

---

# Melding av foretakssammenslutning

---

**NG Eiendom Vestfold Telemark AS**

og

**Coop Norge Eiendom AS**

sitt erverv av felleskontroll over

**Teie Eiendom AS**

---

11. februar 2025

OFFENTLIG VERSJON

## 1 KONTAKTINFORMASJON

### 1.1 Foretak som erverver kontroll

#### 1.1.1 Melder 1

Navn: NG Eiendom Vestfold Telemark AS  
Org.nr.: 984 980 744  
Adresse: Karenslyst allé 12, 0278 Oslo

#### 1.1.2 Melder 2

Navn: Coop Norge Eiendom AS  
Org.nr.: 988 445 177  
Adresse: Regnbueveien 5, 1405 Langhus

### 1.2 Representant for melderne

Navn: Wikborg Rein Advokatfirma AS  
Kontaktperson: Elin Gildberg Opheim / Preben Milde Thorbjørnsen  
Adresse: Postboks 1513 Vika, 0117 Oslo  
Telefonnummer: +47 48 13 90 96 / +47 41 64 93 40  
E-post: [ego@wr.no](mailto:ego@wr.no) / [pmt@wr.no](mailto:pmt@wr.no)

### 1.3 Målvirksomhet

Navn: Teie Eiendom AS  
Org.nr.: 986 381 139  
Adresse: Postboks 32 Teie, 3106 Nøtterøy

## 2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

### 2.1 Beskrivelse av om foretakssammenslutningen

- (1) Meldingen gjelder NG Eiendom Vestfold Telemark AS (et datterselskap av NorgesGruppen ASA) (samlet "**NorgesGruppen**") og Coop Norge Eiendom AS (et datterselskap av Coop Norge SA) (samlet "**Coop**") sitt erverv av felleskontroll over Teie Eiendom AS ("**Teie Eiendom**").
- (2) Teie Eiendom eies i dag med 2/4 av Coop,<sup>1</sup> 1/4 av NorgesGruppen og 1/4 av Ørsnesveien 37 AS ("**Ørsnesveien 37**"). NorgesGruppen eier allerede i dag 40 prosent av aksjene i Ørsnesveien 37. Foretakssammenslutningen gjennomføres ved at NorgesGruppen erverver de resterende 60 prosent av aksjene i Ørsnesveien 37,<sup>2</sup> herunder oppnår kontroll over selskapets eierandel i Teie Eiendom. Som et resultat av dette vil derfor NorgesGruppen og Coop oppnå felles kontroll over Teie Eiendom ("**Transaksjonen**").

---

<sup>1</sup> Indirekte gjennom de heleide datterselskapene Baglo Holding AS og Smidsrød Eiendom AS.

<sup>2</sup> Ervervet av aksjene i Ørsnesveien 37 utløser ikke meldeplikt, da selskapet hadde en omsetning på om lag MNOK 10 i 2023. Ervervet vil imidlertid omfattes av NorgesGruppens pålegg om særskilt opplysningsplikt. Orientering i henhold til plikten ble gitt 14. januar 2025.

- (3) Aksjekjøpsavtalen mellom NorgesGruppen og eierne av Ørsnesveien 37 ble inngått 28. januar 2025, og følger vedlagt som:

**Bilag 1:** Aksjekjøpsavtale

- (4) Begrunnelsen for Transaksjonen er at [REDACTED].
- (5) Transaksjonen er tiltenkt gjennomført innen 28. februar 2025. Gjennomføring er betinget av godkjenning fra Konkurransetilsynet. Transaksjonen er ikke meldepliktig til andre konkurransemyndigheter.

## 2.2 Kravet om selvstendige fungerende fellesforetak

- (6) Ettersom Transaksjonen innebærer en endring fra enekontroll til felleskontroll, vil den kun utløse krav om melding dersom fellesforetaket "*på varig grunnlag ivaretar alle funksjoner som hører inn under en uavhengig økonomisk enhet*", jf. konkurranseloven § 17, annet ledd.
- (7) Som nærmere redegjort for i kapittel 3.2 nedenfor eier Teie Eiendom to tomteområder i Færder kommune som er tiltenkt utviklet til boligformål. Per i dag er tomtene ubebygde og benyttes i begrenset grad til parkeringsvirksomhet. Teie Eiendom kan likevel anses som en "*virksomhet*" per i dag, siden selskapet genererer parkeringsinntekter. Etter meldernes vurdering tilfredsstiller imidlertid ikke selskapet kravet om selvstendig fungerende:
- Det er ingen ansatte i Teie Eiendom per i dag, hverken på ledelsesnivå eller ansattnivå.
  - Den økonomiske aktiviteten i selskapet er svært begrenset, og selskapet hadde i 2023 en omsetning på kun om lag NOK 240 000. Selskapet driver ikke annen aktivitet enn det nevnte parkeringsvirksomheten, slik at selskapet ikke genererer øvrige inntekter enn disse.
  - Når tomtene oppnår nødvendige tillatelser til å starte utviklingen vil parkeringsvirksomheten utvikles. Den nåværende økonomiske aktiviteten i selskapet er derfor av kortvarig og midlertidig karakter.
- (8) Heller ikke under eller etter gjennomføring av den planlagte utviklingen av tomtene vil kravet om selvstendig fungerende etter meldernes oppfatning bli oppfylt:
- Det vil ansettes hverken en egen ledelse eller ansatte i Teie Eiendom. Den daglige ledelsen i selskapet vil forestås av styreleder, som vil være en ansatt fra ett av eierselskapene.
  - Finansering av utbyggingen vil skje gjennom egenkapital, lån fra aksjonærene og langsiktig lån gjennom NG Finanslån. Andre tjenester (slik som reguleringsarbeid) vil kjøpes fra tredjeparter. Ved realisering vil det søkes finansiering i en ekstern bank.
  - Boligene på tomtene utvikles for videresalg. Det er ingen planer for utvikling av næringslokaler på noen av tomtene. Teie Eiendom vil forestå salget av boligene for egen regning og risiko, og etter at salget er gjennomført vil selskapet ikke lenger ha noen virksomhet.

- (9) Etter meldernes vurdering vil Teie Eiendom derfor ikke oppfylle kravene til et selvstendig fungerende fellesforetak, da selskapet ikke har (eller vil få) tilstrekkelig egne ressurser til å operere selvstendig i et marked. Denne meldingen anses derfor som et frivillig melding, som inngis for det tilfellet at Konkurransetilsynet skulle vurdere dette annerledes. Meldingen oppfyller samtidig kravene til orientering etter den særskilte opplysningsplikten.

### 3 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE

#### 3.1 Foretak som erverver kontroll

##### 3.1.1 NG Eiendom Vestfold Telemark AS

###### 3.1.1.1 Juridisk og organisatorisk struktur

- (10) NG Eiendom Vestfold Telemark AS er et norsk investeringselskap som har til formål å eie og investere i eiendomsselskaper.
- (11) Selskapet er et heleid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Holding AS, som igjen inngår i NorgesGruppen-konsernet med NorgesGruppen ASA som morselskap. NorgesGruppen AS kontrolleres av Joh Johannsen Handel AS som eier majoriteten av aksjene (65%).
- (12) En oversikt over selskaper i NorgesGruppen-konsernet følger som:

**Bilag 2:** Liste med selskapene i NorgesGruppen

- (13) Konsernet har hovedkontor i Oslo, og sysselsetter i underkant av 45 000 ansatte.<sup>3</sup>
- (14) NorgesGruppen er medlem av bransjeorganisasjonen Virke.

###### 3.1.1.2 Virksomhetsområder

- (15) NorgesGruppens kjernevirksomhet består av virksomhetsområdene detalj og engros, i tillegg til produksjon;

#### I. Detaljvirksomhet

- (16) Detaljvirksomhetens hovedområder omfatter dagligvare og servicehandel.
- **Dagligvare:** NorgesGruppen har tre landsdekkende kjedekonsepter, samt et nærbutikk-konsept. Kjedekonseptene består av KIWI (som dekker lavprissegmentet), SPAR (som dekker supermarkedssegmentet), samt MENY (som er profilkjeden for store supermarkeder). Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken. Virksomheten omfatter om lag 1 789 dagligvarebutikker, hvorav omtrent ■ prosent er kjøpmannseide. I 2023 var om lag ■ prosent av butikkomsetningen fra kjøpmannseide kjedemedlemmer/franchisetakere, mens den øvrige omsetningen var fra egneide butikker.

---

<sup>3</sup> Inkludert ansatte i kjøpmannseide butikker.

- **Servicehandel:** NorgesGruppen Servicehandel utvikler og drifter konsepter som tilbyr lettvinde måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder:
  - MIX (100%) – som består av 76 kjøpmannseide kiosker og servicebutikker.
  - Deli de Luca (100%) – som er et franchisebasert konsept med totalt 141 butikker.
  - Kaffebrenneriet (50%) – som har 44 kaffebarer.
  - JaFs (100%) – som har 47 gatekjøkken.
  - Dollarstore (100%) – som har 25 utsalgssteder.
  - Gigaboks (100%) – som har 6 utsalgssteder.

## **II. Engrosvirksomhet**

- (17) 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.

## **III. Produksjonsvirksomhet**

- (18) NorgesGruppen eier i tillegg produksjonsvirksomhetene Bakehuset, Joh Johansson Kaffe AS og Matbørsen AS gjennom sitt heleide datterselskap NorgesGruppen Merkevarer AS. Sistnevnte eier også Unil AS, som driver NorgesGruppens virksomhet innen egne merkevarer. Innen dagligvare selger produksjonsvirksomhetene utelukkende til ASKO.<sup>4</sup>
- (19) Det vises for øvrig til NorgesGruppens hjemmesider for ytterligere informasjon om konsernets virksomhetsområder: [www.norgesgruppen.no/](http://www.norgesgruppen.no/).

### **3.1.2 Coop Norge Eiendom AS**

#### **3.1.2.1 Juridisk og organisatorisk struktur**

- (20) Coop Norge Eiendom AS er et norsk selskap ansvarlig for kjøp og salg, utvikling, utbygging og forvaltning av eiendom med strategiske interesse for Coop-konsernet. Selskapet bidrar til at Coops samvirkelag utvikler sine eiendomsporteføljer og skaffer seg gode næringslokaler for Coop sin handelsvirksomhet. Virksomheten utøves gjennom en rekke heleide og deleide datterselskaper.

---

<sup>4</sup> Joh Johanson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco.

(21) Selskapet er et heleid datterselskap av Coop Norge AS. Selskapet eies fullt ut av 57 samvirke­lag, som igjen eies av over to millioner forbrukere. Coop er fellesorganisasjon for samvirke­lagene i Coop-systemet, og ivaretar sentrale fellesoppgaver som løses i samhandling med samvirke­lagene. Dette omfatter grossist-, industri- og eiendomsvirksomhet, utvikling og forvaltning av kjedekon­septer og medlemsprogrammet, samt markedsføring av dagligvare og faghandelsvarer til Coops butikker i Norge.

(22) En oversikt over selskaper i Coop-konsernet er inntatt i note 23 i årsrapporten for 2023, inntatt som:

**Bilag 3:** Årsrapport for Coop Norge SA

(23) Konsernet har hovedkontor i Oslo, og sysselsetter 24 000 ansatte.<sup>5</sup>

(24) Coop er medlem av bransjeorganisasjonen Virke.

### 3.1.2.2 Virksomhetsområder

(25) Coop-konsernet er inndelt i tre markedsområder; dagligvarer og bygg, eiendom og industri.

#### **I. Dagligvarer og faghandel**

(26) Innenfor dagligvare har Coop flere kjedekon­septer, med total om lag 1 200 dagligvarebutikker fordelt på seks forskjellige dagligvarekjeder. I tillegg har Coop om lag 100 faghandelsbutikker i to ulike kjedekon­septer. Coops ulike kjeder innen dagligvare og faghandel er som følger:

- Coop Marked og Matkroken er nærbutikkjeder med mindre butikker med en lokal forankring.
- Coop Prix er en nabolagsbutikk.
- Extra er en lavpriskjede og Coops største dagligvarekjede.
- Coop Mega er et supermarked med fokus på ferskvarer.
- Obs er den eneste nasjonale hypermarkedkjedene i det norske dagligvaremarkedet, med om lag halvparten av butikkenes areal avsatt til faghandel.
- Obs Bygg og Coop Byggmix er byggevarehus i privatmarkedet (såkalt DIY)<sup>6</sup>.

#### **II. Industri**

(27) Coop Industri har gjennom sine datterselskaper en rekke egneide produksjonsvirksomheter, herunder innenfor blomster, kaffe, bakevarer, syltetøy og juice. Produktene selges under Coops egne merkevarer og er tilgjengelig i alle Coop-butikker.

---

<sup>5</sup> Inkludert ansatte i samvirke­lagene. I Coop-konsernet er det 5 868 ansatte.

<sup>6</sup> "do it yourself".

### **III. Eiendom**

- (28) Coop Norge Eiendom er ansvarlig for kjøp og salg, utvikling, utbygging og forvaltning av eiendom med strategisk interesse for Coop-konsernet. Selskapet har som mål å være Coop sitt kompetansesenter, og en aktiv samarbeidspartner for samvirkelag med egen eiendomsportefølje. Selskapet eier flere eiendomsselskaper i Norge,<sup>7</sup> og har rundt 40 ansatte som forvalter om lag 300 000 kvadratmeter eiendom nasjonalt.
- (29) I tillegg til disse markedsområdene leverer Coop tilleggsprodukter og- tjenester, samt har utviklet applikasjonene "Coopay" og "Coopkey". Ved å benytte Coopay, som en "lommebok" eller "wallet" i Coops medlemsapp, kan medlemmer gjennomføre kjøp av varer og tjenester i Coop-butikker og andre butikker, samt på nett. Med CoopKey kan kunder logge seg inn og ut av ubemannede butikker og kjøpe varer og tjenester.
- (30) Det vises for øvrig til Coops hjemmesider for ytterligere informasjon om konsernets virksomhetsområder og selskaper: [www.coop.no/](http://www.coop.no/).

#### **3.2 Andre involverte foretak – Teie Eiendom**

- (31) Teie Eiendom er et mindre eiendomsselskap med eierskap til flere eiendommer i sentrum av Teie i Færder kommune. Selskapet eier eiendommene gnr. 2, bnr. 290, 56 og 61 ("Trekanttomta"), og gnr. 2, bnr. 38, 11 og 51, samt gnr. 1, bnr. 26 ("Coop-tomta"). Disse tomtene er ubebygde og benyttes i dag til parkeringsformål.
- (32) Tomtene er under utvikling til et større boligprosjekt. Per nå har det blitt utarbeidet en mulighetsstudie, og prosjektet avventer planbehandling hos Færder kommune.
- (33) Etter gjennomføring av Transaksjonen vil partene fortsette å arbeide mot at Teie Eiendom oppnår byggetillatelse og etablerer to bygg for boligformål på tomtene. Det er ikke planlagt å etablerer næringslokale(r) på tomtene.

## **4 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT**

- (34) Nedenfor følger en oversikt over partenes omsetning og driftsresultat i Norge for siste regnskapsår.<sup>8</sup> Partenes omsetning overstiger tersklene for meldeplikt, jf. konkurranseloven § 18.

**Tabell 1:** Partenes omsetning og driftsresultat i Norge for 2023

Selskap	Omsetning (MNOK)	Driftsresultat (MNOK)
NorgesGruppen (konsern)	111 984	5 251
Coop (konsern)	58 874	181
Teie Eiendom	0,2	-0,7

<sup>7</sup> Dette omfatter blant annet eierskap i Tolvsrød Torg Holding AS, Kilen Handelspark AS, Vear Utvikling AS, Narverødveien 47 AS og Teie Torg Eiendom AS, som har prosjekter lokalisert i Færder og Tønsberg kommune.

<sup>8</sup> Det nevnes for ordens skyld at partenes årsregnskaper for regnskapsåret 2024 ikke er ferdig revidert per datoen for denne meldingen.

## 5 HORIZONTALT OVERLAPPENDE MARKEDER

### 5.1 Innledning

- (35) Teie Eiendom har i dag begrenset virksomhet innen utleie av parkeringsplasser i sentrum av Teie. Denne virksomheten er av midlertidig karakter, da det er tiltenkt at selskapet skal videreutvikle Trekanttomta og Coop-tomta til boligformål. Både NorgesGruppen og Coop har også i begrenset grad utleie av parkeringsplasser i området i og rundt Teie sentrum. Det foreligger derfor et potensielt horisontalt overlapp mellom partene i et eventuelt marked for utleie av parkeringsplasser.
- (36) Selv om det er tiltenkt at Teie Eiendom i fremtiden skal få virksomhet knyttet til salg av boligene som oppføres på Trekanttomta og Coop-tomta, er det per i dag uklart om, når og hvordan boligprosjektet vil bli realisert.<sup>9</sup> Selv om Coop har eierskap til flere utviklingsselskaper i regionen, utgjør dette etter meldernes oppfatning ikke et horisontalt overlappende marked for denne meldingens formål.<sup>10</sup>
- (37) Det foreligger ingen vertikale overlapp mellom partenes virksomheter.

### 5.2 Potensielt horisontalt overlapp innen utleie av parkeringsplasser

- (38) Teie Eiendom har som nevnt begrenset utleie av parkeringsplasser på Trekanttomta og Coop-tomta. Utleien inngår i dag som en del av parkeringsløsningen til Ørnsveien 37 (Bellevue Senteret), og administreres av dette selskapet. Inntektene fordeles forholdsmessig mellom partene med fratrukk for administrative kostnader. Parkeringsløsningen er avgiftsbelagt og åpen for offentligheten.
- (39) EU-kommisjonen har i tidligere saker vurdert et eget marked for parkeringstjenester, som omfatter utleie av parkeringsplasser mot betaling.<sup>11</sup> Det ble også vurdert at gratisparkering, boligparkering og privatparkering antakelig ikke var omfattet av dette markedet. Etter meldernes oppfatning vil alle parkeringsmuligheter være omfattet av det relevante markedet, uavhengig av om de befinner seg innendørs eller utendørs, er en del av et større parkeringsområde eller er gateparkering, da slike parkeringsmuligheter vil bli ansett som substitutter for kunden. Da Transaksjonen uavhengig av markedsavgrensning ikke vil hindre effektiv konkurranse, er det imidlertid ikke nødvendig å ta endelig stilling til markedsavgrensningen.
- (40) Markedet for utleie av parkeringsplasser mot betaling ble videre vurdert som lokalt i utstrekning, da kundene ønsker å parkere nært destinasjonen for kjøreturen.<sup>12</sup> Etter meldernes oppfatning må det relevante geografiske markedet for denne meldingens formål derfor anses som området rundt Teie sentrum / Teie Torv.
- (41) NorgesGruppen tilbyr i dette området primært gratis-parkering til kunder som handler i konsernets dagligvareforretninger, hvilket sannsynligvis faller utenfor det relevante

---

<sup>9</sup> Det er som nevnt per i dag kun utarbeidet mulighetsstudier.

<sup>10</sup> Coop og Teie Eiendoms samlede markedsandel i et marked for salg av nyoppførte boliger er under enhver omstendighet lav. Transaksjonen vil også uansett ikke innebære en økning i Coop sin markedsandel (siden Teie Eiendom per i dag ikke er aktiv i dette markedet), og heller ikke innebære en endring i markedsstrukturen, da Coop allerede i dag har (negativ) enekontroll over Teie Eiendom.

<sup>11</sup> Se blant annet sak COMP/M.2825, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA, avsnitt 10-12.

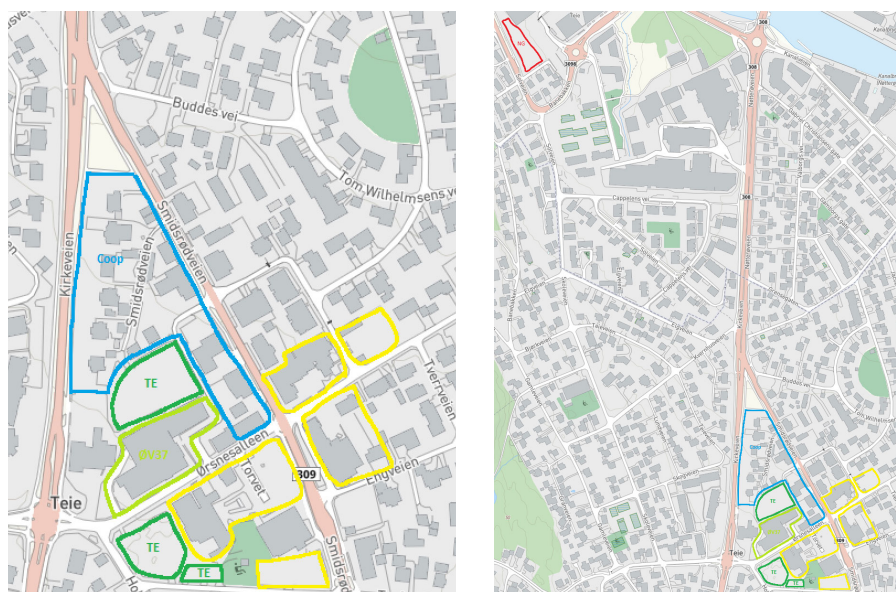
<sup>12</sup> Se sak COMP/M.2825, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA, avsnitt 10-12.



produktmarkedet.<sup>13</sup> I tillegg driver NorgesGruppen utleie av parkeringsplasser på eiendommene gnr. 1003, og bnr. 61 i Tønsberg kommune (ved Færder Videregående skole).<sup>14</sup> Dette området ligger imidlertid hele 15 minutters gange fra Trekanttomba og Coop-tomba. En gangtid på 15 minutter medfører at potensielle kunder av parkeringsplassene ikke vil anse de to virksomhetene som substitutter, slik at parkeringsvirksomhetene ikke ligger i det samme geografiske marked.<sup>15</sup> Det foreligger derfor ingen overlapp mellom NorgesGruppen og Teie Eiendom innen utleie av parkeringsplasser i Teie sentrum / Teie Torv.<sup>16</sup>

- (42) Videre eier Coop 50 prosent av Teie Torg Eiendom AS ("TTE"), hvilket sammen med Folksom AS er i gang med å utvikle nabotomtene til Trekant-tomba til boligformål. Eiendommene benyttes imidlertid i dag til utleie til nærings- og boligkunder samt til dels parkering, og inngår som en del av parkeringsløsningen som driftes av Ørsnesveien 37 (sammen med Teie Eiendom).<sup>17</sup> Utover dette har Coop også eierskap til flere drifts- og utviklingsselskaper i regionen, som blant annet driver utleie av parkeringsplasser, men ingen av disse er lokalisert i nærheten av Teie sentrum. Det foreligger derfor et mulig overlapp mellom Coop (via TTE) og Teie Eiendom innen utleie av parkeringsplasser i Teie sentrum.
- (43) En nærmere angivelse av lokasjonen på parkeringsplassene er inntatt som:

**Figur 1:** Kart over området rundt Teie sentrum / Teie Torv<sup>18</sup>



<sup>13</sup> Dette anses uansett som en integrert del av dagligvarevirksomheten.

<sup>14</sup> Det nevnes at begge disse eiendommene også er utviklingsprosjekter hvor nevnte parkeringsplasser vil bli fjernet når utvikling starter.

<sup>15</sup> Dersom Konkurransetilsynet mot formodning skulle mene at parkeringsvirksomhetene utgjør substitutter, gjøres det gjeldende at markedet i så fall må inkludere hele Tønsberg og Færder kommune, hvilket vil medføre at partene har en markedsandel på langt under 20 prosent.

<sup>16</sup> Det bemerkes for ordens skyld at NorgesGruppen etter gjennomføring av Transaksjonen vil få kontroll over Ørsnesveien 37, som blant annet tilbyr parkering ved Bellevue-senteret som er lokalisert på naboeiendommen til Trekanttomba.

<sup>17</sup> I tillegg leies det ut parkering privat til leietakerne på eiendommene.

<sup>18</sup> Parkeringsområdene markert i mørkegrønt eies av Teie Eiendom, mens områdene markert i rødt og blått eies av henholdsvis NorgesGruppen og Coop. Området markert i lysegrønt eies av Ørsnesveien 37.

- (44) Melderne har ikke tilgjengelig data for å beregne markedsandeler innen utleie av parkeringsplasser i dette området. Det foreligger imidlertid mange substitutter til partenes parkeringsutleie, deriblant er det større parkeringsareal i området som Ørsnesalleen 28, Teie Torv, Teiegården og Smidsrødveien 12A.<sup>19</sup> I tillegg er det åpent for gateparkering i området, hvilket utøver betydelig konkurransepress på partene. Det er også svært lave etableringshindringer i markedet, da det kun kreves eierskap til et område stort nok til å plassere biler, samt eventuelt innkjøp av relevant teknologi til betaling for tjenestene.
- (45) Transaksjonen innebærer uansett ingen endring i konkurransesituasjonen i dette markedet, da Coop allerede i dag har (negativ) kontroll over Teie Eiendom. Dessuten er parkeringsvirksomheten til Teie Eiendom (samt også Coop) av midlertidig karakter, da eiendommene er under utvikling til boligformål.
- (46) Det er derfor ikke sannsynlig at foretakssammenslutningen i betydelig grad vil hindre effektiv konkurranse i et marked for utleie av parkeringsplasser i Teie sentrum / Teie Torv, jf. konkurranseloven § 16, første ledd.

### 5.3 Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører

- (47) Teie Eiendoms parkeringsvirksomhet forestås som nevnt av Ørsnesveien 37. Selskapet har derfor ingen leverandører, utover Ørsnesveien 37 (hvilket igjen har avtale med Parkly AS) som besørger administrative tjenester og relevante vedlikeholdstjenester (som snømåking). Selskapet har heller ikke oversikt over de viktigste kundene, da parkeringsarealet som nevnt er åpent for offentligheten og benyttes av en lang rekke enkeltkunder. Gitt Teie Eiendoms begrensede virksomhet er det også vanskelig å anslå de viktigste konkurrentene, og selskapet anser samtlige av tilbyderne av alternative parkeringsplasser i området som konkurrenter, slik som gateparkering og parkeringen på eksempelvis Teiegården, Teie Torv og Ørsnesalleen 28.
- (48) Tilsvarende gjelder for Coop da parkeringsvirksomheten til TTE også forestås av Ørsnesveien 37. TTE har i tillegg avtale med [REDACTED] for drift av eiendommene til selskapet, herunder eventuell oppfølging mot Ørsnesveien 37 / Parkly AS.

## 6 MORSELSKAPENES AKTIVITET ETTER GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

- (49) NorgesGruppen og Coop vil også etter Transaksjonen forestå slik virksomhet som er beskrevet i kapittel 5 ovenfor. Utover dette har hverken NorgesGruppen eller Coop virksomhet på markeder som er horisontalt eller vertikalt forbundet (eller tilgrensende) med Teie Eiendoms virksomhet, og vil derfor heller ikke være virksomme på slike markeder etter gjennomføring av Transaksjonen, jf. konkurranseloven § 18a, annet ledd.

## 7 EFFEKTIVITETSGEVINSTER

- (50) Transaksjonen vil ikke medføre noen konkrete effektivitetsgevinster.

---

<sup>19</sup> Angitt i gult i Figur 1.

## 8 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

- (51) Årsberetning og årsregnskap for Coop er inntatt som **Bilag 2** ovenfor, mens tilsvarende for NorgesGruppen er inntatt nedenfor. Årsregnskap for Teie Eiendom for siste regnskapsår er også inntatt.<sup>20</sup>

**Bilag 4:** Årsrapport NorgesGruppen AS

**Bilag 5:** Årsrapport Teie Eiendom AS

## 9 FORRETNINGSHEMMELIGHETER

- (52) Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter. Forslag til offentlig versjon av meldingen, samt en begrunnelse for forslaget, følger vedlagt som:

**Bilag 6:** Begrunnelse for forslag til offentlig versjon

**Bilag 7:** Forslag til offentlig versjon av konkurransemeldingen

\*\*\*

Oslo, 11. februar 2025

**WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS**

Elin Gildberg Opheim

---

<sup>20</sup> Etersom Teie Eiendom følger reglene i regnskapsloven for små foretak utsteder ikke selskapet årsberetning, jf. regnskapsloven § 2-1.