Biologen – Herdla – Foto – Trond Eeg Vatne

Årsrapport – Åpenhetsloven 2022

SAMMENDRAG

Redegjørelse etter § 5 i åpenhetsloven på konsernnivå for NORAMIX INVEST as, inkludert selskapene NORAMIX EIENDOM OG NORMAIX DRIFT as og eiendomsselskaper

Trond Eeg Vatne

Eiendomssjef – Daglig leder

INNHOLD

INNHOLD 1

TIL LESERE 2

VÅRT VERDIGRUNNLAG 2

TRYGG OG ANSVARLIG 3

VÅR VIRKSOMHET 3

SELSKAPSSTRUKTUR 4

VÅRE EIENDOMMER OG VÅRE LEIETAKERE 4

FORMÅL 6

OMFANG 6

ANSVAR 7

BESKRIVELSE 7

GJENNOMFØRING AV AKTSOMHETSVURDERINGER 7

Aktsomhetsvurderinger gjennomføres etter følgende arbeidsmetodikk: 7

Tiltak for å stanse, forebygge og redusere negativ påvirkning/skade: 8

Endringer: 8

Oppfølging av tiltak og deres effekt 8

Avvik 8

Behandling av informasjonskrav 8

VÅR ROLLE I FN BÆREKRAFTSMÅL 8

Mål nr. 7. Ren energi til alle 9

Mål nr. 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn 9

Mål nr. 12. Ansvarlig forbruk og produksjon 9

Mål nr. 13. Stoppe klimaendringene 10

LEVERANDØRUNDERSØKELSER 11

REFERANSER OG TILKNYTTEDE DOKUMENTER 11

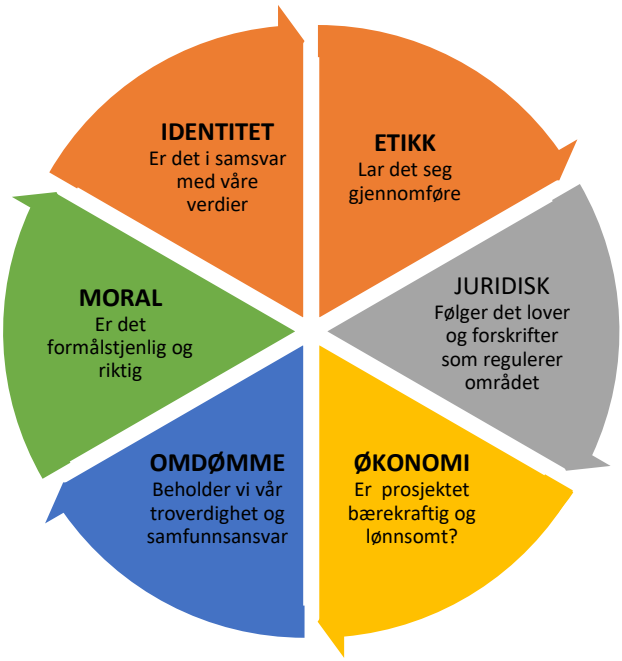
BEKREFTELSE PÅ ÅRSRAPPORT - ÅPENHETSLOVEN 12

TIL LESERE

FNs bærekraft mål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Næringslivet og offentlig sektor har stor påvirkning på mennesker, samfunn, miljø og dyr og kan både bidra positivt til utvikling, men også medvirke negativt og forårsake skade. Virksomheter har derfor en nøkkelrolle i å oppnå FNs bærekraftmål. Denne rapporten kan brukes som redegjørelse etter åpenhetsloven, men rapporten favner bredere med klima og miljø, sirkulærøkonomi og antikorrupsjon. Våre ansatte er forpliktet til å jobbe med aktsomhetsvurderinger. Det er den systematiske innsatsen vi gjør for å kartlegge, forebygge, begrense og gjøre rede for hvordan vi håndterer risiko for negativ påvirkning, samt rette opp skade for mennesker, samfunn og miljø – såkalte aktsomhetsvurderinger (due diligence).

I den fasen med arbeidet med implementering av åpenhetsloven jobber vi med å kartlegge mulige trusler mot grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i de vesentlige deler av vår leverandører. Disse leverandører består i all hovedsak av ulike leietakere, rådgivere, konsulenter, entreprenører og håndverkere. I forbindelse med dette arbeidet har vi oppnevnt vår eiendomssjef som skal ha det overordnede operativt ansvar for våre prosesser, risikovurderinger og vurderinger når det gjelder åpenhetsloven. Alle henvendelser eller spørsmål knyttet til åpenhetsloven kan du kontakte vår eiendomssjef på e- post eiendom@noramix.com

VÅRT VERDIGRUNNLAG



TRYGG OG ANSVARLIG

Noramix eiendom er bevisst sin rolle som samfunnsaktør og ønsker å bidra til bærekraftig samfunnsutvikling. De tilbudene som er etablert på våre eiendommer i dag dekker en rekke behov i nærområdene innenfor Industri, lager, varehandel, helse og velvære, treningsaktiviteter, IT-tjenester, byggevare osv. Vi opplever at våre leietakere har etterspurte aktiviteter og tjenester.

Som utleier og byggherre er det vårt overordnede ansvar å engasjere rådgivere, entreprenører og håndverkere som oppfyller formelle og så vel som våre egne krav til sikkerhet og ansvarlig drift og forvaltning. Alle våre leverandører, underleverandører og andre samarbeidspartnere skal følge det overnevnte, herunder nasjonale og internasjonale lover, standarder og anerkjente konvensjoner knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.
Noramix eiendom skal til enhver tid ha fokus på og oppfordre egne ansatte, leietakere, samarbeidspartnere og omverden for øvrig til å varsle oss om kritikkverdige forhold innen vår forretningsdrift. Noramix eiendom skal sikre en trygg og ansvarlig drift av eksisterende bygningsmasse, samt utvikling av nye bygg og tomteområder.

Eiendomsbransjen er utsatt for mange risikoer, og vii Noramix eiendom har fokus spesielt på risiko knyttet til;

- Arbeidsvilkår
- HMS
- Økonomisk arbeidslivskriminalitet

Uønskede hendelser innenfor disse områdene er både ødeleggende for arbeids- og næringsliv, og noe vi tar svært alvorlig.
Våre ansatte består av allsidige personer med høy kompetanse innen FDV og eiendomsutvikling.

VÅR VIRKSOMHET

Vår eiendomsvirksomhet er engasjert i eiendomsutvikling og forvaltning. Vi har et klart mål om ansvarlig og bærekraftig best praksis. Vi tar vår rolle og vårt ansvar som en lokal samfunnsaktør på alvor og legger stor vekt på åpenhet, tillit og respekt for omgivelsene.

Gjennomføring av aktsomhetsvurderinger er en del av vår praksis for å identifisere eventuelle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. I våre aktsomhetsvurderinger har vi nøye gjennomgått våre aktiviteter, samarbeidspartnere og leverandører. Dette utfører vi gjennom vårt KS – HMS system. Gjennom disse aktsomhetsvurderingene har vi ikke identifisert noen faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold eller brudd på HMS regler.

Gjennom aktsomhetsvurderingene har vi identifisert at den største risikoen for negative konsekvenser er gjennom arbeidsforhold fra underleverandører, særlig der det kan benyttes innleid arbeidskraft fra EU/EØS-land. Dette løser vi ved at vi har tett dialog og oppfølging med våre samarbeidspartnere og underleverandører. Risikoen reduseres betraktelig ved at vi gjennom mange år har hatt et nært og godt samarbeid med rådgivere, konsulenter og entreprenører i lang tid, og kun benytter oss av lokale entreprenører og håndverkere.

SELSKAPSSTRUKTUR

Noramix Eiendom er eiendomsvirksomheten i det familieeide Noramix-konsernet. Vår eiendomsvirksomhet består av mange ulike næringseiendommer, hovedsakelig med beliggenhet i Åsane bydel i Bergen kommune, men også i nabokommunen Askøy, og i andre fylker i landet. Vi eier og forvalter ca. ca. 80 000 m², og våre eiendommer består av leietakere som Biltema, Europris, Møbelringen, Bohus, Elektroimportøren, Ahlsell, Swedol, Tesla, Bergen Kommune, Helse Bergen mv. Vår strategi innen eiendom er og etterstrebe å ha fornøyde leietakere, som opplever å bli ivaretatt på en god måte. Kjøpe, eie og utvikle næringseiendom med sentral beliggenhet til beste for våre leietakere, samt å utvide vårt interessefelt i forretningsdrift eller skaffe oss nye markeder.
Vi renoverer og tilpasser etter leietakernes beste behov, og jobber alltid mot trygge og langsiktige avtaler. Våre verdier gir rammer for hva som oppfattes som ansvarlig atferd. Dette er viktig overfor våre medarbeidere og alle våre kunder. Det skal bidra til en gjensidig respekt og tillit som er viktig for vår virksomhet - i dag og i fremtiden. Vi ønsker en åpen bedriftskultur der etiske dilemmaer kan tas opp til diskusjon. De etiske retningslinjene er utarbeidet med våre verdier og utgjør de overordnede "kjøreregler" i hverdagen. Styret i Noramix eiendom har det overordnede ansvaret for at de etiske retningslinjene innføres og respekteres i konsernet. Ansvaret for å iverksette de etiske retningslinjene i det enkelte selskap ligger hos selskapenes daglige ledere. De skal også bistå selskapene med eventuell opplæring og bevisstgjøring.

VÅRE EIENDOMMER OG VÅRE LEIETAKERE

Liavegen 1 Næringspark AS Tomteareal 20 744

- Byggmax Norge NUF
- SkyFitness Åsane AS (Fremste del)
- Nr1 Fitness 2 AS
- Lagersjefen AS
- Bergen Cageball
- Camera- og Videoteknikk
- SkyFitness Åsane AS (bakre del)
- Br. Lahti trevarefabrikk AS
- Tess Vest AS
- Åsane Helse og Velvære AS
- Gemma AS
- Noramix Trade AS
- Noramix Drift AS
- Bedriftsit AS

Langarinden 1 Tomteareal 6015

- Staples Nordic AS
- Malorama

Hylkjelia - tomt

- Byggeklart tomt

Øvregaten 13 - Tomteareal 162

- Publokaler- Resteurant
- 1/2 etg. Leilighet
- 2/2 etg. Leilighet
- 3 etg. Leilighet
- 3. etg Leilighet
- 1 Loftsleilighet

Liamyrane 16 AS Tomteareal 5124

- FlipZone
- Europris Butikkdrift AS Lager Leie
- Bergen Expo AS
- FlipZone - reklameskilt
- Liamyrane 8 AS – uteareal

Liamyrane 4 AS Tomteareal 14 413

- Elektroimportøren AS
- Tesla - ink uteareal
- Ahlsell - ink uteareal

Liamyrane 8 AS Tomteareal 14 084

- Biltema
- Europris Butikkdrift AS
- Åsane Møbler AS
- Skousen Eiendommer Norge AS
- Musti AS
- Telehuset Åsane
- Studio Hårfin AS

Liamyrane 12 Tomteareal 3 318

- T Hansen AS
- DampShop
- Rørlegger Bergen AS
- Lerpold
- Dekk og Deler AS

Liamyrane 10 AS Tomteareal 7 912

- Åsane Trelast AS
- Lindab AS
- Vianor
- Arnesen Hvitevarer AS
- Lagersjefen AS
- Noramix Drift

- Åsane Bygg og Industriservice

Liamyrane 14 AS Tomteareal 3 852

- Vianor
- Reitans Verksted
- Noramix Drift AS
- 2Express DA

Åsamyrane 281 AS - Tomteareal 14 161

- Velde Asfalt

Liamyrane 13 Tomteareal 4 829

- Auto NO AS
- Bergen Kommune – omsorg

Åsamyrane 86 AS - Tomteareal 5 307

- Right Price Tiles
- Åsane Bowling og Eventsenter AS
- Beleeza Beauty

Solgaard skog 1B - Tomteareal 8 773

- Noramix Cooling AS

Litleåsvegen 2 - Tomteaeral 18 352

- Dekkmann
- Best Marin Bergen AS
- Isushi AS
- Bergen Antirust AS

Biologen – Herdla as - Tomteareal 18 352

- Biologen drift as

FORMÅL

Rutinen skal bidra til at vår virksomhet og vårt samarbeid med leverandører fremmer åpenhetslovens formål. Det innebærer respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester, og å sikre allmennheten tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rutinen skal sikre at vår virksomhet oppfyller krav til å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger, samt ivareta informasjonsplikten i åpenhetsloven.

OMFANG

Rutinen omfatter aktsomhetsvurderinger knyttet til direkte og indirekte innkjøp i vår virksomhet. Aktsomhetsvurderingen skjer etter en risikobasert tilnærming. Alle våre leverandører som omfattes av loven blir kartlagt.

ANSVAR

Styret er overordnet ansvarlig for rutinen, og skal i samråd med eiendomssjef Trond Eeg Vatne og økonomisjef Arnt Juel Groth sikre at det blir gjennomført aktsomhetsvurderinger i de ulike deler av NORAMIX eiendom virksomhets forretningsområder.

BESKRIVELSE

Gjennomføring av aktsomhetsvurderinger skal baseres på OECDs modell for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv:

GJENNOMFØRING AV AKTSOMHETSVURDERINGER

Aktsomhetsvurderinger gjennomføres etter følgende arbeidsmetodikk:

- Vi avholder arbeidsmøte for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger minst 1 gang pr. år.
- I arbeidsmøtet foretas risikokartlegging knyttet til våre innkjøp av varer og tjenester.
- Vi søker tilgjengelig informasjon om leverandørkjeder og kartlegging av risiko fra bransjeforeninger som vi er tilknyttet og fra andre aktører.
- Basert på risikokartlegging og prioritering/vesentlighetsvurdering skal områder for forbedring og tiltak prioriteres.
- Resultatet av risikokartlegging dokumenteres i en skriftlig redegjørelse. Den skriftlige redegjørelsen fra våre aktsomhetsvurderinger legges, i tråd med åpenhetsloven, lett tilgjengelig på vår virksomhets nettside og som vedlegg til årsberetningen.
- Vi opplyser i tråd med åpenhetsloven i årsberetningen om hvor redegjørelsen er tilgjengelig og oppdaterer og offentliggjør redegjørelsen innen 30. juni hvert år.

Tiltak for å stanse, forebygge og redusere negativ påvirkning/skade:

- Basert på risikokartlegging og prioritering/vesentlighetsvurdering skal konkrete tiltak vurderes og besluttes av Eiendomssjef og Økonomisjef

- Tiltak kan gjennomføres direkte ovenfor leverandører/grossister eller ved en felleshenvendelse fra bransjen gjennom bransjeforening eller andre samarbeidspartnere.

Endringer:

- Dersom vår virksomhet innen et innkjøpsområde blir kjent med at det kan være vesentlige endringer i leverandørkjeder skal eiendomssjef følge opp dette og eventuelt sørge for revidering av aktsomhetsvurderinger og dokumentere dette i en skriftlig redegjørelse.

Oppfølging av tiltak og deres effekt

- I arbeidsmøtet (ref. punktet om aktsomhetsvurderinger over) skal eiendomssjef og økonomisjef, sørge for oppfølging og evaluering av tiltak.

Avvik

- Ved mistanke om brudd på kontraktsforpliktelser knyttet til åpenhetsloven skal avvik meldes eiendomssjef eller økonomisjef.

- Eiendomssjef eller økonomisjef vil følge opp ovenfor innkjøp og respektive leverandør til vår virksomhet.

- Avviksbehandling dokumenteres i en skriftlig redegjørelse.

Behandling av informasjonskrav

- Enhver har ihht. åpenhetsloven ved skriftlig forespørsel rett på informasjon om hvordan vår virksomhet håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser knyttet menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i våre leverandørkjeder. Dette omfatter både generell informasjon og informasjon knyttet til en særskilt vare eller tjeneste som virksomheten tilbyr.

- Dersom vi mottar krav om informasjon, skal eiendomssjef/økonomisjef kontaktes for besvarelse og håndtering av informasjonskravet.

VÅR ROLLE I FN BÆREKRAFTSMÅL

Vår virksomhet innen eiendom og forvaltning har en samfunnsmessig rolle i å oppnå FNs bærekraftmål. NORAMIX eiendom har valgt ut 4 mål som vår virksomhet skal bidra til å løse på best mulig måte.

Mål nr. 7. Ren energi til alle

Hvordan kan vi bidra

Våre næringsbygg skal så langt det lar seg gjøre være energieffektive, og basere seg så langt som det er mulig på fornybare energikilder. Vi bestreber for at våre leietakere i størst mulig grad kan benytte seg av bærekraftig transport i hverdagen enten det er til fots, med bybane, sykkel eller dele-elbil. Vi har startet opp arbeidet med BREEAM Excellent som sertifiseringskrav for blant annet Hotel Biologen Herdla. Der vi har anledning vil vi også å knytte oss til fjernvarmenettet og nettet for bossug, slik at vi får energieffektive og miljøvennlige bygg. NORAMIX gruppen er miljøfyrtårnsertifisert. Vi har store mengder takflater, og våre nybygg skal så langt det er mulig på sikt kunne utstyres med solcellepanel som dekker store deler av byggets energibehov, der det er mulig.

Tiltak:

Kartlegge fornybarproduksjon på våre eiendommer ved blant annet å vurdere solenergi og vindenergi på tak, energimerke A på alle nybygg, Heve energimerking på vår eldre bygningsmasse med ulike bygningsmessige tiltak.
Opprinnelsesgarantier for strømforbruk, BREEAM-sertifisering av bygg hvor dette er økonomisk mulig, renoveringer iht. EU taksonomiens kriterier for klima, reduksjon i utslipp

Mål nr. 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Hvordan kan vi bidra?

Vi er først og fremst eiendomsbesitter, utvikler og forvalter. Vårt fokus ligger i all hovedsak på næringsbygg. Vi har flere lokaliteter som tilbyr sportsaktiviteter og i forbindelse med bybane til Åsane arbeider vi med å realisere og bistå kommunen med etablering av områdereguleringer for bydel Åsane, slik at vi får bærekraftige og attraktive områder der bedrifter og mennesker ønsker å jobbe og bo. Dette skaper positive ringvirkninger for alle.

Tiltak

Vi skal bidra til å styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning.

Mål nr. 12. Ansvarlig forbruk og produksjon

Hvordan kan vi bidra?

Ved å sette fokus på avfallshåndtering og bruk av gjenbrukte materialer skal vi bidra til bærekraftmål 12 . Det er mye materialer som plast, stål, betong og tre som går inn i utbygging og renovering av våre eiendommer, samt mye bygg avfall som kommer ut av drift av våre eiendommer. Vi ønsker derfor å ha fokus på hva som går inn i virksomheten av byggematerialer og andre råvarer, samt fokus på avfallshåndtering og matsvinn. På denne måten vil vi blant annet prøve å oppnå bærekraftig forvaltning og effektiv bruk av naturressurser innen 2030.

Vi skal benytte miljøvennlige materialer, og så langt det lar seg gjøre kortreiste produkter til våre næringsbygg og tjenester, som da kan bidra til lavest mulig energiforbruk og da reduserte transportavstander. Vi skal benytte oss av dele løsninger og skal også så langt det lar seg gjøre legge opp til gjenvinning av materialer i forbindelse med demontering og leietakertilpasninger så vel

nybygg. Vi arbeider med å tilby leietakere bildeleringer, sykkelfasiliteter. I våre næringsbygg har vi kildesortering samt gode miljøstasjoner der plast, pc-er, lysstøffrør og annet går til gjenvinning. Flere av nybyggene skal legges opp til mindre bruk av betong som utgjør ca. 7 % av verdens totale CO2 utslipp. Vi starter arbeider med vurdere å benytte oss av solcellepanel i kombinasjon med sedumtak for å bidra til biologisk mangfold og for å redusere CO2-avtrykk.

Tiltak:

Oppfordre våre leietakere til å øke andelen kortreist/lokal mat og drikke, øke andelen gjenbrukte materialer, øke sorteringsgraden, redusere matsvinn. Oppfordre våre leietakere om å etablere gode rutiner for service på installasjoner som eies av dem.

Mål nr. 13. Stoppe klimaendringene

Hvordan kan vi bidra?

Som eiendomsutvikler skal vi legge til rette å tenke energieffektive og miljøvennlige bygg. Vi skal tenke bærekraft gjennom hele byggets levetid og legge til rette for å oppnå lave CO2 utslipp fra hele vår eiendomsdrift. Dette innebærer også tett samarbeid med våre leietakere, så vel våre leverandører.

Noramix gruppen er sertifisert som miljøfyrtårn. Vi skal også starte arbeider med å beregne klimagass regnskap fra flere av våre næringsbygg. Gjennom å redusere utslipp å tilpasse oss klimaendringer skal vi bidra til bærekraftmål 13 - stoppe klimaendringene.

Tiltak:

Kartlegge og rapportere på klimarisiko for egen virksomhet og for våre leverandører, samt redusere utslipp der dette er mulig og oppnåelig.

LEVERANDØRUNDERSØKELSER

Følgende kulepunkter skal besvares i egen e- post til leverandører

Navn på leverandør:

- Cirka årlig verdi på leveranser til Noramix AS:
- Antall ansatte i bedriften:
- Har bedriften en policy eller tilsvarende som beskriver arbeidet med menneskerettigheter og ansvarlige arbeidsforhold? Om så utdyp policy i svaret eller ved vedlegg.
- Stiller bedriften i sine interne retningslinjer krav til etisk handel, i så fall hvilke?
- Arbeider bedriften med sirkulærøkonomi og kildesortering? Har selskapet fastsatt mål rundt dette? Om så, konkretiser disse i svaret eller ved vedlegg.
- Hva har bedriften identifisert som sine prioriterte risikoer når det gjelder menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold?
- Har bedriften gjennomført aktsomhetsvurderinger basert på prioriterte risikoområder, det vil si vurdert bedriftens påvirkning på arbeidstageres rettigheter og menneskerettigheter i leverandørkjeden?
- Hvilke risiko for brudd på arbeidstagers rettigheter og menneskerettigheter har bedriften avdekket de siste fem år
- Hvilke tiltak har bedriften iverksatt de siste fem år for å forbedre arbeidstageres rettigheter og menneskerettigheter i leverandørkjeden?
- Hvilke prioriteringer for å følge opp arbeidstagers rettigheter og menneskerettigheter har bedriften gjort for de neste fem år? Betales samtlige medarbeidere i henhold til gjeldende nasjonale regelverk, tariffavtaler og andre normer?
- Hvilke standard kontraktsvilkår har bedriften angående arbeidstageres rettigheter og menneskerettigheter i sine kontrakter med leverandører?
- Har bedriften kontrakter uten slike standard kontraktsvilkår? Hvilke kontrakter gjelder dette, og hvorfor har ikke virksomheten slike standard kontraktsvilkår i disse tilfellene?
- Har bedriften direkte underleverandører lokalisert til særlig geografiske risikoområder?

REFERANSER OG TILKNYTTEDE DOKUMENTER

• Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven, LOV-2021-06-18-99).

• OECDs sektorveiledning.

• Mal for egen risikovurdering, mal for eksterne risikovurderinger.

• Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger

Noramix eiendom

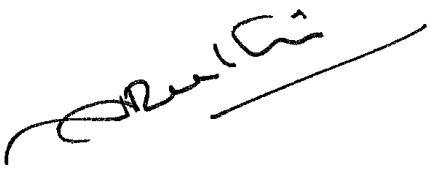
Bergen 28. juni 2023

BEKREFTELSE PÅ ÅRSRAPPORT - ÅPENHETSLOVEN

Vi bekrefter med dette rapport som sendes inn for rapportåret 2022.

Rapporten innhold er gjennomgått på Noramix eiendom sitt styremøte i juni 2023.

MVH



Keerthi Rasamanickam
Styrets leder
Sign