

Konkurransetilsynet

Sendt per e-post: post@kt.no

Ansvarlig advokat:
Jan Magne Langseth

Oslo
14. mars 2024

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

**STAVANGER UTVIKLING KFS ERVERV AV
50 PROSENT AV AKSJENE I FORUM TJENSVOLL AS**

Med dette meldes Stavanger Utvikling KFs erverv av 50 % av aksjene i Forum Tjensvoll AS («Forum Tjensvoll»).

1 Kontaktinformasjon for de involverte foretak

1.1 Selger

1.1.1 Madla Handelslag SA

Madla Handelslag SA
Org.nr.: 952 000 551
Madlakrossen 7
4042 Hafrsfjord

Kontaktperson:

Martin Salte
M: 95905549
E: martin.salte@coop.no

Selgers representant:

Advokatfullmektig Lovise Bøen Engene
Postboks 2043 Vika
0125 Oslo
M: 416 36 727
E: lbe@svw.no

1.2 Kjøper

1.2.1 Stavanger Utvikling KF

Stavanger Utvikling KF
Org. nr.: 917 351 090
Bergelandsgata 30
4012 Stavanger

Kontaktperson:

Ørjan Berven
M: 91586585
E: orjan.berven@stavanger.kommune.no

1.3 Øvrige involverte foretak

Coop Norge Eiendom AS (org. nr.: 988 445 177) og Forum Tjensvoll AS (org.nr.: 925 178 314).

2 Foretakssammenslutningens art

Coop Norge Eiendom AS ("Coop Norge Eiendom"), Stavanger Utvikling KF ("Stavanger Utvikling") og Madla Handelslag SA ("Madla Handelslag") inngikk 30. november 2020 en samarbeidsavtale for fremtidig utvikling av Gnr. 26 Bnr. 667 i Stavanger kommune ("Eiendommen") forutsatt at søknad om reguleringsendring senere ble godkjent. Et formål med samarbeidsavtalen har vært å oppnå reguleringsendring for at det skulle være mulig å etablere et butikklokale på Eiendommen. Reguleringsendring er nå godkjent.

I henhold til samarbeidsavtalen innebærer dette at Stavanger Utvikling skal overta 50 % av aksjene i Forum Tjensvoll, som i dag eies 50 % hver av Coop Norge Eiendom og Madla Handelslag. Etter gjennomføring av aksjesalget til Stavanger Utvikling oppstår en varig endring av kontroll. Endringen av kontroll utløser meldeplikt.

Stavanger Utvikling eier i forkant av gjennomføringen av transaksjonen Eiendommen. Transaksjonen innebærer at Stavanger Utvikling skal kjøpe 50 % av aksjene i Forum Tjensvoll fra Madla Handelslag, og at Stavanger Utvikling skal selge Eiendommen til Forum Tjensvoll.¹

Coop Norge Eiendom og Madla Handelslag eier i dag til sammen 100 % av Forum Tjensvoll. Etter transaksjonen vil Forum Tjensvoll eies 50 % av Coop Norge Eiendom og 50 % av Stavanger Utvikling. Madla Handelslag vil ikke lenger være eier. På Coops side innebærer transaksjonen altså kun nedsalg av Madla Handelslags eierandel som overføres til Stavanger Utvikling som kommer inn som ny medeier.

Rasjonalet for transaksjonen er at partene skal eie og forvalte Eiendommen sammen gjennom Forum Tjensvoll. Transaksjonen planlegges gjennomført når godkjenning fra Konkurransetilsynet foreligger.

3 Beskrivelse av involverte foretak og foretak i samme konsern

3.1 Stavanger Utvikling KF

Stavanger Utvikling er et kommunalt foretak eid av Stavanger kommune. Stavanger Utvikling driver eiendomsutvikling i form av investering, forvaltning og utvikling av kommunens eiendommer.

Selskapet er opprettet for å koordinere og gjennomføre Stavanger kommunes bolig- og eiendomspolitikk. Selskapet skal også skaffe tomter til offentlige byggeprosjekter, og skal legge til rette for vei, vann og avløp og grønt i prioriterte områder.

Stavanger Utvikling har to heleide datterselskaper, Jåttåvågen2 AS og Lagårdsveien Tomter AS.

Jåttåvågen2 AS eier 50 % av Hinna Park Utvikling Holding AS. Dette selskapet eier igjen 100 % av selskapene Valhall 1 AS, Odden 1 AS, Hinna Park Utvikling AS. Hinna Park Utvikling eier 100 % av Hinna Park Prosjektering.

Lagårdsveien Tomter AS eier 100 % av selskapet Lagårdsveien 32 AS.

Stavanger Utvikling har i tillegg en mindre aksjepost i Stokkavik AS (8,8 %). Dette selskapet skal utvikle Stokkavik med sine delområder til et godt boligområde, ved å legge forholdene til rette for en effektiv og lønnsom utbygging av området.

¹ Deler av kjøpesummen finansieres ved at Stavanger Utvikling gir selgerkreditt til Forum Tjensvoll. For å oppkaptalisere Forum Tjensvoll til å kjøpe eiendommen, skal både Coop Norge Eiendom og Stavanger utvikling skyte inn en bestemt sum i kaptialforhøyelse. Coop Norge Eiendom betaler kontant, mens Stavanger Utvikling gjør opp sitt innskudd ved å motregne mot selgerkreditten og konverterer innskuddssummen til aksjekapital.

Stavanger Utvikling hadde i 2022, på konsernbasis, en omsetning på omtrent MNOK 122,5.

Årsrapport og årsregnskaper er offentlig tilgjengelig.²

3.2 Coop

Coop Norge SA ("Coop Norge") er samvirkelagens fellesorganisasjon og er eid av disse. Coop Norge skal ivareta sentrale fellesoppgaver for samvirkelagene som innkjøp, vareforsyning og kjededrift slik at det dannes grunnlag for god drift i lagene og konkurransedyktighet ut mot medlemmer og forbrukere. Coop Norges omsetning i 2022 var ca. NOK 56,2 milliarder.

Coop Norge Eiendom er et heleid datterselskap av Coop Norge. Coop Norge Eiendom driver eiendomsutvikling i form av investering, forvaltning og utvikling. Coop Norge Eiendom skal bidra til at samvirkelagene i Norge utvikler sine eiendomsporteføljer og skaffer seg gode næringslokaler for sin handelsvirksomhet. Coop Norge Eiendom samler i hovedsak sin virksomhet gjennom ulike heleide og deleide selskaper. Coop Norge Eiendom hadde i 2022 en samlet omsetning på omtrent MNOK 25.

En fullstendig oversikt over alle datterselskaper og tilknyttede selskaper i Coop Norge Eiendom kan finnes i Coop Norges årsrapport.³ Samtlige selskapers årsberetninger og regnskaper er offentlig tilgjengelig.

3.3 Madla Handelslag

Madla Handelslag SA er et samvirke­lag under Coop Norge "paraplyen" men er et eget samvirke­lag med i overkant av 28.000 medlemmer. Madla Handelslag drifter flere butikker i nærmiljøet på Madla, blant annet Coop Mega, Obs Bygg og Coop Extra. De fleste butikkene ligger på kjøpesenteret Amfi Madla. Coop Bygg ligger noen minutters kjøring fra senteret. Madla Handelslags Coop Extra butikk ligger i Kvernevik. Madla Handelslag har en sterk lokal forankring og vært en del av nærmiljøet på Madla siden 1907. Madla Handelslag omsatte i 2022 for omtrent MNOK 584. Selskapets årsberetning og regnskap er offentlig tilgjengelig.

3.4 Forum Tjensvoll AS

Forum Tjensvoll eies som nevnt i dag av Coop Norge Eiendom og Madla Handelslag med 50 % hver. Selskapet har til nå ikke hatt annen virksomhet enn å arbeide for omregulering av Eiendommen.

Eiendommen skal som nevnt overdras til Forum Tjensvoll ved salg av eiendommen fra Stavanger Utvikling.

Etter gjennomføring av transaksjonen ønsker aksjonærene, gjennom Forum Tjensvoll å gjennomføre en rasjonell, markeds­messig tilpasset og verdiskapende utvikling og utbygging av Eiendommen med et nytt næringsbygg hovedsakelig til forretningsformål med dagligvareforretning i første etasje.

4 Relevante markeder og konkurranseanalyse

Transaksjonen omfatter utelukkende Forum Tjensvoll og Eiendommen som selges til Forum Tjensvoll fra Stavanger Utvikling.

² [Styret – Stavanger Utvikling KF \(stavanger-utvikling.no\)](https://www.stavanger-utvikling.no)

³ <https://coop.no/om-coop/virksomheten/arsrapport/>

Det legges til grunn at det relevante produktmarkedet er eiendomsutvikling, forvaltning og utleie av næringsvirksomhet. Det antas at det ikke er nødvendig å gi en nærmere beskrivelse og redegjørelse for relevante geografiske og produktmarkeder.

På bakgrunn av transaksjonens svært begrensede størrelse bes det om at Konkurransetilsynet lempet på kravene til forenklet melding, jf. meldepliktforskriften⁴ § 3 tredje ledd, jf. annet ledd bokstav c og d (beskrivelse av de involverte foretak og foretak i samme konsern, herunder foretakenes virksomhetsområder, samt opplysninger om viktigste konkurrenter, kunder og leverandører).

Coop Norge Eiendom, Madla Handelslag og Stavanger Utvikling vil alle fortsette å drive virksomhet innen eiendomsutvikling og -forvaltning etter at transaksjonen er gjennomført.

5 Vilkårene for forenklet melding er oppfylt

Melder kan ikke se at horisontalt overlappende virksomhet mellom de involverte foretak gir opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 prosent verken lokalt eller regionalt, og de involverte foretak har verken enkeltvis eller samlet en markedsandel som overstiger 30 prosent på noe vertikalt forbundet marked.

Både vilkårene i meldepliktforskriften § 3 første ledd nr. 3 bokstav b og c er dermed oppfylt.

6 Melding til andre konkurransemyndigheter

Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner.

7 Offentlig versjon av konkurransemeldingen

Meldingen inneholder ikke forretningshemmeligheter, og utkast til offentlig versjon er derfor ikke utarbeidet.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Lovise Bøen Engene
Advokatfullmektig
lbe@svw.no

⁴ FOR-2013-12-11-1466 Forskrift om melding av foretakssammenslutninger mv.