
**FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING
OG EIENDOM ØST AS
OG
POSEIDON PROPERTIES AS
ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER
EIENDOM

1. MELDERE

Melder 1:

Selskap: NG Eiendom Øst AS
Adresse: Karenslyst allè 12-14, 0213 OSLO
Org.nr. 981 642 236

Melder 2:

Selskap: Poseidon Properties AS
Adresse: Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO
Org.nr. 927 134 896

Representant:

Selskap: Advokatfirmaet Haavind AS
Representant: Advokat Marianne Henne Møller
E-post: m.moller@haavind.no
Adresse: Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon: 22 43 30 00
Mobiltelefon: 94 16 21 67
Telefaks: 22 43 30 01

2. ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK

Target består av eiendommene gnr 155 bnr 10, bnr 76 og bnr 15 i Oslo kommune, med adresse Bernhusveien 6,4 og 10 (samlet omtalt som "Eiendommen").

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

3.1 Transaksjonen

NG Eiendom Øst AS ("NGE") og Poseidon Properties AS ("Poseidon") skal gjennom opprettelsen av et "single purpose"-selskap ("Newco") erverve eiendommene med gnr 155 bnr 10, bnr 76 og bnr 15 i Oslo kommune, med adresse Bernhusveien 6, 4 og 10 («Eiendommen»). Eiendommen eies før transaksjonen i sin helhet av NorgesGruppen ASA ("NG"), gjennom datterselskapet Jacobs Eiendom AS. Partene vil hver eie 50 % av aksjene i Newco.

Formålet med transaksjonen er at partene i fellesskap vil benytte Eiendommen til å utvikle rundt 20 leiligheter. Før byggearbeidet kan begynne må eksisterende bygningsmasse rivemeldes og et nytt prosjekt rammesøkes.

Transaksjonen meldes for det tilfelle at Newco skulle anses som et fullfunksjons fellesforetak, jf. Krrl. § 17 andre ledd. Newco vil ikke ha egne ansatte eller en daglig leder, men styres gjennom en styringsgruppe bestående av to representanter fra hver av eierne, samt en prosjektleder som Newco vil leie inn fra en tredjepart. Styringsgruppen vil ha det overordnede ansvaret for gjennomføringen av prosjektet, herunder utvikling av konsept, søknader om nødvendige tillatelser, kontrahering av entreprenører, samt daglig ledelse av Newco. Når det gjelder finansiering planlegger partene at det skal innbetales tilstrekkelig egenkapital til å finansiere utviklings- og salgsprosessen frem til byggestart, anslagsvis NOK 2.000.000 til sammen. Newco vil inngå en avtale med tomteselger om utsatt oppgjør for tomten frem til prosjektets ferdigstilling. Newco er et "single purpose"-selskap som kun skal kjøpe Eiendommen og deretter utvikle og realisere denne. I forbindelse med utviklingen av Eiendommen, vil entreprisen og andre tjenester vil kjøpes fra tredjeparter, eksempelvis knyttet til ulike konsulenttjenester, totalentreprenør og eiendomsmegler tjenester. Kostnadene for denne bistanden vil bæres av Newco.

3.2 Forenklet melding

Newcos omsetning og aktiva vil være under NOK 100 millioner. Vilklårene for forenklet melding er derfor oppfylt, jf. FOR-2013-12-11-1466 om melding for foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 1. For ordens skyld opplyses også at partene har overlappende virksomhet innen utleie av boligeiendom, men som beskrevet under punkt 6 er partenes samlede markedsandel langt under 20 %, slik at transaksjonen også oppfyller vilklårene i § 3 første ledd nr. 3 bokstav b.

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 NorgesGruppen

NG Eiendom Øst AS ("NGE") er et 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Holding AS, som igjen er 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen ASA ("NG"). Joh Johansson Handel AS har en 65 % eierandel i NorgesGruppen ASA.

NGE er et selskap hvis formål er å eie og investere i eiendomsselskaper på Østlandet.

Innenfor dagligvare har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepser, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens MENY og SPAR dekker supermarkedssegmentet. 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:

- MIX, med 76 profilerte kiosker og servicebutikker.
- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt 141 butikker.
- Kaffebrenneriet, med 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 50 %).
- Big Horn Steak House, som er et franchisebasert konsept med 10 restauranter (NorgesGruppen eier 50 %).
- JaFs, med 47 profilerte gatekjøkken.
- Dollarstore med 25 utsalgssteder.
- Gigaboks med 6 utsalgssteder.

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

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 Johannson 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.¹

NorgesGruppen sysselsetter i overkant av 45 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide virksomhet inkluderes. NorgesGruppen er medlem av Virke.

Ytterligere informasjon om NorgesGruppen finnes på <https://www.norgesgruppen.no>.

4.2 Poseidon Properties AS

Poseidon Properties AS ("Poseidon") er et eiendomsutviklingselskap, og utvikler nye boliger (i hovedsak villa- og småhusprosjekter og leilighetsprosjekter). Selskapets hovedsatsningsområde er Oslo-området, men selskapet involverer seg også fra tid til annen i prosjekter i andre deler av landet. Selskapet er for tiden involvert i 11 pågående boligprosjekter, alle beliggende på Østlandet.

Poseidon eies i fellesskap av Røsnes Eiendom AS ("Røsnes Eiendom") og Strand Eiendom AS ("Strand Eiendom"). Røsnes Eiendom eies i sin helhet av Lasse Røsnes. Strand Eiendom eies i sin helhet av Jon Strand. Både Røsnes og Strand eier direkte eller indirekte ulike eiendomsselskaper involvert i investering, utleie, salg og utvikling av eiendommer. En oversikt over selskapsenheter er for oversiktens skyld inntatt som fotnote to og tre nedenfor^{2 3}.

Poseidon, dets eiere og øvrige selskaper kontrollert av eierne omtales i det følgende som "Poseidon-gruppen".

Ytterligere informasjon om Poseidon finnes på <https://www.poseidonproperties.no/>.

4.3 Newco AS

¹ Joh Johannson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco.

² For oversiktens skyld nevnes selskaper hvor Lasse Røsnes har en eierandel er over 20 %: Streken Utleie 5 AS (100 %), Streken Utleie 3 AS (100 %), Streken Eiendom 2 AS (100 %), Streken Utleie AS (50 %), Attivo Malerhaugen Oktober-Aksjene AS (50 %), Holtet Linke AS (50 %), Attivo Malerhaugen Mars-Aksjene AS (50 %), Streken Eiendom AS (50 %), Holtet Linje AS (50 %), Storgata 8 Moss AS (50 %), Streken U2 AS (50 %), Califonie Bellevue AS (50 %), S56 Bolig 2 AS (50 %), Jaktlia 19 Eiendom AS (33,33 %), Poseidon Projects AS (33,33 %), Poseidon Partners AS (25 %), Jaktlia Utvikling AS (33,33 %), J19 Holding AS (33,3 %), S56 Bolig AS (50 %), Schultz Bolig AS (33,3%), Socius Capital AS (31,58 %), Havnegården Egersund (25 %), K88 bolig AS (25 %), Havnegården Invest AS (25 %), Holmenveien Invest AS (25 %) Holmenveien 30 AS (25 %) og Stabekk Bolig AS (25 %).

³ For oversiktens skyld nevnes selskaper hvor Jon Strand har en eierandel over 20 %: Streken Utleie 2 AS (100 %), Streken Utleie 4 AS (100 %), Strand Eiendom 1 AS (100 %), Strand Management AS (100 %), Ankergaarden AS (100 %), Severne Eiendom AS (75 %), Rinnovo AS (50 %), Storgata 8 Moss AS (50 %), Streken Eiendom AS (50 %), Holtet Linje AS (50 %), SI1b AS (50 %), Streken U2 AS (50 %), Attivo Malerhaugen Mars-Aksjene (50 %), Attivo Malerhaugen Oktober-Aksjene AS (50 %), Ts Estate AS (38,28 %), S56 Bolig AS (50 %), S56 Bolig 2 AS (50 %), Jaktlia Utvikling AS (33,3 %), J19 Holding AS (33,3 %), Jaktlia 19 Eiendom AS (33,3 %), Poseidon Projects AS (33,3 %), Poseidon Partners AS (25 %), Schultz Bolig AS (33,3 %), Holmenveien 30 AS (25 %), K88 Bolig AS (25 %), Havnegården INvest AS (25 %), Stabekk Bolig AS (25 %) og Havnegården Egersund AS (25 %).

Selskapet er et nytt selskap som vil opprettes i forbindelse med partenes transaksjon. Dette selskapet vil erverve Eiendommen. Eiendommen er i dag bebygget med til sammen tre boliger og tre garasjer. Det løper leieavtaler på Eiendommen med en varighet ut 2025.

Partene planlegger på sikt å benytte Eiendommen til å utvikle rundt 20 leiligheter.

5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i 2023 for melderne:

	Omsetning 2023 (i hele tusen NOK)	Driftsresultat 2023 (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (Konsern)	111 984 382	5 251 420
Poseidon Properties ⁴	NOK 169 124	N/A
Newco/Eiendommen	NOK 1,104	N/A

6. INGEN BERØRTE MARKEDER

Newco vil erverve Eiendommen, hvor det i dag er noe utleie av boliger. Poseidon og Poseidons eiere, Røsnes og Strand, og NG har også noe virksomhet innen utleie av bolig i Oslo-området (Oslo og Akershus) slik at transaksjonen medfører en overlapp mellom målselskapet og melderne innen utleie av boliger i Oslo-området.

Det leies ut et betydelig antall boliger i Oslo-området, og partenes andel av dette tilbudet er svært begrenset. Til illustrasjon vises det til at det per 6. mars 2025 på Finn.no alene er rundt 2 500 boliger (eneboliger, leiligheter og rekkehus) tilgjengelig for leie i Oslo og Akershus.⁵ I tillegg til dette kommer alle boliger som per nå er utleid eller som leies ut gjennom andre kanaler enn Finn.no. Til sammenligning er det på Eiendommen oppført tre boliger som leies ut. Poseidons virksomhet innen boligutleie er begrenset til et beskjedent antall utleieforhold som løper i forbindelse med at eiendom skal utvikles for ny bebyggelse. Strand Eiendom med datterselskaper har videre rundt 150 leiligheter i Oslo og Halden. Røsnes med datterselskaper har rundt 30 enheter til utleie. NG eier enkelte boliger som leies ut (under 10 boliger), i påvente av at eiendommen utvikles eller selges. Det foreligger derfor også er en (preeksisterende) overlapp mellom NG og Newco innen utleie av bolig.

Partenes virksomhet er i tråd med dette svært begrenset, og den samlede overlappen innen boligutleie i Oslo-området er følgelig tilsvarende begrenset (under ■%), og følgelig langt under grensen på 20 %.

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

⁴ Omsetningen omfatter Poseidon Properties AS' omsetning, samt selskaper hvor eierne Røsnes og Strand direkte eller indirekte har eierandel over 50 %. Det er ikke tatt stilling til hvorvidt omsetning fra selskaper hvor eierne har minoritetsandeler skal inkluderes, da omsetningen uansett overstiger NOK 100 millioner.

⁵

https://www.finn.no/realestate/lettings/search.html?filters=&location=0.20061&property_type=1&property_type=3&property_type=4&location=0.20003 (sist besøkt 6. mars 2025)

7. OVERSIKT OVER KONKURRENTER, LEVERANDØRER OG KUNDER

Partene har begrenset virksomhet innen utleie av boliger, og har derfor ikke detaljert kjennskap til markedet. De noterer imidlertid at det er andre store aktører som tilbyr konkurrerende tjenester, herunder Heimstaden, Carusel Eendom, Merkantilbygg, Thon Eiendom og Steinar Moe Eiendom.

Når det gjelder leverandører har Poseidon-gruppen ingen leverandører å opplyse om. Leilighetene er seksjonert i sameier, slik at de enkelte sameiene drifter byggene. Når det gjelder utleie av eneboliger og rekkehus gjennomføres vedlikehold gjennom egeninnsats av eierne selv eller av leietakerne selv.

Når det gjelder Poseidon-gruppens leietakere består disse av [REDACTED] og [REDACTED] og privatpersoner. Det legges til grunn at det ikke skal opplyses om navn på privatpersoner, blant annet av personvern hensyn.

Hva gjelder NGs viktigste leverandører innen utleie av bolig i Oslo-området omfatter disse [REDACTED]

NG boliger leies ut til privatpersoner, enten direkte eller via Utleiemegleren Majorstuen AS. Som nevnt ovenfor legges det til grunn at det ikke er nødvendig å opplyse om navn på privatpersoner.

Eiendommen leies ut til privatpersoner via Utleiemegleren. De fem viktigste leverandørene tilsvarer leverandørene opplyst for NG for øvrig.

8. INGEN KOORDINERING MELLOM MORSELSKAP

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. Som følger av redegjørelsen ovenfor, er partene og Newco aktive innen utleie av boligeiendom. Partenes virksomhet er imidlertid svært begrenset, slik at transaksjonen ikke utløser noen risiko for koordinering mellom morselskapene innen utleie av boligeiendom.

Poseidon og eierne har virksomhet innen boligutvikling i Oslo-området. Markedsandelen er imidlertid begrenset til under [REDACTED]%. Til en viss grad har NGE eierinteresser i eiendomsutviklingsprosjekter som også omfatter bolig, i tillegg til næringseiendom. Dette er likevel en meget beskjeden virksomhet, og transaksjonen utløser derfor ingen risiko for koordinerte virkninger for andre bolig- eller eiendomsutviklingsprosjekter.

9. EFFEKTIVITETSGEVINSTER

Ettersom foretakssammenslutningen ikke vil kunne ha negative virkninger på konkurransen som effektivitetsgevinstene skal måles opp mot, gjøres det ikke nærmere rede for eventuelle effektivitetsgevinster.

10. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetningen og årsregnskapet til NorgesGruppen ASA og Poseidon Properties AS fra siste regnskapsår (2023) er offentlig tilgjengelige via Brønnøysundregisteret. Newco er et nyetablert selskap, og det foreligger derfor ikke årsberetning og årsregnskap for dette.

11. ANDRE OPPLYSNINGER

Transaksjonen er ikke underlagt meldeplikt i andre jurisdiksjoner.

12. OFFENTLIGHET

Melderne ber om at opplysningene markert i grønt 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.

13. UNDERSKRIFT

Oslo, 07.03. 2025



Advokatfirmaet Haavind AS

Marianne Henne Møller