

Redegjørelse etter Åpenhetsloven

Innledning

Åpenhetsloven er en lov vedtatt av Stortinget, som trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmenheten tilgang til informasjon. Etter åpenhetsloven, lov 2021-06-18-99, § 5 er Ragde Eiendom AS forpliktet til å offentliggjøre en årlig redegjørelse for aktsomhetsvurderingene selskapet har gjennomført i medhold av lovens § 4. Perioden som dekkes i følgende redegjørelse er regnskapsåret fra 1. januar 2024 til og med 31. desember 2024.

Organisasjon, driftsområder og våre leverandørkjeder

Ragde Eiendom AS har eksistert siden 1995 og vi arbeider primært med utleie av bolig- og næringsseiendom, i tillegg til kjøp og salg. Hovedkontoret har beliggenhet på Ensjø i Oslo. I dag består konsernet Ragde Eiendom AS av 360 selskaper og datterselskaper, med nesten 1,8 millioner kvadratmeter næringsseiendom. Alle selskapene tilknyttet konsernet Ragde Eiendom AS omfattes av denne redegjørelsen, uavhengig om de individuelt sett er pliktig iht. loven eller ei.

Vi har hovedvekt i Oslo og Bergen, men eier også bygg i Belgia, Nederland, Sverige, Danmark og Finland.

Vår virksomhet kan hovedsakelig deles opp i følgende kategorier:

- Utleie og drift av eiendom. Typiske leverandører er alt fra meglere og brannkonsulenter til renholdsleverandører, snørydding og vedlikehold fra fag som VVS, elektrikere, byggmester, etc.
- Eiendomstransaksjoner i form av kjøp og salg av eiendom. Typiske leverandører er meglere, banker, advokater, o.l.
- Eiendomsutvikling av eiendom i vår portefølje. Eksempler på aktiviteter er etablering, oppgradering og vedlikehold av eiendommer. Typiske leverandører er totalentreprenører og prosjektorganisasjon med tilhørende underleverandører, solcelleleverandører, o.l.
- Ledelse og administrasjon av konsernet. Typiske leverandører er systemleverandører av regnskaps- og økonomisystemer, leverandører av kontorrekvisita, renholdsleverandører og systemleverandører.
- Etablering og drift av elbillading på våre eiendommer. Typiske leverandører er leverandører av hardware, software og infrastruktur for lading, f.eks. elektrikere og graveentreprenører.
- Hotelldrift av to hoteller. Hotellene våre er franchiseavtaler med etablerte internasjonale aktører som i seg selv stiller strenge krav til miljøsertifisering, drift og andre elementer. Viktigste leverandører er leverandører av mat, drikke, tekstil og andre typiske forbruks- og salgsvarer.

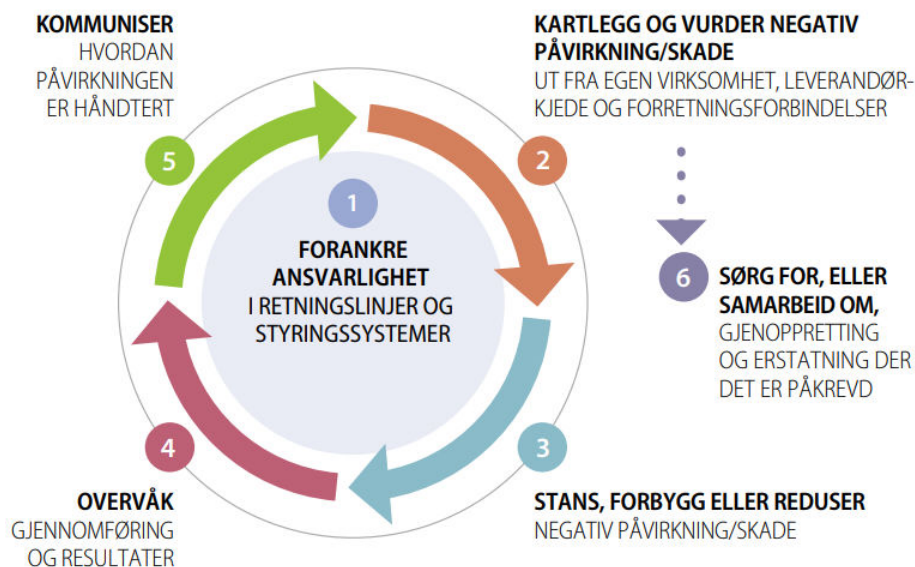
Vår tilnærming til aktsomhetsvurderinger

Vi har som bedrift ansvar for å sørge for at vi ikke er involvert i hendelser som påvirker mennesker, samfunn og miljø negativt. Vårt ansvar og forpliktelse til å respektere menneskerettighetene krever at vi gjennomfører og innlemmer aktsomhetsvurderinger i både egen virksomhet og i hele leverandørkjeden. Dette ansvaret vurderer vi ut fra OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv til å kunne forekomme i følgende tre former:

- Vi forårsaker: At våre aktiviteter alene skaper den negative påvirkningen
- Vi medvirker: At våre aktiviteter i kombinasjon med andre skaper den negative påvirkningen eller at vi tilrettelegger for at andre skaper negative påvirkninger
- Vi er direkte forbundet: At vi er forbundet med negativ påvirkning gjennom en annen enhet

Ragde Eiendom etterstreber så langt det er mulig å ikke bidra til noen som helst form for negative påvirkninger, hverken gjennom å forårsake, medvirke eller å være direkte forbundet.

Aktsomhetsvurderingsprosessen gjennomføres etter OECDs retningslinjer, hvor vi 1) Forankrer ansvarlighet i retningslinjer og styringssystemer, 2) Kartlegger og vurderer negative påvirkninger og skade ut fra egen virksomhet, leverandørkjede og forretningsforbindelser, 3) stans, forebygger og reduserer negative påvirkninger og skader, 4) overvåker gjennomføring og resultater fra tiltakene, 5) kommuniserer hvordan påvirkning og skade er håndtert og 6) sørger for, eller samarbeider om, gjenoppretting og erstatning der det er påkrevd.



Våre forretningsforbindelser er mange og leverandørkjedene store og brede. Vi anerkjenner derfor at det vil være vanskelig å ha full kontroll på alle ledd i verdikjeden hva risiko angår, selv om vår ambisjon er kun å kjøpe varer og tjenester fra leverandører som respekterer mennesker, samfunn og miljø.

Vårt arbeid med aktsomhetsvurderinger er risikobasert, og vi fokuserer på å integrere arbeidet i relevante prosesser og forretningsaktiviteter. Vi gjennomfører derfor en vesentlighetsanalyse, hvor vi prioriterer våre risikoområder etter hvor sannsynlig det er at den negative påvirkningen skjer og alvorlighetsgraden av den negative påvirkningen på mennesker, samfunn eller miljø.

Alvorlighetsgraden vurderes igjen ut fra følgende tre faktorer:

- Skala: Hvor alvorlig er den negative påvirkningen?
- Omfang: Hvor mange gjelder det eller hvor omfattende er den negative påvirkningen?
- Mulighet for gjenoppretting: I hvor stor grad kan den negative påvirkningen gjenoprettes?

For å vurdere landrisiko bruker vi bl.a. Transparency Internationals Corruption Perceptions Index.

For å vurdere risiko i forskjellige deler av leverandørkjeden bruker vi blant annet arbeidstilsynets liste over utvalgte bransjer for oppdragsgiveres informasjons- og påseplikt.

Vi har satt risiko og aktsomhetsvurderinger høyt på agendaen internt i organisasjonen, med spesielt fokus på de selskapsområdene som sitter nærmest de områdene vi anser som forhøyede risikoområder, nemlig eiendomsforvaltere og driftsteknikere.

Vår redegjørelse for aktsomhetsvurderinger

I konsernet kjøpte vi varer og tjenester fra våre leverandører og forretningspartnere for ca. 1 milliard kroner. Våre største leverandører er total- og underleverandører på byggeplasser, leverandører av elektriske, VVS og andre installasjoner, brannkonsulenter, samt strøm, forsikring og avfallshåndtering.

Til tross for at den totale leverandørmassen er enorm gjøres 60 % av kjøpene våre fra under 30 leverandører som vi har etablert gode, langsiktige avtaler med. Av disse har vi rammeavtaler med 10 av leverandørene, som sikrer oss et solid samarbeid over tid, som også øker vår påvirkningskraft dersom eventuelle problemstillinger skulle oppstå.

Våre leverandører og forretningspartnere er i all hovedsak veletablerte, norske selskaper som er underlagt de samme lover og regler som oss og som dermed har en lavere iboende risiko enn om vi skulle kjøpt store volumer av varer og tjenester fra utenlandske aktører.

Vurdering av risiko internt i Ragde Eiendom

Ragde Eiendom-konsernet har i dag 50 ansatte fordelt på 4 lokasjoner i Norge, hvorav majoriteten holder til på selskapets hovedkontor i Oslo. Vi jobber kontinuerlig med interne fokusområder for å bedre de ansattes arbeidsforhold og velvære:

- Vi er stolte av vårt mangfoldige arbeidsmiljø, som kjennetegnes av god kjønnsbalanse og hvor målsetningen er lik fordeling av kvinner og menn, samt en sammensatt ansattgruppe der flere av de ansatte har opprinnelse fra andre land enn Norge
- Vi har et godt og trygt arbeidsmiljø som fremmer trivsel på arbeidsplassen. Vår organisasjonsstruktur er gjennomgående flat og lite hierarkisk, hvor de ansatte har medbestemmelsesrett
- Vi fokuserer på å fremme de ansattes fysiske og mentale helse. Vi tilbyr våre ansatte muligheten til treningsøkter med personlig trener én gang i uken, og gjennom året arrangerer vi flere idrettsarrangementer der både ansatte, leietakere og samarbeidspartnere inviteres til å delta.

Hotelldriften har ytterligere 55 ansatte og faller litt på utsiden av vår kjernedrift, hvor det også utgjør en mindre andel av vår totale aktivitet. Med en annen driftsmodell følger egne rutiner og retningslinjer for å ivareta de ansatte. Alle de hotellansatte i Ragde-tilknyttede hoteller følger tariffavtaler for å sikre deres rettigheter og plikter. Da hotell har en naturlig sesongvariasjon og behovet for antall ansatte varierer stort mellom høy- og lavsesong jobbes det tett med verneombud og hovedtillitsvalgt for å sørge for at ansattes arbeidstider og andre rettigheter ivaretas i sin helhet.

Vi har minimalt med sykefravær og har ikke hatt noen alvorlige skader eller ulykker de siste årene. Vi ser ikke forhøyet risiko for brudd internt i Ragde eiendom.

Vurdering av landrisiko

Ragde Eiendoms drift er i all hovedsak tilknyttet det norske markedet. Majoriteten av våre aktiviteter er i Norge og nesten 95 % av vår bygningsmasse var i 2024 i Norge. Landene vi har minimalt med

aktivitet i er Belgia, Nederland, Sverige, Danmark og Finland. Alle disse landene er blant de 16 landene med minst korrupsjon på korrupsjonsindeksen, medlemmer av EU og på generell basis underlagt de samme retningslinjene fra OECD, EU og lokale myndigheter. Videre anses ingen av landene å være såkalte risikoland, som vi definerer som land med f.eks. konflikt, spesielt utsatte og sårbare befolkningsgrupper, svakt styresett eller høy grad av korrupsjon.

Ut fra en samlet vurdering av vår tilknyttede risiko anser vi vår aktivitet i Norge som området der både sannsynlighet, omfang og mulighet for gjenoppretting av størst, men ikke minst området der vår påvirkningskraft er aller størst.

Vurdering av risiko i leverandørkjede og hos forretningspartnere

Ragde Eiendom har en svært diversifisert og omfattende liste av tilknyttede leverandører og vi tar vårt ansvar som en stor innkjøper, alvorlig. Vi er bevisst samfunnsansvaret som ligger på oss knyttet til ansvarlige innkjøp og leverandørkrav. Samtidig erkjenner vi at den norske eiendomsbransjen er preget av mange leverandører, men et begrenset antall store eiere, slik at det er essensielt at vi stiller strenge krav til oss selv når det kommer til ansvarlig forretningsføring for å sikre åpen og sunn konkurransesituasjon i markedet.

Vår risikovurdering har ivaretatt hele konsernet og alle forretningsområders aktivitet. Det er snakk om flere leverandørkjeder med stor variasjon når det gjelder kompleksitet, sporbarhet og tilhørende risiko. Vi anerkjenner at vi ikke kan kontrollere alle mulige negative påvirkninger og foretar derfor en prioritering basert på prinsippene nevnt tidligere.

Vurdering av risiko i utsatte bransjer

Vår prosess innebærer en kartlegging av leverandørbasen samt en vurdering av hvor det kan finnes forhøyet risiko. Med bakgrunn i denne kartleggingen og vurderinger har vi funnet grunn til å vurdere forhøyet risiko knyttet til menneskerettigheter og arbeidsforhold hos følgende fagområder:

- Byggentreprenører på byggeplasser (tømrere, malere, murere og flisleggere)
- Elektriske installasjoner
- VVS og andre tekniske installasjoner
- Renhold

Den mest betydelige risikoen vi har identifisert, og som vi har valgt å prioritere, ligger i underleverandørkjedene til våre hovedentreprenører, spesielt i store byggeprosjekter, samt hos renholdsleverandører. Både underentreprenører og renholdsleverandører presses kontinuerlig på pris, omfang og tjenestene de leverer. Dette, samt en varierende ordretilgang på jobb gjør at de ofte benytter utenlandske arbeidere eller lavtlønnede arbeidstakere på kortere kontrakter. Dette er en gruppe arbeidstakere som kan ha utfordringer med å utøve organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger, og som pga. språkbarrierer kan ha problemer med å forstå sine rettigheter.

På generell basis vurderer vi risikoen for barnearbeid eller tvangsarbeid i vår leverandørkjede som lav, da vi kjøper varer og tjenester i Norge.

Identifiserte risikofaktorer:

- Ulovlige arbeidsforhold og brudd på arbeidsmiljøloven
 - Ansatte kan oppleve manglende utbetaling av korrekt lønn eller overtidsgodtgjørelse
 - Deltidsansatte nektes samme vilkår og rettigheter som fast ansatte
 - Det kan forekomme ulovlige arbeidskontrakter som ikke sikrer arbeidstakere de rettighetene de er lovpålagt å ha

- I større prosjekter og arbeid med korte tidsfrister øker risikoen for brudd på reguleringer om arbeidstid og overtid
- Brudd på lover og regler tilknyttet Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
 - I større prosjekter og arbeid med korte tidsfrister øker risikoen på byggeplass for HMS-avvik og alvorlige ulykker
 - Mindre bedrifter kan ha manglende rutiner og ressurser til å utvikle og gjennomføre tilstrekkelige HMS-rutiner og -tiltak
 - Bruk av utenlandske arbeidere er utbredt, og dette kan medføre språkproblemer og misforståelser om f.eks. sikkerhetsrutiner på arbeidsplassen

Solceller

Solcellepaneler har en verdikjede som vurderes som mer kompleks enn andre materialer som brukes i bygg og anlegg. Sluttproduktet består av flere komponenter som produseres i separate produksjonsprosesser og som består av forskjellige råmaterialer som utvinnes og kombineres.

De mest alvorlige risikoområdene tilknyttet utvinning av råmaterialer og solcellepaneler vurderes å være:

- Diskriminering mot migrantarbeidere
- Farlige arbeidsforhold
- Lange arbeidsdager
- Lav og diskriminerende lønn
- Mental og fysisk tortur
- Tvangsarbeid

Kina står for 80 % av den globale produksjonen på alle nivå av leverandørkjeden for solceller og dominerer med dette det internasjonale markedet. Det er dokumentert tvangsarbeid og systematisk undertrykkelse av minoriteter tilknyttet solcelleproduksjon i enkelte regioner i Kina, noe som også har ført til en rekke andre menneskerettighetsbrudd, som urettmessig fengsling og internering og mental og fysisk tortur. Rapporter konstaterer at det er høy sannsynlighet for at kjøpere av solcellepaneler har fått paneler som har et eller flere elementer av tvangsarbeid i leverandørkjeden.

Som følge av dette har Ragde Eiendom etablert en sjekkliste som våre leverandører av solceller må kvittere ut i forkant av hvert prosjekt. Sjekklisten inkluderer en rekke krav, blant annet at solcellene som leveres ikke skal inneholde råvarer eller komponenter fra regioner hvor det er kjente tilfeller av brudd på menneskerettigheter og uanstendige arbeidsforhold.

Vurdering av risiko i våre tilbudte tjenester

Selv om Åpenhetslovens lovtekst fokuserer mest på leverandører og forretningspartnere nedover i verdikjeden er Forbrukertilsynet tydelige på at man i like stor grad kan påvirke mennesker og miljø gjennom sine kunder og andre aktiviteter oppover i verdikjeden. Dette er noe vi i Ragde i aller høyeste grad anerkjenner og som er en del av vårt risikoreduserende arbeid.

Majoriteten av våre leietakere er etablerte norske selskaper som er underlagt de samme lover og regler som vi, som selskap, er underlagt. Vi har over 2.000 leietakere i vår portefølje som spenner seg over en rekke forskjellige bransjer og risikoen for negativ påvirkning og brudd er absolutt til stede her også.

For å sikre at våre leietakere opprettholder krav til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er dette med som et ledd i alle våre leiekontrakter. Vår forretningsmodell er rigget for tett dialog med

våre kunder, slik at vi enkelt kan identifisere risiko og mistanke om eventuelle brudd. Forvalterne har god kontroll over drift i våre lokaler og har løpende dialoger med våre leietakere, også gjennom fysiske besøk på lokasjonene. I tillegg til dette er våre driftsteknikere jevnlig ute og besøker leietakere gjennom drift og vedlikehold på våre eiendommer.

Identifiserte utfordringer og brudd

På tross av at vi har etablert anonyme varslingskanaler, både internt og eksternt, har vi ikke mottatt eller avdekket noen faktiske negative påvirkninger eller skader på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi anerkjenner at dette ikke betyr at ikke finnes utfordringer og brudd i vår verdikjede, og at dette er et pågående arbeid som må videreutvikles, synliggjøres og tilgjengeliggjøres i enda større grad.

Status, tiltak og veien videre

Arbeidet med aktsomhetsvurderinger og annet arbeid som tilstøter åpenhetsloven er en prosess hvor vi kontinuerlig med å forbedre oss selv og våre interne rutiner. Vi stiller høye krav til alle våre tilknyttede leverandører og forretningspartnere. Tiltak som ikke allerede er innført etterstrebes å få implementert fortløpende, men senest 31. desember 2025. Vi anerkjenner at vi har noe etterslep i implementering av tiltak identifisert i rapporten for 2023, men dette er noe vi har fokus på og jobber kontinuerlig med å videreutvikle.

Implementerte tiltak 2024:

- Etablert intern varslingskanal på intranett
- Etablert eksternt varslingskanal på våre nettsider til bruk for eksterne aktører og tredjeparter
- Utvikle egenerklæring for leverandørers etiske retningslinjer. Dokumentet skal signeres i forbindelse med signering av nye kontrakter. Dokumentet stiller krav og forventninger til våre leietakere tilknyttet forretningsetikk, samfunnsansvar, miljø, menneskerettigheter og bærekraft.
- Utvikle egenerklæring for leietakers etiske retningslinjer. Dokumentet skal signeres i forbindelse med signering av nye leieavtaler. Dokumentet stiller krav og forventninger til våre leietakere tilknyttet forretningsetikk, samfunnsansvar, miljø, menneskerettigheter og bærekraft.

Initiativer til implementering:

- Sikre distribusjon og signering av etiske retningslinjer for leverandører og leietakere
- Etablere rutiner for kontroll oppfølging av leietakere og leverandører knyttet til Åpenhetsloven og etiske retningslinjer
- Utvikle Ragdes interne prinsipper og retningslinjer for forretningsetikk, samfunnsansvar, miljø, menneskerettigheter og bærekraft i et internt Code of Conduct

Med tiltakene vi har iverksatt, samt de som skal gjennomføres i kommende perioder, har vi mer robuste rutiner for å identifisere, vurdere og håndtere risiko tilknyttet vårt konsern. Vi forventer både at dette skal være med å redusere risiko, spesielt tilknyttet vår leverandørkjede, samt øke sjansen for at vi avdekker eventuelle brudd og negative påvirkninger.

Ansvar for gjennomføring av tiltak og løpende arbeid med aktsomhetsvurderinger ligger hos ansvarliggjorte ressurser i drift og forvaltning. Øverste ansvar for selskapets etterlevelse av Åpenhetsloven ligger hos arbeidende Styreleder.

Oppdages det faktiske brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold forplikter vi oss til å håndtere dette i henhold til kravene i Åpenhetsloven.

Informasjonskrav

Der allmennheten har informasjonsrett fra en virksomhet om hvordan de håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser etter § 4 i åpenhetsloven, har Ragde Eiendom AS en informasjonsplikt til å svare ut forespørsler.

I 2024 mottok Ragde Eiendom ingen informasjonskrav tilknyttet Åpenhetsloven.

Alle informasjonskrav må være skriftlige. Henvendelser skal sendes til post@ragde.no og merkes med «Åpenhetsloven». Dersom forespørselen er dekkende og forståelig er vi pliktige å svare innen rimelig tid, og senest innen tre uker etter at kravet er mottatt. Dersom forespørselen gjør det uforholdsmessig byrdefullt for oss å svare ut kan denne svarfristen utvides til to måneder etter at kravet er mottatt.

Kilder og henvisninger

1. OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv ([link](#))
2. Transparency Internationals Corruption Perceptions Index ([link](#))
3. Arbeidstilynets Informasjons- og påseplikt for oppdragsgivere ([link](#))
4. DFØs høyrisikoliste ([link](#))
5. In Broad Daylight ([link](#))

Oslo, 24. juni 2025

Edgar Haugen