



## Redegjørelse etter åpenhetsloven for 2025

Oppdatert 25. Juni 2026

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022 og har som formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmennheten tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer disse forholdene. Loven stiller krav til større virksomheter om å gjennomføre aktsomhetsvurderinger og å offentliggjøre en årlig redegjørelse i tråd med OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv.

Innad i Merkantilbygg-konsernet er selskapene Merkantilbygg Holding AS (org.nr. 931 388 940), Frogner House Apartments AS (org.nr. 994 835 866), Vestlia Resort AS (org.nr. 977 044 529) og Highland Lodge Fjellandsby AS (org.nr. 921 996 594) omfattet av åpenhetsloven i perioden 1. januar til 31. desember 2025. Ettersom konsernet i all hovedsak har felles strategi omfatter denne redegjørelsen samtlige av overnevnte selskap. Ved tilfeller av separate aktsomhetsvurderinger er dette eksplisitt oppgitt. Redegjørelsen er av denne grunn utarbeidet av Merkantilbygg Holding AS og beskriver hvordan konsernet arbeider for å identifisere og håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeden.

## Om virksomheten

Merkantilbygg Holding AS (heretter omtalt som “konsernet” eller «Merkantilbygg» ved felles omtale av selskapet og dets datterselskaper) er et norsk eiendomsselskap med røtter tilbake til 1979. Hovedkontoret ligger i Oslo, og selskapet driver investering, drift, forvaltning, utvikling og salg av eiendom.

Konsernets virksomhet er primært konsentrert i Oslo og omkringliggende områder, men omfatter også eiendommer og drift på blant annet Geilo, Moss, Hønefoss og Hammerfest. Gjennom sine datterselskaper eier og utvikler Merkantilbygg næringseiendom, boligprosjekter og enheter innen hotell- og leilighetsvirksomhet. Hotellvirksomheten driftes i hovedsak lokalt på Geilo og i Oslo, og omfatter i denne redegjørelsen selskapene Vestlia Resort AS og Frogner House Apartments AS (heretter omtalt samlet som «hotellvirksomheten») og er underlagt konsernets strategi og overordnede policy. Utvikling og drift av eiendom omfatter i denne redegjørelse selskapene Merkantilbygg Holding AS og Highland Lodge Fjellandsby AS (heretter omtalt samlet som «eiendomsvirksomheten»). Konsernet har en langsiktig tilnærming til eierskap og er opptatt av å utøve ansvarlig forretningspraksis.

### **Eiendomsvirksomheten kan i hovedsak deles opp i følgende kategorier:**

- Utleie og drift av eiendom: Typiske leverandører er vedlikeholdstjenester, energi, transport, og advokat- og rådgivertjenester.
- Utviklingsprosjekter: Typiske leverandører er total- og underentreprenører, materialinnkjøp, arkitekter, meglere og rådgivere.

### **Hotellvirksomheten omfatter primært følgende kategorier:**

- Drift av leilighetshotell: Typiske leverandører er blant annet tekstil og renholdsprodukter, forbruksmateriell, og liknende via innkjøpspartner Nores, i tillegg til direkte innkjøp av bookingløsninger, energi, matvarer, og service- og sikkerhetstjenester.
- Drift av resort: Typiske leverandører er blant annet mat- og drikkevarer, forbruksmateriell, og innleie av personell til kjøkken, renhold og liknende via Nores, og begrensede innkjøp av øvrige merkantile tjenester som energi, service, transport-tjenester, bookingsystemer og liknende gjort utenom Nores.

Konsernet har i overkant av 400 ansatte tilsvarende 220 årsverk, hovedsakelig fordelt på Frogner House og Vestlia Resort med henholdsvis 25 og 120 årsverk for 2025. Konsernet hadde i samme periode en samlet omsetning på 1,3 milliarder kroner.

## Arbeid med åpenhetsloven og aktsomhetsvurderinger

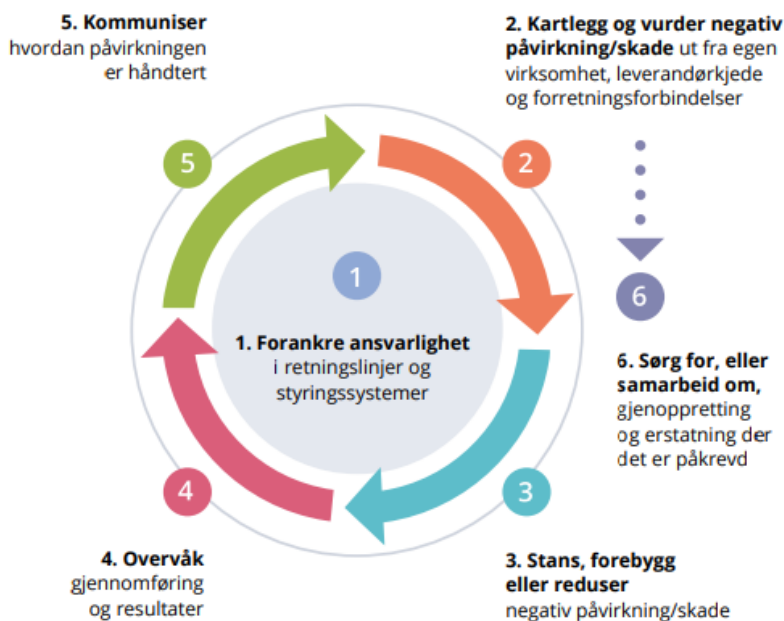
Styret i Merkantilbygg Holding AS har som morselskap vedtatt konsernets retningslinjer som forankrer vår forpliktelse til å ivareta blant annet miljø, menneskerettigheter og arbeidsforhold. Retningslinjene forankrer også konsernets plikt til å drive sin virksomhet i samsvar med gjeldende lover og regler, standarder og sentrale FN- og ILO-konvensjoner. Rent praktisk betyr dette blant annet at retningslinjene gradvis innarbeides i avtaler med leverandører og forretningspartnere, i tråd med konsernets mål om ansvarliggjøring i hele vår leverandørkjede. Særskilt for hotellvirksomheten er medlemskap i Nores, en anerkjent innkjøpsorganisasjon innen hotell- og restaurantbransjen i Norge og Sverige. Dette sikrer god oversikt og kontroll over hotellvirksomhetens noe mer omfattende leverandørkjede, og benyttes i nær 90% av ordinære innkjøp. Nores gjennomfører grundige evalueringer, kontroller og verifiseringer av sine leverandører, hvilket hotellvirksomheten benytter som et ledd i egen aktsomhetsvurdering. Vi henviser derfor til Nores sin nettside for beskrivelse av deres leverandørkrav og redegjørelse for åpenhetsloven: [www.nores.no/leverandorkrav](http://www.nores.no/leverandorkrav).

Arbeid med åpenhetsloven rapporteres årlig til styret i forbindelse med redegjørelsen, og for øvrig oppdateres styret særskilt ved behov. Løpende aktsomhetsvurderinger gjøres av ledelsen i de respektive driftsselskapene og er gjennom de etiske retningslinjene forankret i hele organisasjonen. Leverandører og forretningsforbindelser vurderes også etter konsernets etiske retningslinjer, og forventninger til ansvarlighet vil søkes innarbeidet i kontrakter og/eller leverandørklæringer. Alle ansatte oppfordres til å bruke konsernets interne varslingskanal dersom de oppdager faktiske eller potensielle brudd på virksomhetens etiske retningslinjer, enten i virksomheten selv eller i relasjon til leverandører og forretningsforbindelser. I enkelte tilfeller, som

ved trakassering, diskriminering eller forhold som kan medføre fare for liv og helse, er ansatte pliktig til å varsle. Interne varslingskanaler er konfidensielle og tilrettelegger for anonymitet.

Merkantilbygg ser åpenhetsloven som et velkomment bidrag til å sikre virksomheters innsats for å ivareta menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold verden rundt, og tilstreber å verken forårsake, medvirke til eller å være direkte forbundet til negative konsekvenser. Vi anerkjenner likevel at det er utfordrende å til enhver tid ha fullstendig kontroll på alle ledd i leverandørkjeden, og arbeider derfor ut fra en risikobasert tilnærming.

**Merkantilbygg følger de seks trinnene for aktsomhetsvurderinger som anbefalt i OECDs retningslinjer og åpenhetsloven:**



Kilde: [OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv – En innføring](#)

**Kartlegging av risikoområder er gjort ved en vesentlighetsvurdering med hensyn på både sannsynlighet og alvorlighet, hvorav alvorlighetsgrad igjen er vurdert etter følgende faktorer:**

- Skala: hvor alvorlig er påvirkningen vår?
- Omfang: hvor mange gjelder det?
- Mulighet for gjenoppretting: kan skaden rettes opp?

# Identifiserte risikoområder

## Risiko i egen virksomhet

Merkantilbygg har hovedsakelig ansatte i administrative og prosjektledende roller, samt sesong- og deltidsansatte i hotellvirksomheten. Den interne risikoen for brudd på grunnleggende rettigheter vurderes som lav. Likevel tar konsernet ansvar for at alle ansatte, uavhengig av stilling og lokasjon, har trygge og anstendige arbeidsforhold, og jobber kontinuerlig med interne fokusområder:

- Inkludering og mangfold: Merkantilbygg skal ha en mangfoldig kultur med nulltoleranse for diskriminering, hvor alle skal bli verdsatt og respektert uavhengig av bakgrunn.
- Helse og sykefravær: Hotellbransjen er generelt en bransje med høyere sykefravær. Merkantilbygg arbeider for å ivareta ansattes fysiske og psykiske helse, og legger til rette for et godt arbeidsmiljø gjennom kontinuerlig oppfølging.
- Miljøpåvirkning og bærekraft: Merkantilbygg skal være en sosialt ansvarlig aktør innen eiendomsdrift, og etterstreber å implementere bærekraftige løsninger med hensyn til miljø, ansatte og leietakere. Vestlia Resort er sertifisert som Miljøfyrtårn, og sertifisering av ytterligere selskaper i konsernet er en prioritert oppgave i 2026.
- Fagforeninger og organisering: Merkantilbygg skal tilrettelegge for ansattes rett til organisering på tvers av organisasjonen.

Hotellvirksomheten har ytterligere retningslinjer for å ivareta medarbeidere som ikke er ansatt i en administrativ stilling:

- Risikohåndtering knyttet til sesong- og deltidsarbeid: hotelldrift har naturlig sesongvariasjon, med høysesong i sommerhalvåret for leilighetshotell i Oslo og i vinterhalvåret for resort på Geilo. Dette gir økt risiko for brudd på ansattes rettigheter i de mest aktive periodene, og følges tett opp av verneombud og tillitsvalgte i begge organisasjoner. Hotellvirksomheten legger bransjens overenskomst til grunn for arbeidsvilkår.

## Risiko i leverandørkjeden og hos forretningspartnere

Konsernet samarbeider med en rekke aktører, blant annet innen bygg og anlegg, renhold, eiendomsforvaltning, drift av hotell- og leilighetsenheter, samt profesjonsbaserte tjenester som eiendomsmegling og juridisk bistand. Gjennom våre aktsomhetsvurderinger er følgende risikoområder identifisert:

### 1. Byggebransjen (inkl. servicearbeider)

- Brudd på arbeidsmiljøloven og/eller HMS-regler
- Manglende tilrettelegging for medlemskap i fagforeninger og tariffavtaler
- Bruk av utenlandsk arbeidskraft og underleverandører i byggeprosjekter
- Begrenset innsyn i deler av leverandørkjeden knyttet til spesialiserte tjenester og underentrepriser, herunder for miljø- og bærekraft

### 2. Hotell- og servicebransjen

- Mangelfulle vilkår og rettigheter for sesong- og deltidsansatte
- Bruk av utenlandsk arbeidskraft som kan ha utfordringer med å utøve organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger
- Sårbarhet ved datasikkerhet, både for kundedata og drift
- Avvik ved vakthold, brannsikkerhet eller liknende

Risikoen i vår leverandørkjede vurderes på generell basis som lav, da varer og tjenester konsernet anskaffer i hovedsak kommer fra norske leverandører. Konsernet bruker stort sett de samme leverandørene over tid, hvilket reduserer risiko gjennom god kjennskap til leverandørene og deres drift, samtidig som at leverandørene blir godt kjent med våre etiske retningslinjer. Vi forventer at våre leverandører og forretningspartnere deler vår holdning til ansvarlig forretningspraksis og respekterer grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og bærekraft. For hotellvirksomheten er risikoen ytterligere redusert gjennom Nores' grundige kartlegging og risikovurdering av sine leverandører via Factlines.

## Risiko i våre tilbudte tjenester

Som et ledd i Merkantilbygg sitt fokus på sosial ansvarlighet gjennomføres det også aktsomhetsvurderinger i konsernets tilbudte tjenester hvor primært følgende risikoområde er identifisert:

- Bo- og leieforhold: potensielle helsefarlige tilstander ved ikke-avdekkede forhold på konsernets eiendommer, eksempelvis ved mugg, elektriske avvik, eller feil ved brannvarsling og -slukningsapparater.

Vi vurderer den overordnede risikoen i våre tilbudte tjenester som lav på bakgrunn av iverksatte risikoreduserende tiltak. Konsernet har opprettet en egen varslingsportal for leietakere, og utleieobjekters tilstand gjennomgås ved leietakerbytte slik at potensielle helsefarlige forhold kan rettes opp. Av sikkerhetsmessige årsaker gjennomføres regelmessig brannteknisk tilstandsvurdering av eiendommene, og driftsledere har etablerte rutiner for periodisk gjennomgang av sentrale forhold som brannvarsling, avfallshåndtering og generelt vedlikehold.

## Tiltak og oppfølging

Trygge og sunne bo- og arbeidsforhold for leietakere, ansatte og samfunnet er et sentralt aspekt ved sosial ansvarlighet i eiendomsdrift. Merkantilbygg jobber mot dette målet gjennom nøye vedlikehold og oppgradering av eiendommer, inkludert infrastruktur og fasiliteter, samt initiativ for å redusere energiforbruket, fremme grønne bygg og forankre bærekraftige praksiser som reduserer miljøpåvirkningen fra egen virksomhet.

For å redusere risiko og fremme respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden og hos forretningspartnere har konsernet i perioden gjennomført følgende tiltak:

- Sendt ut tilpassede egenerklæringer til leverandører basert på identifiserte risikoområder.
- Forankret rutiner og kommunikasjonskanaler for etiske retningslinjer og aktsomhetsvurderinger gjennom samlokalisering av Frogner House og Merkantilbygg på hovedkontoret i Oslo.
- Styrket vedlikehold og fasadearbeid på eldre bygg, særlig i Oslo, for å sikre god standard og lav risiko for ulykker eller skader.
- Gjennomført tiltak for å redusere sykefravær, og styrket vilkår i Oslos hotellvirksomhet gjennom økt tilbud av faste ansettelse fremfor timesbaserte deltidsstillinger, samt prioritering av økte stillingsprosenter for eksisterende ansatte fremfor å rekruttere nye.
- Innført miljøvennlige driftsrutiner ved hotellvirksomhetens Oslo-adresser, herunder håndklesskift og romrengjøring kun ved forespørsel, for å redusere unødig vann-, energi- og tekstilforbruk.

Arbeidet med åpenhetsloven krever kontinuerlig oppfølging, og vi jobber jevnlig med å implementere og forbedre risikoreduserende tiltak. Vi planlegger derfor å igangsette følgende initiativer:

- Økte kontroller av leverandører gjennom påseplikt knyttet til påbegynnelse av byggetrinn 3 på Highland Lodge Fjellandsby, samt ved oppgradering av øvrige eiendommer og resortvirksomhet, med krav til grundig dokumentasjon av lønns- og arbeidsvilkår i leverandøravtaler.
- Styrket oppfølging og systematisering av tiltak og initiativer i 2026 gjennom ansettelsen av ny COO på hovedkontoret, med særskilt ansvar for løpende oppfølging av tiltak og initiativ i konsernets eiendomsvirksomhet i Oslo.

## Identifiserte utfordringer og brudd

Det er ikke avdekket noen faktiske negative konsekvenser eller skader i konsernets egen virksomhet eller hos våre leverandører og forretningspartnere. Dersom det oppdages faktiske brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, vil Merkantilbygg håndtere dette i henhold til kravene i åpenhetsloven.

## Videre arbeid og oppdatering

Med iverksatte tiltak, samt initiativer til kontinuerlig forbedring og implementering, har vi fått et styrket grunnlag for å identifisere, vurdere og håndtere risiko knyttet til vårt konsern og vår leverandørkjede. Med dette reduserer vi risikoen for negative påvirkninger og øker sannsynligheten for at eventuelle brudd avdekkes.

Ansvar for løpende oppfølging av åpenhetsloven ligger hos daglig leder og COO i eiendomsvirksomheten og hos de respektive avdelingslederne i hotellvirksomheten. Øverste ansvar for konsernets etterlevelse ligger hos morselskapets styreleder. Merkantilbygg vil fortsette sitt arbeid med aktsomhetsvurderinger og oppdaterer denne redegjørelsen årlig i samsvar med kravene i åpenhetsloven. Nye risikoer vurderes fortløpende, og tiltak justeres ved behov.

## Informasjonskrav, varslingsrutiner og kontaktpunkt

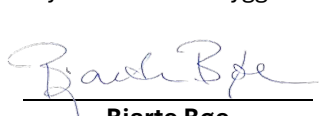
Konsernet har etablerte varslingsrutiner som gjør det mulig å rapportere kritikkverdige forhold konfidensielt på vår nettside eller på e-post: [varsling@merkantilbygg.no](mailto:varsling@merkantilbygg.no). Varsler kan komme fra ansatte, leverandører eller andre interessenter. Merkantilbygg plikter å sørge for beskyttelse av varslere og for hensiktsmessig og forsvarlig håndtering av varslede saker, og oppfordrer alle som oppdager eller mistenker brudd på åpenhetsloven om å varsle oss umiddelbart.

Enhver har ved skriftlig forespørsel rett på informasjon om virksomhetens håndtering av faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Forespørselene må være forståelige og rimelige, og vil bli besvart senest innen tre uker. Merkantilbygg mottok ingen informasjonskrav knyttet til åpenhetsloven i 2025.

For henvendelser relatert til vårt arbeid med åpenhetsloven, kontakt: [post@merkantilbygg.no](mailto:post@merkantilbygg.no) eller via våre nettsider: [www.merkantilbygg.no](http://www.merkantilbygg.no). For henvendelser spesifikt knyttet til hotellvirksomheten, ta direkte kontakt med Vestlia Resort på: [mail@vestlia.no](mailto:mail@vestlia.no) eller Frogner House på: [post@frognerhouse.no](mailto:post@frognerhouse.no), eller via respektive nettsider: [www.vestlia.no](http://www.vestlia.no) og [www.frognerhouse.no](http://www.frognerhouse.no). Alle informasjonskrav må være skriftlige og merkes tydelig med «åpenhetsloven».

Oslo, 25. juni 2026

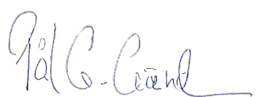
Styret i Merkantilbygg Holding AS



**Bjarte Bøe**  
Styreleder



**Tone S. Gundersen**  
Styremedlem



**Pål Georg Gundersen**  
Styremedlem

Oslo, 25. juni 2026

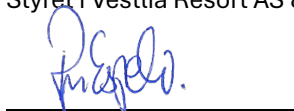
Styret i Frogner House Apartments AS



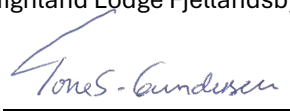
**Thorodd Bakken**  
Styreleder

Geilo, 25. juni 2026

Styret i Vestlia Resort AS & Highland Lodge Fjellandsby AS



**Roger Espeli**  
Styreleder



**Tone S. Gundersen**  
Styremedlem



Merkantilbygg Holding AS  
Colbjørnsensgate 1  
0256 Oslo