



Spabo AS

Redegjørelse Åpenhetsloven

2025

"Hvert selskap, eller hver bygård er et nytt gründerprosjekt. Vi er ikke spekulanter, vi er utviklere og forvaltere. Vi kjøper, renoverer og utvikler våre eiendommer.

Vi bygger opp nye forretningsområder fra bunnen, eller kjøper opp og utvikler mindre selskaper.

Alt handler om å skape verdi og inngå langsiktige investeringer på en ansvarlig måte."

Anne Kari Søvik, CEO

Innholdsfortegnelse

1. Redegjørelsen.....	4
2. Om Spabo AS	6
3. Risikoområder og funn	9
4. Iverksatte og planlagte tiltak	13

Introduksjon

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og Spabo AS følger lovens krav ved å offentliggjøre informasjon om selskapets arbeid knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Redegjørelsen gir først en overordnet beskrivelse av virksomheten, inkludert informasjon om rutiner og retningslinjer. Deretter presenterer vi funn fra gjennomførte aktsomhetsvurderinger. Aktsomhetsvurderingene er utført i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Avslutningsvis redegjør vi for tiltak som er iverksatt, samt planlagte tiltak for å forebygge og redusere identifisert risiko.

1. Redegjørelsen

Første del inneholder informasjon om selskapets rapporteringsplikt, periode, omfang og kontaktinformasjon for eventuelle spørsmål til redegjørelsens innhold.

1.1 Rapporteringsplikt

Spabo AS med datterselskaper overskrider terskelverdiene for salgsinntekt og balansesum, og har rapporteringsplikt jf. åpenhetsloven § 3.

1.2 Periode og omfang

Redegjørelsen gjelder perioden 1. januar til 31. desember 2025 og omfatter Spabo AS, herunder Spabo Eiendom AS og Spabo Næring AS. Aktivitetene i følgende selskaper inngår i redegjørelsen:

- Spabo AS (org.nr. 915601932)
- Spabo Eiendom AS (org.nr. 947843028)
- Vakre Bygg AS (org.nr. 921961405)
- Kongens Gate 16 Ålesund AS (org.nr. 929560396)
- Kongens Gate 15 AS (org.nr. 992059044)
- Tollbugata 2 AS (org.nr. 926 885 030)
- Niels Juels Gate 51 Næring AS (org.nr. 835902242)
- Løkkakvartalet AS (org.nr. 892011192)
- Sparia AS (org.nr. 982274923)
- Spabo Næring AS (org.nr. 910945399)
- Clean Kokos AS (org.nr. 929490339)
- Hauketo Logistikk Invest AS (org.nr. 922591903)
- Hauketo Eiendom AS (org.nr. 979474709)
- Fabrikken Helgesens Gate 42 AS (org.nr. 994895273)
- Fredriksens Sønner AS (org.nr. 915765491)
- Hagegaten 32 AS (org.nr. 917434786)
- Frognerkvartalet AS (org.nr. 983072917)
- Brenneriveien 5 AS (org.nr. 993637726)
- Østerdalsgata 7 AS (org.nr. 997999428)
- Markveien 57 AS (org.nr. 997999320)
- Allemanns AS (org.nr. 913 834 062)

1.3 Kontaktinformasjon

Kontaktperson for redegjørelsen er daglig leder i Spabo Eiendom og Spabo Næring. Ved spørsmål om selskapets arbeid knyttet til åpenhetsloven kan følgende e-postadresse benyttes: annekari@spabo.no.

Lenke til nettside:

<https://www.spabo.no/>

2. Om Spabo AS

Her gir vi en beskrivelse av virksomheten, inkludert organisasjonsstruktur, bransje, produkter og tjenester, størrelse og geografisk tilstedeværelse. Avsnittet gir også en kort oversikt over våre retningslinjer og prinsipper for ansvarlig virksomhetsstyring.

2.1 Organisering, produkter og tjenester

Spabo AS er et familieeiet eiendomsfirma spesialisert på videreutvikling og forvaltning av egneide boliger og næringseiendommer i Oslo og Ålesund.

Spabo er et søsterselskap til Amesto Group AS og en del av Spabogruppen AS. Spabo består av Spabo Eiendom og Spabo Næring, med tilhørende datterselskaper. Selskapene er lokalisert i Oslo og hadde 14 ansatte per 31.12.2025.

Foruten datterselskapet Clean Kokos AS, som drifter selvbetjente vaskerier for privatpersoner, er alle datterselskapene i konsernet knyttet til utleie og utvikling av eiendom.

- 68.120 Utvikling og salg av byggeprosjekter
- 68.200 Utleie av egen eller leid fast eiendom
- 68.320 Eiendomsforvaltning på oppdrag
- 96.100 Vaskeri- og renserivirksomhet

2.2 Forankring og ansvar

Arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er forankret i styret i Spabo AS, mens CEO har det overordnede ansvaret for oppfølgingen på vegne av styret. Arbeidet inngår i selskapets ordinære styring og etterlevelse av gjeldende lover og

forskrifter, og omfatter Spabo Eiendom AS, Spabo Næring AS og tilhørende datterselskaper.

På konsernnivå gjelder The Amesto Way – Code of Conduct for ansatte, styremedlemmer og innleide konsulenter. Spabos arbeid etter åpenhetsloven er videre fulgt opp gjennom rutiner for leverandøroppfølging, kontraktskrav og dialog med forretningspartnere.

Forventninger til ansvarlig forretningspraksis inngår i standardkontrakter og vurderes i screening av nye leverandører. Dette er særlig relevant i forbindelse med eiendomsdrift, vedlikehold, utviklingsprosjekter og oppfølging av leietakerforhold.

2.3 Rutiner og retningslinjer

Relevante rutiner og retningslinjer for selskapene i Spabo:

- Retningslinjer for innkjøp av varer og tjenester
- Code of Conduct
- Personalthåndbok
- Varslingskanal for ansatte



3. Risikoområder og funn

I dette avsnittet redegjør vi for resultatene fra våre aktsomhetsvurderinger. Vi beskriver identifiserte risikoområder, vurdering av sannsynlighet og alvorlighetsgrad, samt eventuelle faktiske funn knyttet til brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold.

3.1 Leverandørkjede og samarbeidspartnere

Spabo-konsernet består av Spabo Eiendom AS, Spabo Næring AS og flere datterselskaper, hvor datterselskapene i hovedsak er knyttet til drift, utvikling og forvaltning av enkeltstående eiendommer. Leverandørkjeden er derfor i stor grad knyttet til eiendomsrelatert virksomhet og omfatter særlig leverandører av tjenester innen bygg og anlegg, herunder entreprenør- og installasjonstjenester, drift og vedlikehold. Dette er de mest vesentlige leverandørgruppene i konsernet, både i omfang og for virksomhetens drift.

I tillegg benytter konsernet leverandører innen revisjon, forsikring, juridiske tjenester, renhold, programvarelisenser og engroshandel med hvitevarer. Samarbeidspartnerne er i hovedsak norske virksomheter og brukes som støtte til den løpende driften av konsernets eiendommer og administrative funksjoner.

3.2 Kartlegging interne forhold

For egen virksomhet har Spabo vurdert risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold med utgangspunkt i selskapets størrelse, organisering, bransje og geografiske tilstedeværelse. Virksomheten er lokalisert i Norge og hadde 14 ansatte per 31.12.2025. Spabo vurderer derfor den iboende risikoen i egen drift som lav, sammenlignet med virksomheter med aktivitet i høyrisikoland eller i bransjer med mer arbeidsintensiv produksjon. Samtidig er selskapet bevisst på at også norsk arbeidsliv kan innebære risiko

knyttet til blant annet arbeidsmiljø, likebehandling, medvirkning og oppfølging av ansettelsesforhold.

Vurderingen av interne risikoforhold bygger blant annet på konsernets styrende retningslinjer, inkludert The Amesto Way – Code of Conduct, samt løpende oppfølging av ansatte og gjennomførte medarbeiderundersøkelser.

3.3 Kartlegging av forhold hos leverandører og samarbeidspartnere

Spabo har kartlagt leverandører og samarbeidspartnere (heretter kalt leverandører) for å undersøke risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Risikovurderingene ble utført i samarbeid med Amesto Footprint. Kilder til vurderingene er bl.a. høyrisikolisten fra Direktoratet for Forvaltning og Økonomistyring (DFØ) og Global Rights Index fra International Trade Union Confederation (ITUC). Leverandørene ble vurdert ut fra følgende kriterier:

- Innkjøpssum
- Land
- Bransjetilhørighet
- Innkjøpt produkt eller tjeneste

Leverandører med innkjøp over 100 000 NOK (Spabo Eiendom) og 50 000 NOK (Spabo Næring og Clean Kokos) var del av videre vurderinger. Utvalget dekket 93% av innkjøpene i rapporteringsperioden, og omfattet 90 leverandører.

For de utvalgte leverandørene ble risiko basert på land, bransje og type produkt eller tjeneste vurdert. Historisk dialog med leverandøren ble også vektet.

Vurderingene resulterte i at et mindre utvalg leverandører ble vurdert å utgjøre høyere risiko grunnet bransjetilhørighet eller tilbudt produkter eller tjenester. Den innledende risikovurderingen gjorde det mulig å prioritere videre arbeid mot leverandørene med høyest risiko.

Leverandører med høyere risiko ble videre undersøkt via informasjon tilgjengelig på leverandørens nettsider. Ved å vurdere publisert informasjon om aktsomhetsvurderinger, og annen relevant informasjon, ble leverandørene delt inn i tre kategorier:

	Forklaring	Antall leverandører etter kartlegging
Kategori 1	Leverandøren kan vise til gode rutiner. Videre oppfølging er ikke nødvendig.	10
Kategori 2	Leverandøren har igangsatt arbeidet med å forbedre sine rutiner og må følges opp.	2
Kategori 3	Det er uklart hva slags rutiner leverandøren har iverksatt. Videre oppfølging er nødvendig.	10 *)

Videre oppfølging av leverandørene i kategori 2 og 3 beskrives i punkt 4.3

*) Av nevnte 10 selskaper er 8 av disse ikke omfattet av åpenhetslovens kriterier. Se også punkt 4.3.

3.4 Risikoområder - oppsummering og funn

Internt i selskapet

Spabo vurderer risikoen i egen virksomhet som lav. Det er ikke avdekket faktiske negative konsekvenser, og det har ikke vært registrert arbeidsulykker i rapporteringsperioden.

Leverandører og samarbeidspartnere

Spabo har kartlagt risiko i leverandørkjeden med utgangspunkt i leverandørtyper og bransjetilhørighet, se beskrivelse i punkt 3.3. På bakgrunn av denne vurderingen anses den største potensielle risikoen å være knyttet til leverandører innen bygg og anlegg, herunder entreprenør- og installasjonstjenester. Dette er bransjer hvor bruk av underleverandører, innleid arbeidskraft og arbeidsintensive tjenester kan innebære økt risiko for brudd på

menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold¹. Det er også identifisert en viss risiko knyttet til leverandører av hvitevarer, ettersom slike produkter kan være knyttet til mer komplekse og internasjonale leverandørkjeder². Det er ikke avdekket faktiske negative konsekvenser gjennom arbeidet.

¹ <https://www.arbeidstilsynet.no/globalassets/rapportar/arsrapport/arsrapport-2025/vedlegg-2-felles-arsrapport-mellom-arbeidstilsynet-nav-politiet-og-skatteetaten-for-styrket-innsats-mot-arbeidslivskriminalitet-2025.pdf>

² <https://www.anskaffelser.no/samfunnshensyn-i-offentlige-anskaffelser/menneskerettigheter/hoyrisikolisten>

4. Iverksatte og planlagte tiltak

I denne delen presenterer vi hvilke tiltak som er iverksatt for å håndtere identifisert risiko, hvilke tiltak som planlegges fremover og hvordan vi jobber kontinuerlig med kravene i åpenhetsloven.

4.1 Tiltak fra forrige rapportering

Som oppfølging av funn og vurderinger i forrige redegjørelse har Spabo gjennomført nærmere undersøkelser av leverandører som tidligere ble vurdert å ha forhøyet risiko. Det er videre gjennomført stikkprøver knyttet til påseplikt hos utvalgte leverandører. Oppfølgingen avdekket ingen faktiske negative konsekvenser. Tiltakene inngår i Spabos løpende arbeid med leverandøroppfølging og kontinuerlig forbedring av ansvarlig forretningspraksis.

4.2 Gjenoppretning eller utbedring

Det er ikke avdekket tilfeller som krever gjenoppretting i rapporteringsperioden

4.3 Planlagte tiltak og videre arbeid

Tiltak rettet mot interne forhold

Spabo vil videreføre dagens oppfølging av ansatte som ledd i arbeidet med å forebygge negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet. Dette omfatter løpende oppfølging, bruk av konsernets styrende retningslinjer og fortsatt oppmerksomhet på arbeidsmiljø og ansattes medvirkning. Formålet er å opprettholde dagens situasjon og sikre etterlevelse.

Tiltak rettet mot leverandører og samarbeidspartnere

Spabo vil prioritere oppfølging av leverandører som er vurdert å ha høyere risiko, særlig innen bygg og anlegg og leverandører av hvitevarer. Oppfølgingen vil skje gjennom direkte dialog og nærmere undersøkelser ved behov. Formålet er å tydeliggjøre forventninger, styrke innsikten i leverandørkjeden og bidra til løpende forbedring.

Videre arbeid

Spabo vil videreføre arbeidet med aktsomhetsvurderinger som en integrert del av virksomhetens drift og leverandøroppfølging. Selskapet vil løpende vurdere risikobildet i egen virksomhet og leverandørkjede, og iverksette ytterligere tiltak dersom nye risikoforhold avdekkes. På denne måten skal arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold videreføres i tråd med kravene i åpenhetsloven. 8 av selskapene nevnt i punkt 3.3 er ikke omfattet av Åpenhetsloven. Spabo har utviklet en egen bygge- og samarbeidsavtale som regulerer samarbeidet og leverandører må signere denne avtalen med vedlegg selv om de ikke er omfattet av Åpenhetsloven.

4.4 Signatur

Redegjørelsen er behandlet og godkjent av styret i Spabo AS.

Redegjørelsen er utført i henhold til Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven).

Amesto Footprint er ansvarlig for redegjørelsens struktur og metode, mens det rapporterende selskapet står fullt ansvarlig for innholdet og utførelsen av aktsomhetsvurderingene.

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."

Anne Kari Søvik

Underskriver

På vegne av: Spabo Eiendom AS, daglig leder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-979029

IP: 85.252.xxx.xxx

2026-06-19 12:13:51 UTC



QES

bankID



Ariane Spadow

Underskriver

På vegne av: Spabo AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-1299815

IP: 46.9.xxx.xxx

2026-06-19 12:53:56 UTC



QES

bankID



Arild Spadow

Underskriver

På vegne av: Spabo AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-784894

IP: 88.93.xxx.xxx

2026-06-19 13:05:25 UTC



QES

bankID



Bjørn Tovsen

Underskriver

På vegne av: Spabo AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-875650

IP: 51.175.xxx.xxx

2026-06-20 04:09:42 UTC



QES

bankID



Jan Spadow

Underskriver

På vegne av: Spabo AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1271444

IP: 85.252.xxx.xxx

2026-06-23 12:16:00 UTC



QES

bankID



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.