
**FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING

NG EIENDOM ROGALAND AS

OG

MASIV EIENDOM AS

ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER

EIENDOM SYD AS

Konfidensiell versjon

*Inneholder forretningshemmeligheter markert i **turkis***

1. MELDERE

Melder 1:

Selskap	NG Eiendom Rogaland AS
Organisasjonsnummer	979 398 689
Adresse	Karenslyst allé 12-14, 0278 OSLO

Melder 2:

Selskap	Masiv Eiendom AS
Organisasjonsnummer	992 625 686
Adresse	Plogfabrikkvegen 2, 4353 Klepp Stasjon

Representant:

Selskap	Advokatfirmaet Haavind AS
Representant	Advokat Marianne Henne Møller
E-post	m.moller@haavind.no
Adresse	Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon	+47 94 16 21 67

2. MÅLSELSKAP

Selskap	Eiendom Syd AS
Organisasjonsnummer	989 293 087
Adresse	Karenslyst allé 12, 0278 Oslo

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

3.1 Transaksjonen

Transaksjonen gjelder Masiv Eiendom AS' ("**Masiv Eiendom**") erverv av 50 % av aksjene i Eiendom Syd AS ("**Målselskapet**"). Målselskapet eies før transaksjonen 100 % av NG Eiendom Rogaland AS ("**NGE Rogaland**"), som vil fortsette å eie de resterende 50 % av aksjene etter transaksjonen. NGE Rogaland og Masiv Eiendom vil heretter omtales samlet som "**Melderne**". Som følge av transaksjonen vil NGE Rogaland og Masiv Eiendom erverve felles kontroll over Målselskapet.

Målselskapet har hjemmel til gnr. 38, bnr. 474, 613, 1168 og 1466 i Sandnes kommune ("**Eiendommen**"). Eksisterende bygninger på Eiendommen er per i dag leid ut til bolig- og næringsformål, herunder en SPAR-butikk eid av NorgesGruppen (SPAR Hana) og et bilverksted (Rogaland Auto). Melderne vil på sikt benytte Eiendommen til å utvikle ca. 66 boliger (rekkehus, townhouse og leiligheter) og to næringslokaler. Før byggearbeidet kan begynne må det blant annet

utarbeides en reguleringsplan, eksisterende bygningsmasse må rivemeldes og det må søkes om og mottas rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det er forventet at arbeidet på Eiendommen kan starte om omtrent [REDACTED]

For fullstendighetens skyld nevnes det at når reguleringsplanen er godkjent vil det fisjoneres ut en ideell andel av Eiendommen til et nystiftet selskap. Melderne vil etter fisjonen ha 50/50 eierskap i Målselskapet (næringsselskapet) og det nystiftede selskapet (boligselskapet).

Meldingen inngis for det tilfelle at Målselskapet skulle anses som et fullfunksjons fellesforetak etter transaksjonen, og skal i motsatt fall anses som en frivillig melding. Det er per i dag ingen egne ansatte i Målselskapet, som ledes av ansatte i NorgesGruppen. Det vil heller ikke være ansatte i Målselskapet etter gjennomføringen av transaksjonen. Prosjektledelsen i forbindelse med utviklingen av Eiendommen vil utføres av Masiv.

3.2 Bakgrunnen for transaksjonen

Bakgrunnen for transaksjonen er at [REDACTED]

Gjennomføringen av transaksjonen er betinget av godkjennelse fra Konkurransetilsynet og er planlagt å finne sted så snart godkjennelse foreligger.

4. FORENKLET MELDING

Målselskapets omsetning og aktiva er 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.

Foretakssammenslutningen oppfyller også vilklårene for forenklet melding i samme forskrift § 3 nr. 3 bokstav b. Partene har overlappende virksomhet innen utleie av næringseiendom og boligutleie, men som følger av punkt 7, er summen av partenes markedsandeler langt under grensen på 20 %.

5. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

5.1 NorgesGruppen

NGE Rogaland er et 100 % indirekte eid datterselskap av NorgesGruppen ASA ("**NorgesGruppen**"). Joh Johansson Handel AS har en 65 % eierandel i NorgesGruppen ASA.

NGE Rogaland er et selskap hvis formål er å eie eiendommer med sikte på å forestå utvikling av området for videre salg og utleie samt aktiviteter i denne forbindelse, herunder å delta i andre selskaper med lignende virksomhet.

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 1700 dagligvarebutikker, hvorav omtrent [REDACTED] prosent er kjøpmannseide. I 2024 kom ca. [REDACTED] prosent av butikkomsetningen fra kjøpmannseide butikker/franchisetakere, mens det øvrige kom fra egneide butikker.

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 en egenreid og 68 kjøpmannseide kiosker og servicebutikker.
- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt om lag 100 butikker.
- Tiger: Franchisekonsept med 108 utsalgssteder på Esso-stasjoner i hele Norge (66 av dem har Deli de Luca-konseptet). I tillegg er det ca. 60 forhandlereide stasjoner som gjennom avtalen mellom Certas Energy Norway AS og NorgesGruppen får tilgang til kjedestyrte kampanjer, sortiment og varekjøp samt driftsstøtte og butikkonsepter (fire av disse har Deli de Luca-konseptet).
- Kaffebrenneriet, som har 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 90 prosent).
- Jafs, med 54 kjøpmannseide gatekjøkken.
- Grød: 1 utsalgssted i Oslo.

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

I tillegg utvikler og drifter NorgesGruppen Forbruksvare konsepter som tilbyr salg av daglige forbruksvarer, inkludert matvarer. Virksomheten består av kjedene:

- Dollarstore, med 26 utsalgssteder. Se hjemmesiden www.dollarstore.no/ for ytterligere informasjon.
- Gigaboks, som er et storhandelskonsept som tilbyr salg av varer i store forpakninger og partivarer til både privatkunder og bedrifter, med syv utsalgssteder nasjonalt. Se hjemmesiden www.gigaboks.no/ for ytterligere informasjon.

Engrosvirksomheten håndteres i all hovedsak av ASKO, og omfatter leveranser til markedssegmentene dagligvaredetalj, servicehandel, og storhusholdning.

ASKO består av sentrallagre og 12 regionale ASKO-selskap. ASKO er en fullsortimentsgrossist og står for nesten 85 prosent av alle vareleveranser til dagligvarebutikker tilhørende NorgesGruppens kjedekonsepter. I tillegg har ASKO felles kontroll i K. Ekrheim AS.

NorgesGruppen eier også Eureka som er en fullsortimentsgrossist for de mindre og mellomstore serveringsbedriftene, og som kun opererer på det sentrale Østlandet. Eureka tilbyr hovedsakelig matvarer, drikkevarer og enkelte hygiene- og husholdningsprodukter.

NorgesGruppen eier også cash&carry-konseptet Storcash, som består av ti utvalg spredt i landet. Storcash tilbyr salg av varer til næringsdrivende innenfor både dagligvare og storhusholdning. Produktene selges gjerne i store størrelser og i spesialpakker, og kundene plukker varene selv. Typiske kunder er gatekjøkken, restauranter, kantiner, kiosker, idrettslag eller foreninger. For ytterligere informasjon om Storcash vises det til hjemmesiden www.storcash.no.

NorgesGruppen eier i tillegg **produksjonsvirksomhetene** Bakehuset, 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

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

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 bransjeorganisasjonen Virke.

For ytterligere informasjon om NorgesGruppen vises det til konsernets hjemmeside:
<http://www.norgesgruppen.no>.

5.2 Masiv Eiendom AS

Masiv Eiendom AS er et heleid datterselskap av Masiv AS (sammen med andre selskaper i konsernet, "**Masiv**"). Masiv er et familieeid konsern med hovedvirksomhet innen byggentreprise og eiendomsutvikling i Rogaland.

Konsernet har i hovedsak virksomhet innenfor følgende tre kjerneområder:

- **Masiv Bygg AS** (100 %): Totalentreprenør innenfor alle typer byggentrepriser;
- **Masiv Eiendom AS** (100 %): Utvikling av eiendom og utbyggingsprosjekter innen handel, næring og bolig; og
- **Stolt Bolig AS** (60 %): Leverandør av eneboliger, rekkehus og leiligheter i mindre leilighetsbygg.

I tillegg til de ovennevnte selskapene, har Masiv også andre datterselskaper med virksomhet innenfor de samme kjerneområdene. En oversikt over disse finnes i konsernets årsregnskap fra 2024 (tilgjengelig i Brønnøysundregisteret).

Masiv har også minoritetseierskap² i enkelte andre selskaper innenfor følgende virksomhetsområder:

- Eiendomsutvikling og utbygging/drift av kraftkrevende industri, som f.eks. datasenter (Orstad Næringsområde AS, Kalberg Nk3 AS, Kalberg Nk1 AS, Fjermestad Nk4 AS og Time Energipark AS);
- Café- og restaurantdrift samt annen serveringsvirksomhet, inkludert cateringvirksomhet (Nor-Way AS);
- Drift av motorsportanlegg (Motorcenter Norway AS); og
- Selskap for innkjøpssamarbeid (Mouwer AS, Mouwer Vestland AS og Mouwer Agder AS);

Ytterligere informasjon om Masiv er tilgjengelig her: <https://masiv.no/>.

5.3 Eiendom Syd AS

Eiendom Syd AS er resultat av en konsernintern fusjon gjennomført før transaksjonen, mellom Eiendom Syd AS (overtakende selskap) og Hana Vest AS (overdragende selskap, org.nr. 917 014 655), begge 100 % eid av NG Rogaland. Alle eiendeler og forpliktelser i Hana Vest AS er overdratt til Eiendom Syd AS (Målselskapet).

² For ordens skyld nevnes at bare minoritetseierskap over 1 % er nevnt.

Målselskapet er eier av gnr. 38, bnr. 474, 613, 1168 og 1466 ("Eiendommen") i Sandnes kommune. Eiendommen er per i dag leid ut til både bolig- og næringsleietakere, herunder en SPAR-butikk eid av NorgesGruppen (SPAR Hana) og et bilverksted (Rogaland Auto).

Eiendommen vil på sikt benyttes til å utvikle ca. 66 boliger (til sammen ca. 6330 kvm) og to næringslokaler (til sammen ca. 1400 kvm).

6. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i Norge fra siste tilgjengelig regnskapsår for Melderne og Målselskapet:

Foretak	Omsetning 2024 (i hele tusen NOK)	Driftsresultat 2024 (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (konsern)	117 776 557	5 794 449
Masiv Eiendom AS (konsern)	772 379	25 797
Målselskapet	Eiendom Syd AS: 2 355 Hana Vest AS: 353	Eiendom Syd AS: 1 209 Hana Vest AS: -9

7. INGEN BERØRTE MARKEDER

7.1 Innledning

Målselskapet har virksomhet innen utleie av næringseiendom og boliger. NorgesGruppen og Masiv har også noe utleievirksomhet og transaksjonen medfører derfor begrensede horisontale overlapper. Disse beskrives nedenfor under punkt 7.2 og 7.3.

For oversiktens skyld nevnes at NorgesGruppen er leietaker av næringseiendom. Fordi utleie av næringseiendom til detaljhandel ikke utgjør ett ledd i verdikjeden for dagligvarer, samt at linken mellom NorgesGruppen og Målselskapet uansett er preeksisterende (og altså foreligger uavhengig av transaksjonen), redegjøres det ikke nærmere for denne hypotetiske vertikale relasjonen mellom Målselskapet og NorgesGruppen.

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

7.2 Ubetydelig overlapp innen utleie av næringseiendom

Målselskapet og Melderne leier ut eiendom til ulike former for næringsvirksomhet i Rogaland fylke. Partenes markedsandeler er imidlertid begrensede (godt under 20 %), og transaksjonen utløser derfor ingen risiko for konkurranseskade.

Masiv har gjennom selskapet Øksnevadporten Eiendom AS noe utleie av mer varig karakter, og leier også ut to eiendommer hvor det foreløpig ikke er avgjort om eiendommene skal selges eller leies ut på lengre sikt. Meldernes øvrige utleie av næringseiendom skjer i hovedsak i forbindelse med utviklingsprosjekter, hvor eksisterende bygninger/lokaler på eiendommene leies ut i påvente av eiendommene skal utvikles. Masivs markedsandel er svært begrenset (under 1 %), under enhver

rimelig markedsavgrensning, herunder dersom markedet skulle avgrenses snevrere geografisk eller segmenteres basert på utleie til for eksempel handel eller industri. Målselskapets markedsandel er tilsvarende forsvinnende liten ettersom selskapet kun eier Eiendommen. For ordens skyld tilføyes også at NorgesGruppen kun eier [REDACTED] eiendommer i Rogaland fylke, og har en tilsvarende svært begrenset andel av markedet (under [REDACTED] %).

7.3 Ubetydelig overlapp innen boligutleie

Målselskapet og Melderne leier også ut boliger i Rogaland fylke. Partenes markedsandeler er imidlertid begrensede (godt under 20 %), og transaksjonen utløser derfor ingen risiko for konkurranseskade.

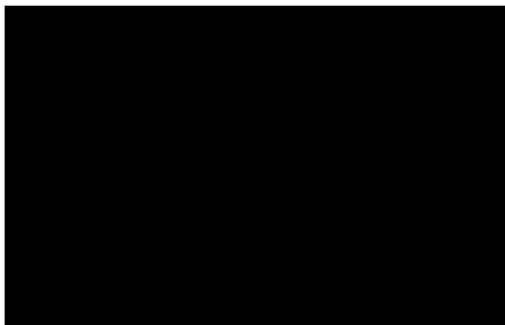
Meldernes boligutleie skjer i hovedsak i forbindelse med byggeprosjekter, hvor eksisterende boliger på eiendommene leies ut i påvente av prosjektenes oppstart eller ferdigstilte boliger leies ut i påvente av salg. Masiv leier ut under [REDACTED] og har dermed en forsvinnende liten markedsandel under enhver rimelig markedsavgrensning, herunder dersom markedet skulle avgrenses snevrere geografisk enn Rogaland fylke (under [REDACTED] %). Målselskapets markedsandel er tilsvarende forsvinnende liten ettersom selskapet kun eier Eiendommen hvor det per i dag leies ut fire leiligheter. For ordens skyld tilføyes at NorgesGruppen bare leier ut [REDACTED] Partenes markedsandeler innenfor boligutleie anslås derfor å være forsvinnende små under enhver rimelig markedsavgrensning (under [REDACTED] %).

8. VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

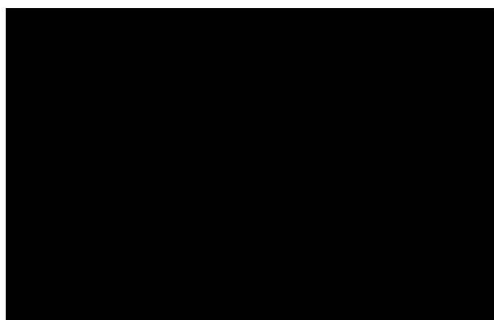
8.1 Utleie av næringseiendom i Rogaland

8.1.1 NorgesGruppen

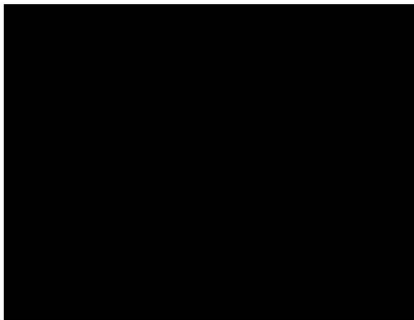
NorgesGruppens viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom i Rogaland:



NorgesGruppen leier primært ut næringseiendom til butikker i egne kjeder (Kiwi, Meny, Spar). Av tredjeparter utgjør følgende de viktigste leietakerne i Rogaland:



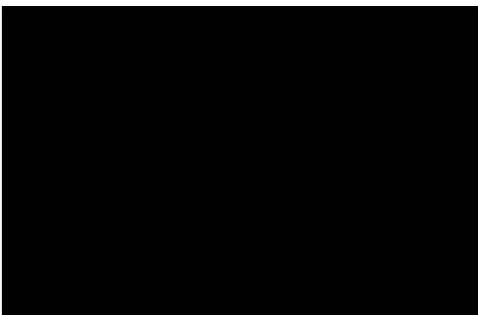
NorgesGruppen bruker primært interne leverandører for å leie ut næringseiendom. Av tredjeparter utgjør følgende leverandører de viktigste i Rogaland:



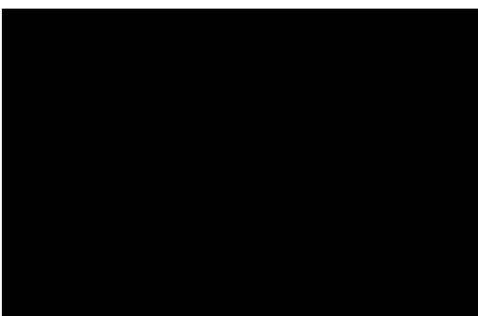
Målselskapets viktigste leietakere, i tillegg til SPAR Hana og Rogaland Auto, er [redacted]
[redacted] For Målselskapets viktigste konkurrenter og leverandører vises det til NorgesGruppens lister over.

8.1.2 Masiv

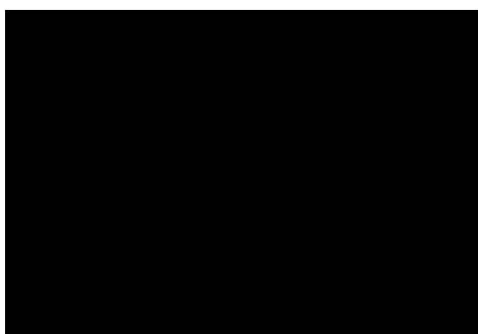
Masivs viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom i Rogaland:



Masivs viktigste leietakere innen utleie av næringseiendom i Rogaland:



Masivs viktigste leverandører innen utleie av næringseiendom i Rogaland:



8.2 Boligutleie i Rogaland

8.2.1 NorgesGruppen

Partene har svært begrenset virksomhet innen utleie av boliger, og som nevnt utgjør ikke dette en del av partenes kjernevirksomhet. De har derfor ikke detaljert kjennskap til markedet. De noterer imidlertid at boliger primært ser ut til å leies ut av et stort antall privatpersoner, men at det også finnes enkelte større aktører som tilbyr slike tjenester, herunder Dreyer Bolig, Stavanger Boligutleie, Stavanger Utvikling, Rogaland Boligutleie, Bate, OBOS, Studentskipnaden og Pedersgata Utvikling.

Partenes viktigste kunder innen boligutleie er privatpersoner. Det opplyses derfor ikke om navn på disse.

NorgesGruppen bruker primært interne leverandører for å leie ut boliger. Av tredjeparter benyttes [REDACTED] Det finnes ikke leverandører å opplyse om utover dette.

Målselskapets viktigste leietakere er privatpersoner. Det opplyses derfor ikke om navn på disse. For Målselskapets viktigste konkurrenter og leverandører vises det til NorgesGruppens oversikt over.

8.2.2 Masiv

Masiv bruker primært interne leverandører for å leie ut boliger. Av tredjeparter benyttes [REDACTED] og [REDACTED] Det finnes ikke andre leverandører å opplyse om.

9. INGEN 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 Masiv har begge virksomhet innen utleie av næringseiendom og boliger. Slik det fremkommer under punkt 7 er partenes markedsandeler imidlertid ubetydelige på disse markedene. Transaksjonen utløser derfor ingen risiko for koordinering mellom morselskapene.

10. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Siste årsregnskaper for NorgesGruppen ASA, Masiv Eiendom AS (konsernregnskap) og Målselskapet (Eiendom Syd AS/Hana Vest AS) er offentlig tilgjengelige via Brønnøysundregistret.

11. 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.

12. ANDRE OPPLYSNINGER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre myndigheter.

13. OFFENTLIGHET

Melder ber om at opplysningene markert i blått unntas fra offentlighet fordi dette er forretningshemmeligheter som det er 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.

14. VEDLEGG

- Vedlegg 1:** Liste over selskapene i NorgesGruppen-konsernet
- Vedlegg 2:** Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter
- Vedlegg 3:** Offentlig versjon av meldingen

15. UNDERSKRIFT

Oslo, 10. oktober 2025



Advokatfirmaet Haavind AS

Marianne Henne Møller