovurdering for brudd på Åpenhetsloven ved kontrahering av nye entreprenører.
- Vi stiller egne seriøsitetkrav til entreprenører og leverandører i verdikjeden.
- Vi utarbeider egen SHA-plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på samtlige byggeplasser i henhold til byggherreforskriften.
- Våre prosjektsjefer arbeider tett med totalentreprenører og rådgivere i planlegging og oppføring av boliger. Det avholdes regelmessige byggherremøter hvor HMS og forholdene på byggeplassen er tema. I tillegg deltar vi på vernerunder på byggeplassen.
- Vi engasjerer faste spesialiserte HMS-rådgivere som følger opp entreprenør og underentreprenører når det kommer til forholdene på våre byggeplasser.
  - Ved mistanke om kritikkverdige forhold bistår rådgivere med hensiktsmessige tiltak, eksempelvis tilbakemeldinger og veiledning om HMS-tiltak, leverandørrevisjoner, kontroll av arbeidskontrakter og lønnsutbetalinger, ID-kontroller, inspeksjon av boforhold osv.
- Vi støtter og samarbeider med Fair Play Bygg som arbeider for å avsløre arbeidskriminalitet i byggebransjen ved å levere varslinger til offentlige myndigheter. Samarbeidet innebærer blant annet økt kjennskap til kjennetegn ved useriøse aktører i leverandørkjeden.
- Vi har informasjonsplakater på våre byggeplasser som stadfester Fredensborg Bolig sine ambisjoner knyttet til anstendige arbeidsforhold på byggeplassen og oppfordrer til varsling av kritikkverdige forhold.
- Vi har etablert kanaler for interne og eksterne varsler om kritikkverdige forhold på våre byggeplasser. Alle som befinner seg på våre byggeplasser, også utenfor byggegjerdet, har mulighet til å sende varsel.

Innførte tiltak identifiserer, forebygger og reduserer risiko for uønskede hendelser og negative konsekvenser på flere måter, eksempelvis ved at:

- Vår kontrahering av ledende og seriøse entreprenører i totalentreprise reduserer risikoen for useriøse aktører bakover i leverandørkjeden.
- Vår tone og fokus som byggherre når det kommer til HMS og arbeidsforhold på byggeplassene har positiv påvirkning på totalentreprenører og resten av leverandørkjeden.
- Våre ansatte, HMS-rådgivere og etablerte varslingskanaler avdekker uønskede hendelser.
- Våre varslingsrutiner og retningslinjer ivaretar at hendelser blir håndtert og utbedret, ofte i dialog med involverte parter, eventuelt også rapportert til offentlige myndigheter.
- Samarbeidet med Fair Play Bygg avdekker useriøse aktører som opererer i bransjen. Slike aktører er uønsket på våre byggeplasser.

## 5. Rapportering om avdekkede negative konsekvenser

I regnskapsåret 2023 har våre rutiner og varslingsystemer avdekket tre uønskede hendelser fra vår leverandørkjede på byggeplass.

Type hendelse	Beskrivelse	Utfall og tiltak
Avvik HMS-kort, sertifisering og arbeidskontrakter.	På vernerunde avdekket prosjektsjef avvik for ansatte hos UE (stillasmontør) knyttet til HMS-kort og sertifisering for stillaset.  Etterfølgende gjennomgang av internkontroll hos UE avdekket arbeidskontrakter med avvik i arbeidstakers disfavør.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forholdene ble rapportert som Rapport Uønskede Hendelser (RUH).</li> <li>• Forholdene ble meldt til Arbeidstilsynet.</li> <li>• Totalentreprenør ble instruert om å engasjere ny UE.</li> <li>• UE blir ikke kontrahert til nye prosjekt.</li> </ul>
Avvik HMS-kort og arbeidskontrakt.	SHA-rådgiver avdekket i gjennomgang internkontroll at ansatt på byggeplass manglet HMS-kort og tilfredsstillende arbeidskontrakt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forholdene ble meldt til totalentreprenør som sørget for at UE utbedret forholdet.</li> <li>• UE blir ikke kontrahert til nye prosjekt.</li> </ul>
Avvik arbeidstidsbestemmelser	Prosjektsjef avdekket at ansatt hos UE (grunnarbeider) arbeidet for mange timer i henhold til arbeidsmiljøloven.  UEs etterfølgende håndtering ble ikke vurdert som tilfredsstillende og byggherre fulgte saken videre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forholdet ble meldt til UE for utbedring.</li> <li>• Forholdet ble meldt til Arbeidstilsynet.</li> <li>• Den ansatte hos UE har etter eget ønske fått midlertidig ansettelse i Fredensborg Bolig i forbindelse med grunnarbeider i prosjektet.</li> <li>• UE blir ikke kontrahert til nye prosjekt.</li> </ul>

Hendelsene har fått konsekvenser for Fredensborg Boligs sin risikovurdering, med økt aktsomhet for kjennetegn på useriøse aktører. De ovennevnte underentreprenører blir ikke engasjert i fremtidige boligprosjekt.

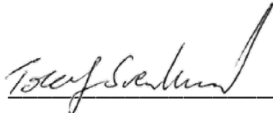
## 6. Styrets godkjenning

I samsvar med plikten i den norske åpenhetsloven offentliggjøres denne uttalelsen. Erklæringen er signert av administrerende direktør og styret i Fredensborg Bolig den 21. mars 2024.



---

Magnus Aune Hvam  
Administrerende direktør



---

Tollef Svenkerud  
Styreleder



---

Nick Walter Tollefsen  
Styremedlem



---

Ivar Erik Tollefsen  
Styremedlem