
**FORENKLET
MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING

ANTHON B NILSEN EIENDOM AS

OG

OBOS NYE HJEM AS

ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER

ØKERN TORGVEI 13 AS

1. MELDERE

Melder 1:

Selskap: Anthon B Nilsen Eiendom AS
Adresse: Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Org.nr. 885 857 582

Melder 2:

Selskap: OBOS Nye Hjem AS
Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo
Org.nr. 935 283 280

Representant for melderne:

Selskap: Advokatfirmaet Haavind AS
Representant: Advokat Simen Klevstrand og Marianne Henne Møller
E-post: s.klevstrand@haavind.no/m.moller@haavind.no
Adresse: Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon: 22 43 30 00
Mobiltelefon: 98 07 63 40/94 16 21 67
Telefaks: 22 43 30 01

2. MÅSELSKAP

Selskap: Økern Torgvei 13 AS
Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Org.nr. 933 068 404

3. HVA MELDINGEN GJELDER

3.1 Foretakssammenslutningens art

OBOS Nye Hjem AS og Anthon B Nilsen Eiendom AS («**ABNE**») skal i fellesskap erverve Økern Torgvei 13 AS («**ØT 13**»). ØT 13 eies i dag av Obos Nye Hjem AS («**ONH**»), men vil overføres til ONH Disponibel 10 AS. ONH Disponibel 10 AS eies av ONH og ABNE i fellesskap.

ØT13 eier eiendommen gnr. 84, bnr 186 («**Eiendommen**»). På eiendommen er det i dag næringseiendom med langvarige leieforhold.

Transaksjonen meldes til Konkurransetilsynet for det tilfelle at Konkurransetilsynet skulle anse transaksjonen meldepliktig.

3.2 Forenklet melding

Det er en begrenset overlapp mellom foretakene. I samsvar med beskrivelsene under punkt 6 er overlappen imidlertid godt under terskelen på 20 %, og vilkårene for forenklet melding er følgelig oppfylt, jf. FOR-2013-12-11-1466 § 3(3)(b).

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 Anthon B Nilsen Eiendom AS

Anthon B Nilsen Eiendom AS («ABNE») er eiet med 50 % av Anthon B Nilsen AS. Anthon B Nilsen AS er heleiet av selskaper kontrollert av brødrene Peder og Nicolai Løvenskiold og deres familier. Anthon B Nilsen AS har ingen øvrige investeringer av betydning i eiendom.

De resterende 50 % av aksjene i ABNE er eiet av det svenske børsnoterte eiendomsselskapet Balder (<https://www.balder.se/>), som er et av Nordens største eiendomsselskaper. I tillegg til eierandelen i Anthon B Nilsen Eiendom AS har Balder enkelte andre eiendomsinvesteringer i Norge.

En oversikt over Balders norske selskaper er tatt inn som vedlegg 1. Bolig Norge med datterselskaper er involvert i rundt 10 ulike boligutviklingsprosjekter (nærmere informasjon finnes på <https://bolignorge.no/prosjekter/>). Balder Drammen Holding med deres respektive datterselskaper driver med boligutvikling i Drammen. I tillegg vil Skullerud Industribygg, som eier havnåsgården, bygge rundt 40 omsorgsboliger der.

Selskapet Lakkegata 3-9 AS har et utleiebart areal på 8550 kvm. Dønskiveien 6 AS leier ut 29 leiligheter, samt 1000 kvm som leies av Marina Hansen Hospital.

For oversikten skyld nevnes også at Balder eier en minoritetspost i børsnoterte Entra¹.

ABNE er et eiendomsselskap med primært fokus på utvikling, forvaltning og utleie av egneide næringseiendommer i Oslo-området. ABNE har hovedkontor i Oslo og eier en eiendomsportefølje med et utleiebart areal på ca. 75.000 m², fordelt på 10 eiendommer.

I tillegg eier ABNE en portefølje av utviklingseiendommer hvor det på sikt kan utvikles et samlet areal på ca. 115.000 m², hvorav ca. 65.000 m² næringsarealer og ca. 50.000 m² boligarealer. Boligarealene er beliggende i Ski kommune (ca. 10.000 m²) og Asker kommune (ca. 40.000 m²).

Virksomheten i ABNE er organisert gjennom datterselskaper. En oversikt over datterselskaper og tilknyttede- og felleskontrollerte selskaper finnes i vedlegg 2.

Mer informasjon om ABNE finnes på <https://www.abne.no/>.

¹ I børsmelding sendt 1. februar 2021 meldte Balder i henhold til flagginsplikt at de hadde 25 % eierandel ([NewsWeb \(oslobors.no\)](https://www.oslobors.no/))

4.2 OBOS Nye Hjem AS

OBOS Nye Hjem AS er en del av OBOS-konsernet («**OBOS**»). OBOS er et medlemseid boligbyggelag med noe over 500 000 medlemmer. Som en ledende boligbygger i Norge er OBOS aktiv innen utvikling og salg av eiendom, eiendomsforvaltning, eiendomsmegling, bankvirksomhet og utleie av fast eiendom. Som morselskap i OBOS-konsernet står OBOS BBL for oppfølging og utvikling av datterselskapene i konsernet, samt administrasjon av disse. OBOS har ca. 2 500 ansatte og hovedkontor i Oslo.

OBOS Nye Hjem AS er involvert i 11 boligprosjekter og syv planlagte boligprosjekter i Oslo, og fem boligprosjekter og åtte planlagte boligprosjekter i Viken (Bærum, Lillestrøm og Fredrikstad). Videre er OBOS Fornebu involvert i to prosjekter (og ett under planlegging), og OBOS Ulven er involvert i to boligprosjekter. Block Watne, som også er eid av OBOS, har i tillegg 11 pågående prosjekt i (tidligere) Akershus. I tillegg er ytterligere syv prosjekter under planlegging.² OBOS har videre noen pågående boligprosjekter i Norge for øvrig.³ OBOS har videre begrenset virksomhet innen utleieboliger i Oslo-området, og eier fire boliger som benyttes for dette formålet. Alle disse er for tiden utleid.

OBOS leier videre ut næringslokaler gjennom datterselskapet OBOS Eiendom AS med datterselskaper, som til sammen har ca. 116 eiendommer/seksjoner. OBOS Eiendom er videre involvert i 15 pågående utviklingsprosjekter av nye næringslokaler i Oslo-området.

Virksomheten i OBOS er organisert i en rekke datterselskaper. En oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper finnes i vedlegg 3. Oversikten følger av årsrapporten fra 2020. På grunn av løpende kjøp og salg av eiendomsselskaper tas det forbehold om senere endringer.

Virksomheten i de viktigste datterselskapene er beskrevet på OBOS' nettsider: www.obos.no/om-obos/fakta-om-obos/obos-datterselskaper. OBOS' årsrapport for 2020 er tilgjengelig på konsernets nettsider (obos.no).

4.3 Økern Torgvei 13 AS

ØT 13 er eier av Eiendommen. Det er i dag oppført næringseiendom på eiendommen som leies ut på langvarige leiekontrakter.

Partene anser Eiendom som egnet for boligutvikling på lengre sikt (trolig om 10-15 år). Hvorvidt dette lar seg gjennomføre, avhenger imidlertid av flere forhold (herunder utløp av lange leiekontrakter, reguleringsprosess mot Oslo kommune og utviklingen av markedet) og tidsperspektivet er derfor usikkert.

² <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/?region=oslo> (7.4.2021)

³ For en oppdatert oversikt over OBOS boligprosjekter se <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/>. Blant prosjektene er Brekkeveien 17-19 i Ås (160 leiligheter, eid sammen med Løvenskiold med 50 % hver)

5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i for melderne og målselskaper⁴:

Foretak	Omsetning	Driftsresultat
OBOS (2020)	NOK 12.2 mrd.	NOK 2,7 mrd.
Anthon B. Nilsen (2019)	NOK 935,9 mill.	Ikke tilgjengelig.
Balder-konsernet (2020)	SEK 8 134 mill ⁵	Ikke tilgjengelig.
ØT 13 (2019)	NOK 21,2 mill.	NOK 11,1 mill.

6. MARKEDER SOM OMFATTES AV TRANSAKSJONEN

Målselskapet driver i dag med utleie av næringseiendom i Oslo-området. Transaksjonen medfører derfor en overlapp mellom målselskapet og melderne innen utleie av næringseiendom.

Det er imidlertid et betydelig antall aktører som er aktive innen utleie av næringseiendom i Oslo-området⁶. Summen av begge melderens markedsandeler og målselskapets markedsandel er under 10 % i Oslo-området, og følgelig betydelig lavere enn grensen på 20 %. Overlappen er dermed ubetydelig, og det foreligger derfor ingen berørte markeder.

7. VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

Viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom:

- (i) Entra
- (ii) KLP
- (iii) Olav Thon Gruppen

⁴ Siste tilgjengelige regnskapstall er angitt.

⁵ Global omsetning 2020

⁶ ABNE har i hovedsak eiendommer i Oslo, men har også enkelte eiendommer i utkanten av Oslo, eksempelvis Skjetten (Langhaugmoveien 1) og et enkelt prosjekt i Vestby (Vestby Næringspark, samt prosjektet på Tofte. Området omtales samlet som «Oslo-området».

(iv) Statsbygg

(v) Ragde Eiendom

Obos viktigste leietakere av næringseiendom i Oslo-området:

(i) NorgesGruppen

(ii) Scandic

(iii) Scanlog

(iv) Oslo kommune

(v) Schibsted Eiendom AS

ABNE viktigste leietakere av næringseiendom i Oslo-området:

(i) Assuranceforeningen Skuld

(ii) 4 Service Gruppen AS

(iii) Kredinor SA

(iv) Conform AS

(v) Lehmkühl Capital AS

ØT 13 viktigste leietakere av næringseiendom:

(i) NEP Norway

(ii) Nortura

(iii) Safety & Security Services AS

(iv) RiksTV

(v) Moviebird AS

Obos viktigste leverandører innen utleie av næringseiendom i Oslo-området:

(i) Veidekke

(ii) AF Gruppen

(iii) Betonmast

(iv) Karlsson & Svartdal

- (v) LPO Arkitekter

ABNE viktigste leverandører innen utleie av næringseiendom i Oslo-området:

- (i) Veidekke Logistikkbygg AS
- (ii) Betonmast Oslo AS
- (iii) PUSHAK AS
- (iv) EDA Elektro Data AS
- (v) Caverion Norge AS

ØT13 viktigste leverandører:

- (i) Malling & Co Investment Management AS
- (ii) Malling & Co Forvaltning AS
- (iii) Håndverkeriet AS
- (iv) Fortum Oslo Varme
- (v) Innkrevningsetaten Oslo kommune

8. INGEN KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPER

I henhold til forskrift FOR-2013-12-11-1466 om melding av foretakssammenslutninger § 3 annet ledd bokstav g skal det opplyses om morselskapene fortsatt er virksomme på det samme markedet som fellesforetaket eller på et tidligere eller senere ledd i omsetningskjeden eller på et tilgrensende marked.

OBOS, ABNE og Balder er aktive på markedet for utleie av næringseiendom i Oslo-området. Det er imidlertid et betydelig antall aktører på disse markedene, slik at OBOS, ABNE og Balder sine markedsandeler samlet er under 10 % på dette markedet. Gjennomføringen av dette prosjektet muliggjør derfor ikke koordinering mellom partene.

For oversiktens skyld nevnes at Obos, ABNE og Balder har virksomhet knyttet til utvikling og salg av boliger. For både ABNE og Balder dreier det seg om et begrenset antall prosjekter, hvorav et fåtall i Oslo-området. Transaksjonen medfører derfor ikke risiko for koordinering i markedet for utvikling og salg av boliger.

For oversiktens skyld nevnes også at både OBOS, ABNE og Balder fra tid til annen selger næringseiendom. Partenes samlede markedsandeler er imidlertid forsvinnende små (under 10 %). Gjennomføringen av dette prosjektet muliggjør derfor ikke koordinering mellom partene.

9. ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig i andre land enn Norge.

10. OFFENTLIGHET

Konkurransemeldingen inneholder ikke forretningshemmeligheter.

11. VEDLEGG


Vedlegg 1: Oversikt over Balders norske datterselskaper

Vedlegg 2: Oversikt over datterselskap og tilknyttede selskap i ABNE

Vedlegg 3: Oversikt over datterselskap og tilknyttede selskap i OBOS-konsernet (hentet fra årsrapport 2020)

12. UNDERSKRIFT

Oslo, 21. april 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Advokatfirmaet Haavind AS