

---

## REDEGJØRELSE FOR AKTSOMHETSVURDERINGER ETTER ÅPENHETSLOVEN

### SVILL EIENDOM AS

(01.07.2022 – 30.06.2023)

---

#### 1 INNLEDNING/FORORD

Svill Eiendom AS, org.nr. 961 144 396 (heretter "**Svill Eiendom**" eller "**Svill**") følger lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven). Åpenhetslovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmennheten tilgang til informasjon om dette.

Vi er opptatt av å drive vår virksomhet etter samfunnsansvarlige og etiske prinsipper. Svill skal være en ansvarlig innkjøper, leverandør og avtalepart.

#### 2 NØKKELOPPLYSNINGER OM VIRKSOMHETEN

##### 2.1 Marked, leverandører og organisering av egen virksomhet

Svill Eiendom driver med kjøp og salg, forvaltning, utvikling og utleie av bolig- og næringseiendom i Oslo. Vi har ingen virksomhet utenfor Norge, og har i den perioden denne redegjørelsen dekker heller ikke kjøpt varer eller tjenester fra utenlandske selskaper.

Vi selger ingen varer eller tjenester til våre leietakere, hvilket innebærer at vår leverandørkjede er begrenset.

Svill Eiendom har totalt fire heltidsansatte, hvorav to arbeider ved selskapets kontor på Solli plass og to ved selskapets driftskontor i Frederik Stangs gate 11 i Oslo. Ansattgruppen består av: daglig leder, en eiendomssjef, en driftssjef og en vaktmester.

Svill Eiendom er organisert slik at selskapets eiendommer eies gjennom følgende heleide datterselskaper:

- Tidemands gate 44 AS
- Gravidalsveien 10 C AS
- Frederik Stangs gate 25 AS
- Frederik Stangs gate 11/13 AS
- Gabels gate 38 AS
- Frederik Stangs gate 23 AS
- Mogens Thorsens gate 10 AS

- Munkedamsveien 53 B AS

I tillegg eier Svill Eiendom 50 % av aksjene i Es10 Utvikling AS. Fredensborg Bolig AS eier de resterende 50 % av aksjene, og står for den daglige forvaltningen av dette selskapet.

## 2.2 Ansvarlig for overholdelse av åpenhetsloven

Styret i Svill Eiendom har besluttet at daglig leder, Gjermund Fossnes, skal være ansvarlig for det praktiske arbeidet med å følge opp og gjennomføre selskapets forpliktelser etter åpenhetsloven. Ved spørsmål eller innspill til dette arbeidet kan daglig leder kontaktes på e-post: [gjermund@svill.no](mailto:gjermund@svill.no)

## 2.3 Retningslinjer og rutiner for å håndtere risiko knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Ansvarlig opptreden og respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold skal være en integrert del av Svills virksomhet. Vi følger norsk lovverk for helse, miljø og sikkerhet på arbeidsplassen, for likestilling og fravær av diskriminering, samt annet relevant lovverk for vår virksomhet. Vi har dessuten lenge hatt fokus på bærekraft, arbeidsmiljø og fellesskapsverdier i våre strategidokumenter, som er forankret i styret.

Våre retningslinjer og rutiner er oppdatert og tilpasset åpenhetsloven for best mulig å kunne oppfylle lovens krav. Retningslinjene og rutineene evalueres på jevnlig basis og oppdateres ved behov, senest i juni 2023.

Vi forventer at også våre leverandører og forretningspartnere skal arbeide for å fremme et anstendig arbeidsmiljø og grunnleggende menneskerettigheter. Vi inntar derfor dette jevnlig i dialogen med våre leverandører, og har blant annet gjort vår code of conduct kjent for våre ansatte, leverandører og forretningspartnere.

Følgende retningslinjer og rutiner som brukes aktivt i vårt arbeid for å opptre som en ansvarlig virksomhet er gjennomgått, utarbeidet eller oppdatert i forbindelse med publisering av denne redegjørelsen:

- Code of conduct / Etske retningslinjer for leverandører og forretningsforbindelser
- Rutine for innkjøp og avfallshåndtering

I tillegg har selskapet igangsatt arbeid med utarbeidelse av:

- Beredskapsplan
- Rutine for håndtering av varsler, klager og informasjonsforespørsler

Det forventes at dette arbeidet vil være ferdigstilt før utløpet av 2023.

## 2.4 Varlingskanaler, klagemekanismer og informasjonsforespørsler

Som nevnt over har Svill Eiendom som ledd i arbeidet med åpenhetsloven igangsatt utarbeidelse av en egen rutine for mottak og håndtering av informasjonsforespørsler, varsler og klager om brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det kan varsles både om forhold internt i Svill eller

hos noen av våre leverandører eller forretningspartnere. Inntil denne rutinen er ferdigstilt kan informasjonsforespørsler, varsel og klager sendes til daglig leder på e-post: [gjermund@svill.no](mailto:gjermund@svill.no).

Daglig leder er ansvarlig for at mottatte varsler, klager og informasjonsforespørsler blir håndtert og besvart.

### 3 VÅR LEVERANDØRKJEDE

#### Generell beskrivelse av vår leverandørkjede

Vi har i forbindelse med vårt arbeid med denne rapporten foretatt en gjennomgang av alle våre leverandører. Det siste året har Svill Eiendom hatt ca. 150 leverandører, alle norske. Våre innkjøp består hovedsakelig av konsulent-, megler- og håndverkertjenester. Svill ønsker langvarige leverandør- og samarbeidsforhold, både for å sikre god kjennskap til bedriftene vi kjøper produkter og tjenester av, men også for å kunne øke vår påvirkningskraft overfor våre avtalepartnere.

### 4 IDENTIFISERTE NEGATIVE KONSEKVENSER

#### 4.1 Generelt

I henhold til åpenhetsloven er alle norske selskaper av en viss størrelse pålagt å redegjøre for virksomhetens faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt vesentlig risiko for slike negative konsekvenser.

Svill har i tråd med åpenhetslovens bestemmelser utført slike aktsomhetsvurderinger med formål om å kartlegge faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere.

#### 4.2 Kartleggingsmetode

Kartleggingen har vært gjennomført i to deler. **Del én** har bestått av gjennomgang og kategorisering av alle våre leverandører. Vi delte leverandørene inn i ulike risikogrupper basert på bransje, geografisk tilhørighet, Svills antatte påvirkningskraft overfor den enkelte leverandør og hvorvidt leverandøren selv er underlagt åpenhetsloven. I forbindelse med kategoriseringen har vi gjennomgått våre egne kontrakter, data fra offentlige organer og ideelle organisasjoner, bransjestandarder mv. **Del to** av kartleggingen har bestått av innhenting av utfyllende informasjon fra et utvalg av våre leverandører ved hjelp av spørreskjema, som ble sendt ut pr. e-post.

Totalt sendte vi spørreskjema til ni leverandører. Alle ni har besvart skjemaet.

#### 4.3 Identifiserte faktiske og potensielle negative konsekvenser

Vår kartlegging viser at Svill Eiendoms virksomhet pr. i dag innebærer en begrenset risiko for negative konsekvenser på menneskerettigheter og arbeidsforhold. Vi har ikke identifisert noen faktiske negative konsekvenser gjennom vår kartlegging.

Kartleggingen har imidlertid avdekket at noen av våre leverandører mangler enkelte skriftlige rutiner for å sikre mangfold, antikorupsjon, personvern og it-sikkerhet, fagforeningsfrihet etc. i sin bedrift. Vi

noterer oss at det dreier seg om små bedrifter med 1-7 ansatte. Flere av leverandørene har heller ikke formaliserte krav om at deres egne underleverandører skal arbeide for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Igjen dreier det seg imidlertid om små bedrifter, som må antas å ha begrenset påvirkningskraft og som heller ikke er omfattet av åpenhetsloven.

I tillegg erkjenner Svill at noen av selskapets leverandører driver innenfor bransjer der det kan foreligge en særlig potensiell risiko for brudd på reglene om anstendige arbeidsforhold. Vi har i den forbindelse merket oss at enkelte av våre leverandører har innleide og midlertidig ansatte arbeidstakere. Vi vil følge opp dette i fremtidige kartlegginger, selv om det på tidspunkt for publisering av denne rapporten ikke er avdekket noen kritikkverdige forhold tilknyttet dette.

Svill erkjenner også at selskapets innkjøp av håndverkertjenester, som igjen kan innebære indirekte innkjøp av ulike typer byggematerialer, også kan innebære en indirekte negativ påvirkning i forbindelse med utvinning og produksjon av råvarer og bearbeidelse av slike råvarer. Dette gjelder blant annet trevirke og metaller. Vi har som målsetning å få bedre oversikt over og innsyn i denne delen av vår leverandørkjede.

## **5 TILTAK FOR Å STANSE ELLER BEGRENSE RISIKO**

### **5.1 Generelt**

Svill Eiendom erkjenner at selskapet har en plikt til å iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge og begrense negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold avdekket i Svill, eller hos våre leverandører eller forretningspartnere.

I vurderingen av hvilke tiltak det i fremtiden vil kunne være aktuelt å iverksette, vil Svill blant annet se hen til hvilken tilknytning vi har til de negative konsekvensene og hvilken påvirkningsmulighet selskapet har. Skulle det på et tidspunkt bli avdekket faktiske negative konsekvenser forårsaket av Svill Eiendom, vil den aktuelle aktiviteten bli stanset. Avdekkes det slike negative konsekvenser hos en eller flere av våre leverandører eller forretningspartnere, vil vi i den grad vi kan, søke å påvirke den aktuelle leverandør til å stanse, eller i størst mulig grad begrense den aktuelle aktiviteten. Svill vil i alle slike tilfeller vurdere om det aktuelle avtale-/leverandørforholdet kan løpe videre, eller må termineres.

Gjennom vår code of conduct, kommuniserer vi tydelige forventninger om at alle leverandører og forretningspartnere skal opptre på en ansvarlig måte og umiddelbart gi oss beskjed dersom det oppdages brudd på våre etiske retningslinjer. Formålet med dette er nettopp å kunne stanse mulige negative konsekvenser vår virksomhet potensielt kan ha, og eventuelt sikre at oppståtte forhold utbedres raskt. Manglende samarbeid og/eller gjentatte brudd eller avvik fra vår code of conduct og/eller nasjonal lovgivning kan føre til heving av avtalen en leverandør eller forretningspartner har med oss.

I utviklingsprosjekter av en viss størrelse utarbeider Svill også retningslinjer og/eller krav til etisk forsvarlig gjennomføring av prosjektet, i tillegg til code of conduct. Videre engasjerer Svill en profesjonell prosjektleder, som blant annet er ansvarlig for å følge opp at prosjektet gjennomføres i tråd med Svills etiske prinsipper.

## 5.2 Iverksatte tiltak

Som redegjort for over i punkt 4.3 har vi pr. i dag ikke avdekket faktiske negative konsekvenser forbundet med vår virksomhet, verken for anstendige arbeidsforhold eller brudd på grunnleggende menneskerettigheter. Svill erkjenner imidlertid at dette ikke er likestilt med at selskapets virksomhet ikke har noen tilknytning til slike negative konsekvenser. Vi vil derfor fortsette med undersøkelser og kartlegging knyttet til dette også i tiden fremover. Vi vil i dette arbeidet ha særlig fokus på de av våre leverandører som driver innenfor bransjer der det generelt er en noe forhøyet risiko for brudd på reglene om anstendige arbeidsforhold.

Vi vil vi ta skriftlig kontakt med de av våre leverandører som vi gjennom vår kartlegging har avdekket at mangler enkelte skriftlige rutiner, og minne om viktigheten av at dette prioriteres, og oppfordre dem til å gjøre rutinene kjent for alle ansatte.

Når det gjelder de av våre leverandører som ikke har formaliserte krav til egne underleverandører om ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, vil vi be om å få tilsendt informasjon om hvilke underleverandører de benytter i oppdrag for Svill, slik at vi kan gjøre egne undersøkelser. I fremtidige kartlegginger vil vi rette et større søkelys mot våre leverandørers underleverandører, for å sikre at vi har tilstrekkelig oversikt over og kontroll med hele leverandørkjeden.

I tillegg vil vi, som nevnt i denne redegjørelsens punkt 2.3, ferdigstille det pågående arbeidet med en egen beredskapsplan for Svill Eiendom og en egen rutine for håndtering av informasjonsforespørsler, varsler og klager om brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

## 6 KONTAKT

For spørsmål om denne redegjørelsen eller hvordan vi jobber for å overholde reglene i åpenhetsloven, vennligst kontakt Gjermund Fossnes på e-post: [gjermund@svill.no](mailto:gjermund@svill.no)

\*\*\*

Oslo, 29. juni 2023

På vegne av Svill Eiendom AS

---

Gunnar Frederik Selvaag  
Styreleder

---

Elin Holmedal  
Styremedlem

---

Mona Ingebrigtsen  
Styremedlem

---

Nils-Erik Christiansen  
Styremedlem

---

Gjermund Fossnes  
Daglig leder



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.07.2023 17:56

SENT BY OWNER:

Hege Hamremoens · 30.06.2023 15:16

DOCUMENT ID:

r1eXRH8nO2

ENVELOPE ID:

HyGMRr8hOn-r1eXRH8nO2

DOCUMENT NAME:

Åpenhetsloven- redegjørelse.pdf

5 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Åpenhetsloven- redegjørelse.pdf-pAdES-rkI4I8h\_h.pdf

Åpenhetsloven- redegjørelse.pdf-pAdES-S1YH88huh.pdf

Åpenhetsloven- redegjørelse.pdf-pAdES-Bk5xLU3On.pdf

Åpenhetsloven- redegjørelse.pdf-pAdES-Sk-zLln\_n.pdf

Åpenhetsloven- redegjørelse.pdf-pAdES-rk4478L3u3.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Nils-Erik Christiansen nec@ber.no	Signed Authenticated	30.06.2023 15:21 30.06.2023 15:20	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 56/11/05) IP: 62.101.210.35
Gjermund Fossnes gjermund@sவில்.no	Signed Authenticated	30.06.2023 15:29 30.06.2023 15:28	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/06/10) IP: 84.49.96.163
Gunnar Frederik Selvaag fse@selvaag.no	Signed Authenticated	30.06.2023 15:32 30.06.2023 15:30	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/10/06) IP: 188.95.247.247
Mona Ingebrigtsen mona@ingebrigtsen-sts.no	Signed Authenticated	30.06.2023 16:18 30.06.2023 16:17	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 60/07/09) IP: 84.214.191.113
Elin Holmedal elin.holmedal@redcross.no	Signed Authenticated	04.07.2023 17:56 04.07.2023 17:54	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/08/09) IP: 68.195.40.184

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed