
FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET

FORETAKSSAMMENSLUTNING

OBOS BBL

OG

HAFSLUND CELSIO AS

ETABLERING AV ET SELVSTENDIG FUNGERENDE FELLESFORETAK

OF ENERGI AS

1. MELDERE

1.1 OBOS BBL

Kontaktinformasjon:

Selskap	OBOS BBL
Organisasjonsnummer	937 052 766
Adresse	Hammersborg torg 1, 0179 Oslo / Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 Oslo

1.2 Hafslund Celsio AS

Kontaktinformasjon:

Selskap	Hafslund Celsio AS
Organisasjonsnummer	977 296 919
Adresse	Askekroken 11, 0277 Oslo / Postboks 1022 Hoff, 0218 Oslo

1.3 Representant for Melderne

Kontaktinformasjon:

Selskap	Advokatfirmaet Haavind AS
Representant	Simen Klevstrand
E-post	s.klevstrand@haavind.no
Adresse	Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon	98 07 63 40

2. MÅLSELSKAP

Kontaktinformasjon:

Selskap	OF Energi AS
Organisasjonsnummer	976 325 125
Adresse	Karihaugveien 89, 1086 Oslo

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

3.1 Beskrivelse av foretakssammenslutningen

OF Energi AS (**OF Energi** eller **Selskapet**) ble etablert i 2018 ved at Hafslund Celsio AS (**Celsio** eller **Melder/Eier**) kjøpte 50 % av aksjene i et tomt selskap heleid av OBOS BBL (**OBOS** eller **Melder/Eier**). Selskapet er etablert med sikte på å utvikle og eie en portefølje med lokale energisentraler for nye OBOS-prosjekter, og eier i dag en portefølje på seks energisentraler fordelt på fire prosjekter. Selskapet har til nå ikke vært selvfinansiert og har vært avhengig av kapitaltilførsler fra Eierne for å dekke driftskostnader. Det er også ressurser fra Eierne som benyttes både til administrative funksjoner og i forbindelse med prosjektgjennomføring, driftstjenester og døgkontinuerlig beredskap til energisentralene. Selskapet har siden 2018 hatt ulike daglige ledere innleid fra Eierne og nåværende daglig leder er innleid fra OBOS, som også dekker lønnskostnader.

På denne bakgrunn har Selskapet siden oppstarten ikke oppfylt vilkårene for full-funksjonalitet, og har derfor ikke vært et selvstendig fungerende fellesforetak.

Denne meldingen inngis ettersom Selskapet nå står foran en utvikling som gjør at Selskapet kan forventes å bli et selvstendig fungerende fellesforetak. Det er Eiernes intensjon at Selskapet fremover i økende grad vil forsøke å gjennomføre prosjekter for andre utbyggere enn OBOS, herunder både kjøp av eksisterende energisentraler og utvikling av energisentraler for eksisterende bygg og nybyggprosjekter. Det er også forventet at OF Energi i økende grad vil bli selvfinansiert som følge av utvidelse av virksomheten. Videre vil Selskapet kunne ansette en daglig leder lønnet av Selskapet, slik at det ikke lenger er behov for å leie inn en ressurs fra Eierne for denne funksjonen. På denne bakgrunn kan det forventes en utvikling som vil oppfylle kravene til full-funksjonalitet.

3.2 Rasjonale

Melderne ønsker gjennom OF Energi å bidra til en raskere overgang til fornybar energi, herunder ved å utløse potensialet i lokal energiproduksjon og lage gode, miljøvennlige energiløsninger, både i eksisterende bygg og ved utvikling av nye bolig- og næringsprosjekter. For OBOS er det viktig å bygge klimanøytralt, noe som ikke er mulig uten egen energisentral på prosjektene. Celsio, som leverandør av fjernvarmen i Oslo, ønsker å kunne tilby fornybar energi som varmekilde i prosjekter der fjernvarme ikke dekker behovet.

4. BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE

4.1 OBOS BBL

OBOS er et medlemseid boligbyggelag med omtrent 618 000 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 2 238 ansatte, hvorav 1 653 i Norge¹, og hovedkontor i Oslo.

Boligutviklingen til OBOS i Norge gjøres via OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS og OBOS Block Watne AS. OBOS leier videre ut næringslokaler gjennom datterselskapet OBOS Eiendom AS (**OBOS Eiendom**) med datterselskaper. OBOS Nye Hjem AS leier også ut enkelte næringslokaler på eiendom som er planlagt transformert til boligområder. OBOS Eiendom har rundt 615 000 kvm næringseiendom, i hovedsak kontorer, kjøpesentre, handel, hoteller og samfunnsbygg (rundt 700 000

¹ Tall per 30. september 2024.

kvm totalt i konsernet) og er videre involvert i flere pågående utviklingsprosjekter av nye næringslokaler i Oslo-området (Oslo og Akershus).

Gjennom OBOS Prosjekt AS (**OBOS Prosjekt**) tilbyr OBOS 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. Dette omfatter både administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styret 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 og eiendomsmeiling.

OBOS eier også 49 % av aksjene i Hovinbyen Energy Hub AS (**Hovinbyen**), der de resterende 51 % eies av Celsio. Selskapet er etablert for å utvikle og oppføre en kjølesentral. Hovinbyen vil selge alt av kjøling til Celsio, som deretter skal forsyne bygget Construction City, som oppføres av OBOS, samt levere områdekjøling på Hasle/Økern. Totalt installert effekt i første byggetrinn er 6 MW. Hovinbyen har ingen ansatte og produksjonen har per i dag ikke startet.

Virksomheten i OBOS er organisert i en rekke datterselskaper. En oversikt over de viktigste datterselskapene og tilknyttede selskaper finnes i OBOS' årsregnskap for 2023, i henholdsvis note 19 og 20.

OBOS' ulike virksomhetsområder er nærmere beskrevet på <https://www.obos.no>. OBOS' årsrapport er tilgjengelig via <https://www.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2023>.

4.2 Hafslund Celsio AS

Celsio er Norges største fjernvarmeselskap og leverer ca. 2 TWh vannbåren energi i Oslo. Dette utgjør ca. 20 % av energibehovet til varme- og varmtvannsforsyning i byen. Hovedenergikildene er gjenvunnet energi fra avfallsforbrenning, byens kloakksystem og datasenter. I tillegg benyttes pellets, strøm og biooljer som energikilder.

Hafslund er et energikonsern heleid av Oslo kommune. Konsernet er i hovedsak aktivt innen produksjon av elektrisk kraft gjennom datterselskapene Hafslund Kraft AS, Hafslund Produksjon Holding AS og Oslo Lysverker AS, fjernvarme i Oslo gjennom datterselskapet Celsio (som nærmere beskrevet over) og fornybar og salg til sluttbrukere gjennom datterselskapet Hafslund Vekst AS (**Hafslund Vekst**) og dets datterselskaper og øvrige eierinteresser. Hovedvekten av kraftproduksjonen er hel- og deleide vannkraftverk i prisområdene NO1 (Østlandet) og NO5 (Vestlandet), med noe produksjon i NO3 (Trøndelag). Hafslunds salgsinntekter i Norge i 2023 (konsern) var MNOK 17 349, fordelt på vannkraft (MNOK 14 611) og fjernvarme og kjøling (MNOK 2 738).

Som nærmere beskrevet i punkt 4.1 ovenfor, eier Celsio også Hovinbyen sammen med OBOS.

En oversikt over de viktigste datterselskapene og tilknyttede selskaper finnes i Hafslund-konsernets årsregnskap for 2023, i henholdsvis note 8.1 og 3.5.

Mer informasjon om Hafslund er tilgjengelig på konsernets nettsider: <https://hafslund.no/>.

4.3 OF Energi AS

OF Energi er et selskap eid 50/50 av OBOS og Celsio. Selskapet ble etablert i 2018 med det formål å eie og drifte en portefølje med lokale energisentraler i OBOS-prosjekter. Energisentralene leverer

vannbåren varme, ventilasjon, tappevann, snøsmelting og kjøling til bolig- og næringsbygg, typisk til bygg og anlegg over 1000 m².

Under er en oversikt over Selskapets portefølje per i dag:

- **Symra Terrasse (Oslo):** Leveranse på 1 GWh/år til leiligheter og næring. Bergvarmesentral med to varmepumper og 28 energibrønner.
- **Eikeljordet (Ski):** Leveranse på rundt 1,3 GWh/år til leiligheter og rekkehus ved ferdigstilt prosjekt. Felles energisentral som skal levere varme til fem undersentraler (varmepumpe og 17 energibrønner).
- **Asper Hageby (Kløfta):** Leveranse på 450 MWh/år til leiligheter etter siste byggetrinn som nylig er overtatt. Energisentraler i form av takplasserte luft-til-vann varmepumper.
- **Poppelhagen (Oslo):** Leveranse på 750 MWh/år til leiligheter, eldre senter og næring. Varme og kjøling leveres gjennom to varmepumper som er tilknyttet 21 energibrønner, samt en el-kjele og tørrkjøler på tak.

Videre har Selskapet følgende prosjekter under utvikling:

- **Frysjaparken (Oslo):** Prosjekt under oppføring som vil ha en leveranse på rundt 6 GWh/år til leiligheter og næring ved ferdigstilling. Tre brønnparker (60 energibrønner) som leverer fornybar energi til tre varmesentraler bestående av blant annet fire varmepumper. OF Energi har så langt kun bistått i driften, men første del er planlagt overtatt i [REDACTED] (med energileveranse på rundt 2,75 GWh/år).
- **Bølgelengden (Oslo):** Prosjekt under oppføring som vil ha en leveranse på 500 MWh/år til leiligheter og næring ved ferdigstilling. Energisentral med varmepumpe og energibrønner, samt back-up med el-kjele. Planlagt overtatt i [REDACTED].

[REDACTED]

Selskapet har i dag to egne ansatte, mens daglig leder er innleid fra OBOS.

Som nevnt i punkt 3.1 er Selskapet i dag ikke selvstendig fungerende, men står foran en utvikling som gjør at Selskapet kan forventes å bli et selvstendig fungerende fellesforetak. Det er intensjonen at Selskapet i økende grad vil forsøke å gjennomføre prosjekter for andre utbyggere enn OBOS, herunder både knyttet til kjøp av eksisterende energisentraler og utvikling av energisentraler for eksisterende bygg og nybyggprosjekter. Ved utvikling av en ny energisentral, enten i nybyggprosjekter eller eksisterende bygg, vil OF Energis tjenester kunne omfatte bestilling av anlegg, utkjøp av anlegget og deretter drift, vedlikehold og energiforsyning på langsiktige kontrakter, samt tilknyttede tjenester. Selskapet kan også kjøpe ut eksisterende anlegg for å eie og drifte disse på samme måte.

Mer informasjon om OF Energi er tilgjengelig på nettsiden: <https://www.ofenergi.no/>.

5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i Norge i 2023 for Selskapet og Eierne.

Foretak	Omsetning (MNOK)	Driftsresultat (MNOK)
OBOS (konsern)	12 202	Ikke tilgjengelig ²
Hafslund (konsern)	17 349	Ikke tilgjengelig ³
OF Energi	1,733	0,275

6. VILKÅR FOR FORENKLET MELDING

Foretakssammenslutningen oppfyller vilkårene for forenklet melding, jf. FOR-2013-12-11-1466 om melding av foretakssammenslutninger § 3 nr. 3 bokstav a og c.

Som nærmere beskrevet i punkt 7 under, er det ingen horisontal overlapp mellom virksomheten til OF Energi og Melderne. Videre er OF Energis og Meldernes respektive markedsandeler under 30 % innenfor alle markeder hvor det foreligger vertikale relasjoner (se punkt 8).

7. INGEN HORIZONTAL OVERLAPP

Det er ingen horisontalt overlappende virksomhet mellom OF Energi og Melderne.

OF Energi eier i dag en portefølje på seks lokale energisentraler fordelt på fire prosjekter. I tillegg har Selskapet flere prosjekter under utvikling for OBOS, hvor hensikten er at eierskap senere vil overtas. Kundene, som typisk vil være borettslag/sameier eller næringslokaler, er tilknyttet hver enkelt energisentral gjennom langtidskontrakter.

Som nevnt er det Eiernes intensjon at OF Energi fremover i økende grad vil forsøke å gjennomføre prosjekter for andre utbyggere enn OBOS, herunder både kjøp av eksisterende energisentraler og utvikling av energisentraler for eksisterende bygg og nybyggprosjekter. Markedspotensialet for OF Energi består primært i energibehovet for oppvarming fra nybygg som skal reises frem til 2030, utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, i Oslo-området (Oslo + Bærum, Lier, Lillestrøm, Nordre Follo, Asker, Lørenskog og Rælingen). Det totale markedet som OF Energi kan konkurrere om å vokse i er estimert til å være på om lag 350 GWh i nybyggprosjekter frem til 2030. En rekke aktører leverer lokale energisentraler, blant annet Svalun, Dråpe Energi og Geothermal Energy Nordic AS.

Den planlagte utvidelsen av OF Energis virksomhet kan prinsipielt ikke anses å medføre en horisontal overlapp med Eierne, allerede fordi en utvidelse av et felleseid selskaps virksomhet ikke kan skape en overlapp (overlapp forutsetter bortfall av konkurranse som forelå forut for en foretakssammenslutning). Videre leverer ingen av Eierne tilsvarende lokale energisentraler som OF Energi. Enkelte OBOS-prosjekter utvikles med lokale varmesentraler, men OBOS leverer ikke varmesentraler til andre prosjekter enn OBOS-prosjekter. Celsio har tidligere eid enkelte store energisentraler (i Bjørvika og Bispevika), men har solgt seg ut av disse.

OBOS og Celsio eier en kjølesentral i Hovinbyen som vil starte produksjon innen kort tid. Tilknytning til en slik kjølesentral er imidlertid ikke noe direkte alternativ til å få etablert en lokal energisentral, som i hovedsak sørger for oppvarming og varmtvann til et fåtall tilknyttede bygninger.

For ordens skyld nevnes det også at OF Energi tilbyr enkelte rådgivningstjenester i forbindelse med oppføringen av lokale energisentraler. Formålet er i all hovedsak knyttet til kvalitetssikring i utviklingsfasen, og slike tjenester tilbys i alle tilfeller ikke som separate tjenester utenfor energisentralprosjekter. Det kan derfor ikke sies å være noen konkurranseflate mellom slik prosjekt-spesifikk rådgivning og Hafslund Veksts virksomhet innen energirådgivningstjenester eller de byggetekniske tjenestene som OBOS yter gjennom OBOS Prosjekt.

² OBOS' totale driftsresultat i 2023 var NOK 1,1 mrd, men egne tall for Norge foreligger ikke.

³ Hafslunds totale driftsresultat i 2023 var NOK 13,8 mrd, men egne tall for Norge foreligger ikke.

Avslutningsvis nevnes det at Celsio har konsesjon for fjernvarmeanlegget i Oslo. Fjernvarme innebærer at oppvarming leveres gjennom distribusjon av varmtvann gjennom fjernvarmenettet, og alle anlegg med ytelse over 10 MW er konsesjonspliktige. En konsesjonshaver vil ha en eksklusiv rett til å bygge og drifte fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet. Ettersom fjernvarme i Norge har et regulert konsesjonsbasert rammeverk, legger Melderne til grunn at fjernvarme utgjør et eget marked og at et slikt marked er lokalt i utstrekning (begrenset til det relevante konsesjonsområdet). Dette er også i tråd med EU-kommisjonens praksis.⁴ Det er derfor ingen konkurranseflate mellom Celsios virksomhet innenfor fjernvarme og OF Energis virksomhet innenfor utvikling og drift av lokale energisentraler.

8. BESKRIVELSE AV VERTIKALT RELATERT VIRKSOMHET

8.1 Innledning

Ettersom OF Energi er etablert med sikte på å utvikle, eie og drifte en portefølje med lokale energisentraler for nye OBOS-prosjekter, er det en vertikal link mellom OF Energi og OBOS' virksomhet innenfor boligutvikling. Videre benytter Selskapet interne ressurser fra Celsio i forbindelse med prosjektutvikling (rådgivning) og drift av energisentralene. OF Energi kunne også kjøpt den samme typen rådgivningstjenester fra konsulenter i Hafslund Vekst. Det er derfor også en vertikal link mellom OF Energi og Hafslund (Celsio/Hafslund Vekst).

Meldernes virksomhet innenfor de relevante markedene er nærmere beskrevet under. OF Energi har en svært begrenset markedsandel innenfor utvikling og drift av lokale energisentraler i Oslo-området, og i alle tilfeller godt under 30 %.

8.2 Driftstjenester til lokale energisentraler

Driftstjenester har vært levert fra Celsio til OF Energi i en oppstartsperiode, men fremover vil slike tjenester fullt ut eller i det vesentlige kjøpes inn fra tredjeparter. Dette er blant annet fordi OF Energi ikke har behov for like omfattende overvåking som systemene til Celsio leverer, herunder felles kontrollrom og døgnbemanning. Selskapet vurderer også å ansette egne ansatte med ansvar for drift i løpet av det neste året.

Ettersom Selskapets energisentraler er lokale anlegg av mindre størrelse, vil driftstjenester typisk kunne kjøpes inn fra rørleggere og andre lignende virksomheter i form av en vaktjeneste og personell som rykker ut dersom det oppstår et problem i et anlegg.

Celsio tilbyr i svært liten grad driftstjenester til energisentraler som ikke er eid av Celsio. Per i dag leveres dette kun til Bjørnvika Kjølesentral og Bispevika Energisentral (som tidligere er eid av Celsio, men solgt til eiendomsutviklerne), samt til Frysjaparken frem til driften overtas av OF Energi. Det er et stort antall lokale energisentraler i Oslo-området, og ut over tjenestene til de nevnte sentralene leverer ikke Celsio driftstjenester til noen av disse.

I et potensielt marked for salg av driftstjenester til lokale energisentraler i Oslo-området, vil Celsio derfor ha en begrenset markedsandel og i alle tilfeller godt under 30 %.

8.3 Rådgivningstjenester

Celsio leverer som nevnt også rådgivningstjenester til OF Energi. Ettersom Celsio i utgangspunktet ikke driver med rådgivning, er dette imidlertid ikke en tjeneste som selges til tredjeparter i markedet. Derimot har Hafslund Vekst en konsulentvirksomhet som tilbyr rådgivningstjenester innenfor

⁴ COMP/M.7272 Fortum Corporation/OAO Gazprom/AS Eesti Gaas/AS Vorguteenus Valdus, avsnitt 19-20, COMP/M.7745 Fortum/Lietuvos EWnergija/JV avsnitt 18, COMP/M.5365 IPO/ENBW/PRAHA/PT avsnitt 16.

energiområdet, i hovedsak i forbindelse med etablering av elektrisk infrastruktur, fornybare energisystemer og utslippskutt.

Tilsvarende tjenester som de OF Energi i dag får levert gjennom Celsio, kan også kjøpes fra Hafslund Vekst eller andre konsulentfirmaer, som Norconsult, Multiconsult og Sweco. I et potensielt marked for salg av energirådgivningstjenester i Norge, er Hafslund Veksts markedsandel i alle tilfeller godt under 30 %.

Som nevnt leverer OBOS gjennom OBOS Prosjekt byggtekniske tjenester. Dette omfatter et bredt spekter av tjenester, og kan herunder omfatte rådgivning til boligselskap i forbindelse med anskaffelse av en lokal energisentral fra tredjepart. OBOS markedsandel innen rådgivningstjenester generelt og i et potensielt marked for energirådgivningstjenester er godt under 30 %.

8.4 Utvikling og salg av boliger

OBOS har virksomhet innenfor boligutvikling i Oslo-området. Basert på tall fra ECON Nye Boliger for antall boliger i prosjekter som er lagt ut for salg i Oslo og Akershus, har OBOS en markedsandel på 18,7 % (26,8 % i Oslo og 15,2 % i Akershus).⁵ OBOS' markedsandel er derfor under 30 %, selv dersom markedet skulle avgrenses til Oslo.

Det er et betydelig antall aktører og pågående boligprosjekter i Oslo-området, og OBOS sine reelle markedsandeler vil også være noe lavere enn tallene som fremgår over ettersom prosjektene til såkalte eplehageutbyggere ikke inngår i tallene.

9. INGEN KOORDINERING MELLOM EIERNE

I henhold til forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 andre 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. Som nevnt leverer OBOS Prosjekt og Hafslund Vekst rådgivningstjenester, men er ikke nære konkurrenter. OBOS Prosjekt leverer byggtekniske tjenester, mens Hafslund Vekst tilbyr energirådgivning. De ulike rådgivningstjenestene har uansett ingen slik tilknytning til OF Energis virksomhet at det kan oppstå risiko for koordinering mellom Eierne.

OBOS og Celsio eier som nevnt en kjølesentral i Hovinbyen i fellesskap, men dette reiser ikke spørsmål om koordinering mellom Eierne som følge av foretakssammenslutningen. For øvrig har ikke OBOS og Hafslund overlappende virksomhet i samme marked som OF Energi, i noe marked oppstrøms eller nedstrøms, eller i et tilgrensende marked.

10. ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn av andre konkurransemyndigheter.

11. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetningen og årsregnskapet til OBOS, Celsio og OF Energi er tilgjengelige i Brønnøysundregistrene.

⁵ Oslo: 4301 boliger til salgs i prosjekter med pågående salg, hvorav OBOS har 1154. Akershus: 10 120 boliger til salgs i prosjekter med pågående salg, hvorav OBOS har 1536.

12. OFFENTLIGHET

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter jf. konkurranse-loven § 18b. Forretningshemmeligheter er markert i blått i meldingen. Forslag til offentlig versjon av meldingen og begrunnelse er vedlagt meldingen som henholdsvis Vedlegg 1 og Vedlegg 2.

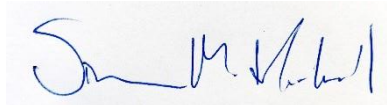
13. VEDLEGG

Vedlegg 1: Offentlig versjon av meldingen

Vedlegg 2: Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

14. UNDERSKRIFT

Oslo, 13. november 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Simen Klevstrand', is shown on a light-colored background.

Advokatfirmaet Haavind AS

Simen Klevstrand