
**FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING

NORGESGRUPPEN EIENDOM MIDT-NORGE AS

SOLON BOLIG AS

HEIMDAL EIENDOM AS

OG

BARLINDHAUG EIENDOM AS

ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER

BRATSBERGVEIEN 17 AS OG SLUPPENVEGEN 1 AS

INNHALDSFORTEGNELSE

1. MELDERE	3
2. ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK.....	3
3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART	3
3.1 Beskrivelse av transaksjonen	3
3.2 Forenklet melding	4
4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER.....	4
4.1 NorgesGruppen	4
4.2 Heimdal Eiendom AS	5
4.3 Solon Bolig AS.....	6
4.4 Barlinhaug Eiendom AS	6
4.5 Bratsbergvegen 17 AS og Sluppenvegen 1 AS	7
5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT	7
6. INGEN BERØRTE MARKEDER	8
6.1 Innledning	8
6.2 Ingen betydelig horisontal overlapp.....	8
6.3 Hypotetisk vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom (oppstrøms) og salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker (nedstrøms)	8
6.3.1 Oppstrømsmarkedet	8
6.3.2 Nedstrømsmarkedet	9
6.4 Viktigste konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av dagligvarelokaler	9
6.4.1 Viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom.....	9
6.4.2 Viktigste kunder innen utleie av næringseiendom (leietakere).....	10
6.4.3 Leverandører av tjenester for utleie av næringseiendom.....	10
7. INGEN KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPER.....	11
8. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP	11
9. ANDRE OPPLYSNINGER.....	12
10. OFFENTLIGHET	12
11. VEDLEGG	12
12. UNDERSKRIFT	12

1. MELDERE

Melder 1:

Selskap: NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS
Adresse: Østre Rosten 104, 7075 TILLER
Org.nr. 935 480 507

Melder 2:

Selskap: Solon Bolig AS
Adresse: Dronning Mauds gate 15, 0250 OSLO
Org.nr. 990 578 532

Melder 3:

Selskap: Heimdal Eiendom AS
Adresse: Falkenborgvegen 9, 7044 TRONDHEIM
Org.nr. 821 166 772

Melder 4:

Selskap: Barlindhaug Eiendom AS
Adresse: Sjølundvegen 2, 9016 TROMSØ
Org.nr: 868 220 082

Representant for melderne:

Selskap: Advokatfirmaet Haavind AS
Representant: Advokat Simen Klevstrand og advokat 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: 98076340/94162167
Telefaks: 22 43 30 01

2. ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK

Selskap: Bratsbergveien 17 AS
Adresse: Terminalen 7, 7080 HEIMDAL
Org.nr. 920 143 326

Selskap: Sluppenvegen 1 AS (SUS¹)

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

3.1 Beskrivelse av transaksjonen

Bakgrunnen for transaksjonen er at NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge sammen med Solon Bolig (**SB**), Barlindhaug Eiendom (**BE**) og Heimdal Eiendom (**HE**) (samlet **partene**) ønsker å overta

¹ Sluppenvegen 1 AS er et selskap under stiftelse, og er derfor foreløpig ikke tildelt et organisasjonsnummer.

eiendomsselskaper som eier eiendommene (og påstående bygninger) med gårds- og bruksnummer 73/88 og 73/80 i Trondheim kommune (samlet **Eiendommen**).

Eiendommen med gårds- og bruksnummer 73/88 eies i dag av Bratsbergveien 17 AS (**BV17**), org.nr 920 143 326 som er målselskap i transaksjonen. Eiendommen med gårds- og bruksnummer 73/80 eies i dag av Velo Eiendom, org. nr. 917 109 931. Før transaksjon vil denne eiendommen utfisjoneres i et eget selskap Sluppenvegen 1 AS (SUS) som er målselskap i transaksjonen.

Partene vil etablere et nytt selskap, Slupp1 AS (SUS), (**Utviklingsselskapet**), som vil erverve 100 % av aksjene i de to selskapene. NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge vil ha en 34 % eierandel i det nye selskapet, mens de øvrige eierne hver vil eie 22 %. Partene vil ha veto-rettigheiter blant annet knyttet til valg av daglig leder, vesentlige investeringer og valg av entreprenør, slik at Utviklingsselskapet kan anses for å være underlagt felleskontroll.

Det er i dag enkelte leieforhold på eiendommene. Disse vil på sikt avvikles, i forbindelse med at dagens bebyggelse skal rives, og erstattes med et kombinasjonsbygg med næring og boliger.

Partene ønsker at Eiendommen på sikt, etter omregulering, skal utvikles til boligformål, samt noe næringseiendom. På lenger sikt vil eierskapet til Eiendommen trolig bli splittet i to separate selskaper, med henholdsvis næringsarealene og boligarealene. NorgesGruppen vil ha forkjøpsrett til selskapet med næringsarealer.

3.2 Forenklet melding

Målselskapene har i dag virksomhet innen utleie av næringseiendom. Tre av partene driver også utleie av næringseiendom i Trondheims-området, men som det redegjøres for utgjør dette ikke partenes kjernevirksomhet, og partenes markedsandeler under [...] % innen utleie av næringseiendom i Trondheims-området, også medregnet Eiendommen. Summen av partenes markedsandeler er dermed også langt under grensen på 20 %.

Selv om partene ikke anser at utleie av næringslokaler som en del av verdikjeden for virksomheten som utøves på selve eiendommen, slik at NorgesGruppens virksomhet i dagligvaremarkedet ikke gir opphav til en vertikal link, er en slik hypotetisk link likevel for fullstendighets skyld beskrevet i punkt 6. Partenes markedsandeler i dette området er imidlertid godt under grensen på 30 %.

Foretakssammenslutningen oppfyller derfor vilkårene for forenklet melding, jf. FOR-2013-12-11- 1466 om melding for foretakssammenslutninger § 3 nr 3 bokstav b.

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 NorgesGruppen

NGE Midt-Norge er et 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Holding AS, som igjen er 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen ASA (**NG**). Joh Johansen Handel AS har en 65 % eierandel i NorgesGruppen ASA.

NGE Midt-Norge er et selskap hvis formål er å eie og investere i eiendomsselskaper knyttet til handelsvirksomhet i Midt-Norge.

Innenfor dagligvare har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepser, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens MENY og SPAR dekker supermarkedsegmentet. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken.

Innenfor servicehandel mv. er det NorgesGruppen Servicehandel som utvikler og drifter konsepter som tilbyr lettvinne måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder ved utløpet av 2022:

- MIX, med 88 profilerte kiosker og servicebutikker.
- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt 144 butikker, inkludert utsalgssteder på Esso-stasjoner.
- Tiger med 119 utsalgssteder (68 av dem er Deli de Luca).
- Kaffebrenneriet, med 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 50 %).
- Big Horn Steak House, som er et franchisebasert konsept med 11 restauranter, samt 1 Burger House (NorgesGruppen eier 50 %).
- JaFs, med 48 profilerte gatekjøkken.

Norgesgruppen er også eier av Solberg & Hansen AS og Dromedar Kaffebar AS.

NorgesGruppen har også to nye konsepter underlagt NorgesGruppen Forbruksvarer.

- Dollarstore, med 15 utsalgssteder.
- Gigaboks med to lokasjoner.

Engrosvirksomheten håndteres i all hovedsak av ASKO, og omfatter leveranser til markedssegmentene dagligvaredetalj, servicehandel, storhusholdning og offshore. NorgesGruppen har også cash&carry-konseptet Storcash. Engrosvirksomheten har ansvaret for vare- og informasjonsstrømmen fra produsent til sisteleddet innenfor de ulike markedssegmentene.

NorgesGruppen eier i tillegg produksjonsvirksomhetene Bakehuset AS, Joh Johansson Kaffe AS og Matbørsen AS gjennom sitt heleide datterselskap NorgesGruppen Merkevarer AS, som også eier Unil AS (driver NorgesGruppens virksomhet innen egne merkevarer). Innen dagligvare selger produksjonsvirksomhetene utelukkende til ASKO.

NorgesGruppen sysselsetter i overkant av 44 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide virksomhet inkluderes.

NorgesGruppen er medlem av Virke.

Ytterligere informasjon om NorgesGruppen finnes på www.norgesgruppen.no

4.2 Heimdal Eiendom AS

HE er et 100 % eid datterselskap av Heimdal Eiendom Holding AS, som eies 63 % av Et Klingenberg Holding AS. HE har datterselskapene Granåsen Gård Bakken, Hitra Boligutvikling og Tillerringen Utvikling AS. HE eier også 50 % av Sunndalskrenten AS.

HEs primære virksomhetsområde er eiendomsutvikling. Selskapets ansatte har erfaring med planprosesser, herunder kompetanse innen prosjekt- og byggeledelse. Konsernet har i dag rundt 4 ansatte, og utvikler årlig rundt 200 boliger. Som en del av sin eiendomsutviklingsvirksomhet, leier HE ut enkelte næringseiendommer, frem til eiendommen skal utvikles, bygges om og realiseres. HES utleieaktivitet er per i dag begrenset til utleie av et areal på rundt 1000 kvm som benyttes som verksted.

4.3 Solon Bolig AS

SB er et 100 % eid datterselskap av Solon Eiendom Holding, som eies 75 % av OBOS BBL, og SB er altså en del av OBOS-konsernet («OBOS»). OBOS er et medlemseid boligbyggelag med i overkant av 540 000 andelseiere/medlemmer. Boligbyggelagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne. 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-konsernet har ca. 2700 ansatte, hvorav ca. 1700 i Norge, og hovedkontor i Oslo.²

OBOS leier ut næringslokaler gjennom datterselskapet OBOS Eiendom AS med datterselskaper, som til sammen har ca. 300 eiendommer/seksjoner. SB og enkelt andre selskaper i OBOS leier også ut enkelte næringslokaler på eiendom som er planlagt transformert til boligområder.

OBOS er videre involvert i boligutviklingsprosjekter gjennom ulike datterselskaper. En oversikt over OBOS boligprosjekter er tilgjengelig via deres nettside: <https://www.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter>. OBOS' prosjektporteføljen omfatter prosjekter i egen regi og prosjekter eid i fellesskap med andre boligutviklere. Bortsett fra i OBOS Block Watne AS – som har egne tømrere mv. – utfører ikke OBOS bygge- og anleggsarbeidet selv, men bruker eksterne entreprenører. OBOS tilbyr også tjenester innen prosjektledelse, herunder knyttet til teknisk kartlegging, rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg, samt nybygg.

OBOS tilbyr videre eiendomsforvaltningstjenester. Gjennom denne delen av virksomheten utøver OBOS forretningsførsel for ulike boligselskaper (herunder administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styrer i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen). OBOS tilbyr også teknisk rådgivning, noe som i hovedsak omfatter ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg. OBOS har videre virksomhet innen bank, forsikring og eiendomsmegling.

Virksomheten i OBOS er organisert i en rekke datterselskaper. En oversikt over de viktigste datterselskapene og tilknyttede selskaper finnes i OBOS BBL resultatregnskap (2022), note 6 og 7.

OBOS' ulike virksomhetsområder er nærmere beskrevet på www.obos.no. OBOS' årsrapport er tilgjengelig via <https://www.obos.no/bedrift/ir/rapporter-og-presentasjoner2/>.

4.4 Barlinhaug Eiendom AS

BE er et 100 % eid datterselskap av Consto Holding AS, som eies av Consto Holding I AS. Consto Holding er morselskap for to selvstendig operative forretningsområder: Eiendomsutvikling gjøres gjennom BE, mens entreprenørkonsernet Consto utfører bygg- og anleggsvirksomhet gjennom ulike datterselskaper i Norge og Sverige.

BEs primære virksomhetsområde er eiendomsutvikling, med fokus på utvikling av bolig. Gjennom datterselskapene har BE kompetanse innen prosjekt- og byggeledelse. BE har i dag 11 ansatte, og utvikler årlig rundt 500 boliger. BE har per i dag boliger til salgs i Tromsø, Bodø, Trondheim, Bergen, Gjøvik og Lillestrøm.³ Nye utviklingsprosjekter er videre planlagt i Trondheim, Tromsø og på Østlandet.⁴ I forbindelse med utviklingen av boligeiendommer, utvikles det også i enkelte prosjekter noe næringsseiendom som i all hovedsak selges gjennom forward-kontrakter før realisering.

² Tall per 1. januar 2023.

³ En oversikt over boliger til salgs finnes via <https://eiendom.barlindhaug eiendom.no/> (besøkt 6.7.23)

⁴ En oversikt over nye prosjekter finnes via <https://eiendom.barlindhaug eiendom.no/?projectStatus%5B%5D=comingSoon> (besøkt 6.7.23)

Consto er et entreprenørkonsern med regionale etableringer i Norge og i Sverige. Consto AS tilbyr gjennom sine datterselskaper tjenester innen alle typer byggeprosjekter (herunder bolig/leilighetsbygg, skoler, sykehus, kontor- og forretningsbygg mv), anleggsprosjekter (herunder vei, bro, kai, jernbane, kraftverk mv) og større industriprosjekter. En oversikt over Constos ulike prosjekter er tilgjengelig via <https://consto.no/prosjekter/>.

4.5 Bratsbergvegen 17 AS og Sluppenvegen 1 AS

BV17 og Sluppenvegen 1 er gjenstand for transaksjonen. Selskapene er eier av Eiendommen med påstående bygg og anlegg, med gårds- og bruksnummer 73/80 og 73/88, i Trondheim kommune.

Eiendommen er i dag leid ut til tredjeparter som ikke er involvert i transaksjonen. På Bratsbergvegen 17 er det en Shell-stasjon, som også fremleier til Pizzabakeren. Sluppenvegen 1 er leid ut til Velo Galvaniske Anlegg AS og Handebo & Sortvik AS. Ingen av dagens leietakere har virksomhet innen salg av dagligvare.

Partene ønsker å omregulere Eiendommen til næring og bolig, slik at Eiendommen på sikt vil utvikles. Det vil i hovedsak bygges boliger, og i tillegg til enkelte næringslokaler (herunder lokaler til dagligvare). Leieavtalene vil på sikt avvikles i forbindelse med utvikling av Eiendommen.

5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i 2021/2022⁵ for melderne og målselskaper:

Foretak	Omsetning	Driftsresultat
Joh Johansen Handel AS (2021)	NOK 99,88 mrd	NOK 5,19 mrd
Et Klingenberg Holding AS (2022)	NOK 168,25 mill	N/A
OBOS BBL (2022)	NOK 14,54 mrd	NOK 1,73 mrd
Consto Holding I AS (2022)	NOK 10,79 mrd	NOK 287,5 mill
Bratsbergvegen 17 AS (2022)	NOK 1,24 mill	NOK 0,6 mill
Sluppenvegen 1 AS (2022)	NOK 1,48 mill	N/A

⁵ Siste tilgjengelige regnskapsår

6. INGEN BERØRTE MARKEDER

6.1 Innledning

Partene og målselskapet har virksomhet innen utleie av næringseiendom i Trondheims-området, slik at transaksjonen medfører en begrenset horisontal overlapp. Denne beskrives under punkt 6.2.

Selv om partene ikke anser at det er en vertikal relasjon mellom utleie av næringslokaler (oppstrøms) og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker (nedstrøms), gis det for fullstendighets skyld en beskrivelse av dette under punkt 6.3.

For ordens skyld nevnes spesifikt at transaksjonen ikke innebærer noen horisontal overlapp i markedet for salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker.

6.2 Ingen betydelig horisontal overlapp

Eiendommen leies i dag ut til ulike former for næringsvirksomhet, eksempelvis en dekkbutikk og en tilbyder av overflatebehandlings-tjenester. Enkelte av partene har også virksomhet innen utleie av næringslokaler i Trondheims-området, slik at transaksjonen medfører en overlapp mellom målselskapet og enkelte av melderne på dette markedet. BE har ingen utleievirksomhet i Trondheim.

NorgesGruppen, OBOS og HE leier ut enkelte næringslokaler til eksterne leietakere. Beregnet med utgangspunkt i totalt antall kvadratmeter handelsareal i Trondheim kommune, har NG en andel under [...] %. OBOS har en andel under [...] %. HE har utleie av et enkelt prosjekt, og har følgelig også en helt marginal utleievirksomhet (under [...] % andel). Ettersom produktmarkedet er videre enn handelslokaler isolert sett, og det geografiske markedet trolig er noe større enn Trondheim kommune isolert sett, utgjør dette et konservativt anslag.

Partene har følgelig markedsandeler langt under 10 % innen utleie av næringseiendom i dette området, også medregnet Eiendommen. Summen av partenes markedsandeler er følgelig også betydelig lavere enn grensen på 20 %.

6.3 Hypotetisk vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom (oppstrøms) og salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker (nedstrøms)

Den planlagte transaksjonen innebærer at NorgesGruppen, via NGE Midt-Norge, trer inn som felleskontrollerende eier over Utviklingsselskapet, som erverver virksomhet aktiv innen utleie av næringseiendom.

Partene anser ikke at leie av lokaler utgjør en del av verdikjeden for virksomheten som utøves på selve eiendommen. Leie av lokaler er en del av de fleste typer virksomhet, og er ikke særegent for dagligvarehandel. I tråd med dette mener partene at utleie av næringseiendom til detaljhandel ikke utgjør et ledd i verdikjeden for dagligvarer. For ordens skyld gis det likevel opplysninger om dette som et hypotetisk vertikalt forhold.

6.3.1 Oppstrømsmarkedet

Oppstrømsmarkedet kan i utgangspunktet defineres som utleie av næringslokaler i Trondheims-området. Her finnes det tilnærmet ubegrenset tilgang til næringslokaler, og det er sterk konkurranse blant utleiende som ønsker å få leid ut sine lokaler. Lokalene på Eiendommen utgjør små arealer. Det vises til analysen av partene og målselskapets markedsandeler innen utleie av næringslokaler i Trondheims-området ovenfor.

Eiendommen leies som nevnt ikke ut til aktører innen dagligvare. Dersom det relevante markedet avgrenses til utleie av næringseiendom til dagligvare, er det altså ingen vertikal relasjon eller overlapp mellom målselskapet og NG.

6.3.2 Nedstrømsmarkedet

Markedet for dagligvare solgt gjennom dagligvarebutikker er preget av sterk konkurranse på pris, og kundene er svært prisbevisste. Hvert år etableres også en rekke dagligvarebutikker, herunder mellom 10 og 50 nye lavprisbutikker. Dette illustrerer at det er relativt lave etableringshindringer i nedstrømsmarkedet.

Området rundt Eiendommen består av tett boligbebyggelse, og en rekke andre dagligvarebutikker som er i sterk konkurranse med NGs butikker.

For å avgrense nedstrømsmarkedet geografisk har NG tatt utgangspunkt i Konkurransetilsynets kjøretidsmatrise, slik denne fremkommer Coop/Ica-vedtaket og Konkurransetilsynets dagligvarerapport (2022).

Eiendommen ligger på Sluppen, et område i Trondheim kommune, i underkant av fire kilometer sør for sentrum. Området består primært av industribygg, og er et krysningspunkt for biltrafikk til, fra og gjennom Trondheim sentrum. I tråd med Konkurransetilsynets metode i Coop/Ica legger partene derfor for denne meldingen til grunn en kjøretid på 10 minutter for å vurdere markedets geografiske nedslagsfelt. I området har alle de etablerte dagligvarekjedene samlet mer enn 35 utsalgssteder.⁶ Det er også flere andre aktører utenfor de etablerte kjedene med utsalgssteder i området.⁷ NG har fire Kiwibutikker, én Meny-butikk, én Spar-butikk og én Joker-butikk.⁸ Samlet sett har NG derfor en begrenset markedsandel (under grensen på 30 %), og det er en rekke konkurrenter i umiddelbar nærhet, som utøver betydelig konkurransepress på NGs utsalgssteder i området.

En eventuell vertikal overlapp som oppstår som følge av transaksjonen fører dermed ikke til noen negative virkninger.

6.4 Viktigste konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av dagligvarelokaler

6.4.1 Viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom

⁶ Beregnet basert på Sluppenvegen 1, ligger følgende butikken innenfor en radius på 10 minutter: Rema 1000 Nidarvoll (1 minutt), Bunnpris Gourmet Nidarvoll (2 minutter), Rema 1000 Sorgenfri (2 minutter), Extra Nidarvoll (2 minutter), Bunnpris Stubban (4 minutter), Rema 1000 Fossegrenda (4 minutter), Mega Nardo (4 minutter), Extra Tempe (4 minutter), Extra Risvollan (5 minutter), Rema 1000 Elgeseter (5 minutter), Rema 1000 Moholt (5 minutter), Extra Moholt (5 minutter), Bunnpris Moholt (5 minutter), Rema 1000 Dragvoll (6 minutter), Bunnpris Vestlia (6 minutter), Obs City Syd (6 minutter), Bunnpris Samfundet (7 minutter), Bunnpris Tonstad (7 minutter), Rema 1000 Kroppanmarka (7 minutter), Extra Elgeseter (8 minutter), Prix Øye (8 minutter), Prix Sjetnemarka (8 minutter), Rema 1000 Tiller (8 minutter), Bunnpris Sandmoen (9 minutter), Extra Flatåsen (9 minutter), Extra Tiller (9 minutter), Extra Kolstad (9 minutter), Rema 1000 Flatåsen (9 minutter), Rema 1000 Rognbudalen (9 minutter), Rema 1000 Breidablick (9 minutter), Bunnpris Leüthen (10 minutter), Extra Leutenhaven (10 minutter), Rema 1000 Heimdal (10 minutter), Rema Prinsensgate (10 minutter), Rema 1000 Saupstad (10 minutter), Rema 1000 Torvet (10 minutter).

⁷ Beregnet basert på Sluppenvegen 1, ligger følgende butikker innenfor en radius på 10 minutter: Tiller Asia Mat og Catering (7 minutter), Holdbart avd Tiller (8 minutter), Euroasia (9 minutter) og Euro Cash Heimdal (10 minutter).

⁸ Beregnet basert på Sluppenvegen 1, ligger følgende butikker innenfor en radius på 10 minutter: Kiwi Sorgenfri (2 minutter), Kiwi Moholt (4 minutter), Kiwi Nardobakken (4 minutter), Meny Tiller (7 minutter), Kiwi Tiller (8 minutter), Joker Samfundet (9 minutter) og Spar Heimdal (9 minutter).

Oversikt over konkurrenter innen utleie av næringseiendom i Trondheims-området:

- (i) [...]
- (ii) [...]
- (iii) [...]
- (iv) [...]
- (v) [...]

6.4.2 Viktigste kunder innen utleie av næringseiendom (leietakere)

NGs leietakere:

- (i) [...]
- (ii) [...]
- (iii) [...]
- (iv) [...]
- (v) [...]

HE har bare en enkelt leietaker: [...].

OBOS' leietakere:

- (i) [...]
- (ii) [...]
- (iii) [...]
- (iv) [...]
- (v) [...]

Brattsbergveien 17 AS har bare en enkelt leietaker, dette er:

- (i) [...]

Sluppenvegen 1 sine leietakere er begrenset til:

- (ii) [...]
- (iii) [...]

BE har ingen utleievirksomhet i Trondheim, og derfor ingen leietakere å opplyse om.

6.4.3 Leverandører av tjenester for utleie av næringseiendom

NGs leverandører:

- (i) [...]
- (ii) [...]
- (iii) [...]
- (iv) [...]

(v) [...]

HE utleievirksomhet er begrenset til en enkelt eiendom. HE benytter bare en enkelt leverandør i denne forbindelse: [...]

OBOS har bare utleie av en enkelt næringseiendom i Trondheim. Leverandørene her er begrenset til:

(i) [...]

(ii) [...]

Bratsbergveien 17 sine leverandører er begrenset til:

(i) [...]

(ii) [...]

(iii) [...]

Sluppenvegen 1 sine leverandører er:

(i) [...]

(ii) [...]

(iii) [...]

(iv) [...]

(v) [...]

BE har ingen utleie av næringsiendom i Trondheim, og har derfor ingen leverandører å opplyse om.

7. INGEN KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPER

I henhold til konkurranseloven § 18a andre ledd og 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.

NG, HE og SB/OBOS har virksomhet innen utleie av næringslokaler i Trondheims-området. Slik det fremkommer under punkt 6 er det imidlertid et betydelig antall aktører, slik at partenes markedsandeler er ubetydelige på dette markedet.

Partene er videre aktive på markedet for eiendomsutvikling i Trondheims-området. NG og OBOS' markedsandeler er imidlertid under [...] %, BEs markedsandel er begrenset til rundt [...] %, og HEs markedsandel er i underkant av [...] %. Transaksjonen utløser derfor ingen risiko for koordinerte virkninger for andre eiendomsutviklingsprosjekter.

8. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og årsregnskap for Joh Johansen Handel AS, OBOS BBL, Et Klingenberg Holding AS, Consto Holding I AS og Bratsbergvegen 17 AS fra siste regnskapsår er offentlig tilgjengelig via Brønnøysundregisteret. Sluppenvegen 1 AS er et nytt selskap, og det finnes derfor ikke et eget årsregnskap for dette. Årsregnskapet til selskapet Sluppenvegen 1 utfisjoneres fra, Velo Eiendom AS, er tilgjengelig via Brønnøysundregisteret.

9. ANDRE OPPLYSNINGER

Transaksjonen er ikke underlagt meldeplikt i andre jurisdiksjoner.

10. OFFENTLIGHET

Melder ber om at opplysningene markert i rødt unntas fra offentlighet fordi dette er forretningshemmeligheter som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. offentleglova § 13 jf. forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2.

Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter er angitt i vedlegg 1.

Offentlig versjon av meldingen er vedlagt som vedlegg 2.

11. VEDLEGG

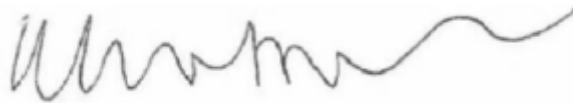
Konkurransemeldingen inneholder følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter

Vedlegg 2: Offentlig versjon av meldingen

12. UNDERSKRIFT

Oslo, 3. august 2023



Advokatfirmaet Haavind AS

Marianne Henne Møller