

Redegjørelse etter Åpenhetsloven 2025

1. INNLEDNING

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold ("Åpenhetsloven") trådte i kraft 1. juli 2022.

Denne redegjørelsen er utarbeidet av Bjarøy Gruppen AS, Bjarøy Eiendom AS, Bjarøy Handel AS, Bjarøy Kapital AS og Bodhotell.no AS (samlet omtalt som "Bjarøy-konsernet" eller "Selskapene"). Den dekker aktsomhetsvurderingene gjennomført i henhold til Åpenhetsloven § 5 for perioden 1. januar 2024 til 31. desember 2024.

Vurderingene er gjennomført våren 2025, og inkluderer også i stor grad leverandører og samarbeidspartnere etablert i løpet av 2025.

2. ORGANISERING OG DRIFTSOMRÅDE

Bjarøy Gruppen AS er morselskapet i konsernet, med hovedkontor i Tønsberg. Konsernet investerer i og har eierandeler i selskaper innen fast eiendom, konsulentvirksomhet knyttet til sikring av formuesverdier, handel, finansinvesteringer og utleievirksomhet.

Virksomhetene som inngår i aktsomhetsvurderingene i tillegg til Bjarøy Gruppen AS er:

- Bjarøy Eiendom AS
- Bjarøy Handel AS
- Bjarøy Kapital AS
- Bodhotell.no AS

Konsernet har 10 ansatte som jobber fra leide kontorlokaler i Tønsberg. Flere har roller på tvers av selskapene basert på kompetanse og ansvarsområder.

På bakgrunn av virksomhetenes karakter og markedssituasjonen har vi identifisert størst risiko knyttet til eiendom og handel.

Bjarøy Eiendom drifter og forvalter egneide eiendommer som består av parkeringshus, kontorer, retail og lager. I 2024 gjennomførte Bjarøy Eiendom salg av fem kontoreiendommer.

Spesifikke risikoer for eiendomsforvaltning

1. Bruk av underleverandører til drift og vedlikehold

Rengjøring, vaktmestertjenester, teknisk drift og sikkerhetstjenester kan innebære risiko for:

Dårlige arbeidsforhold

Lave lønninger

Manglende HMS-rutiner

Brudd på arbeidstidsbestemmelser

2. Innkjøp av varer og tjenester

Produkter som møbler, elektronikk, ventilasjon og belysning kan være produsert i lavkostland med høy risiko for:

Barnearbeid

Tvangsarbeid

Dårlige arbeidsforhold i produksjonsleddet

Tiltak:

Innhenting av egenerklæringer og dokumentasjon fra leverandører.

Krav om etiske retningslinjer og etterlevelse av menneskerettigheter i kontrakter.

Risikobasert oppfølging av leverandører, særlig innen renhold, sikkerhet og teknisk drift.

Interne innkjøpsrutiner for optimalisert kontroll.

Bjarøy Handel kjøper og selger konkursbo.

Spesifikke risikoer ved kjøp og salg av konkursbo

1. Manglende dokumentasjon og sporbarhet

Konkursbo inneholder ofte varer og eiendeler med ukjent opprinnelse.

Det kan være vanskelig å dokumentere produksjonsforhold, leverandørkjeder og etterlevelse av menneskerettigheter.

2. Varer fra høyrisikoland

Elektronikk, tekstiler, maskiner og møbler kan være produsert i land med høy risiko for barnearbeid, tvangsarbeid eller dårlige arbeidsforhold.

3. Manglende kontroll med tidligere eiers praksis

Det er ofte uklart hvilke etiske retningslinjer eller arbeidsforhold som gjaldt hos konkursboets tidligere eier.

Risiko for at eiendeler er anskaffet under uetiske forhold.

4. Transport og logistikk

Frakt og håndtering av konkursbo skjer ofte gjennom tredjepartsaktører, hvor det kan være risiko for blant annet dårlige arbeidsforhold, særlig ved bruk av innleid arbeidskraft, og knyttet til kjøretøyet som brukes.

5. Kortsiktige og varierende leverandørforhold

Hver transaksjon er unik og midlertidig, noe som gjør det vanskelig å etablere langsiktige krav og oppfølging av leverandører.

Tiltak:

Innhenting av informasjon om opprinnelse og produksjonsforhold der det er mulig.

Tydlig kommunikasjon om forventninger i henhold til Åpenhetsloven.

Prioriterer samarbeid med advokater og bostyrere som kan dokumentere eiendelenes opprinnelse.

3. FORANKRING OG RETNINGSLINJER

Arbeidet med å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er forankret i styrene til samtlige selskaper. Hvert selskap har utpekt en ansvarlig person med operativt ansvar for oppfølging av Åpenhetsloven. Den ansvarlige rapporterer til daglig leder og styret.

Det er utarbeidet interne retningslinjer og rutiner for varsling og håndtering av eventuelle brudd. Disse er gjort kjent for alle ansatte. Retningslinjene omfatter også rutiner for varsling og håndtering av eventuelle brudd.

4. EKSTERN KOMMUNIKASJON OG DIALOG MED LEVERANDØRER

Selskapene har etablert egne seksjoner om Åpenhetsloven på sine nettsider. Her publiseres relevant informasjon, inkludert denne redegjørelsen.

Forventningene til leverandører og forretningspartnere formidles gjennom:

- Informasjonsinnhenting i aktsomhetsvurderinger
- Etske retningslinjer
- Dialog og kontraktsvilkår

Dette arbeidet videreføres og forsterkes fremover.

5. AKTSOMHETSVURDERINGER

Aktsomhetsvurderingene er gjennomført i tråd med OECDs retningslinjer og omfatter følgende trinn:

5.1 Kartlegging


Det ble innhentet oversikt over alle leverandører og partnere med økonomiske transaksjoner i 2024.

5.2 Avgrensning og risikovurdering

Listen ble avgrenset ut fra:

- Betalingsvolum
- Varigheten av relasjonen

Basert på denne utvelgelsen ble det gjort en overordnet risikovurdering ved hjelp av allment tilgjengelige informasjon fra ulike kilder, inkludert Veileder om OECDs retningslinjer, Forbrukertilsynet og Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ).

 Kilder og ressurser – sist besøkt juni 2025

OECDs veileder i aktsomhetsvurderinger <https://www.oecd.org/investment/duediligence-guidance-for-responsible-business-conduct.htm>

Forbrukertilsynet <https://www.forbrukertilsynet.no/apenhetsloven>

Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ) <https://anskaffelser.no>

5.3 Dialog med leverandører

Prioriterte leverandører ble kontaktet med spørreskjema. Flere større leverandører har publisert egne redegjørelser, som er gjennomgått. Et nytt digitalt system for håndtering av leverandørdata ble tatt i bruk høsten 2024. Enkelte svar gjenstår, og oppfølging pågår.

5.4 Egen virksomhet

Det gjennomføres risikovurderinger internt i konsernet for å vurdere om virksomheten kan ha negativ påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold.

Så langt er det ikke identifisert eller rapportert brudd på slike forhold i egen drift. Det er etablert klare og tilgjengelige varslingskanaler for ansatte, som kan benyttes konfidensielt ved behov.

Alle ansatte i konsernet har gyldige arbeidsavtaler, får utbetalt tilfredsstillende lønn og har gjennomført nødvendig HMS-opplæring. De ansatte har tilgang til gode og trygge fysiske arbeidsforhold i moderne kontorlokaler.

Det har ikke blitt rapportert noen alvorlige HMS-hendelser i 2024. Det har likevel forekommet enkelte mindre avvik. Konsernet jobber kontinuerlig med forebygging og forbedring av HMS-forhold, og det oppfordres jevnlig til å rapportere avvik og komme med forbedringsforslag.

6. OPPSUMMERING OG VIDERE ARBEID

Bjarøy-konsernet har i 2025 gjennomført aktsomhetsvurderinger i tråd med kravene i Åpenhetsloven § 4. Kartleggingen omfatter konsernets leverandører og bygger på innhentet informasjon gjennom spørreskjema, publiserte redegjørelser og allment tilgjengelig informasjon.

Ingen leverandører har rapportert om faktiske brudd på grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold. Vi anerkjenner at det er risiko knyttet til egen drift og leverandørene våre, uten at det foreligger vesentlig risiko som gjør det nødvendig med konkrete tiltak utover det som er nevnt i denne redegjørelsen. Bjarøy-konsernet vil videreføre løpende oppfølging og kartlegging i tillegg til årlige vurderinger i tråd med åpenhetsloven og interne rutiner, og iverksette tiltak ved behov. Vi vil følge opp leverandører som ikke har svart, samt håndtere eventuelle varsler som måtte komme.

6.1 Varslingsordning

Selskapene har etablert varslingsrutiner som muliggjør konfidensiell rapportering av brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Eventuelle varsler vil bli behandlet i tråd med selskapets etiske retningslinjer og gjeldende lovverk.

Denne redegjørelsen er godkjent av styrene i de respektive selskapene våren 2025, og publiseres på selskapenes nettsider i tråd med kravene i Åpenhetsloven § 5.

Signert elektronisk av styret og daglig ledelse i:

- Bjarøy Gruppen AS
- Bjarøy Eiendom AS
- Bjarøy Handel AS
- Bjarøy Kapital AS
- Bodhotell.no AS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johnsrud, Eivin

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1082881

IP: 109.247.xxx.xxx

2025-06-20 06:42:30 UTC



Haug, Jørgen

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-966958

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-06-20 07:58:43 UTC



Bjarøy, Andreas

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1031070

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-06-20 09:38:03 UTC



Bjarøy, Hans Petter

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3801454

IP: 80.203.xxx.xxx

2025-06-22 10:48:10 UTC



Bjarøy, Hans Petter

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3801454

IP: 80.203.xxx.xxx

2025-06-22 10:48:10 UTC



Tenden, Petter

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2488234

IP: 109.247.xxx.xxx

2025-06-23 06:22:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OTV1G-WVGQ7-GFXP1-R176H-LEBP8-Y8DC6

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jonstang, Christoffer

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1214511

IP: 79.60.xxx.xxx

2025-06-23 10:05:33 UTC



Bjarøy, Malin

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2493537

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-23 11:16:20 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.