REDEGJØRELSE I HENHOLD TIL ÅPENHETSLOVEN

RAPPORT FOR KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS og datterselskap **2025**

Dokument-ID 092221155557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

Innledning og avgrensning

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er dedikert til å sikre at våre aktiviteter og vår leverandørkjede er i samsvar med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dette krever kontinuerlig innsats for å kartlegge og håndtere potensielle og faktiske negative konsekvenser som kan oppstå i vår drift. Vårt mål er å fremme bærekraftige forretningspraksiser som gagner både samfunnet og våre interessenter.

Virksomheten er omfattet av åpenhetsloven da den overskrider de nødvendige grenseverdiene for omsetning og antall ansatte. Åpenhetsloven stiller krav om å utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer. Dette arbeidet er viktig for å avdekke og håndtere risikoer knyttet til menneskerettigheter og arbeidsforhold, og bidrar dermed til å beskytte både mennesker og samfunn. Ved å være transparente om våre prosesser og funn, kan vi bygge tillit hos våre kunder, leverandører og samfunnet for øvrig. Loven krever også at vi offentliggjør våre aktsomhetsvurderinger årlig og responderer på informasjonsforespørsel fra allmennheten.

Denne redegjørelse ivaretar åpenhetslovens krav og gjelder for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning og vårt datterselskap Kjeldsberg Boligforvaltning AS. Kjeldsberg Eiendomsforvaltning er eid 100 % av R. Kjeldsberg AS, som har utarbeidet egen redegjørelse for sin virksomhet og øvrige datterselskap.

Våre verdier forplikter oss til å opptre etisk og ansvarlig i alle ledd av vår virksomhet. Vi er opptatt av å skape et robust rammeverk for å overvåke etterlevelse og forbedre forholdene i vår leverandørkjede, og vi har ambisjon om å styrke vår dialog med leverandører og interessenter for å bidra til en enda mer bærekraftig og ansvarlig verdikjede.

Det er ingen identifiserte høyrisikoleverandører for hverken Kjeldsberg Eiendomsforvaltning og Kjeldsberg Boligforvaltning, noe som indikerer et lavt risikonivå i leverandørkjeden. Men vi er oppmerksom på viktigheten av å kontinuerlig overvåke og evaluere leverandørenes praksis for å sikre overholdelse av menneskerettigheter og arbeidsstandarder.

Redegjørelsen er godkjent av selskapenes ledelse, og gjøres tilgjengelig på de respektive selskapene sine nettsider.

Virksomheten / Kjeldsberg-konsernet

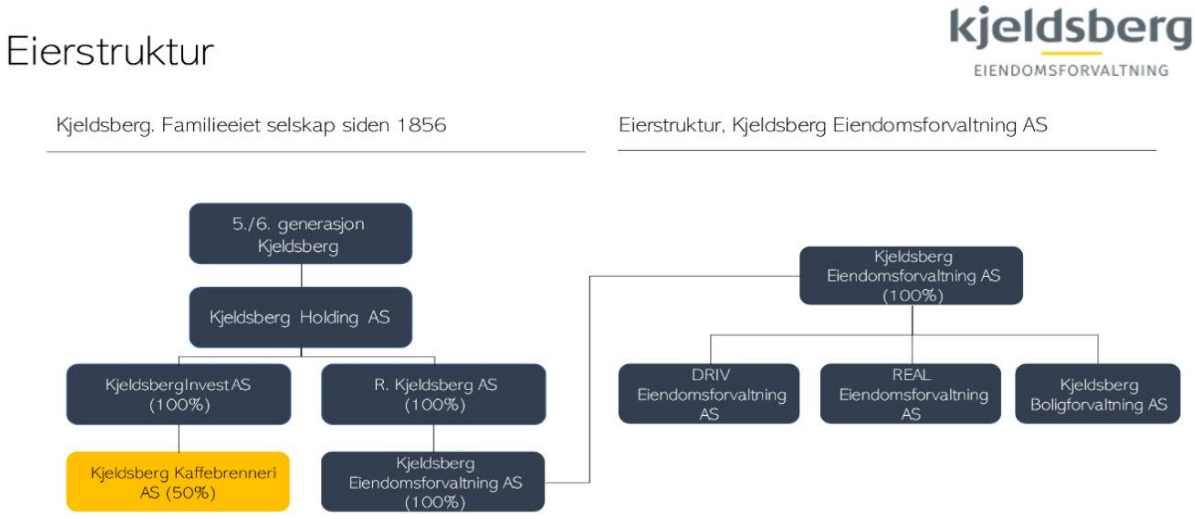
R. Kjeldsberg-konsernets overordnede virksomhet er knyttet til eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Eiendomsutvikling skjer i all hovedsak i morselskapet R. Kjeldsberg, mens eiendomsforvaltning foregår i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning tilbyr tjenester knyttet til både drift og forvaltning av eiendommer, og virksomheten har en viktig rolle i å sikre at eiendommer forvaltes på en bærekraftig og ansvarlig måte.

Kjeldsberg Boligforvaltning tilbyr tjenester innen forretningsførsel og regnskap for boligselskap.

Dokument-ID 092221155557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

Eierstrukturen for R. Kjeldsberg-konsernet og Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er pr. 31.12.2025 som følger;



Driv Eiendomsforvaltning eies med 50%, og er av den grunn ikke en del av redegjørelsen. Driften i Real Eiendomsforvaltning er avviklet på rapporteringstidspunktet.

Samfunnsansvar

Alle selskap i R. Kjeldsberg-konsernet skal vise sitt samfunnsansvar gjennom lønnsom drift som trygger arbeidsplassene, skapt gjennom etisk og ansvarlig forretningsdrift.

Samfunnsansvaret er forankret i selskapets etiske retningslinjer, samt i våre «Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp».

Ansvarlig arbeidsgiver

Vår visjon er at vi skal oppleves som den beste eiendomsforvalteren.

Våre verdier er; Ansvarlig - Engasjert - Fremtidsrettet - Fellesskap.

Gjennom vår virksomhet og vårt arbeid for våre oppdragsgivere skal vi bidra til trygge, hyggelige, bærekraftige og effektive bygg gjennom hele eiendommens livsløp. Vår virksomhet skal på den måten støtte oppdragsgivers mål og brukernes opplevelse av eiendommen på en best mulig måte.

Våre ansatte skal oppfatte arbeidsmiljøet som trygt, inkluderende og trivelig, og våre verdier forklarer hvem vi er, hvordan vi fremstår og hvilke mennesker det er som jobber hos oss.

Menneskene i virksomheten er vår viktigste ressurs og utgjør vårt fundament. Vi skal ta vare på og utvikle våre ansatte, og i samsvar med selskapets verdigrunnlag og gjennom godt og tillitsbasert lederskap skal våre ansatte motiveres til utvikling og til å ta et aktivt medarbeiderskap.

Vi har fokus på å være en inkluderende arbeidsgiver og arbeider for likestilling og mangfold på tvers av kjønn, etnisitet og alder. Vi arbeider kontinuerlig med forbedring av arbeidsforholdene for våre ansatte, blant annet gjennom årlige medarbeider- og utviklingssamtaler, samt jevnlige medarbeiderundersøkelser.

Dokument-ID 09222115557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning er Miljøfyrtårnsertifisert, noe som innebærer at vi systematisk arbeider med miljøtiltak i hverdagen, at vi oppfyller miljøkrav, at vi gjennomfører tiltak for en mer miljøvennlig forvaltning og drift og at vi sikrer et godt arbeidsmiljø.

Våre ansatte skal medvirke ved utforming, gjennomføring og oppfølging av virksomhetens systematiske HMS arbeid og skal aktivt medvirke ved gjennomføring av de tiltak som blir satt i verk for å skape et godt og sikkert arbeidsmiljø.

Vi har etablert et arbeidsmiljøutvalg som består av verneombud og representant fra ledelse, samt bedriftshelsetjenesten.

Våre leverandører og samarbeidspartnere

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning har en leverandørstruktur som kan deles inn i henholdsvis rådgivende-, tjenesteytende- og produktrelaterte leveranser. Kjeldsberg Boligforvaltning sine viktigste leverandører er i all vesentlighet tjenesteytende.

Det er en svært viktig at alle våre innkjøp holder høy standard og at våre leverandører opptrer i samsvar med gjeldende lovverk og våre interne retningslinjer. Dette omfatter krav om etterlevelse av krav knyttet til menneskerettigheter, arbeidsforhold og ansvarlig forretningspraksis.

Aktsomhetsvurdering

Generelt

Selskapets etiske retningslinjer, varslingsrutiner og betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp beskriver hvordan vi skal etterleve gjeldende regelverk, samt hvordan eventuelle brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold skal håndteres.

Vi stiller krav om at alle leverandører godkjenner våre betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp, som beskriver minimumskravene som leverandører skal respektere og oppfylle innenfor egen virksomhet og leverandørkjede.

Forankring av ansvarlighet i retningslinjer og styringssystemer

Styret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning har forankret hvordan vi skal følge opp og jobbe med å overholde våre plikter etter åpenhetsloven. Styrets forankring er i samsvar med vedtak fattet av styret i R. Kjeldsberg i forhold til hvordan R. Kjeldsberg-konsernet skal forholde seg til lovens krav.

Følgende strategiske styringsdokumenter er tilpasset åpenhetsloven og forankret i styret, ledelsen og blant alle ansatte:

- Kjeldsbergs etiske retningslinjer (internt)
- Varslingsrutiner (internt)
- Innkjøpspolicy / Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp (internt og eksternt)
- Tilsynsskjema / Leverandørerklæring (eksternt)

Oppfølging av åpenhetsloven er en del av ledelsens rapportering til styret.

Dokument-ID 092221155557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

Aktsomhetsvurderinger

Aktsomhetsvurderinger er en systematisk prosess for å identifisere, vurdere og håndtere potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Disse vurderingene er avgjørende for å sikre at virksomheten opptrer ansvarlig og bærekraftig, både overfor individer og samfunn.

I Kjeldsberg Eiendomsforvaltning arbeider vi kontinuerlig med å identifisere, forebygge og håndtere risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeden, i tråd med åpenhetslovens krav.

Metode og gjennomføring

Selskapets tilnærming til aktsomhetsvurderinger og ansvarlig forretningspraksis bygger på følgende hovedprinsipper:

- Informasjonsinnhenting
  Vi krever dokumentasjon fra alle leverandører vi har vurdert oppfølging av, inkludert sertifiseringer og revisjonsrapporter, for å sikre at de oppfyller våre etiske standarder.
- Undersøkelser og dialog
  Oppfølging av konkrete leverandører skjer ved behov, typisk når eventuell risiko oppdages. Dette kan omfatte tettere oppfølging og krav om ytterligere dokumentasjon fra leverandører i risikoutsatte bransjer.
- Leverandørkjeden
  Våre leverandører er ansvarlige for å evaluere sine underleverandører, varsle om risiko og iverksette korrigerende tiltak ved eventuelle funn. Vi tilstreber god dialog med våre leverandører for å sikre at denne oppfølgingen blir best mulig.

For å styrke og sikre dette arbeidet har konsernet inngått samarbeid med ekstern systemleverandør, Protencon AS. Systemet hjelper oss å overvåke hele leverandørkjeden på en effektiv måte, gjennom jevnlig og automatiserte vurderinger av leverandørporteføljen knyttet til oppfølging av arbeidsrettigheter, lovbrudd, kredittrisiko og omdømmerisiko. Systemet bidrar til å gi oss et robust datagrunnlag for videre oppfølging, slik at adekvate tiltak kan iverksettes der dette anses nødvendig.

Kartlegging i 2025 – faktiske og potensielle negative konsekvenser

I arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, har vi benyttet en kombinasjon av metoder og verktøy. Dette inkluderer vurdering og analyse av henholdsvis spørreskjema og øvrig relevant dokumentasjon vedrørende våre leverandører, samt øvrig relevante tilgjengelig informasjon om bransjen. Samarbeidet med Protencon har effektivisert og sikret kartleggingsarbeidet, og medvirket til å identifisere områder med størst sannsynlighet for og alvorlighetsgrad av negative konsekvenser.

I kartleggingen ble særlig risikoområder knyttet til arbeidstid, lønn og godtgjørelse samt helse, miljø og sikkerhet (HMS) prioritert. Prioriteringen er basert på vurderinger av de land og sektorer hvor

Dokument-ID 092221155557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

leverandørene opererer, med særlig fokus på områder med kjent forhøyet risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Vår overordnede oppsummering av kartleggingen viser at det ikke er identifisert noen vesentlige negative konsekvenser, hverken faktiske eller potensielle, i våre leverandørkjeder. Dette gjelder både for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning og Kjeldsberg Boligforvaltning. Situasjonen er således positiv, men vi vil fortsette å overvåke situasjonen for å sikre at standardene opprettholdes.

Tiltak og oppfølging

Vi har en risikobasert og proaktiv tilnærming til håndtering av identifiserte risikoer og negative konsekvenser, der eventuelle tiltak prioriteres og tilpasses basert på alvorlighetsgrad og sannsynlighet.

I vårt arbeid benytter vi oss av ulike virkemidler, som for eksempel dialog med leverandører, kontraktsklausuler som forplikter til overholdelse av menneskerettigheter, samt opplæring og revisjoner der dette anses hensiktsmessig.

Vår tilnærming fokuserer på å iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge eller begrense eventuelle negative konsekvenser, med en klar prioritering basert på alvorlighetsgrad og påvirkningsgrad. Dette gjør vi for å sikre at vi opprettholder standarder for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i hele vår verdikjede.

Avdekkede avvik følges opp i dialog med berørte leverandører. Dersom risiko vurderes som alvorlig og ikke lar seg redusere til et forsvarlig nivå, vil det bli foretatt en konkret vurdering av videre samarbeid, herunder justering eller opphør av kontraktsforhold. Vi gjennomfører jevnlig oppfølging av tiltakene for å vurdere deres effektivitet og for å identifisere eventuelle behov for justeringer.

Samarbeidet med Protencon understøtter dette arbeidet gjennom systematisk dokumentasjon og oppfølging av risikoforhold, og gir et godt grunnlag for å evaluere utviklingen over tid.

Per rapporteringstidspunktet er det ikke avdekket forhold som har medført behov for avslutning av leverandørforhold, hverken i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning eller Kjeldsberg Boligforvaltning.

Informasjonskrav

Åpenhetsloven gir enhver person eller organisasjon rett til å be om opplysninger om hvordan virksomheter som er omfattet av loven håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dette inkluderer informasjon om aktsomhetsvurderinger, tiltak som er iverksatt for å forebygge eller begrense negative konsekvenser, samt oppfølging av disse tiltakene.

Informasjonskrav kan sendes av hvem som helst, både enkeltpersoner og organisasjoner. Typen informasjon som kan etterspørres omfatter detaljer om leverandører, risikovurderinger, tiltak som er implementert, og evaluering av disse tiltakene.

For å sende et informasjonskrav til Kjeldsberg Eiendomsforvaltning eller Kjeldsberg Boligforvaltning, kan forespørsel sendes via e-post til vår offisielle kontaktadresse; aapenhetsloven@kjeldsberg.no.

Dokument-ID 092221155557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

Vi behandler alle mottatte henvendelser med høy prioritet og sikrer at svaret blir gitt innen tre uker etter at krav er mottatt, om det ikke foreligger særlige omstendigheter som tilsier forlenget frist. Det er viktig å bemerke at det finnes begrensninger i informasjonsplikten, særlig når det gjelder forretningshemmeligheter og personvernhensyn.

I rapporteringsperioden har hverken Kjeldsberg Eiendomsforvaltning eller Kjeldsberg Boligforvaltning mottatt noen informasjonskrav, og dermed har det ikke vært behov for å håndtere slike henvendelser.

Redegjørelsesrapporten signeres av:

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Ole Petter Bjørseth	Styreleder
Synnøve Farstad	Styremedlem
Mette Lervei Hagen	Styremedlem
Erlend Kjeldsberg Hovland	Styremedlem
Stein Eggan	Styremedlem
Vegar Furunes	Daglig leder

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Vegar Furunes	Styreleder
Hege Annie G. Tryggestad	Styremedlem
Kåre Thorleif Claussen	Styremedlem
Mona-Iren Lauvmo	Daglig leder

Dokument-ID 092221155557581832483 Signert VF, OPB, SF, MLH, SE, EKH, ML, HT, KTC

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557581832483

Dokument

Redegjørelse Åpenhetsloven 2025 - KEF + KB
Hoveddokument
7 sider
Initiert 2026-06-24 11:00:47 CEST (+0200) av Leena Mari Lyngstad (LML)
Ferdigstilt 2026-07-06 10:12:29 CEST (+0200)

Initiativtaker

Leena Mari Lyngstad (LML)
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
leena.lyngstad@kjeldsberg.no
+4798477883

Underskriverne

Vegar Furunes (VF) vegar.furunes@kjeldsberg.no Signert 2026-06-24 11:01:56 CEST (+0200)	**Ole Petter Bjørseth (OPB)** ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no Signert 2026-06-24 13:20:47 CEST (+0200)
Synnøve Farstad (SF) synnove.farstad@nhn.no Signert 2026-07-03 23:32:44 CEST (+0200)	**Mette Lervei Hagen (MLH)** mette.lerveihagen@kjeldsberg.no Signert 2026-06-24 12:34:28 CEST (+0200)
Stein Eggan (SE) stein.eggan@safetec.tuv.com Signert 2026-07-02 11:10:24 CEST (+0200)	**Erlend Kjeldsberg Hovland (EKH)** ekhovland@gmail.com Signert 2026-06-24 11:27:45 CEST (+0200)
Mona Lauvmo (ML) mona.lauvmo@kjeldsberg.no Signert 2026-07-04 13:17:11 CEST (+0200)	**Hege Tryggestad (HT)** hege.tryggestad@kjeldsberg.no Signert 2026-07-06 10:12:29 CEST (+0200)
Kåre Thorleif Claussen (KTC) k-tclau@online.no Signert 2026-07-04 10:51:06 CEST (+0200)	

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557581832483

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify