

# SCHJØDT

Konkurransetilsynet  
Postboks 439 Sentrum  
5805 Bergen

[post@konkurransetilsynet.no](mailto:post@konkurransetilsynet.no)

**UNNTATT OFFENTLIGHET**

Oslo, 22. januar 2021  
Saksansvarlig advokat:  
Olav Kolstad

**KONKURRANSELOVEN § 18  
FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING  
NPRO Holding AS og FBB VE AS erverv av felleskontroll i Nordr Holding AS**

**1. KONTAKTINFORMASJON****1.1 Melder 1**

Navn: NPRO Holding AS  
Adresse Støperigata 2  
0250 Oslo  
Organisasjonsnummer: 990 298 211

**1.2 Melder 2**

Navn: FBB VE AS  
Adresse Stensberggata 25  
0170 Oslo  
Organisasjonsnummer: 924 368 519

**1.3 Meldernes representant**

Navn: Advokatfullmektig Morten U. Henriksen  
Adresse Postboks 2020 Nordnes  
5817 Bergen  
Telefon: (+47) 55 55 35 58 / 404 685 50  
E-post: [Morten.U.Henriksen@schjodt.com](mailto:Morten.U.Henriksen@schjodt.com)

**1.4 Målselskap**

Navn: Nordr Holding AS  
Adresse Skabos vei 4  
0278 Oslo  
Organisasjonsnummer: 925 173 819

## 2. BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN / OPPKJØPET

### 2.1 Innledning

- (1) Foretakssammenslutningen innebærer at NPRO Holding AS (heretter «NPRO» eller «Melder 1») og FBB VE AS (heretter «FBB» eller «Melder 2») erverver felles kontroll over Nordr Holding AS (heretter «Nordr» eller «Målselskapet») Melderne og Målselskapet er i fellesskap omtalt som «Partene».

### 2.2 Transaksjonsstrukturen

- (2) NPRO, FBB, og Union Real Estate Fund III Holding AS (heretter «UF» eller «Minoritetsaksjonæren») eier hhv. 42,1 %, 42,1%, og 14,9% i Nordr. De resterende 0,9% eies av nøkkelansatte.
- (3) NPRO, FBB, Nordr, og UF inngikk den 26. august 2020 en aksjonæravtale i forbindelse med at Nordr, gjennom datterselskaper, ervervet samtlige aksjer i Nordr Eiendom AS (tidligere Veidekke Eiendom AS), org. nr. 936 946 348), og Veidekke Eiendom AB, org. nr. 556 550 7307. Etter den opprinnelige aksjonæravtalen hadde NPRO og FBB rett til å oppnevne to styremedlemmer, mens UF hadde rett til å oppnevne ett styremedlem. Følgelig har ingen av partene aksjemajoritet eller flertall i styret.
- (4) Den 7. januar 2021 inngikk NPRO, FBB og UF og Nordr en ny aksjonæravtale som vil gi NPRO og FBB felles kontroll på varig grunnlag over Nordr, da de gis en vetorett over viktige strategiske selskapsbeslutninger, samt UF fratras muligheten til å stemme i styret dersom det foreligger stemmelikhet. Avtalen vil først tre i kraft når det foreligger godkjenning fra både norske og svenske konkurransemyndigheter.

### 2.3 Formålet med transaksjonen

- (5) Formålet med NPRO, FBB og UF sitt erverv av Nordr Eiendom AS var å sikre økt eksponering mot det norske og svenske boligmarkedet. Porteføljen som ble ervervet hadde en god balanse mellom storbyregioner, prosjekter under bygging og tomtebank, som i stor grad var komplementær med Meldernes egen virksomhet. Ervervet gav samtidig tilgang på en svært kompetent organisasjon som gav et solid fundament for den videre satsingen.
- (6) Videre ble ervervet gjennomført gjennom det nyetablerte fellesforetaket Nordr, da det var tale om en stor transaksjon, og denne løsningen samtidig sikret eiere i form av profesjonelle eiendomsaktører som hadde de nødvendige økonomiske musklene og faglige kompetansen til å utvikle målselskapet videre.
- (7) Etter overtakelse av kontroll og gjennomføring av en 100 dagers plan har eierne i fellesskap blitt enige om at det er naturlig at de to største aksjonærene gis felles kontroll gjennom tildelingen av vetorettigheter knyttet til strategiske og større finansielle beslutninger, da dette vil bidra til en mer effektiv drift av Målselskapet og ivareta interessene til Majoritetsaksjonærene som tar den aller vesentligste risikoen i forbindelse med driften.

### 2.4 Meldeplikt

- (8) Transaksjoner der en eller flere foretak samlet eller hver for seg varig overtar kontroll over et annet foretak er meldepliktige til Konkurransetilsynet jf. krrl. § 18.
- (9) Det er i vårt tilfelle klart at NPRO og FBB gjennom inngåelsen av den nye aksjonæravtalen vil oppnå felles kontroll på varig grunnlag over Nordr, da UF fratras muligheten til å stemme

i styret dersom det foreligger stemmelikhet, samt at strategiske selskapsbeslutninger i Målselskaper, herunder vedtakelsen av budsjett, forretningsplan og viktige investeringer, samt ansettelse av daglig leder, nødvendiggjør samtykke fra begge Melderne. Dette medfører derfor at både Melder 1 og Melder 2 utøver avgjørende innflytelse over strategiske beslutninger i Målselskapet, jf. krrl. § 18.

- (10) Transaksjonen medfører således at NPRO og FBB oppnår varig felleskontroll over Nordr, slik at transaksjonen er meldepliktig, jf. § 18, jf. § 17.
- (11) Videre har Partene en omsetning som samlet og hver for seg overstiger terskelverdiene i § 18 (2), jf. nærmere om dette under punkt 5.
- (12) Samtidig er vilkårene for inngå forenklet melding oppfylt, da Partenes samlede markedsandel ikke overstiger 20% på det berørte markedet, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 3 bokstav b). Det vises i den forbindelse til oversikten over partenes markedsandeler under punkt 5.

### 3. BESKRIVELSE AV INVOLVERTE FORETAK OG FORETAK I SAMME KONSERN

#### 3.1 Melder 1 - NPRO Holding AS

- (13) NPRO Holding AS er heleid datterselskap av Norwegian Property ASA, som er et børsnotert eiendomsselskap som er listet på Oslo børs. Selskapet driver primært med drift, utleie og kjøp/salg av næringseiendom. NPROs eiendomsportefølje kan deles inn i følgende geografiske områder: Oslo – CBD (Central Business District), Nydalen, Fornebu, Hasle og Stavanger. Selskapet eier og drifter ca. 520 476 kvm fordelt på 29 eiendommer.<sup>1</sup> Dette er i hovedsakelig kontorlokaler, med lager og parkering i tilknytning til disse, samt butikk – og serveringsarealer. NPRO selger ved enkelte anledninger eiendom for boligformål. Dette har historisk dreid seg om leiligheter i Oslo-området.
- (14) NPRO har hovedkontor i Oslo. Konsernet har ca. 55 ansatte.
- (15) NPRO sine eiendommer er organisert og driftet gjennom egne aksjeselskap, og NPRO Holding har p.t følgende 17 direkte eide datterselskap:

Firmanavn	Eierandel	Virksomhet
Aker Brygge AS (org. nr. 988 553 530)	100%	Utleie av næringseiendom.
Gardermoen Næringseiendom AS (org. nr. 981 368 703)	100%	Utleie av næringseiendom og eiendomsforvaltning.
Sandakerveien 130 AS (org. nr. 890 589 812)	100%	Utleie av næringseiendom
Nydalsveien 15-17 AS (org.nr. 990 589 763)	100%	Utleie av næringseiendom
Gullhaugveien 9-13 AS (org. nr. 990 637 148)	100%	Utleie av næringseiendom

<sup>1</sup> Dette inkluderer 198 000 kvm overtatt i forbindelse med kjøp av Snarøyveien 30 på Fornebu 1. desember 2020.

Gjerdrums vei 17 AS (org.nr. 890 637 132)	100%	Utleie av næringseiendom
Gjerdrums vei 10 D AS (org. nr. 990 637 083)	100%	Utleie av næringseiendom
Gjerdrums vei 5 AS (org. nr. 990 815 127)	100%	Utleie av næringseiendom
Gjerdrums vei 14-16 AS (org. nr. 990 637 121)	100%	Utleie av næringseiendom
Npro 1 AS (org. nr. 916 114 516)	100%	Utleie av næringseiendom
Npro 2 AS (org. nr. 916 114 583)	100%	Ikke aktiv
Gjerdrums vei 3 AS (org. nr. 916 114 524)	100%	Utleie av næringseiendom
Forusbreen 35 AS (org. nr. 891 386 052)	100%	Utleie av næringseiendom
Grensen Investment AS (org. nr. 916 899 076)	100%	Utleie av næringseiendom
Drammensveien 60 AS (org. nr. 991 385 959)	100%	Utleie av næringseiendom
Gjerdrums vei 8 AS (org. nr. 920 771 823)	99,5%	Utleie av næringseiendom
Hasle Linje Bygg 01 AS (org. nr. 913 995 554)	100%	Utvikling og utleie av næringseiendom, samt utvikling og salg av leiligheter
Gullhaug Torg 3 AS (org. nr. 981 427 580)	100%	Utleie av næringseiendom
Snarøyveien 36 AS (org. nr. 981 427 580)	100%	Utleie av næringseiendom

- (16) NPRO eier som tidligere nevnt også 42,1% av Målselskapet.
- (17) Norwegian Property ASA eier i tillegg 100% av NPRO Invest AS (org. nr. 961 171 512), som driver med kjøp, utvikling og utleie av fast eiendom.
- (18) NPRO er medlem i følgende bransjeorganisasjoner i Norge:
- Norsk Eiendom
- (19) Mer informasjon om NPRO er tilgjengelig på selskapets hjemmesider:  
<https://www.norwegianproperty.no/>

### 3.2 Melder 2 – FBB VE AS

- (20) FBB VE AS er et holdingselskap som eies av Fredensborg Bolig AS (org. nr. 919 998 296) og Fredensborg AS (org. nr. 929 301 684) med eierandel på hhv. 60 og 40%. Fredensborg AS og dets direkte og indirekte datterselskaper omtales samlet som "Fredensborg". FBB ble opprettet med det formål å holde partenes eierandeler i Målselskapet.
- (21) Fredensborg Bolig eies av Fredensborg AS og Hågeberg AS (org. nr. 977 109 698). Selskapet kjøper og utvikler boligprosjekter i Stor-Oslo og Trondheim. I tillegg til egne prosjekter utvikler selskapet nybyggprosjekter for Heimstaden AS (org. nr. 934 631 005), som eies indirekte av Fredensborg AS gjennom det svenske morselskapet Heimstaden AB. Fredensborg Bolig har i dag ca. 7500 boliger under utvikling, salg og oppføring.<sup>2</sup>
- (22) Fredensborg bolig har sitt hovedkontor i Oslo. Selskapet har i dag 22 ansatte i Norge.
- (23) Følgende selskap inngår som en del av virksomheten til Fredensborg Bolig:

Firmanavn	Eierandel	Virksomhet
B4 Jessheim AS (org. nr. 923 125 906)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Brøset Utvikling AS (org. nr. 823 958 722)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Ffb Eiendomsinvest I AS (org. nr. 918 984 275)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Svr 177 AS (org. nr. 822 272 592)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Fbb Prosjekt 5 AS (org. nr. 824 368 422)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Skrenten AS (org. nr. 922 272 697)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Bjørnemyrveien 15 AS (org. nr. 922 272 662)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Fbb Prosjekt 13 AS (org. nr. 925 477 419)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Lørenskog Hageby Utvikling AS (org. nr. 924 368 411)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Fbb Prosjekt 6 AS (org. nr. 924 368 454)	100%	Utvikling og salg av egen eiendom
Fbb Prosjekt 9 AS (org. nr. 925 476 439)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Fbb Prosjekt 10 AS (org. nr. 925 477 192)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Storsand Bolig AS (org. nr. 924 368 624)	50%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Fbb Prosjekt 11 AS (org. nr. 925 477 257)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom

<sup>2</sup> Dette er ikke justert for eierandel, og omfatter også boligene som utvikles for Heimstaden AB og Heimstaden Bostad AB.

Fbb Prosjekt 14 AS (org. nr. 925 477 486)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Fbb Prosjekt 12 AS (org. nr. 925 477 265)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Fbb Prosjekt 15 AS (org. nr. 925 477 427)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Elvely Utvikling AS (org. nr. 922 949 913)	67%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Østre Aker Vei 70 AS (org. nr. 997 671 503)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Gøstad Utvikling AS (org. nr. 897 672 782)	100%	Utvikling og salg av egen fast eiendom
Vikhammerstrand Holding AS (org. nr. 922 272 514)	50%	Utvikling og salg av egen eiendom
MT Utvikling AS (org. nr. 917 992 274)	50%	Utvikling og salg av egen eiendom
Steinan Holding AS (org. nr. 822 404 502)	50%	Utvikling og salg av egen eiendom

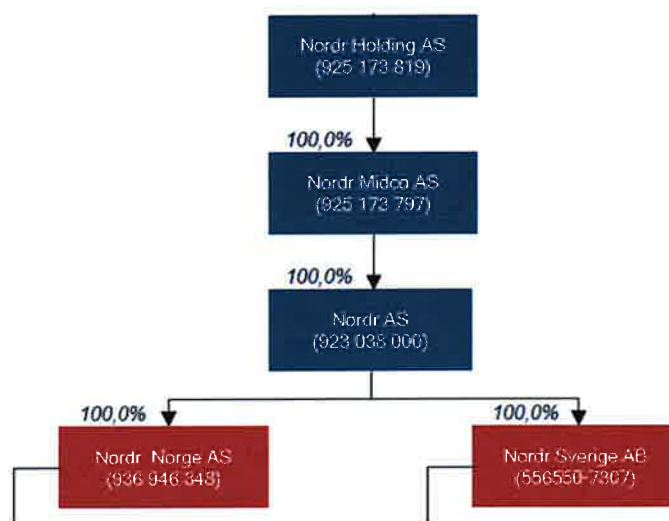
- (24) I tillegg til Fredensborg Bolig eier Fredensborg AS 98% av aksjene i Heimstaden AB. Selskapet omfatter alle eiendommer for utleie og all utleievirksomhet i Europa inkludert Sverige. Eiendommene er samlet i Heimstaden Bostad AB, som eies av Heimstaden AB (50,5%), og pensjoniststiftelsene Alecta (41,3%), Folksam (5,6%), Ericsson (1,9%), Sandvik (0,6%), samt management (0,1%). Kjernevirksomheten til Heimstaden er utleie av boligeiendom, men det er ikke uvanlig at eiendommer inneholder innslag av arealer beregnet for næringsvirksomhet. Selskapet har derfor begrenset utleie av næringsseiendom i Oslo-området.
- (25) Heimstaden AB har hovedkontor i Malmø. Selskapet har ca. 450 ansatte.
- (26) Fredensborg AS eier også 100% Fredensborg Fritid AS (org. nr. 921 617 143). Selskapet hovedsakelig med utvikling og salg og utleie av fritidsboliger på Geilo, Kragerø, Turufjell (Flå) og Norefjell. Selskapet eier også en utviklingseiendom, samt har et samarbeidsprosjekt i Kragerø hvor det i begge tilfeller utvikles boligeiendommer for salg. I tillegg har selskapet en begrenset virksomhet med utleie av nærings- og boligeiendom.<sup>3</sup>
- (27) Videre eier Fredensborg AS 50% av Utleiemegleren AS (org. nr. 888 898 522). Selskapet driver med utleie og forvaltning av boliger for private og bedrifter, med ca. 15 000 boliger under forvaltning sin portefølje. Selskapet har 15 meglerkontorer i Norge.
- (28) Fredensborg er medlem av følgende bransjeorganisasjoner i Norge:
- Norsk Eiendom
  - Oslo Metropolitan Area

<sup>3</sup> Dette er å anse som et enkelttilfelle, da det ikke en del av FBF sin strategi å leie ut bolig- og/eller næringsseiendom. Det er tale om en næringsseiendom, og 13 boligheter.

- (29) Mer informasjon om Fredensborg finnes på selskapets hjemmesider: <https://fredensborg.no/>

### 3.3 Målselskapet – Nordr Holding AS

- (30) Nordr Holding AS (org.nr. 925 173 819) eies i dag som nevnt ovenfor av FBB VE AS, NPRO Holding AS, og Union Real Estate Fund III Holding AS, med hhv. 42,1 %, 42,1%, og 14,9% i Nordr. De resterende 0,9% eies av nøkkelansatte.
- (31) Nordr er holdingsselskap for Nordr Eiendom (tidligere Veidekke Eiendom AS) sin eiendomsvirksomhet i Norge og Sverige som er organisert i datterselskapene Nordr Norge AS (org. nr. 936 946 348), og Nordr Sverige AB (svensk org. nr. 556550-7307). De operative selskapene eies av Nordr AS (org. nr. 923 038 000) som eies indirekte av Nordr Holding AS, gjennom deres 100% eierskap i Nordr Midco AS (org.nr. 925 173 797).



- (32) Nordr utvikler og selger boliger og næringsseiendommer. Selskapet har virksomhet i blant annet Stockholm, Gøteborg, Malmø, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Selskapet har i dag 27 prosjekter under bygging, 21 prosjekter i salg, og en tomtebank bestående av ca. 19 000 boliger, herunder 2 000 under bygging. Nordr driver i utgangspunktet ikke utleie av boligeiendom, men i noen enkelttilfeller har ferdigstilte boligenheter som ikke er solgt blitt leid ut inntil de selges.<sup>4</sup> Videre skjer det unntaksvis at utviklingseiendommer inneholder næringsseksjoner som leies ut frem til rivning.
- (33) Nordr har hovedkontor i Oslo og har i dag ca. 180 ansatte.
- (34) Nordr Norge AS har direkte kontrollerende eierskap i følgende selskaper i Norge:

Firmanavn	Eierandel	Virksomhet
Auris Næringsbygg AS (org. nr. 993 361 755)	100%	Utleie av fast eiendom.
Borgen Utvikling Bolig AS (org. nr. 915 729 142)	50%	Reklamasjonsperiode etter ferdig prosjekt.
Bruelandsbyen AS (org. nr. 917 463 301)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom.

<sup>4</sup> Per Q3-20 var det kun ett slikt tilfelle i Norge.



D1a Utvikling AS (org. nr. 998 705 304)	50%	Reklamasjonsperiode etter ferdigstilt prosjekt
Frøyhagen Bolig AS (org. nr. 996 037 495)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Gamleveien Lura AS (org. nr. 974 410 737)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Grønvoll Allé 18 AS (org. nr. 923 477 772)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Haakon VII's gate 11 C AS (org. nr. 999 049 621)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Haakon VII's gate 13 C AS (org. nr. 975 950 425)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Hemmingstad Gård Utvikling AS (993 221 759)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Holmegata 2 AS (org. nr. 991 342 362)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Holtekjæråsen AS (org. nr. 989 387 588)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Horneberg Utbyggingsselskap AS (org. nr. 989 678 396)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Jernbaneveien 30 AS (org. nr. 898 911 772)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Jutvika Utbygging AS (org. nr. 999 629 326)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Kjeller Stor Gård AS (org. nr. 999 188 516)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Klipra Utbygging AS (org. nr. 881 075 512)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Kvartal 33 AS (org. nr. 896 235 222)	50%	Reklamasjonsperiode etter ferdigstilt byggeprosjekt
Lilleby Eiendom AS (org. nr. 992 654 783)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Lunheim Utbyggingsselskap AS (org. nr. 994 238 078)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Lurahammeren Bolig AS (org.nr. 918 468 714)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Løkkeberg Eiend.utv AS (org. nr. 989 261 134)	100%	Garantiperiode etter salg av eiendom
Lørenvangen Utvikling AS (org. nr. 940 531 721)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
M17 Utvikling AS (org. nr. 988 736 228) Mølleneset AS (org. nr. 987 008 474)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Nordbyjordet Panorama AS (org. nr. 917 649 812)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Nordbyveien 74 AS (org. nr. 995 020 793)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Nordr Bolig AS (org. nr. 994 529 676)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Nærbyen Boligsalg AS (org. nr. 921 284 209)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Nærbyen Parkering AS (org. nr. 921 284 241)	50%	Utleie av parkering

Nærbyen Utleiebolig AS (org. nr. 921 284 225)	50%	Utleie av leiligheter som er solgt, gjenstår risikoovergang av aksjer.
Nøtterø Invest AS (org. nr. 983 611 761)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Portalen Bolig AS (org. nr. 914 054 206)	50%	Reklamasjonsperiode etter ferdigstilt byggeprosjekt
Ranheim Utvikling AS (org. nr. 997 585 186)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Raubekkgata 13 AS (org. nr. 921 861 192)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Raubekkgata Eiendom AS (org. nr. 918 947 779)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Scale Veidekke Holding AS (org. nr. 997 486 471)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Sjetnan Nedre AS (org. nr. 991 675 299)	50%	Reklamasjonsperiode etter ferdigstilt byggeprosjekt
Sjetnan Nedre B7/B8 AS (org. nr. 915 567 355)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Sjølyststranda Parkering AS (org. nr. 986 662 774)	100%	Utleie av parkering
Ski Boligutvikling AS (org. nr. 989 865 676)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Sorgenfri Utbyggingselskap AS (org. nr. 992 539 763)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Stadionboligene Hamar AS (org.nr. 812 205 722)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Startbo AS (org. nr. 983 541 267)	100%	Merkevarenavn – selskapets navn
Stav Panorama AS (org. nr. 916 561 229)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Steinan Nedre Utbygging AS (org. nr. 915 603 971)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Stokkes Hage Utbygging AS (org. nr. 915 274 811)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Strandveitsikten AS (org. nr. 919 225 041)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Straumesundet Bolig AS (org. nr. 915 505 465)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Strømsheia Bolig AS (org.nr. 917 809 038)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Svankevigå AS (org.nr. 990 551 596)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Tromsø Bygg AS (org.nr. 982 358 191)	50%	Ingen aktivitet
Tunveien Rekkehus AS (org.nr. 916 555 636)	100%	Reklamasjonsperiode etter ferdigstilt byggeprosjekt
Ulset Utvikling AS (org.nr.998 198 542)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
V.I.T. Eiendom AS (org.nr. 918 176 764)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Vassøy Utvikling AS (org.nr. 993 602 868)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Veidekke Næring AS (org.nr. 915 557 708)	100%	Ingen aktivitet

Veifor AS (org.nr. 995 152 568)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Veitre AS (org.nr. 984 242 018)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Vesterelva Eiendom AS (org.nr. 986 445 420)	100%	Utvikling og salg av fast eiendom
Ålesund Panorama AS (org.nr. 991 989 722)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Åstorget Bolig AS (org.nr. 997 771 753)	50%	Utvikling og salg av fast eiendom
Sidebygget Barnehage AS (org.nr. 925 669 237)	100%	Hylleselskap, ingen aktivitet
Sidebygget Næring AS (org.nr. 946 129 356)	100%	Hylleselskap, ingen aktivitet
Sidebygget Varmesentral AS (org.nr. 925 854 417)	100%	Hylleselskap, ingen aktivitet

(35) Nordr er medlem av følgende bransjeorganisasjoner i Norge:

- Norsk Eiendom

(36) Mer informasjon om Nordr finnes på selskapets hjemmesider: <https://nordr.com/no/>

#### 4. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Involverte foretak	Omsetning Norge (2019)	Driftsresultat Norge (2019)
NPRO	MNOK 1.118.000 000	MNOK 4.600.000
FBB <sup>5</sup>	MNOK 4.647.946.909	MNOK 2.216.895.104
Nordr	MNOK 1.135.000.000 <sup>6</sup>	MNOK 226.000.000 <sup>7</sup>
Totalt	MNOK 6.900.946.909	MNOK 2.447.495.104

Omsetning og driftsresultat for 2019 er hentet fra årsregnskapet til Melderne og Målselskapet, samt konsernregnskapet til Fredensborg AS, NPRO, og Veidekke ASA.

#### 5. VILKÅRENE FOR FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

##### 5.1 Partene har ingen horisontal overlapp på noen produktmarkeder som overstiger 20% samlet markedsandel

(37) Som beskrevet ovenfor i punkt 3.1 er NPRO aktive innen drift, utleie og kjøp/salg av næringsseiendom i Oslo- og Stavangerregionen.

<sup>5</sup> Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS. Sistnevntes tall konsolideres ikke inn i Fredensborg AS sitt konsernregnskap, men tas inn etter egenkapitalmetoden.

<sup>6</sup> Tallene er hentet fra Veidekkes segmenttall for eiendom, hvorav NOK 404.548.746 stammet fra Veidekke Eiendom AS.

<sup>7</sup> Resultat før skatt fra Veidekkes segmentrapportering for eiendom, hvorav NOK -8.416.556 er Veidekke Eiendom AS' driftsresultat.

- (38) Som det fremgår av punkt 3.2 er FBB gjennom sine eiere Fredensborg Bolig og Fredensborg AS aktive innen oppføring/utvikling og salg av boligeiendommer i Norge, med hovedfokus på Oslo-, Viken-, og Trondheimsregionen.
- (39) Målselskapet Nordr er som nevnt under punkt 3.3 aktive innen utvikling og salg av boliger i Oslo-, Stavanger-, Trondheims-, og Bergensregionen.
- (40) Melderne og Målselskapet har dermed overlappende virksomhet innen utvikling og salg av boligeiendommer i Oslo- og Trondheimsregionen. Videre foreligger det en begrenset overlapp innen utleie av næringseiendom i Osloreregionen.
- (41) Kommisjonen har tidligere undersøkt eiendomssektoren, og har i tidligere avgjørelser identifisert potensielt distinkte marked for (i) utleie av fast eiendom, (ii) forvaltning av fast eiendom på vegne av og på tredjepersons regning (iii) utvikling og salg av fast eiendom og (iv) forvaltning av fast eiendom herunder eierskap, vedlikehold, drift for egen regning. Kommisjonen har imidlertid i alle tilfeller ikke konkludert på den endelige markedsavgrensningen.<sup>8</sup>
- (42) Videre har Kommisjonen vurdert, men ikke konkludert på om det innen eiendomsmarkedet må etableres et skille mellom boligeiendom på den ene siden, og næringseiendom på den annen side.<sup>9</sup> Når det gjelder næringseiendom har Kommisjonen også vurdert hvorvidt det var grunnlag for ytterligere segmentering med grunnlag i eiendommens bruksformål, herunder kontorbygg, detaljhandel og industri, men lot tilslutt konklusjonen stå åpen.<sup>10</sup>
- (43) Når det gjelder den geografiske utstrekningen til markedet for fast eiendom har Kommisjonen holdt konklusjonen åpen, men vurdert virkningene nasjonalt, regionalt og lokalt.<sup>11</sup> Kommisjonen har også i en tidligere avgjørelse hvor de involverte partene drev utleie av lokaler til detaljhandel vurdert utstrekningen av en potensielt geografisk marked som omfattet en omkringliggende radius på 50 km rundt den relevante byen i regionen, uten å konkludere endelig.<sup>12</sup>
- (44) Partene er av den oppfatning at det ikke er behov for å konkludere på den endelige markedsavgrensningen, da Partene som følge av foretakssammenslutningen ikke vil ha en samlet markedsandel som overstiger 20% uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn.
- (45) Partene vil likevel for fullstendighetens skyld presentere Partenes samlede markedsandel på de berørte marked, i tråd med den produkt- og geografisk markedsavgrensningen indikert i Kommisjonens tidligere avgjørelser som nevnt ovenfor. I den forbindelse fremhever Partene for ordens skyld at nærings – og boligeiendom utgjør to separate produktmarked, da disse

<sup>8</sup> COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 13, med videre henvisninger til COMP/M.6889, *Sogecap/ Cardif/ Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne*, avsnitt 12, COMP/M.6621, *CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-Demarne*, avsnitt 13, COMP/M.3370, *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 10, COMP/M. 7663, *DTZ/ Cushman og Wakefield*, avsnitt 7.

<sup>9</sup> COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 14, med videre henvisninger til COMP/M. 2863, *Morgan Stanley/ Olivetti/ Telecom Italia/ Tiglio*, avsnitt 19, COMP/ M. 3370, *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 9, COMP/M. 7663, *DTZ/ Cushman and Wakefield*, avsnitt 9.

<sup>10</sup> Se blant annet COMP/M.6834. *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*, avsnitt 16 og COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 16.

<sup>11</sup> Se blant annet COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 19.

<sup>12</sup> COMP/M.6400, *ECE/Metro/MEC JV*, avsnitt 44 og 77.

ikke vil være substituttbare som følge av ulikt regelverk, avtaleformer, pris o.l., men at det verken fra et etterspørsels- eller tilbudsperspektiv er grunnlag for foreta en ytterligere segmentering av markedet for næringseiendom.

- (46) Samtidig fastholder Partene at alle de berørte produktmarkedene har en regional utstrekning, da virksomheten i stor grad er forankret i leietakers/eiers virksomhet/bosted. Det relevante geografiske markedet omfatter derfor de kommuner/områder som utgjør vanlig reisevei til og fra jobb/studier for boligmarkedet, og samt vanlig reisevei til oppdrag for den virksomheten som drives ut fra næringslokalene.
- (47) Basert på det ovennevnte har Partene identifisert horisontal overlapp på (i) markedet for utvikling og salg av boligeiendommer i Osloregionen<sup>13</sup>, samt en begrenset overlapp på (ii) markedet for utleie av næringseiendom i Oslo-regionen.
- (48) Partenes samlede markedsandel på markedet for utvikling og salg av boligeiendommer i Osloregionen:

Oslo-regionen <sup>14</sup>		
FBB	Nordr <sup>15</sup>	Samlet <sup>16</sup>
2,1%	1,9%	4,0%

- (49) Partenes samlede markedsandel på markedet for utleie av næringseiendom i Oslo-regionen<sup>17</sup>

NPRO	FBB	Samlet <sup>18</sup>
0,7%	0,1%	0,8%

- (50) Partenes samlede markedsandel vil dermed ikke overstige 20%, uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn.

<sup>13</sup> For fullstendighetens skyld nevnes det at selv om Fredensborg Bolig ikke har boliger til salgs i Trøndelag ligger deler av tomtebanken til selskapet lokalisert i Trondheims-området. Dette kan føre til noe overlapp i fremtiden. Tilsvarende vil gjelde for Nordr i Viken. Selskapet hadde ingen boliger til salgs i denne geografien, men har enkelte prosjekter i tomtebanken i Viken. De to potensielle fremtidige overlappene nevnt over er forventet å utgjøre en meget liten del av totalmarkedet i geografien, og er ikke forventet å bli av større utstrekning enn overlappet i Oslo.

<sup>14</sup> Markedsandeler for salg av boligeiendom er basert på underliggende data fra rapporten ECON Nye boliger for 20. oktober 2020, justert for finn.no- tall. Salg i perioden viser til salg fra siste rapport (ca. 2 måneder).

<sup>15</sup> Markedsandeler for Nordr er basert på enheter med "Veidekke" som utbygger i datasettet (Nordr f.o.m høsten 2020).

<sup>16</sup> Som nevnt under punkt 3.1 selger NPRO leilighetsvis eiendommer til boligformål i Oslo-området. Dette er imidlertid ikke en del av kjernevirksomheten eller forretningsstrategien til selskapet. NPRO er ikke p.t. aktive på markedet, og selskapet har heller ikke hatt boligeiendommer til salgs i det berørte markedet de siste 2 månedene og inngår derfor ikke statistikken til ECON nye boliger som partenes markedsandeler bygger på.

<sup>17</sup> Det finnes ingen offisiell statistikk for markedet for utleie av næringseiendom, men Norges Bank anslo i 2015 at det var ca. 8 500 000 m<sup>2</sup> kontorlokaler i Oslo, hvorav kontor utgjorde 11% av igangsatte kvadratmeter fra 2000-2015. Dersom man benytter dette forholdstallet vil det være ca. 77 millioner m<sup>2</sup> næringseiendom i Oslo, og NPRO og Heimstaden har hhv. 520 476 kvm m<sup>2</sup> og 62 143 m<sup>2</sup>. For nærmere informasjon se: [https://static.norges-bank.no/contentassets/093fda53ce45407aba78d88a97243e10/aktuell\\_kommentar\\_6\\_2016.pdf?v=03/09/2017123525&ft=.pdf](https://static.norges-bank.no/contentassets/093fda53ce45407aba78d88a97243e10/aktuell_kommentar_6_2016.pdf?v=03/09/2017123525&ft=.pdf)

<sup>18</sup> Nordr har unntaksvis utviklingseiendommer som inneholder næringsseksjoner som leies ut frem til rivning. Dette inngår imidlertid ikke i selskapets alminnelige drift, men benyttes kun som en løsning for oppnå inntekter frem til byggestart.

- (51) Videre er det i dag ingen faktisk vertikal overlapp mellom Partene.
- (52) Basert på det overnevnte er vilkårene for innlevering av forenklet melding oppfylt, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 3 bokstav b).

## 6. KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

### 6.1 Fem viktigste konkurrenter

#### 6.1.1 Markedet for utvikling og salg av boligeiendom i Oslo-regionen:

Navn	Kontaktinformasjon
OBOS	<a href="https://nye.obos.no/">https://nye.obos.no/</a>
Selvaag Bolig	<a href="https://www.selvaagbolig.no/">https://www.selvaagbolig.no/</a>
Oslo S Utvikling	<a href="https://osu.no/">https://osu.no/</a>
Skanska Eiendomsutvikling	<a href="https://www.skanska.no/">https://www.skanska.no/</a>
Neptune Properties	<a href="https://neptuneproperties.no/">https://neptuneproperties.no/</a>

#### 6.1.2 Markedet for utleie av næringseiendom i Oslo-regionen:

Navn	Kontaktinformasjon
KLP Eiendom	<a href="https://www.klpeiendom.no/oslo/om-klp-eiendom/kontakt-oss">https://www.klpeiendom.no/oslo/om-klp-eiendom/kontakt-oss</a>
Avantor	<a href="https://avantor.no/kontakt/">https://avantor.no/kontakt/</a>
Storebrand Eiendom	Kontaktpersoner i Storebrand Eiendom - Storebrand Asset Management
DnB Næringseiendom	Kontakt DNB Næringseiendom - DNB
Entra	<a href="#">Hjem   Entra</a>

### 6.2 Fem viktigste leverandører

#### 6.2.1 Fem viktigste leverandører på markedet for utvikling og salg av boligeiendom

- (53) FBB's fem viktigste leverandører på markedet for utvikling og salg av boligeiendom:

Navn	Kontaktinformasjon

<sup>19</sup> Gjennom Fredensborg Bolig AS.



(54) Nordrs fem viktigste leverandører på markedet for utvikling og salg av boligeiendom:

Navn	Kontaktinformasjon
[Redacted content]	

6.2.2 *Fem viktigste leverandører på markedet for utleie av næringseiendom*

(55) NPROs fem viktigste leverandører på markedet for utleie av næringseiendom:

Navn	Kontaktinformasjon
[Redacted content]	

<sup>20</sup> Nordr har historisk brukt Veidekke Entreprenør i alle prosjekter. Dette er også tilfellet for alle pågående prosjekter. For fremtidige prosjekter vil man bruke et bredere spekter av entreprenører.

(56) FBB<sup>21</sup>s viktigste leverandører på markedet for utleie av næringseiendom:

Navn	Kontaktinformasjon
[Redacted content]	

### 6.3 Fem viktigste kunder

6.3.1 *fem viktigste kunder på markedet for utvikling og salg av boligeiendom*

(57) Både FBB og Nordr selger i all hovedsak direkte til sluttkunden, og følgelig er ikke denne seksjonen relevant.

6.3.2 *fem viktigste kunder på markedet for utleie av næringseiendom*

(58) NPROs fem viktigste kunder på markedet for utleie av næringseiendom:

Navn	Kontaktinformasjon
[Redacted content]	

<sup>21</sup> Gjennom Heimstaden AB og Heimstaden Bostad AB.



(59) FBBs<sup>22</sup> fem viktigste kunder på markedet for utleie av næringseiendom:

Navn	Kontaktinformasjon

**7. MELDING TIL ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER**

(60) Transaksjonen er også meldepliktig i Sverige.

**8. ÅRSBERETNING, ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP**

(61) Årsberetning, årsregnskap for Melderne og Målselskapet er inntatt som **vedlegg 1, 2 og 3**. Videre kan konsernregnskap for NPRO, Veidekke ASA og Fredensborg lastes ned fra <https://www.brreg.no/>.


**9. ØVRIGE VEDLEGG**

**10. OFFENTLIG VERSJON**

(62) Informasjon som skal unntas offentlighet er markert i gult.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

For   
Olav Kolstad

Advokat/dr.juris

<sup>22</sup> Gjennom Heimstaden AB og Heimstaden Bostad AB.