

Konkurransetilsynet
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

(Også via e-post: post@kt.no)

Oslo, 15. desember 2016

**FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING – VEIDEKKE EIENDOM AS ERVERV
AV 50 % AV AKSJENE I NITTEDALSGATEN 33 AS**

1 MELDER(E)

1.1 Melder

Navn: Veidekke Eiendom AS (**Veidekke Eiendom**)
Org nr.: 936 946 348
Adresse: Skabosvei 4
0278 Oslo
Telefon: 21055000
E-post: eiendom@veidekke.no
Kontaktperson: Tor Martin Holden (tor.martin.holden@veidekke.no)

1.2 Annen melder

Navn: Nedre Romerrike AS
Org nr.: 997 915 569
Adresse: c/o Strømmen Sparebank
Strømsveien 65
2010 Strømmen
Telefon: 91134449
E-post: post@ssbeiendom.no
Kontaktperson: Roger Sannes

2 ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK

Navn: Nittedalsgaten 33 AS (**Nittedalsgaten 33**)
Org nr.: 914 491 800

Andre involverte selskaper (direkte og indirekte eiere av Nedre Romerrike AS) er Strømmen Sparebank Eiendom AS (991 267 247), Strømmen Sparebank (937 886 160), Skedsmo Eiendom AS (org. 896 385 542) og Trehusgruppen AS (org. 989 067 052).

3 FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

I henhold til aksjekjøpsavtale signert 8. desember 2016 vil Veidekke Eiendom overta 50 % av aksjene i det allerede eksisterende selskapet Nittedalsgaten 33 fra Nedre Romerike AS.

De berørte selskapene i transaksjonen er følgelig Veidekke Eiendom og Nedre Romerike AS, som etter transaksjonen har opprettet fellesforetaket Nittedalsgaten 33.

Nittedalsgaten 33 eier 4 boligeiendommer, og har inngått kontrakt for erverv av ytterligere 3 boligeiendommer, på Lillestrøm som skal omreguleres, sammenføres og utvikles til et mindre bolig-/næringsprosjekt. Forventet byggestart er tidligst i løpet av 2018.

4 VILKÅRENE FOR INNGIVELSE AV FORENKLET MEDLING ER OPPFYLT

Ved Veidekke Eiendoms oppkjøp av 50 % av aksjene i Nittedalsgaten 33 opprettes et det fellesforetak med Nedre Romerike AS. Partene planlegger å omregulere, sammenføre og utvikle de 7 boligeiendommene som eies/vil eies av Nittedalsgaten 33 til et mindre bolig-/næringsprosjekt, som senere skal selges.

Partene vil ha langt lavere markedsandeler enn det som følger av kriteriene i Forskrift om melding av foretakssammenslutninger (FOR-2013-12-11§ 3 (3)).

Det er i realiteten en transaksjon som omfatter et mindre byggeprosjekt med minimale virkninger i markedet. Transaksjonen medfører meldeplikt til Konkurransetilsynet kun som følge av svært perifer omsetning i bakenforliggende selskaper, herunder selskapet Riis Bygg AS. Riis Bygg AS er datterselskapet til Trehusgruppen AS som igjen er morselskapet til det involverte selskapets morselskap (altså «besteforelder»).

Verken Nittedalsgaten 33, Veidekke Eiendom eller andre berørte selskaper vil hver for seg eller samlet ha markedsandeler over 20 prosent på noe horisontalt eller vertikalt berørt marked, jf. pkt. 7 nedenfor.

Partene mener dessuten at fellesforetaket vil «i ubetydelig omfang, drive[r] eller forventes å ville drive virksomhet i Norge», jf. forskriften § 3(1). Nittedalsgaten 33 er som nevnt et selskap som vil bli avvirket når prosjektet er ferdig og boligene er solgt. Det vil ikke bli overført aktiva til selskapet som per i dag har en verdi på mer enn NOK 100 millioner, men det forventes at boligene vil ha en samlet salgsverdi på mer enn dette ved ferdigstilling. Selv om selskapet ikke vil ha en regulær årlig omsetning på mer enn NOK 100 millioner, er det således mulig at omsetningen vil overstige NOK 100 millioner det året salget finner sted.

5 DE INVOLVERTE FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

5.1 Veidekke ASA

Veidekke ASA har hovedkontor i Oslo, og er etablert i Norge, Sverige og Danmark. Veidekke-konsernet har ca. 7.000 medarbeidere.

Veidekke-konsernet har tre virksomhetsområder:

- Entreprenør: Bygg- og anleggsvirksomhet i Norge, Sverige og Danmark
- Industri: Virksomhet innen asfalt, pukk og grus og veivedlikehold i Norge og Sverige
- Eiendom: Utvikling og salg av boliger i egen regi i Norge og Sverige

Vi vil ikke gå nærmere inn på Veidekkes virksomhet innen entreprenør og industri. Ytterligere informasjon er tilgjengelig på <http://www.veidekke.no>.

5.2 Veidekke Eiendom

Veidekke Eiendom er et heleid datterselskap av Veidekke ASA. Veidekke Eiendoms virksomhet er kjøp, offentlig godkjenning, prosjektutvikling og salg av fast eiendom. Veidekke Eiendom kjøper tomter og utviklingseiendommer hovedsakelig for utbygging til boliger, og i noen grad utbygging av kontorer, forretninger eller bygg for offentlig virksomhet.

Utbygging av boliger er i hovedsak knyttet til blokkbebyggelse, og i noen grad rekkehus og småhus. Geografisk er aktiviteten primært konsentrert i og rundt de største byene.

Sammen med brukere utvikler Veidekke Eiendom også kommersielle eiendommer, ofte i kombinasjon med boligprosjekter.

Veidekke Eiendom er delt inn i følgende tre regionskontorer:

- Veidekke Eiendom Region Østland driver eiendomsutvikling på Østlandet.
- Veidekke Eiendom Region Nord har virksomhet i Trondheim og i Tromsø.
- Veidekke Eiendom Region Syd/Vest dekker området fra og med Hordaland til og med Agder-fylkene.

Veidekke Eiendom har 23 heleide datterselskaper, samt at det har aksjeposter i 53 ulike selskaper. Herunder eier Veidekke Eiendom 50 % av aksjene i selskapet Kvartal 33 AS. De øvrige 50 % av aksjene eies av Nedre Romerike AS. Kvartal 33 AS har under oppføring et mindre bolig-/næringsprosjekt på Romerike, med overlevering av ferdigstilte leiligheter ca. 3. kvartal 2017.

Veidekke Eiendom har hovedkontor i Oslo.

5.3 Nittedalsgaten 33

Nittedalsgaten 33 er et heleid datterselskap av Nedre Romerike AS.

Nittedalsgaten driver utleie av fast eiendom gjennom 4 boligeiendommer lokalisert på Lillestrøm.

5.4 Nedre Romerike AS

Nedre Romerike AS driver utvikling og salg av fast eiendom. Herunder eier Nedre Romerike 50 % av aksjene i selskapet Kvartal 33 AS. De øvrige 50 % av aksjene eies av Veidekke Eiendom. Kvartal 33 AS har under oppføring et mindre bolig-/næringsprosjekt på Romerike, med overlevering av ferdigstilte leiligheter ca. 3. kvartal 2017, jf. punkt 5.2 ovenfor.

Nedre Romerike AS er eiet 50 /50 av henholdsvis Strømmen Sparebank Eiendom AS og Skedsmo Eiendom AS.

5.4.1 Strømmen Sparebank

Strømmen Sparebank eier 100 % av aksjene i Strømmen Sparebank eiendom AS.

Bankens eiendomsselskap, Strømmen Sparebank Eiendom AS, ble etablert i 2008. I januar 2012 ble det gjennomført en omorganisering av bankens eiendomsinvesteringer. Strømmen Sparebank Eiendom AS gikk sammen med Skedsmo Eiendom AS om å stifte Nedre Romerike AS. Selskapene eier 50 % hver av aksjene og har solgt sine datterselskaper over til Nedre Romerike AS.

5.4.2 Skedsmo Eiendom AS

Skedsmo Eiendom AS eies av Trehusgruppen med 80 % og Teien AS med 20 %.

Trehusgruppen AS eier igjen 60 % av selskapet Riis Bygg AS. Riis Bygg AS ble etablert i 2005 og er en videreføring av Trehusgruppen AS. Det er omsetningen til Riis Bygg AS på ca. NOK 123,5 millioner som gjør transaksjonen meldepliktig til Konkurransetilsynet.

6 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE SISTE REGNSKAPSÅR (I NOK 1000)

	Navn	Omsetning	Driftsresultat
Melder (fra punkt 1.1)	Veidekke ASA ¹	24 225 000	944 000
Annen melder (fra punkt 1.2)			
Nedre Romerike AS og andre involverte foretak			

	Nedre Romerike AS	0	- 145
	Strømmen Sparebank Eiendom AS	241	- 874
	Strømmen Sparebank	72 416	30 009
	Skedsmo Eiendom AS	0	- 31
	Trehusgruppen AS ²	132 688	19 641
	Sum «annen melder»	205 345	48 600
Annet (andre) involverte foretak (fra punkt 2)	Nittedalsgaten 33	864	442

¹ Veidekke Eiendom (konsern) står for omsetning NOK 413,2 millioner og driftsresultat NOK 150,1 millioner. Inkludert netto omsetning og driftsresultat i felleskontrollerte virksomheter har Veidekke Eiendom (konsern) en omsetning på NOK 1 524,6 millioner.

² Trehusgruppen AS utarbeider konsernregnskap i 2015 og omsetningen til Riis Bygg AS på til sammen 123,5 millioner er inkludert i dette.

7 MARKEDER SOM BERØRES AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

Veidekke Eiendom driver virksomhet innen eiendomsutvikling, herunder kjøp, offentlig godkjenning, prosjektutvikling og salg. Veidekke Eiendom kjøper tomter og utviklingseiendommer for utbygging primært av boliger og i noen grad næring. Geografisk er aktiviteten primært konsentrert i og rundt de største byene.

Nedre Romerike AS driver virksomhet innen eiendomsutvikling gjennom sine morselskap, hovedsakelig Riis Bygg AS (gjennom Skedsmo Eiendom AS) og Strømmen Sparebank Eiendom AS.

Partene er av den oppfatning at det relevante produktmarkedet berørt av foretakssammenslutningen vil omfatte boligbygging og eiendomsutvikling og/eller salg av fast

eiendom (boliger). Partene finner det ikke nødvendig å avgrense et nærmere geografisk marked, men antar at de primære alternativene er Østlandet, Oslo og Akershus eller Romerike.

Partene vil uansett avgrensning møte sterk konkurranse fra andre utbyggere og eiendomsformidlere, og vil uansett om man av en eller annen grunn skulle velge å «gruppere» alle direkte og indirekte eiere og tilknyttede foretak ikke være i nærheten av å kunne ha en dominerende stilling på noe berørt marked. Veidekke Eiendoms omsetning knyttet til eiendomsutvikling og salg av bolig- og/eller næringseiendom var i 2015 ca. NOK 229 millioner for Region Østland. Dette innebærer neppe markedsandel over 2 - 4 % uansett markedsavgrensning (basert på ECON rapport Østlandet nr. 5 – 2016).

8 VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

De viktigste konkurrentene, kundene og leverandørene vil være noe forskjellig om man snakker om boligbygging på Østlandet generelt eller om det er tale om for eksempel Romerike spesielt. Vi har valgt å oppgi de fem viktigste konkurrentene innen boligbygging sett i forhold til aktuelle og potensielle byggeprosjekter på Østlandet, som antas å være representativt dersom man også snevrer inn til Oslo og Akershus. Når det gjelder «leverandører» har vi tilsvarende valgt å oppgi de viktigste entreprenørene for Nedre Romerike AS i Oslo og Akershus relatert til pågående prosjekter. Veidekke Eiendom benytter i praksis imidlertid kun Veidekke Entreprenør. Kundene er privatpersoner og derfor ikke relevant.

8.1.1 Viktigste konkurrenter

Konkurrent(er):	Antatt markedsandel*:
- OBOS	10 %
- Selvaag Bolig ASA	8 %
- Block Watne (OBOS)	3 %
- JM AS	4 %
- Stor-Oslo Eiendom AS	3 %

*Basert på ECON rapport Østlandet nr. 5 – 2016 (oktober). Veidekke Eiendom AS hadde en markedsandel på 2 %.

8.1.2 Viktigste leverandører

- JM Norge Entreprenør AS
- Ulike lokale håndverkere (Romeriksbaserte)
- Ulike byggevareleverandører

9 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og årsregnskap for involverte foretak er offentlig tilgjengelig.

10 MORSELSKAPENES AKTIVITETER

Som tidligere nevnt planlegger partene å omregulere, sammenføre og utvikle de 4 (7) boligeiendommene som omfattes av Nittedalsgaten 33 til et mindre bolig-/næringsprosjekt som senere skal selges.

Veidekke Eiendom og Nedre Romerike AS (og enkelte av dette selskapets direkte og indirekte eierselskaper) driver for så vidt samme type og/eller tilgrensende virksomhet, og skal fortsette med det.

11 OFFENTLIGHET

Meldingen inneholder ingen opplysninger unntatt offentlighet.

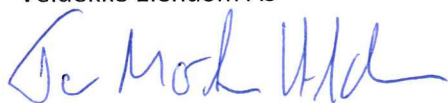
12 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Det er partenes oppfatning at Veidekke Eiendoms kjøp av 50 % av Nittedalsgaten 33 ikke vil føre til eller forsterke en vesentlig begrensning av konkurransen i strid med konkurranselovens formål. Konkurransetilsynet har derfor ikke hjemmel til å gripe inn mot oppkjøpet.

På bakgrunn av ovenstående ber Veidekke om at Konkurransetilsynet godkjenner kjøpet. Hvis tilsynet skulle ha spørsmål i sakens anledning, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Veidekke Eiendom AS



Tor Martin Holden

Advokat