

INFORMASJON OM VIRKSOMHETEN

Navn på virksomheten

Solon Eiendom Holding AS (Solon Eiendom AS)

Adresse hovedkontor

Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo

Postboks 1571, Vika, 0118 Oslo

Viktigste tjenester

Bolig- og eiendomsutvikling: Solon utvikler og bygger boliger i og rundt Stor- osloområdet, Stavangerområdet, Kristiansand/Sørlandet og Trondheim/Midt-Norge. Solon har også utviklet fritidsboliger på fjelldestinasjoner som Hafjell og Hemsedal.

Beskrivelse av virksomhetens struktur

Solon Eiendom er eid 75/25 % av OBOS BBL og SBB i Norden AB (SBB) via Solon Eiendom Holding AS. Solon er datterselskap av OBOS BBL.

Solon er direkte engasjert i en rekke boligprosjekter, både i regi av heleide og deleide datterselskaper. Selskapet har sin hovedvirksomhet i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Kristiansand og Trondheim. Utover dette har Solon fritidsboligprosjekter på Hafjell og Hemsedal.

Solons konsernkart:

Se Vedlegg 1.

Rutiner og retningslinjer

Solon har gjennom mange år stilt krav i inngåtte totalentreprisekontrakter til blant annet:

- Overholdelse av seriøsitetsbestemmelser i byggenæringen
- Krav om HMS-kort på byggeplass
- Rapporteringsplikt til sentralskattekontoret for utenlandssaker

- Interkontroll- SHA
- Krav til lønns- og arbeidsvilkår
- Krav til sosialt ansvar i tråd med ILOs kjernekonvensjoner
- Behandling av personopplysninger i overensstemmelse med personopplysningsloven

Utover selskapets interne rutiner for risikokartlegging av leverandører og ivaretagelse av kontraktsbetingelser i leverandøravtaler, herunder totalentrepriseavtaler, er Solon som datterselskap til OBOS BBL omfattet av OBOS-konsernets konsernfelles retningslinjer, herunder for etterlevelse av åpenhetsloven.

Rapporteringsperioden

1.1.2024 – 31.12.2024

Omsetning i 2024

2700 MNOK

Antall ansatte per 31.12.2024

36

Kontaktinformasjon for rapporten

Navn: Jørgen Stavrum

Stilling: CEO/Daglig leder

Epost: js@soloneiendom.no

Telefon: 991 09 403

INFORMASJON OM LEVERANDØRKJEDEN

Generell beskrivelse av virksomhetens innkjøpsmodell og leverandørkjede

Solon benytter i all hovedsak totalentreprisekontrakter ved gjennomføringen av sine utviklings- og boligprosjekter. Totalentreprenørene er ansvarlig for innkjøp av varer og tjenester fra sine samarbeidspartnere og underleverandører.

Innkjøp av andre tjenester knyttet til utvikling av eiendommer og oppføring av prosjektene gjennomføres på prosjektbasis. I hovedsak omfatter dette rådgivning, arkitekter, utredninger, rapporter, byggelånsfinansiering og andre konsulenttjenester. Det samme gjelder i hovedsak for innkjøp knyttet til drift, vedlikehold og forvaltningstjenester.

Antall leverandører virksomheten har hatt kommersielle relasjoner med i 2024

1011 leverandører.

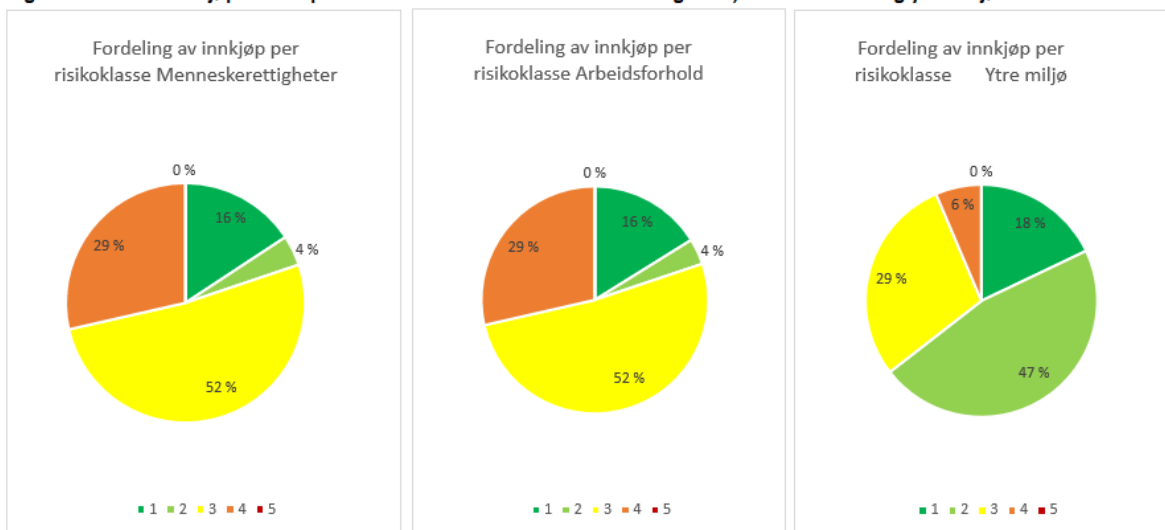
Viktigste produkter/råvarer, tjenestetyper og geografi

Viktigste produkter	Geografi
Entreprenører (total- og underentreprenør)	Norske
Konsulenter (marked, IT, økonom, fag)	Norske
Prosjekterende (arkitekter og andre rådgivende fag)	Norske
Drift (leie, driftsteknikk, vedlikehold, strøm, renhold)	Norske
Kommunale og statlige leverandører (hovedsak offentlige gebyr, skatt- og avgift)	Norske

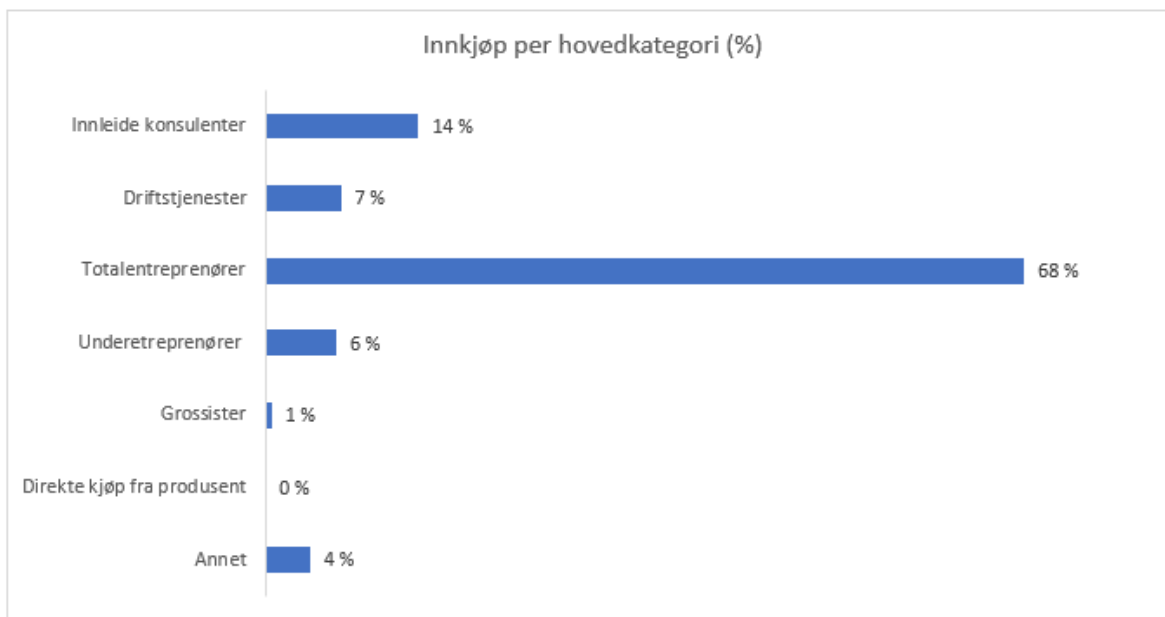
RISIKOVURDERINGER

Resultatet av risikovurderingene

Figurer som viser innkjøp fordelt på risikoklasse realtert til menneskerettigheter, arbeidsforhold og ytre miljø



Innkjøp fordelt per hovedkategori



Grunnlaget for vurderingene

Avgrensninger:

Som grunnlag for de vurderinger som er gjort for rapportperioden er det blitt gjennomført en grovsortering av Solons leverandører i definerte hovedkategorier. Enkelte kategorier rommer underkategorier definert av type leveranse, størrelse på leverandør og geografi.

Utvalg i leverandørlisten er begrenset til leverandører med minimum total innkjøpsverdi NOK 100 000 i rapportperioden. Dette innebærer at nærmere 64 % av selskapets leverandører (631 stk.) ikke omfattes av vår risikovurdering. Som grunnlag for rapporteringen omfattes imidlertid hele 98,90 % av selskapets totale innkjøpsverdi i 2024, og vi vurderer derfor utvalget som dekkende i denne sammenheng.

Samtlige innkjøpsbeløp, slik de foreligger i risikovurderingen, er rundet opp til nærmeste hel tall i tusen.

Lønn til ansatte og selskapsinterne transaksjoner, slik som for eksempel fakturering av prosjektutviklingshonorarer fra de heleide driftsselskapene til selskapet, Solon Bolig og Solon Sørvest, til de ulike prosjektselskapene, er for øvrig holdt utenfor risikovurderingen.

Når det gjelder totalentreprenørene er disse kategorisert i store og mindre totalentreprenører, hvor vi har valgt å definere selskapene med flere enn 100 ansatte i kategorien «store». Hvor det er benyttet mindre entreprenørselskap i en region, har vi valgt å gjennomføre vurderingen basert på det enkelte datterselskapet, og ikke konsern/morselskapet.

Hvilket faktisk grunnlag bygger vurderingene på

De største leverandørene Solon benytter er innenfor kategorien totalentreprenør, som utgjør 68 % av innkjøpsverdien. I denne rapportperioden ligger hovedvekten innenfor kategorien «store totalentreprenører». Disse utgjør 40 % av innkjøpsverdien i rapporteringsperioden. Totalentreprenører omfatter både store (definert som selskap med over 100 ansatte) og mindre totalentreprenører, hvorav mindre totalentreprenører utgjør 29 % av selskapets totale innkjøpsverdi.

Kategorien underentreprenører omfatter i hovedsak leverandører som har utført arbeid knyttet til drift, vedlikehold og oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse, samt mindre arbeidere forut for at totalentreprenøren igangsetter sine arbeidere. I rapporteringsperioden utgjør denne kategorien 6 % av innkjøpsverdien.

Generelt er vurdering av risiko knyttet til totalentreprenør innenfor bygg og anlegg basert på kjennskap til hvilke råmaterialer og tjenestetyper leveransen omfatter, og vår kunnskap om hvilken risiko for brudd på menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og miljø som er forbundet med disse. Risikovurderingen tar også hensyn til vår kjennskap til hvilken policy eller innsats leverandørene har på områdene, herunder hvorvidt leverandøren selv er omfattet av åpenhetsloven eller andre lovpålagte eller frivillige initiativ.

Basert på tilgjengelige kilder er råvarer som tre, stein og metall forbundet med middels til høy risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter. Våre totalentreprenører og underleverandører benytter i all hovedsak produkter som er utvunnet eller bearbeidet i Norge eller Norden, hvor risikoen generelt er lavere. I forbindelse med vår aktsomhetsvurdering har vi forsøkt å kartlegge hvilke av våre leverandører innen entreprisekategorien som har gjort egne risikovurderinger/rapportert i henhold til åpenhetsloven. Vi mangler imidlertid kunnskap om samtlige forhold nedover i leverandørkjeden til våre entreprenører. Samtidig er flere av de aktuelle leverandørene selv underlagt åpenhetsloven, og det legges til grunn at det iverksettes undersøkelser og/eller tiltak nedover i kjeden på deres egne initiativ. Samlet har vi kommet til at risikoen vurderes som middel til lav. For mindre totalentreprenører og underleverandører i Norge vurderes risikoen å

være noe høyere (risikoklasse 3 og 4). Dette fordi flere av de mindre aktørene ikke nødvendigvis omfattes av åpenhetsloven. Dette bekreftes for øvrig av vår kartlegging.

I forbindelse med vår aktsomhetsvurdering ser vi at hovedandelen av total- og underentreprenøren gjennomfører egne aktsomhetsvurderinger og stiller krav knyttet til åpenhetsloven nedover i sine leverandørkjeder. Flere av disse leverandørene benytter seg av BNLS veileder for valg av seriøse bedrifter for å fremme de formål som åpenhetsloven og annet regelverk skal fremme (arbeidsmiljøloven, byggherreforskriften, allmenngjøringsloven, forskrifter om allmenngjøring av tariffavtaler, forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter mv.). Dette bidrar, etter vår vurdering, til økt mulighet til å fange opp risiko for brudd på de formål åpenhetsloven skal ivareta, og til å rette opp negative konsekvenser der det er påkrevd. I totalentreprisekontrakter benytter Solon kontraktstandard med de samme bestemmelse/like krav knyttet til både helse, miljø og sikkerhet, miljø/påvirkning av ytre miljø, arbeidsforhold mv., uavhengig av størrelsen på totalentreprenøren. Dette gir oss mulighet til å følge opp våre kontraktsparter i tillegg til at vi mener dette bidrar til et økt fokus på disse forholdene hos våre kontraktsparter.

Når det gjelder innkjøp fra konsulenter innenfor bransjer som prosjekt/byggfag, IT, økonomi, marked og kommunikasjon, tilsvarende 7 % av innkjøpsverdien, vurderes dette å ligge innenfor et lavt risikonivå (risikoklasse 1). Solon kjøper tjenestene fra norske konsultentselskap, og det vurderes at dette er tjenester som ikke er forbundet med verken problematiske arbeidsforhold eller brudd på menneskerettigheter. Det vurderes at det kan være større risiko knyttet til produkter og tjenester som enkelte av konsulentene benytter, men vi legger som utgangspunktet til grunn at konsulenter i Norge benytter seg av leverandører av tjenester, produkter og systemer som er omfattet av åpenhetsloven.

Innkjøp av tjenester fra prosjekterende fag, slik som arkitekter, ingeniører, rådgivere og andre konsulenter som er involvert i prosjektutviklingen, tilsvarer 7 % av innkjøpsverdien. Dette vurderes for øvrig å være innenfor samme risikonivå som øvrige konsulenter, og defineres følgelig som lav (risikoklasse 1).

Når det gjelder tjenester fra kommunale og statlige etater, som i rapporteringsperioden utgjør 3 % av innkjøpsverdien, vurderes dette å være forbundet med lav risiko, da det legges til grunn at offentlige oppdragsgivere er pålagt å hensynta forhold som er omfattet av åpenhetsloven. I rapporteringsperioden omfatter kategorien annet- Kommunale og statlige leverandører, i hovedsak offentlige gebyrer for tjenester som plan- og byggesaksbehandling, eiendomsskatt, infrastrukturbidrag avtal i utbyggingsavtaler, annen skatt- og avgift mv.

Faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser som er avdekket

Gjennom kartleggingen av leverandørene i Solon for 2024 er det ikke avdekket negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser. Ved risikokartlegging av selskapets leverandørkjede er det i denne vurderingen tatt utgangspunkt i leverandører i risikoklasse 3 og 4. Selskapet har heller ikke i denne rapporteringsperioden, leverandører som er vurdert å være innenfor risikoklasse 5.

Det er gjennomført en overordnet kartlegging av hvilke leverandører som er omfattet av åpenhetsloven, samt sett på hvilke leverandører som har publisert informasjon knyttet til

etterlevelse og rapportering av åpenhetsloven fra de ulike selskapene sine nettsider. Dette omfatter både totalentreprenører, underleverandører, leverandører innen avfallshåndtering og transport (risikoklasse 3 og 4). Flere av disse leverandørene omfattes ikke av åpenhetsloven, og har ingen informasjon publisert på sine nettsider. Hovedandelen har imidlertid gjort sine aktsomhetsvurderinger tilgjengelige, og etter en gjennomgang er det ikke funnet å foreligge vesentlig risiko for negative konsekvenser eller faktiske negative konsekvenser. På bakgrunn av dette er det heller ikke funnet grunnlag for å iverksette tiltak ovenfor noen av leverandørene.

Kilder:

- Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ) sin høyrisikoliste (<https://anskaffelser.no/berekraftige-anskaffingar/menneskerettigheter/hoyrisikolisten>)
- Konsernfelles risikovurderinger, OBOS-konsern

MÅL/AKTIVITETER I RAPPORTERINGSPERIODEN

Virksomheten har hatt følgende mål/aktiviteter i rapporteringsperioden:

Mål/aktiviteter i rapporteringsperioden	Status/fremdrift
<i>Samarbeide med andre selskap i OBOS-konsern om å videreutvikle og oppdatere system for innhenting av informasjon om og oppfølging av leverandører.</i>	Konsernfelles retningslinjer og maler for overordnet risikovurdering av leverandører er implementert. Det pågår også et arbeide med å inkorporere OBOS-konsernet styringsdokumenter i selskapets eksisterende styringsdokumenter.
<i>Innarbeide kontraktsbetingelser knyttet til menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og miljø i alle nye kontrakter</i>	Selskapets maler er revidert og oppdatert for å hensynta disse forhold.
<i>Utarbeide minstekriterier knyttet til msk.rett, aaf. og miljø i forbindelse med onboarding av nye leverandører</i>	Kontraktsvilkår som hensyntar dette, er innarbeidet i selskapets kontraktsmaler som blir benyttet ved inngåelse nye kontrakter med nye leverandører.
<i>Holde seg informert om eventuelle på endringer innenfor bransjen/markedet som kan ha betydning forrisikovurderinger.</i>	Pågående
<i>Vurdere å innhente dokumentasjon/egenerklæringer fra leverandører innenfor høy risikoklasse som ikke publiserer informasjon om hvordan åpenhetsloven etterfølges.</i>	Vurdert ut fra kartleggingen
<i>Kontinuerlig vurdere behov for å gjøre ytterligere detaljerte vurderinger av leverandører som er vurdert med høy risiko (risikoklasse 4).</i>	Vurdert ut fra kartleggingen

MÅL/AKTIVITETER - KOMMENDE RAPPORTERINGSPERIODE

Solon har satt følgende mål for kommende rapporteringsperiode:

Mål/aktiviteter for kommende rapporteringsperiode
<i>Videre samarbeide med OBOS-konsernet om å videreutvikle og oppdatere system for innhenting av informasjon om og oppfølging av leverandører.</i>
<i>Løpende kartlegging av nye leverandører/samarbeidspartnere.</i>
<i>Vurdere om avgrensningene for aktsomhetsvurderinger bør endres hva gjelder innkjøpsverdi.</i>
<i>Kursing og kompetansebygging i egen organisasjon om åpenhetsloven og dens betydning.</i>
<i>Særlig oppfølging av eventuelle leverandører innenfor høy risikoklasse.</i>
<i>Kontinuerlig vurdere behov for å gjøre ytterligere detaljerte vurderinger av leverandører som er vurdert med høy risiko (risikoklasse 4).</i>

Samtlige av tiltakene forventes å bidra til å redusere risiko eller rette opp eventuelle faktiske negative konsekvenser. Tiltakene vil også bidra til å øke kunnskapen om åpenhetsloven og selskapets leverandører/leverandørkjeden, og eventuell tilhørende risiko. Ved å eventuelt etterspørre dokumentasjon vil det også bidra til at forventinger og vilkår på sikt blir formidlet fra egen leverandør og nedover i leverandørkjeden.

Dato: 24. juni 2025