

EiendomsMegler 1 Østlandet AS - redegjørelse for aktsomhetsvurderinger 2025

Vedtatt av styret 16.06.2025

Innholdsfortegnelse

Kravene i åpenhetsloven	3
<i>Redegjørelsesplikten</i>	3
<i>Virksomhet omfattet av loven</i>	3
Aktsomhetsvurderinger i egen drift og leverandørkjede	4
<i>Metodikk og avgrensning</i>	5
<i>Ansvarlighet er forankret i retningslinjer</i>	5
<i>Faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold kartlegges og vurderes på følgende måte</i>	6
<i>Disse egnede tiltak er iverksatt for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser basert på virksomhetens prioriteringer og vurderinger</i>	6
<i>Slik følger vi med på gjennomføring og resultater av tiltak</i>	6
<i>Slik har vi kommunisert med berørte interessenter og rettighetshavere om hvordan negative konsekvenser er håndtert</i>	7
<i>Slik sørger vi for eller samarbeider om gjenoppretting og erstatning der dette er påkrevd</i>	7
Resultater av virksomhetens aktsomhetsvurderinger	7

Kravene i åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1.juli 2022. Lovens første formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Lovens andre formål er å sikre allmennheten tilgang til informasjon om hvordan bedriften håndterer negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Konsernet SpareBank 1 Østlandet er en del av KAN, Koalisjonen for Ansvarlig Næringsliv, som har arbeidet for en slik lov i Norge.

Redegjøringsplikten

Loven krever at denne redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene minst inneholder:

- a) en generell beskrivelse av virksomhetens organisering, driftsområde, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold
- b) opplysninger om faktiske negative konsekvenser og vesentlig risiko for negative konsekvenser som virksomheten har avdekket gjennom sine aktsomhetsvurderinger
- c) opplysninger om tiltak som virksomheten har iverksatt eller planlegger å iverksette for å stanse faktiske negative konsekvenser eller begrense vesentlig risiko for negative konsekvenser, og resultatet eller forventede resultater av disse tiltakene.

Denne redegjørelsen er etter lovens krav gjort lett tilgjengelig på våre hjemmesider og det vil i årsberetningen for 2025 bli henvist til hvor redegjørelsen er å finne.

Styrets beretning blir underskrevet i tråd med reglene i regnskapsloven § 3-5, av samtlige styremedlemmer og daglig leder. Ettersom denne redegjørelsen utarbeides før styrets beretning for 2025, er denne redegjørelsen særskilt behandlet og vedtatt av styret.

Foretaket har ikke mottatt innsynsbegjæringer etter offentliggjøring av redegjørelsen i 2024.

Virksomhet omfattet av loven

Loven gjelder for større virksomheter og EiendomsMegler 1 Østlandet AS er omfattet av lovens definisjon av større virksomheter, både når det gjelder salgsinntekt og antall ansatte.

Loven omhandler:

- Virksomhetens **forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere.** (§4b)
- **Leverandørkjede** defineres som «*enhver i kjeden av leverandører og underleverandører som leverer eller produserer varer, tjenester eller andre innsatsfaktorer som inngår i en virksomhets levering av tjenester eller produksjon av varer fra råvarestadiet.*» (§3d)
- **Forretningspartnere**, som defineres som «*enhver som leverer varer eller tjenester direkte til virksomheten, men som ikke er en del av leverandørkjeden.*» (§3e)

Aktsomhetsvurderinger i egen drift og leverandørkjede

Lovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Virksomhetens forretningsområde er eiendomsmegling, primært salg av brukte eiendommer.

Denne vurderingen gjelder EiendomsMegler 1 Østlandet AS, org. nr. 983 350 828. Foretaket bestod opprinnelig av EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS. Foretaket fusjonerte i mai 2025, samtidig som foretaket endret navn til EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Virksomheten ledes av Kent Victor Syverstad som administrerende direktør. Styrets leder er Kari Elise Gislås. Øvrige styremedlemmer er Bjarne Kalleli, Stine Haugseth, Torbjørn Martinsen, Hans Olav Wedvik, Lars Wang Spigseth (ansattvalgt) og Trond Vaagan (ansattvalgt). Stein Olav Engebakken har observatørstatus.

Foretaket er et heleiet datterselskap av SpareBank 1 Østlandet, og har mer enn 50 års drift som eiendomsmeglingsforetak. EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS hadde en totalomsetning på 382 MNOK i 2024, og det ble solgt 4810 eiendommer. Virksomheten har 242 ansatte fordelt på 38 salgskontorer beliggende i Akershus, Innlandet og Oslo fylker.

Ledelsen i selskapet har sammen med bærekraftansvarlig utarbeidet retningslinjer og i tråd med disse er det gjennomført aktsomhetsvurderinger, jf. Retningslinjer for ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i EiendomsMegler 1 Østlandet AS pkt. 3.2.

Gjennomføring av aktsomhetsvurderinger og redegjørelsen for disse har hatt en risikobasert tilnærming og er basert på prinsippet om forholdsmessighet gitt virksomhetens størrelse og bransjetilhørighet.

Hele konsernet SpareBank 1 Østlandet omfattes av:

- Generelle retningslinjer for samfunnsansvar og bærekraft
- Overordnede retningslinjer (policydokument) for arbeidstaker- og menneskerettigheter

Følgende retningslinjer er også relevante:

- Etske retningslinjer
- Policy for antikorrupsjon
- Rutine for håndtering av varsel om kritikkverdige forhold
- Retningslinjer for ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold
- Generelle retningslinjer samfunnsansvar og bærekraft – likestilling og mangfold
- Retningslinjer for å identifisere og motvirke interessekonflikter
- HMS rutine
- Godtgjøringsordning for konsernet SpareBank 1 Østlandet



Aktsomhetsvurderingene skal utføres regelmessig og stå i forhold til virksomhetens størrelse og art, konteksten virksomheten finner sted innenfor, og alvorlighetsgraden av og sannsynligheten for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Nedenfor følger en kort redegjørelse for hvordan det arbeides med dette.

Redegjørelsen er inndelt i stegene i aktsomhetsmodellen for ansvarlig næringsliv fra OECD
Metodikk og

og stegene i loven.
avgrensning

I arbeidet med aktsomhetsvurderinger, er det tatt utgangspunkt i virksomhetenes leverandørliste. Gitt forholdsmessighetsprinsippet er det satt en nedre grense mot enkelt- og flergangskjøp som ikke overstiger kr 100.000, -. Av samme hensyn er det avgrenset mot leverandører og forretningspartnere som fakturerer kunden direkte, hvor virksomheten i unntatte tilfeller legger ut for fakturaens pålydende.

Ansvarlighet er forankret i retningslinjer

- Etske retningslinjer og policy for anti-korrupsjon omhandler forventning til etisk oppførsel fra selskapets ansatte. Bærekraft er en integrert del av selskapets strategi.
- Det fusjonerte selskapet har tillitsvalgte, og vil etablere et Samarbeidsutvalg (SAMU) for å sikre dialog mellom ansatt, tillitsvalgte og selskapet. Det nye SAMU vil erstatte SAMU og AMU i de tidligere foretakene, som nå er fusjonert.
- I tillegg til nevnte policyer/retningslinjer som gjelder for konsernet, så har virksomheten egen retningslinje for ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold kartlegges og vurderes på følgende måte

- Arbeidsmiljøet overvåkes gjennom egne undersøkelser. Vi har et eget system for avvik og varsling av kritikkverdige forhold.
- Som en del av aktsomhetsvurderingene har SpareBank 1 Utvikling, Allianseninnkjøp gjort en kategori vis risikovurdering av eksisterende leverandører. Når det gjelder egne avtaler med leverandører har virksomheten gjort egne vurderinger som det blir redegjort for senere i dokumentet.
- Ved avhending av brukt IT-utstyr, overføres dette til samarbeidspartner for videresalg eller resirkulering.
- Virksomheten stiller krav til leverandør ved inngåelse av avtaler og leveranser, og det gjennomføres aktsomhetsvurderinger som et ledd i risikovurdering i den forbindelse.

Disse egnede tiltak er iverksatt for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser basert på virksomhetens prioriteringer og vurderinger

- Vi har kontinuerlig opplæring og arbeid med etikk, blant annet Etikkdrypp i konsernet. Foretaket er medlem i Finans Norge og har tillitsvalgte, som er medlem i Finansforbundet, og det vil i det nyfusjonerte selskapet etableres et Samarbeidsutvalg (SAMU)
- Vi har en tett dialog med leverandør der vi jobber med bærekraft, sporbarhet og kvalitet. Vi har per nå et særskilt fokus på bruksverdi, lang levetid, redusert avfallsmengde og minst mulig plastemballasje.
- Virksomheten gjennomfører kontinuerlige organisasjonsundersøkelser, for blant annet å kartlegge opplevd diskriminering. Rutiner og retningslinjer er utformet for å avverge negative konsekvenser. Virksomheten stiller krav til leverandører og forretningspartnere.

Slik følger vi med på gjennomføring og resultater av tiltak

- Organisasjonsundersøkelser følges opp kontinuerlig og tiltak iverksettes dersom det anse å være behov for det.
- Enkelte leverandører har blitt bedt om å dokumentere sine overordnede retningslinjer, handlingsplaner og faktisk risiko. Vi vil følge opp faktisk risiko i leverandørkjeden for de leverandørene som er aktuelle.
- Virksomheten har årlig internrevisjon i henhold til internkontrollforskriften, hvor eventuelle svakheter i rutiner og rammeverk fanges opp.
- Fjorårets aktsomhetsvurderinger, og leverandører og forretningspartnere som var gjenstand for oppfølging i den forbindelse, er fulgt opp med påminnelser og eventuelle nye skjemaer i forbindelse med årets aktsomhetsvurdering.

Slik har vi kommunisert med berørte interessenter og rettighetshavere om hvordan negative konsekvenser er håndtert

- Ved håndtering av eventuelle brudd på policyer og retningslinjer skal partenes personvern og rettsikkerhet ivaretas.
- Eventuelle brudd vil rapporteres internt til konsernet og til eget styre.

Slik sørger vi for eller samarbeider om gjenoppretting og erstatning der dette er påkrevd

- Vi forholder oss til diskrimineringslovgivningen og arbeidsmiljølov som blant annet sier noe om krav til fullt forsvarlig arbeidsmiljø. Vi har godt etablerte rutiner for å følge opp eventuelle saker som meldes. Vi involverer også de ansatte gjennom organisasjonsundersøkelser, opplæringstiltak, utviklingssamtaler og ulike aktiviteter på arbeidsplassen.
- Blir vi kjent med brudd på menneske- eller arbeidstakerrettigheter hos en av våre leverandører vil vi samarbeide med den aktuelle leverandøren for å rette opp avvik.
- Virksomheten har ansvarsforsikring for sin eiendomsmeulingsvirksomhet. På virksomhetens nettsider opplyses det om klageadgang. Vi er tilknyttet lovpålagt klageinstans og virksomheten har som praksis at vi etterkommer klageinstansen vedtak.

Resultater av virksomhetens aktsomhetsvurderinger

I henhold til forholdsmessighetsprinsippet, har vi vurdert 166 leverandører og forretningspartnere i de nå fusjonerte foretakene ut ifra risiko for negativ påvirkning på miljø, sosiale forhold og etisk forretningsvirksomhet. Det er definert 3 risikoklasser, hvorav risikoklasse 1 er på akseptabelt nivå, risikoklasse 2 må vurderes, og risikoklasse 3 er ikke akseptabelt uten at tiltak er vurdert.

For **leverandører og forretningspartnere i risikoklasse 2** (40 stykker) er det gjort en vurdering av risiko knyttet opp mot tilgjengelige kilder. Det er gjort vurdering etter parametere som tydelig bærekraftsprofil, om virksomheten selv er omfattet av åpenhetsloven og hvitvaskingsloven, uttalt etisk forpliktelse, kjent samfunnsaktør, medlem i Etisk Handel Norge, Miljøfyrtårn, Svanemerket, og kjent kunnskap om leverandøren og dennes profil. Det er også gjort vurderinger opp mot besvarelse av spørreskjema sendt tidligere år, og disse egne redegjørelse for aktsomhetsvurderinger skrevet i fjor. Etter slike vurderinger er det ikke funnet nødvendig å sende spørreskjema til noen av disse leverandørene og forretningsforbindelsene i risikoklasse 2, da risikoen er tatt ned for 13 av disse.

For **leverandører og forretningspartnere i risikoklasse 3** (21 stykker) er det gjort samme vurderinger av risiko som for risikoklasse 2.

Aktsomhetsvurderingene viser at 61 leverandører og forretningspartnere selv er omfattet av åpenhetsloven, 25 leverandører og forretningspartnere er sertifisert Miljøfyrtårn, og 21 leverandører og forretningspartnere har forpliktet seg til å følge FN Global Compact. Dette er i

aktsomhetsvurderingene vektlagt som risikoreduserende faktorer. De fusjonerte selskapene har noen felles leverandører, og duplikater kan forekomme.

Leverandører og forretningspartnere med vedvarende risiko i risikoklasse 3 er tilskrevet med spørreskjema, for å kunne gjøre en grundigere vurdering av faktisk risiko og risikoreduserende tiltak.

Sluttvurderingen viser at 19 av leverandørene og forretningspartnerne har noe eller økt risiko for negativ påvirkning av miljø, sosiale forhold og etisk forretningsvirksomhet (risikoklasse 2). Eksempler på slike leverandører er marked- og sponsoravtaler og Software as a Service (Saas) tjenester. Videre er 11 selskaper identifisert for ytterligere oppfølging (risikoklasse 3). Eksempler på slike leverandører er selskaper som leverer IT-utstyr, fotografer, renholdstjenester og leverandører av kontorrekvisita.

Leverandører og forretningspartnere som ikke har besvart spørreskjemaet innen fristen, vil bli fulgt opp med tydelige krav for fremtidig samarbeid. Eksisterende avtaler vil ved revisjon inneha som avtaleforutsetning tydelige krav til etterlevelse av OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv. For fremtidige avtaleinngåelser er det besørget et eget avsnitt i virksomhetens mal for avtaleinngåelser om forpliktelse til nevnte retningslinjer.

Målet er ikke å avslutte avtaleforhold, men heller øke kunnskap og åpenhet gjennom engasjement og samarbeid. Vi vil følge opp leverandører og forretningspartnere som har havnet i risikoklasse 3, og hvor svarene på spørreskjema ikke har gitt tilstrekkelig risikoreduserende effekt. Her kan man benytte seg av Alliansesamarbeidet, for å stå sterkere samlet i påtrykk mot felles leverandør eller forretningspartner.

Vi forventer at leverandører og forretningspartnere oppfyller grunnleggende krav til miljø, sosiale forhold og etisk forretningsvirksomhet. Det faktiske resultatet av arbeidet som gjøres er å sette en tydelig forventning og få leverandører og forretningspartnere til å redusere risiko for negativ påvirkning på miljø, sosiale forhold og etisk forretningsvirksomhet.

Hamar, 16. Juni 2025

Dokumentet er elektronisk signert av styremedlemmer og administrerende direktør