
**FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING
NG EIENDOM VESTFOLD TELEMAR AS
OG
TRYGVE LØVÅS AS
ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER
RAULAND HANDELSHUS AS

Konfidensiell versjon

Inneholder forretningshemmeligheter

1. MELDEREMelder 1

Selskap: NG Eiendom Vestfold Telemark AS
Adresse: Postboks 2111 Stubberød, 3255 Larvik
Org.nr. 984 980 744

Melder 2

Selskap: Trygve Løvås AS
Adresse: Daniel Barths vei 3, 3612 Kongsberg
Org.nr. 985 375 313

Representant:

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: 98 07 63 40/ 94 16 21 67

2. MÅSELSKAPET

Selskap: Rauland Handelshus AS
Adresse: Juvlandsvegen 2, 3864 Rauland
Org.nr. 964 941 130

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

3.1 Transaksjonen

NG Eiendom Vestfold Telemark AS ("**NGEVT**") erverver 50 % av aksjene i Rauland Handelshus AS ("**Målselskapet**"). Selger er ITV Næringsseiendom AS ("**ITVN**"). Før transaksjonen eier NGEVT AS 50 % av ITVN, slik at NG Eiendom Vestfold Telemark AS i dag indirekte eier 25 % av Målselskapet. Transaksjonen innebærer altså at NGEVT øker sin eierandel i Målselskapet fra 25 % til 50 %.

De resterende 50 % av Målselskapet eies før transaksjonen av Trygve Løvås AS, som vil fortsette å eie denne andelen også etter transaksjonen.

Transaksjonen meldes for det tilfellet at Målselskapet anses som et fullfunksjonelt fellesforetak, jf. Konkurranseloven § 17 andre ledd, og at transaksjonen anses som en foretakssammenslutning. Målselskapet er involvert i økonomisk virksomhet av varig karakter, i form av utleie av næringsseiendom (herunder utleie til tredjeparter). Selskapet har ingen ansatte, og ledes av daglig leder Kjell Aage Verpe.



3.2 Forenklet melding

Målselskapet har en omsetning på MNOK 4,4 og en balanse på MNOK 41,1, slik at vi er under terskelverdiene i FOR-2013-12-11-1466 om melding for foretakssammenslutninger § 3 nr 1.

Foretakssammenslutningen oppfyller vilkårene for forenklet melding, jf. FOR-2013-12-11- 1466 om melding av foretakssammenslutninger § 3 nr. 1.

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 NorgesGruppen

NG Eiendom Vestfold Telemark AS (NGEVT) er et 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Region AS, som igjen er 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen ASA ("**NG**"). Joh Johansson Handel AS har en 65 % eierandel i NorgesGruppen ASA.

NGEVT er et selskap hvis formål er å drive med leie og fremleie av fast eiendom samt alt som står i den forbindelse.

NorgesGruppens kjernevirksomhet består av to virksomhetsområder; detaljhandel og engros. Detaljvirksomhetens hovedområder omfatter dagligvare og servicehandel.

Innenfor dagligvare har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepter, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens SPAR dekker supermarkedssegmentet. MENY er profilkjeden for store supermarkeder. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken. Virksomheten omfatter om lag 1 789 dagligvarebutikker, hvorav omtrent [REDACTED] er kjøpmannseide. I 2024 kom [REDACTED] % av butikkomsetningen fra kjøpmannseide kjedemedlemmer/franchisetakere, mens det øvrige kom fra egeneide butikker. I tillegg eier NorgesGruppen konseptene Dollarstore (25 utsalgssteder) og Gigaboks (6 utsalgssteder).

Innenfor *servicehandel mv.* er det NorgesGruppen Servicehandel AS som utvikler og drifter konsepter som tilbyr lettvinne måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder (antall butikker pr 31.12.2024):

- MIX: 69 kjøpmannseide utsalgssteder
- Deli de Luca by: Franchisebasert convenience-konsept med 21 utsalgssteder

- **Tiger:** Franchisekonsept med 116 utsalgssteder på Esso-stasjoner i hele Norge (68 av dem har Deli de Luca-konseptet). I tillegg er det ca. 52 forhandlereide stasjoner som gjennom avtalen mellom Certas Energy Norway AS og NorgesGruppen får tilgang til kjedestyrte kampanjer, sortiment og varekjøp samt driftstøtte og butikkonsepter (fire av disse har Deli de Luca-konseptet)
- **Kaffebrenneriet:** 44 kaffebarer
- **Jafs:** 54 kjøpmannseide gatekjøkken
- **Grød:** 1 utsalgssted i Oslo
- **Assosiert:** Det er ca. 514 ulike virksomheter som deltar i innkjøpssamarbeid. NGS leverer ikke konsepter eller tjenester til disse – kun innkjøpssamarbeid

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 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.¹

NorgesGruppen sysselsetter i underkant av 45 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide butikker inkluderes.

Vedlegg 1: Liste med selskapene i NorgesGruppen-konsernet

NorgesGruppen er medlem av Virke.

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

4.2 Trygve Løvås AS

Trygve Løvås AS er et holdingselskap kontrollert av Trygve Løvås (som har en eierandel på 90%).

Trygve Løvås eier, gjennom Trygve Løvås AS, direkte og indirekte ulike selskaper, involvert i følgende tjenester:

- (i) **Løvås Eiendom AS** (100 %): Eier og utvikler eiendom med formål om utleie. Selskapet eier tomtene på Skrubbmoen 10 og 23 i Kongsberg, som per i dag er regulert til næringsformål. På sikt planlegges det å leie ut disse eiendommene til næringsvirksomhet
- (ii) **Kongsberg Maskin AS** (100 %): Utleie av maskiner og utstyr.
- (iii) **Kongsberg Containertransport AS** (100 %): Godstransport på vei.
- (iv) **Kongsberg Entreprenør AS** (100 %): Tjenester innen grunnarbeid og entreprenørvirksomhet.
- (v) **Kongsberg Massegjennvinning AS** (100 %): Deponering og gjenvinning.
- (vi) **Aurum Eiendom AS** (100 %), Eiendomsutvikling, planlegger å utvikle et område med ca. 70 boenheter. **Frydenberg Utvikling** (91 %): Eiendomsutvikling.

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

(vii) **Kongsberg Kranservice** (55%): Kranservice og godstransport på vei.

4.3 Rauland Handelshus AS

Rauland Handelshus AS har aktivitet innen utleie av næringseiendom. Rauland Handelshus AS har hjemmel til eiendommene med gnr. 140 bnr. 25, 138, 91, 66, 90 og 213 i Vinje kommune med påstående bygninger ("**Eiendommen**"). I tillegg til de eksisterende leietakerne har de også noen ledige lokaler.

Deler av Rauland Handelshus leies ut til Spar, som er største leietaker. Andre deler av eiendommen leies ut til virksomheter med drift innen pub- og overnattingsvirksomhet.

5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat fra siste tilgjengelig regnskapsår for melderne og målselskapet:

Foretak	Omsetning (i hele tusen NOK)	Driftsresultat (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (konsern) (2024)	117 776 557	5 794 449
Trygve Løvås AS (konsern) (2023)	244 033	9 828
Rauland Handelshus AS (2024)	4 435	2 113 (2023)

6. INGEN BERØRTE MARKEDER

6.1 Innledning

Målselskapet driver virksomhet innen utleie av næringseiendom. NorgesGruppen og selskaper eid av Løvås (heretter omtalt som Løvås-selskaper) driver også slik virksomhet, slik at transaksjonen medfører en begrenset horisontal overlapp. Dette beskrives nedenfor 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 det at transaksjonen ikke innebærer noen horisontal overlapp i markedet for salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker.

6.2 Ingen betydelig horisontal overlapp

Målselskapet leier ut eiendom til ulike former for næringsvirksomhet, for eksempel en bank og en sportsbutikk. NorgesGruppen leier også ut næringsareal i Telemark, samt at de er medeier i andre selskaper som leier ut næringsareal i samme område. Løvås-selskaper har også slik virksomhet i Norge, men ikke i Telemark. I lys av dette, er overlappen svært begrenset og transaksjonen utløser derfor ingen risiko for konkurranseskade.

Det geografiske markedet tilsvarer trolig minimum Telemark. Partene er ikke kjent med at det finnes tall for total utleie av næringseiendom til detaljhandel i Telemark, men antar at deres samlende

andeler innen utleie av næringseiendom i dette området er forsvinnende små. Målselskapets andel er godt under [REDAKTERT] og NorgesGruppen anslår at deres andel utgjør godt under [REDAKTERT]. Løvås-selskaper driver ikke virksomhet innen utleie av næringseiendom i Telemark.

Selv om det geografiske markedet eventuelt skulle avgrenses snevrere enn dette anslår partene at markedsandelene fortsatt er begrenset. Innenfor en radius på 50 km ligger også andre byer og tettsteder som Åmot, Haukeli, og Rjukan hvor det leies ut ulike typer næringseiendom til detaljhandel. Partene har ingen utleie av næringseiendom til detaljhandel i dette området utover i Vinje kommune.

Det geografiske markedet er ikke begrenset til en enkelt kommune, men for ordens skyld opplyses det at Løvås ikke leier ut næringseiendom til detaljhandel i Vinje kommune. NorgesGruppens markedsandel innen utleie av næringseiendom til tredjeparter i Vinje kommune antas å være lav.

For fullstendighetens skyld tilføyes at NorgesGruppen utover eierandelen i Rauland Handelshus eier en indirekte minoritetsandel i Bratlandsbygget AS, som har omtrent 750 kvadratmeter næringsareal til utleie i Vinje kommune.

Partene er ikke kjent med at det finnes tall for total utleie av næringseiendom til detaljhandel for Vinje kommune. NorgesGruppen anslår imidlertid at både Rauland Handelshus og Bratlandsbygget AS utgjør en andel på under [REDAKTERT], slik at summen er under terskelen [REDAKTERT].

For ordens skyld minnes det om at NorgesGruppen eier 25 % av aksjene i Målselskapet uavhengig av transaksjonen. Den planlagte transaksjonen innebærer kun et oppkjøp av ytterligere eierandeler, og vil følgelig ikke medføre noen endring i konkurransebildet.

6.3 Hypotetisk vertikal link innen utleie av lokaler til dagligvareaktører

Noen av Målselskapets lokaler er egnet til dagligvarehandel. NorgesGruppen mener at et potensielt marked for utleie av næringseiendom til dagligvarehandel *ikke* utgjør ett ledd i verdikjeden for dagligvarer, men for ordens skyld gis det opplysninger om dette som et vertikalt forhold. I tråd med opplysningene nedenfor, utløser transaksjonen imidlertid ingen risiko for konkurranseskade.

Transaksjonen vil uansett ikke ha noen innvirkning på effektiv konkurranse i markedet for hverken salg av dagligvare gjennom butikker eller for utleie av næringseiendom til dagligvarehandel, hverken i Telemark eller i et snevrere geografisk område.

6.3.1 Oppstrømsmarkedet

Oppstrømsmarkedet kan defineres som utleie av næringsbygg i Telemark. Her finnes det en stor tilgang til næringslokaler, og det er sterk konkurranse blant utleiende som ønsker å få leid ut sine lokaler. Det vises til analysen av partene og målselskapets markedsandeler innen utleie av næringslokaler i Telemark ovenfor.

På det snevreste potensielle relevante markedet kan oppstrømsmarkedet defineres som utleie av næringseiendom til detaljhandel i Vinje kommune. Det vises til analysen av partene og målselskapets markedsandeler innen utleie av næringslokaler i Vinje ovenfor.

Leieavtalen mellom Målselskapet og Spar på Rauland løper til og med [REDAKTERT], med opsjon på forlengelse på 10 år. Transaksjonen vil dermed ikke føre til noen endring på oppstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom til detaljhandel, uansett hvordan det avgrenses.

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, som illustrerer at det er relativt lave etableringshindringer i nedstrømsmarkedet.

For å avgrense nedstrømsmarkedet geografisk har NorgesGruppen tatt utgangspunkt i kjøretidsmatrisen Konkurransetilsynet har lagt til grunn i Coop/Ica.² Spar på Rauland ligger i Vinje kommune, som er klassifisert som en kommune med lav sentralitet. I tråd med Konkurransetilsynets metode i Coop/Ica legger partene derfor til grunn en kjøretid på rundt 15 minutter for å vurdere butikkens geografiske marked.

Det finnes totalt syv dagligvarebutikker i Vinje kommune. Innenfor en radius på 15 minutters kjøring fra målselskapet ligger to av disse, Spar Rauland og Extra Rauland. Som nevnt drives Spar Rauland allerede under NorgesGruppens kjedekonsept, slik at transaksjonen ikke påvirker konkurransesituasjonen i det lokale markedet.

6.4 Viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

6.4.1 NorgesGruppens konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av næringseiendom i Telemark

NGs viktigste konkurrenter, leverandører og kunder innen utleie av næringseiendom i Telemark er:

	Konkurrenter	Leverandører	Kunder
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

6.4.2 Målselskapets leverandører innen utleie av næringseiendom i Telemark

Målselskapets viktigste leverandører innen utleie av næringseiendom i Telemark er:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Målselskapets viktigste leietakere innen utleie av næringseiendom i Telemark er:

² V2015-24 Coop/Ica, avsnitt 89.

[REDACTED]

Målselskapets viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom i Telemark er:

[REDACTED]

7. INGEN RISIKO FOR KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPENE

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.

NorgesGruppen og Løvås har begge virksomhet innen utleie av næringslokaler. Slik det fremkommer av punkt 6 er partenes markedsandeler imidlertid ubetydelige på disse markedene. Transaksjonen utløser derfor ingen risiko for koordinering mellom morselskapene.

8. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og årsberetning for NorgesGruppen ASA, Målselskapet og Trygve Løvås AS fra siste regnskapsår er offentlig tilgjengelige via Brønnøysundregistret.

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. ANDRE OPPLYSNINGER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre myndigheter.

11. OFFENTLIGHET

Melder 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 2.

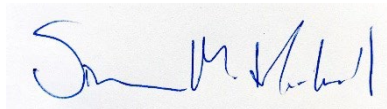
Offentlig versjon av meldingen er vedlagt som vedlegg 3.

12. VEDLEGG

- (i) Vedlegg 1: Liste over selskapene i NorgesGruppen-konsernet.
- (ii) Vedlegg 2: Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter.
- (iii) Vedlegg 3: Offentlig versjon av meldingen.

13. UNDERSKRIFT

Oslo, 04.07. 2025

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

Advokatfirmaet Haavind AS

Simen Klevstrand