

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven §5-1

Rapporteringsperiode: 1. januar 2025 til 31. desember 2025

Åpenhetsloven, vedtatt 1. juli 2022, har som formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmennhetens rett til informasjon. Fram har gjennom dette en informasjon og gjennomføringsplikt.

Denne redegjørelsen beskriver selskapets aktsomhetsvurderinger og arbeid knyttet til etterlevelse av åpenhetsloven.

Fram står for aktivt engasjement, redelighet og gjennomføringskraft. Vi har et langsiktig perspektiv for våre leietakere og eiendommer, og etterstreber bærekraftige løsninger i alle ledd. Dette innebærer bevisste og ansvarlige valg i leverandørkjeden.

Informasjon om virksomheten - Åpenhetsloven §5-1 (a)

Organisering

Aktivt eierskap utøves gjennom følgende eierselskap:

- Fram Realinvest AS, eies av Torstein Tvenge og Marianne Tvenge
- Fram Management AS, eies av Torstein Tvenge og Magnus Tvenge
- Titas Eiendom AS, eies av Torstein Tvenge og Annicken Tvenge
- Tveco AS, eies av Torstein Tvenge, Annicken Tvenge, Marianne Tvenge, Magnus Tvenge med flere

Fram Eiendom AS er et forvaltningsselskap for eierselskapene med tilhørende datterselskaper, og eies med 25 % av hvert eierselskap. Per utgangen av april 2026 forvalter Fram over 65 eiendommer for eierselskapene. Eiendommene representerer årlige netto leieinntekter på i overkant av 1,2 milliarder kroner. For nærmere informasjon om konsernstruktur og datterselskaper vises det til det enkelte konserns årsregnskap.

Driftsområde

Fram Realinvest, Fram Management, Titas Eiendom og Tveco med tilhørende datterselskap, samlet videre kalt Fram, er en av landets største private eiendomsbesittere og er en aktiv utvikler og forvalter av næringsseiendom. Fram utvikler eiendom med mål om å bidra positivt til byutvikling – enten ved å styrke lokale virksomheter, nabolag eller bydeler.

Fondberg med datterselskap er underkonsern av Tveco og er en av landets ledende drikkevaregrossister med hovedfokus på vin og brennevin. Underkonsernets omsetning utgjør 70 % av inntektene i Tveco-konsernet.

I tillegg har Tveco virksomhet innenfor butikk og-serveringsbransjen gjennom datterselskapet Maschmanns, som står for 9 % av omsetningen. Leieinntekter utgjør de resterende 21% av omsetningen i Tveco i 2025.



All Frams virksomhet foregår i Norge, med unntak av det deleide selskapet BT Property Strömstad AB. Selskapet driver med utleie av næringslokaler på Strömstad kjøpesenter, i Sverige. Denne virksomheten utgjør en uvesentlig andel av konsernets samlede aktivitet og er ikke vurdert særskilt i redegjørelsen, ettersom Sverige ikke anses som et høyrisikoland.

Intern forankring

Fram har gjennomgått egne retningslinjer og rutiner for å sikre ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på egen arbeidsplass. Videre er de største leverandørene kartlagt for å oppnå nødvendig oversikt over leverandørkjeden, og det er etablert retningslinjer for valg av bærekraftige løsninger i alle ledd.

Ved implementering av åpenhetsloven ble prosjektsjef Kim Zetlitz gitt ansvar for oppfølging av lovkravene overfor leverandørkjeden. Gjennom sin rolle skal han påse at leverandører ivaretar anstendige arbeidsforhold og ikke bidrar til brudd på menneskerettighetene. CFO Nina Corneliussen har ansvar for rapportering og håndtering av henvendelser fra eksterne.

Vi har etablert en egen e-postadresse som benyttes ved spørsmål som gjelder åpenhetsloven. Denne er publisert på Frams hjemmesider: apenhetsloven@fram.no

Der har vi også publisert retningslinjene våre for krav til leverandører ved innkjøp av varer, tjenester og miljø.

Våre krav til leverandører ved innkjøp av varer og tjenester:

- Alle entreprisekontrakter som inngås skal være iht Norsk standard
- Våre leverandører skal ha høy etisk standard
- Våre leverandører skal som hovedregel maks ha to underleverandører. Ved ytterligere ledd skal dette varsles og godkjennes av oss.
- Våre leverandører skal også ha et oversiktlig og bevisst forhold til sine underleverandører med tilsvarende etiske retningslinjer som Fram Eiendom
- Alle leverandører skal ivareta ansatte og ha gode arbeidsforhold
- Våre leverandører skal kunne garantere at det ikke foregår bruk av barnearbeid, tvungen arbeidskraft eller diskriminering på arbeidsplassen
- Våre leverandører skal være ajour med offentlige skatter og avgifter, samt ha en dokumentert sunn økonomi
- Vi har nulltoleranse for økonomiske misligheter som hvitvasking, bestikkelser, korrupsjon mm.
- Alle våre leverandører oppfordres til å bidra til å bekjempe økonomisk kriminalitet
- Alle våre leverandører skal sørge for sikre arbeidsplasser og gode rutiner ved besøk eller ferdsel på våre eiendommer og byggeplasser.
- Vi skal uoppfordret kunne gjennomføre stikkprøver på leverandørenes etterlevelse av våre krav

Våre miljøkrav:

Fram stiller tydelige miljøkrav, blant annet ved bruk av bygningsprodukter uten helse- og miljøfarlige stoffer, etterspørsel av fossilfrie byggeplasser og tilrettelegging for miljøvennlige transportløsninger for leietakere. Dette inkluderer sykkelparkering med servicestasjon, garderobe og trimromsfasiliteter, samt ladeplasser for elbil.

I 2020 satte Fram Eiendom seg et mål om at innen utgangen av 2025 skulle man ha redusert energibruken i eiendomsporteføljen med 15 %, og innen utgangen av 2030 med 30 %. Første delmål ble nådd ved utgangen av 2025, med 15,3 % reduksjon i energibruken. Målene for å nå delmål to i 2030 er langt på vei definert og innen rekkevidde. I porteføljen til Fram Eiendom er det per i dag ni solcelleanlegg i drift, med samlet installert effekt på 3MW. All strøm som kjøpes til fellesanleggene i Fram Eiendoms portefølje skal ha opprinnelsesgaranti fra norsk vannkraft.



Alle pågående prosjekter har fokus på ombrukskartlegging, gjenbruk og forsvarlig håndtering av farlige stoffer. Sorteringsgrad for byggeavfall skal være minimum 60 %. Videre arbeides det aktivt med avfallsreduksjon, bedre sortering, økt gjenvinning og redusert matsvinn. Dette har bidratt til både høyere sorteringsgrad og redusert total avfallsmengde. Det utarbeides også ukentlige energirapporter med særlig oppfølging av bygg med høyt forbruk.

Ved nye prosjekter skal vi alltid vurdere mulighetene for å gjenbruke deler av eksisterende bygg istedenfor å rive.

Risikokartlegging og fokusområder - Åpenhetsloven §5-1 (b)

Frams aktsomhetsvurdering

Vi har gjennomført aktsomhetsvurderinger av virksomhetens driftssegmenter basert på bransjerisiko, landrisiko og produktrisiko. Risiko er klassifisert som lav, middels eller høy.

Driftsområde	Bransjerisiko	Landrisiko	Produktrisiko
Forvaltning av næringseiendom	Lav	Lav	Middels
Utvikling av bolig og næringseiendom	Middels	Lav	Middels
Andre investeringer (unntatt eiendomsinvesteringer)	Middels	Middels	Middels
Servering og butikk	Høy	Middels	Middels
Drikkevaregrossist	Middels	Fra middels til høy	Fra middels til høy

Forvaltning av næringseiendom

Forvaltning av eiendom i Fram skjer via det heleide selskapet Fram Eiendom AS. Fram har vurdert utleie av næringseiendom som lav bransjerisiko med bakgrunn i stabile leietakere over flere år og at våre leietakere er profesjonelle aktører i næringsmarkedet. Vi eier og leier ut næringseiendom i Norge og har derfor vurdert landrisikoen som lav. Framdrift AS er vår totale driftsleverandør som igjen benytter seg av enkelte underleverandører. Eksempler på tjenester som kjøpes inn av Framdrift er rengjøring og diverse drift- og servicetjenester. Dette har tidligere vært definert som en utsatt bransje for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. For noen år tilbake ble det foretatt større opprydninger, og med bakgrunn i dette har vi vurdert produktrisikoen til middels og ikke høy.

Utvikling av bolig og næringseiendom

Det største pågående byggeprosjektet i porteføljen per i dag er arbeider på eiendommene i Karenslyst Allé 9-11. Arbeidet ble påstartet i 2025 og forventes ferdigstilt i løpet av 2026. Hele fasaden i nr. 11 er rehabilitert i 2025 og utbedringsarbeidet av p-hus pågår fortløpende. Det blir etablert nytt treningsrom og helsetilbud i underetasjen som vil være tilgjengelig for alle leietakere i konsernet, sammen med nye lagerlokaler. 2. etasje utvides ved å omgjøre en andel av eksisterende p-hus til kontorlokale. I tillegg bygges det på en ekstra etasje i nr. 9, som skal huse en representativ personalrestaurant med terrasse. Det er planlagt at lokalene også kan fungere som selskapslokale av Fram Eiendoms leietakere m.fl. til ulike arrangementer. Det etableres i tillegg solpaneler på tak for å bedre miljøprofilen.

På Økern i Oslo har det vært gjennomført en større regulerings sak, hvor man i 2025 oppnådde sammen med naboeiendommen endelig godkjent reguleringsplan på ca 280-300 leiligheter og 3.000 kvm næringslokaler. Byggingen har ikke startet.

Det er oppført et tilbygg på en av eiendommene i Agderbyen 3.

Det er også gjennomført mindre rehabiliteringsprosjekter på flere eiendommer, eksempelvis på Lienga 7, Smalvollveien 30-34, Karenslyst Allé 2 og Karenslyst Allé 8 A og B.

Bygg- og anleggsbransjen er å anse som en bransje med høy risiko knyttet til arbeidskriminalitet og HMS-krav. Derfor stiller vi høye krav til våre leverandører i våre entreprisekontrakter og vi har følgelig vurdert risikoen som middels og ikke høy. Landrisikoen er vurdert lav da vi nesten utelukkende har byggeprosjekter og næringseiendom i Norge, som er et svært regulert land. Tilsvarende som vurderingen ved forvaltning av næringseiendom.

Det benyttes mange ulike materialer i byggeprosjekter, som vi definerer i kategorien produkter. Ved totalrenoveringer og oppføring av nybygg har vi et stort fokus på bærekraftige løsninger. Dette innebærer blant annet valg av energieffektive løsninger og materialer. I 2025 er det ikke oppført noen nybygg i porteføljen.

Vi skal ha bærekraftige og fremtidsrettede eiendommer i vår portefølje, og derfor er det besluttet at alle kontoreiendommer og større rehabiliteringsprosjekter skal BREEAM-sertifiseres. I 2025 ble det igangsatt preanalyser av 10 eiendommer, hvor eiendommene Karenslyst Allé 5, Karenslyst Allé 10 og Karenslyst Allé 55-57 allerede ble sertifisert i 2025. Resterende har mål om sertifisering i løpet av 2026/2027. Alle eiendommer som sertifiseres skal oppnå karakter Very Good eller bedre.



Andre investeringer

De fire konsernspissene investerer også i annet enn eiendom. For 2025 et fortsatt øvrige investeringer i mindre skala. Vi har derfor ikke endret vår vurdering om at det skal utarbeides en egen policy på hvilke områder/bransjer vi ikke skal investere i. Samlet vurderer vi øvrige investeringer som mindre vesentlige. Likevel skal vi alltid foreta en omdømmerisikovurdering før oppkjøp av andre selskap enn den bransjen vi normalt opererer i.

Drikkevaregrossist

Fondberg er et heleid datterselskap og en av Norges største vinimportører. Vi har vurdert bransjerisikoen til middels da selskapet er underlagt strenge krav fra Vinmonopolet. Vinmonopolet gjennomfører også egne kartlegginger og kontroller av produsenter som Fondberg må stå til ansvar for å svare ut ved eventuelle påstander om lovbrudd. Fondberg omsetter vin og brennevin fra flere produsenter i land over hele verden. Risikoen vil variere fra land til land, slik at hvert land risikokartlegges basert på produkt, produsent og land, i kategorien fra middels til høy basert på definerte kriterier.

Servering og butikk

Tveco AS eier Maschmanns matmarked som er et matvaremarked og serveringssted på Skøyen. Vi har vurdert dette som middels bransjerisiko da denne bransjen ofte har kontantbeholdning, tipshåndtering og historikk for underslag osv. Dette gir et høyere risikobilde. Likevel er det mindre omløp av kontanter enn tidligere slik at vi mener at risikoen er middels og ikke høy. Landrisiko vurderer vi til middels risiko da Maschmanns blant annet importerer varer fra Spania og Italia, og ikke bare kjøper gjennom grossister i Norge. Det stilles strenge krav til leverandører så vel knyttet til varenes kvalitet som til miljø- og dyrevelferd.



Blant annet selekteres leverandører grundig etter spesifikke kriterier, og det stilles tilsvarende høye krav til samarbeidspartnere innen emballasje og renholdsartikler.

Maschmanns har mange ulike produktkategorier gjennom egenproduserte varer, salg av alkohol, servering av alkohol, bevertning med mer. Det er særskilte spesialkrav i hver enkelt produktkategori, dog omfatter ikke dette brudd på menneskerettigheter og anstendige forhold i de enkelte produktkategoriene. Risikoen settes derfor til middels og ikke høy.

Maschmanns bidrar også aktivt til et mer inkluderende arbeidsliv ved å gi flere skoleelever og studenter verdifull første arbeidserfaring hvert år. Samtidig ivaretas og videreføres tradisjonelt mathåndverk gjennom solid fagkompetanse innen blant annet kjøtt, fisk og håndverksbasert matproduksjon. Maschmanns har ansatte som jobber i flere ulike stillinger innenfor kokkeyrket, serveringsvirksomhet med mer. Arbeidstakere vil kunne ha ugunstige arbeidstider på kveldstid, søndager og helliger, og derfor er det også vurdert egenrisiko.

Tiltak for å begrense eller stanse negative konsekvenser - Åpenhetsloven §5-1 (c)

Tiltak

Siden 2022 har det blitt gjennomført årlig kartlegging av Frams vesentligste leverandører, inkludert løpende undersøkelser av utvalgte leverandører. Alle ansatte i Fram er informert om våre retningslinjer for å sikre tilstrekkelig kunnskap om vilkår for bruk av leverandører og oppfølging av dem.

Retningslinjer for innkjøp og krav til leverandører er etablert og tilgjengeliggjort på Frams nettsider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Flere av kategoriene i risikomatriksen er vurdert til middels risiko og vi har derfor iverksatt flere enkelttiltak.

Overordnet er risikoen størst i underkonsernet Fondberg. Bakgrunnen for dette er at mange av innkjøpene gjøres fra land som er mindre regulert enn Norge. Fondberg jobber derfor med konkrete tiltak som man kan lese mer om i Fondbergs redegjørelse på deres nettside: <https://fondberg.no/>. Det kan nevnes at ett av tiltakene de jobber med er en ny prosedyre ved produsentbesøk. Alle som deltar på produsentbesøk, skal kartlegge om produsentene ivaretar menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Hos Maschmanns er det etablert et tipshåndteringssystem som sammen med depotsafe minimerer risikoen for mislighold av kontanter. Videre har Maschmanns et velfungerende timeregistreringssystem, slik at ledelsen løpende kan ta ut lister for oppfølging av de ansattes overtid og deres rettigheter til ubekvemstillegg. Man kan lese mer om hvordan Maschmanns følger opp sitt samfunnsansvar her: <https://www.maschmanns.no/samfunnsansvar>

Et annet tiltak er krav til antall underleverandører i driftsselskapet Framdrift, dette for å redusere risikoen for brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeid ved for mange ledd i leverandørkjeden. Framdrift ble Miljøfyrtårnsertifisert i 2025. Dette mener vi vil medføre økt bevissthet på bruk av underleverandører og hvilke konsekvenser dette kan ha for Framdrift og oss som eiere.

Alle henvendelser knyttet til åpenhetsloven skal besvares innen tre uker og følges opp. Styret involveres i saker av betydning for selskapets omdømme. Fram har ikke mottatt innrapporterte saker i 2025.

Oppsummert

Fram har per i dag ikke avdekket forhold som har medført eller kan medføre vesentlig negativ påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold. Det arbeides kontinuerlig med målrettede tiltak der risiko er vurdert som middels eller høy. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger er gjenstand for løpende revisjon og behandles årlig av styret.

Oslo, 6.mai 2026

Torstein Tvenge
Styrets leder
(elektronisk signert)

Marianne Tvenge
Styremedlem
(elektronisk signert)

Magnus Tvenge
Styremedlem
(elektronisk signert)

Annicken Tvenge
Styremedlem
(elektronisk signert)