

Redegjørelse etter åpenhetsloven

1. Innledning

Oxer er en organisasjon som har satt seg som visjon å være ledende innen bærekraftige løsninger, med søkelys på god arkitektur, varige materialer og respekt for miljøet. Vi streber etter å tilfredsstille fremtidens behov gjennom moderne og innovative løsninger.

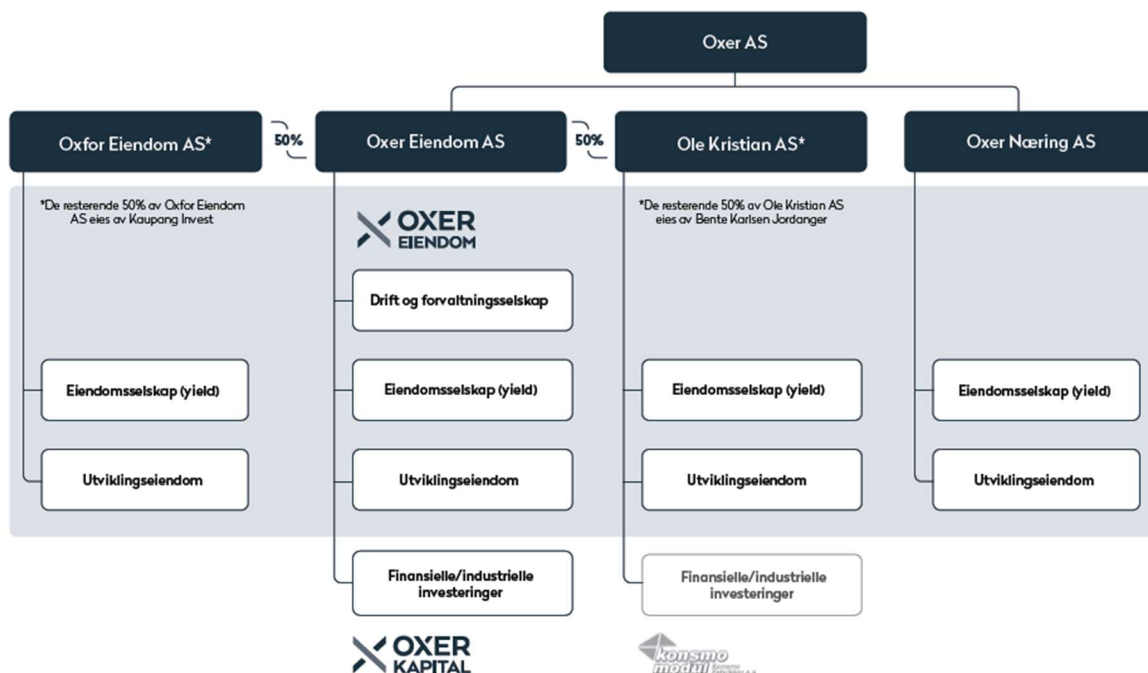
I dette dokumentet ønsker vi å gi allmennheten innsikt i vårt arbeid med aktsomhetsvurderinger. Formålet med aktsomhetsvurderingene og redegjørelsen er å identifisere og håndtere eventuelle negative påvirkninger vår virksomhet kan ha på menneskerettigheter, arbeidsforhold, og miljø, og videre hvilke tiltak som iverksettes basert på dette.

2. Oversikt over organisering og retningslinjer for oppfølging av åpenhetsloven

2.1 Organisering av virksomheten

Oxer leier ut, forvalter og utvikler næringseiendom og boliger i områdene rundt Oslo, Asker, og Drammen. I tillegg bedrives det gjennom investeringer entreprenørvirksomhet innen bygg og anlegg. Oxer AS er morselskap i en struktur som er samlet under:

- Oxer Eiendom AS (100%)
- Oxer Næring AS (100%)
- Oxer Kapital AS (100%)
- Oxfor Eiendom AS (50%)
- Ole Kristian AS (50%)



Virksomhetens forskjellige grener skaper også ulike typer innkjøp og leverandørforhold, som videre gir ulik risiko for negativ påvirkning på miljø-, arbeids- og menneskerettigheter.

Oxer sine leverandører innen eiendomsutvikling kan deles inn i to kategorier, tjenesteytende og produktrelaterte leverandører. I utviklingsfasen samarbeider vi med offentlige myndigheter og ulike rådgivere, mens vi i byggefasen har et nært samarbeid med totalentreprenører og deres underleverandører. Som utleier og forvalter av næringseiendom har vi i tillegg løpende leverandørforhold knyttet til drift og vedlikehold av eiendomsmassen, blant annet renhold, vakthold og tekniske driftstjenester.

Det er en kjerneoppgave for Oxer å sikre at alle innkjøp holder høy standard og er i tråd med gjeldende lovverk og interne retningslinjer. Vi legger stor vekt på sertifiseringer, både internt i konsernet og hos våre leverandører og partnere. Vi ønsker å samarbeide med profesjonelle leverandører som har høy forretningsmoral når det gjelder kvalitet, arbeidsforhold og ansvarlighet.

For å sikre at våre leverandører og samarbeidspartnere oppfyller våre krav, er god kommunikasjon avgjørende. Vi fremmer åpenhet i dialogen med alle våre samarbeidspartnere. Dette er viktig for å avdekke forretningskritiske aspekter i forsyningskjeden som kan kreve ekstra oppfølging. Informasjon brukes både for å forbedre kundeopplevelser og for å evaluere leverandørens evne til å håndtere grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dette er også en viktig faktor ved kontraktsinngåelser.

Vi oppfyller vår informasjonsplikt ved å tilby en egen e-postadresse for enkel kontakt ved spørsmål og opplysninger. Eventuelle henvendelser videreformidles til relevante ansvarlige som svarer fortløpende. Så langt har vi ikke mottatt noen forespørsler til selskapene i konsernet.

Oxer har formalisert interne retningslinjer som skal legges til rette for etterlevelse av disse standardene.

Ved å etablere klare retningslinjer, både eksternt og internt, sikrer virksomheten at de tar ansvar for å respektere menneskerettigheter og drive virksomheten på en måte som er i samsvar med internasjonale standarder. Dette styrker virksomhetens evne til å handle i tråd med etisk praksis og bærekraftige prinsipper, og legger grunnlaget for ansvarlig forretningsvirksomhet.

3. Aktsomhetsvurdering

3.1 Generelt

Våre etiske retningslinjer, varslingsrutiner og betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp beskriver i detalj hvordan eventuelle brudd på menneskerettigheter skal håndteres i Oxer. Kritikkverdige forhold kan varsles skriftlig, muntlig eller anonymt til nærmeste leder eller verneombudet.

Vi jobber mot at alle våre leverandører skal godkjenne våre betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp. Disse betingelsene setter minimumskrav som leverandører må respektere og oppfylle både i egen virksomhet og i leverandørkjeden. Vi forventer at leverandørene våre er transparente, åpne om utfordringer, og følger våre retningslinjer.

Leverandører som ikke oppfyller våre krav, må iverksette tiltak og vise fremdrift. Hvis en leverandør ikke er villig eller i stand til dette, vil vi avslutte samarbeidet med vedkommende leverandør.

3.2 Forankring av ansvarlighet

Øverste ansvar for at konsernet opptre i overensstemmelse med loven ligger hos administrerende direktør. Praktisk gjennomføring og koordinering delegeres til prosjekt-/leverandøransvarlig.

Oxer Eiendom vedtok i styremøte 20.09.2022 forankring av ansvarlighet og etterlevelse av åpenhetsloven i sin virksomhet, og bevilget ressurser spesifikt til utvikling og formidling av dette.

I denne prosessen er det vurdert avgjørende å etablere klare og tydelige retningslinjer både eksternt og internt. Disse retningslinjene skal beskrive selskapets forpliktelse til å respektere menneskerettigheter og drive virksomheten på en etisk og bærekraftig måte i samsvar med UNGPs og OECDs retningslinjer.

I 2023 ble rapporten "Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp" utarbeidet. Rapporten ble utformet med det formål å sikre at samfunnsansvar blir ivarettatt i innkjøpsprosessen, og inneholder kriterier og retningslinjer som leverandører må oppfylle for å kunne inngå avtaler med Oxer Eiendom.

Etterlevelse av retningslinjer beskrevet i denne rapporten vil være en forutsetning ved etablering av nye vesentlige leverandørforhold.

3.3 Metode for kartlegging av risiko

2023 var det første året det ble rapportert etter åpenhetsloven, og ved oppstart forelå det ingen formelle rutiner for hvordan dette arbeidet skulle gjennomføres. Dette medførte at mye av arbeidet gikk ut på å opparbeide seg erfaring og kunnskap benyttet til å utarbeide rutiner for å sikre systematisk arbeid knyttet til aktsomhetsvurderinger. Videre ble disse rutinene formalisert ved implementering av en innkjøpspolicy, og per dags dato benyttes denne aktivt ved inngåelse av avtaler med nye leverandører. I tillegg er policyen oversendt vesentlige eksisterende kunder.

3.4 Kartlegging av leverandørkjede

Det er gjennomført en kartlegging av alle benyttede leverandører og samarbeidspartnere innenfor prosjektutvikling, drift og management. Videre er leverandører sortert og klassifisert i henhold til omfang og geografisk tilstedeværelse, og det er gjort analyser av hvilke risikomomenter våre leverandører eventuelt kan inneha. Disse analysene oppdateres i samsvar med endring i kunde- og leverandørsammensetning og det er blitt gjennomført tiltak basert på å minimere identifisert risiko.

Oxer Eiendom har hovedsakelig to roller i verdikjeden: som byggherre og utviklingsaktør og som utleier og forvalter av næringseiendom og boliger. I begge roller bruker vi vår innkjøps- og avtaleposisjon aktivt til å fremme gode arbeidsforhold og menneskerettigheter i verdikjeden. Som byggherre stiller vi krav til totalentreprenørene og deres underleverandører og følger opp at kravene etterleveres nedover i kjeden, og som utleier og forvalter stiller vi tilsvarende krav til våre leverandører innen drift, vedlikehold og forvaltning av eiendomsmassen. Slik strekker vi vår påvirkning lenger ned i kjeden enn til våre direkte avtaleparter.

Vi lar aktsomhetsvurderingene omfatte ikke bare ordinære leverandører, men også forretningspartnere vi er knyttet til gjennom eierskap, herunder konsernets entreprenørvirksomhet (Vestviken Gruppen AS) og deleide selskaper (Oxfor Eiendom AS og Ole Kristian AS, begge 50 % eierskap). Vi samordner arbeidet med entreprenørselskapet i konsernet, som gjennomfører egne aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven, slik at risiko fanges opp i flere ledd av verdikjeden. Konsernet har i tillegg en investeringsportefølje gjennom Oxer Kapital AS, med eierandeler i flere selskaper som hovedsakelig er knyttet til verdikjeden innen eiendom, bygg og anlegg. De samme retningslinjene og forventningene som gjelder for våre øvrige leverandører og forretningspartnere, legges også til grunn for disse eierpostene, tilpasset vår eierandel og innflytelse i det enkelte selskap.

Analysen av virksomhetens totale leverandørportefølje viser at de femten største leverandørene utgjør over 70 %¹ av den samlede leverandørmassen. Disse leverandørene er knyttet til både utvikling og drift av bygg.

Dette viser at leverandørporteføljen i OXER er preget av få men store leverandører, og på byggesiden benytter disse seg videre av en mengde underleverandører. Dette er i seg selv et risikoområde da det blir vanskeligere å få full oversikt over leverandørkjeden. Disse aktørene står for leveranse av både varer og tjenester. Dette innebærer krav til fokus på områder som HMS, bruk av fremmedarbeidere, materialer og råvarer. Denne risikoen innebærer oppfølging og søkelys på både miljø- og bærekraftsmessige forhold.

For eiendom som leies ut er leverandørporteføljen noe mer blandet, og er i tillegg til leveranser knyttet til ombygginger og vedlikehold preget av diverse konsulenttjenester og andre direkte leveranser. Innenfor drift av eiendom er det også avdekket at det er etablert et betydelig antall rammeavtaler med faste leverandører.

I rollen som utleier og forvalter er den mest aktuelle risikoen knyttet til arbeidsintensive driftstjenester som renhold, vakthold, vaktmester- og tekniske driftstjenester samt øvrige fasilitetstjenester (FM). Slike tjenester kan ha forhøyet risiko for brudd på lønns- og arbeidsvilkår og bruk av uregistrert arbeidskraft. Leveransene skjer i stor grad gjennom rammeavtaler, og innkjøpspolicyen og betingelsene for samfunnsansvarlige innkjøp gjøres derfor også gjeldende for driftsleverandører, med oppfølging tilpasset omfang og identifisert risiko i det enkelte avtaleforholdet.

Ut fra kartleggingen beskrevet over har OXER en innkjøpspolicy som skal benyttes ved inngåelse av avtaler med nye leverandører, samt oppfølging av allerede eksisterende vesentlige leverandørforhold etter behov. Disse retningslinjene innebærer at det settes bestemte krav til leverandører og underleverandører tilknyttet bærekraft, lokal samfunnspåvirkning, HMS, arbeidsrettigheter og økonomi. Retningslinjene sier også at leverandører kan pålegges krav om utbedringer, og eventuelle sanksjoner i saker hvis kritikkverdige forhold blir avdekket. Betingelsene gjelder i utgangspunktet for alle leverandører, men vurderes i hvert enkelttilfelle ut fra omfang og identifisert risiko. Etterlevelse av retningslinjene er påkrevd og vil følges opp gjennom hele samarbeidsforholdet.

De samme retningslinjene som pålegges våre leverandører vil også være gjeldende i forhold der OXER Eiendom er selgende part.

OXER Eiendom har gjennom de siste årene også benyttet sin innkjøpskraft til å påvirke leverandører blant annet gjennom krav til miljøsertifisering. Siste 12 måneder har vi avvirket leverandører som ikke har vært miljøfyrtårnsertifisert og vi har fått eksisterende leverandører til å implementere miljøfyrtårnsertifisering.

¹ Uten interne leveranser og finanskostnader

På bakgrunn av kartleggingen er følgende vurdert som de vesentligste risikoområdene for virksomheten:

- Bruk av utenlandsk arbeidskraft, blant annet via bemanningsbyråer og underentreprenører hos våre totalentreprenører, med tilhørende risiko for brudd på lønns- og arbeidsvilkår og sosial dumping.
- Leverandørkjeder for byggematerialer og råvarer med produksjon utenfor Norge, der innsyn i arbeidsforhold lenger ned i kjeden er mer krevende.
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS) på bygge- og anleggsplasser, også hos underleverandører flere ledd ned i kjeden.

Risikoen forsterkes av at leverandørporteføljen består av få, men store leverandører som igjen benytter et betydelig antall underleverandører, noe som gjør det mer krevende å få full oversikt over hele leverandørkjeden.

3.5 Resultat av aktsomhetsvurdering

Formålet med implementeringen er å etablere tydelige og systematiske forventninger, både internt og eksternt, for å forebygge potensielle og avdekke faktiske negative forhold knyttet til anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter.

For å håndtere de identifiserte risikoområdene har Oxer iverksatt blant annet følgende tiltak:

- Krav om miljøsertifisering av leverandører. De siste tolv månedene er leverandører uten Miljøfyrtårn-sertifisering avvirket, og eksisterende leverandører er fulgt opp for å innføre slik sertifisering.
- Kontraktskrav til totalentreprenører om at lønns-, arbeids- og HMS-vilkår skal etterleves nedover i leverandør- og underleverandørkjeden, med oppfølging av at kravene overholdes (påseplikt).
- Bruk av innkjøpspolicyen ved inngåelse av nye avtaler og ved oppfølging av vesentlige eksisterende leverandørforhold, med adgang til å pålegge utbedringer og sanksjoner dersom kritikkverdige forhold avdekkes.
- Tettere oppfølging av leverandører som er vurdert som høyrisiko, gjennom dialog, dokumentasjonskrav og kontroll.

Fremover vil Oxer videreutvikle arbeidet ved å forbedre verktøyene for kartlegging og risikovurdering, styrke den interne kompetansen om åpenhetsloven, og følge tettere opp lønns- og arbeidsvilkår i bygge- og anleggsvirksomheten.

I 2025 er disse retningslinjene sendt ut til nye og eksisterende vesentlige leverandører. Det er ingen leverandører som har motsatt seg rutiner og krav i denne, men det mangler svar på flere av henvendelsene og kommunikasjon rundt dette opprettholdes med aktuelle parter.

Ved å tydeliggjøre forventninger ønsker Oxer å skape et miljø der alle involverte parter er klar over de standardene som må overholdes når det gjelder arbeidsforhold og menneskerettigheter. Dette inkluderer både interne ansatte og eksterne interessenter, som leverandører, samarbeidspartnere og kunder.

Aktsomhetsvurderinger er ikke et engangsarbeid, men en kontinuerlig prosess. Etter hvert som virksomheten vår utvikler seg, med nye prosjekter, leverandører, eiendommer og investeringer, oppdaterer og følger vi opp vurderingene i takt med driften, slik at nye risikoer fanges opp og håndteres løpende.

4. Rapportering og informasjonskrav

I henhold til åpenhetsloven har alle ved forespørsel rett på innsikt i hvordan faktiske og mulige negative konsekvenser håndteres i våre leverandør- og samarbeidsforhold.

Virksomhetens aktsomhetsvurderinger har ikke avdekket noen konkrete negative konsekvenser knyttet til brudd på anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter i løpet av rapporteringsåret 2025. Oxer vil fortsette å arbeide med aktsomhetsvurderinger som et forebyggende tiltak i 2026 og vil evaluere og forbedre denne prosessen kontinuerlig.

Henvendelser og spørsmål knyttet til Oxer Eiendoms arbeid med åpenhetsloven kan rettes til aapenhetsloven@oxer.no og vil besvares innen tre uker.

Asker 30. juni 2026

Undertegnet på vegne av Oxer AS med datterselskaper

Ellen Karlsen Raaholt
Styrets leder

Christine Karlsen Raaholt
Styremedlem

Line Karlsen Raaholt
Styremedlem

Atle Terum
Styremedlem

Erling Langeland
Styremedlem

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erling Langeland

Styremedlem

På vegne av: BORGESKOGEN NORD AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1760735

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-06-30 12:23:50 UTC



QES



Ellen Karlsen Raaholt

Styreleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-4479043

IP: 158.248.xxx.xxx

2026-06-30 12:34:31 UTC



QES



Atle Christian Terum

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-154932

IP: 81.167.xxx.xxx

2026-06-30 13:22:41 UTC



QES



Christine Karlsen Raaholt

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-2387053

IP: 158.248.xxx.xxx

2026-07-01 09:24:16 UTC



QES



Line Karlsen Raaholt

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-2182335

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-07-02 13:14:33 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.