

Forenklet melding av foretakssammenslutning

jf. konkurranseloven § 18 første ledd og forskrift om melding av
foretakssammenslutninger mv. § 3

vedrørende

KLP Eiendom Oslo Holding AS

ervert av kontroll over

14 SPV-er for logistikkeiendom

Oslo, 19. desember 2025

Konfidensielt

Inneholder forretningshemmeligheter

1. Kontaktinformasjon

1.1 Melder

Navn: KLP Eiendom Oslo Holding AS
Org. nr: 916 918 127
Adresse: Dronning Eufemias gate 10, 0191 Oslo

Melders representant:

Navn: Advokatfirmaet BAHR AS
Kontaktperson: Ylva Kolsrud Lønvik | Andrea Sofie Grytten
Ansvarlig advokat: Beret Sundet
Adresse: Postboks 1524 Vika, 0117 Oslo
Telefon: + 47 477 08 531 | +47 977 25 042
E-post: andgr@bahr.no | ylval@bahr.no

1.2 Målselskap

Navn: Bulk Vestby II AS, Bulk Vestby Nord AS, Logibulk I AS, Bulk Langhus AS, Bulk Lindeberg V AS, Bulk Lindeberg VI AS, Bulk Lindeberg IX AS, Bulk Lindeberg X AS, Bulk Lindeberg VII AS, Bulk Jeksleveien 47 AS, Bulk Jeksleveien 51 AS, Bulk Jeksleveien 55 AS, Bulk Jeksleveien 59 AS og Bulk Lindberg II AS

Målselskapets representant:

Navn: Advokatfirmaet Schjødt AS
Kontaktperson: Morten Henriksen
Ansvarlig advokat: Morten Henriksen
Adresse: Postboks 2444 Solli, 0201 Oslo
Telefon: +47 404 68 550
E-post: morten.henriksen@schjodt.com

2. Foretakssammenslutningen

2.1 Beskrivelse av foretakssammenslutningen

- (1) I henhold til kjøpekontrakt av 19. desember 2025 har KLP Eiendom Oslo Holding AS («KLP Eiendom OH») avtalt å erverve 100 prosent av aksjene i en portefølje bestående av 14 SPV-er som driver logistikkeiendommer i Oslo-området («Målselskapene») fra BULK Industrial Real Estate AS («BULK») («Foretakssammenslutningen»). Målselskapene disponerer til sammen over [REDACTED] med brutto areal som benyttes til utleie til kunder som trenger å håndtere, lagre, sortere og distribuere varer på en effektiv måte. KLP Eiendom OH og Målselskapene omtales samlet som «Partene».
- (2) Kjøpekontrakten er vedlagt som Vedlegg 1 til denne meldingen.

Vedlegg 1 Kjøpekontrakten av 19. desember 2025

- (3) Gjennom foretakssammenslutningen vil KLP Eiendom OH overta enekontroll over Målselskapene. Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 første ledd bokstav b og utløser meldeplikt i henhold til konkurranseloven § 18 da hver av de involverte foretakene har en omsetning på over 100 millioner kroner og samlet har en omsetning på over 1 milliard i Norge.
- (4) Foretakssammenslutningen er kun meldepliktig til Konkurransetilsynet, og vil ikke gjennomføres før Konkurransetilsynet har avsluttet sin saksbehandling.

2.2 Forretningsmessig rasjonale

- (5) Foretakssammenslutningen innebærer at KLP Eiendom OH utvider sin portefølje av datterselskaper med en rekke logistikkeiendommer. Porteføljen til KLP Eiendom OH består i dag av kjøpesentre, næringseiendom og hoteller. KLP Eiendom OH har til nå ikke vært aktiv i markedet for logistikkeiendommer, og foretakssammenslutningen utgjør dermed en god mulighet for KLP Eiendom OH til å etablere seg i et nytt marked.

2.3 Begrunnelse for at vilkårene for å inngi forenklet melding er oppfylt

- (6) Som nevnt ovenfor har KLP Eiendom OH til nå ikke vært aktive i markedet for logistikkeiendom, og det foreligger dermed ingen horisontal overlappende virksomhet. Dette redegjøres nærmere for i punkt 6.1 nedenfor.
- (7) Partene har heller ingen vertikalt overlappende virksomhet, som nærmere redegjort for i punkt 6.2 nedenfor.
- (8) Vilkårene for å inngi forenklet melding er etter dette oppfylt jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger mv. § 3 nr. 3 bokstav a.

3. Beskrivelse av de involverte foretakene

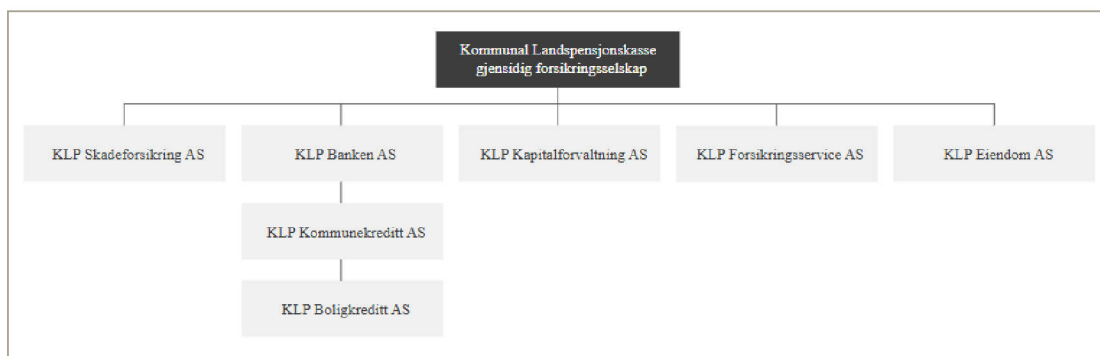
3.1 KLP og KLP Eiendom OH

- (9) Kommunal Landspensjonskasse (KLP) er et norsk selskap som forvalter tjenestepensjon for ansatte i kommuner, fylkeskommuner, helseforetak og andre offentlige virksomheter. KLP tilbyr

også bank-, forsikrings- og fondsprodukter. Selskapet eies av kommuner og andre offentlige aktører.

- (10) KLP-konsernets aktiviteter er fordelt over fem virksomhetsområder: (i) KLP Skadeforsikring, (ii) KLP Banken, (iii) KLP Kapitalforvaltning, (iv) KLP Forsikringsservice og (v) KLP Eiendom. Et overordnet organisasjonskart er inntatt som Figur 1 nedenfor.

Figur 1: Organisasjonskart KLP



- (11) KLP Eiendom AS er et heleid datterselskap av KLP. KLPs satsing i eiendomsmarkedet er en del av den langsiktige kapitalforvaltningen. KLP Eiendom AS' satsingsområder omfatter kontorbygg, undervisningsbygg, kjøpesentre, boliger og hotell.
- (12) Et organisasjonskart over KLP Eiendom er inntatt som Vedlegg 2 til meldingen.

Vedlegg 2 Organisasjonskart KLP Eiendom

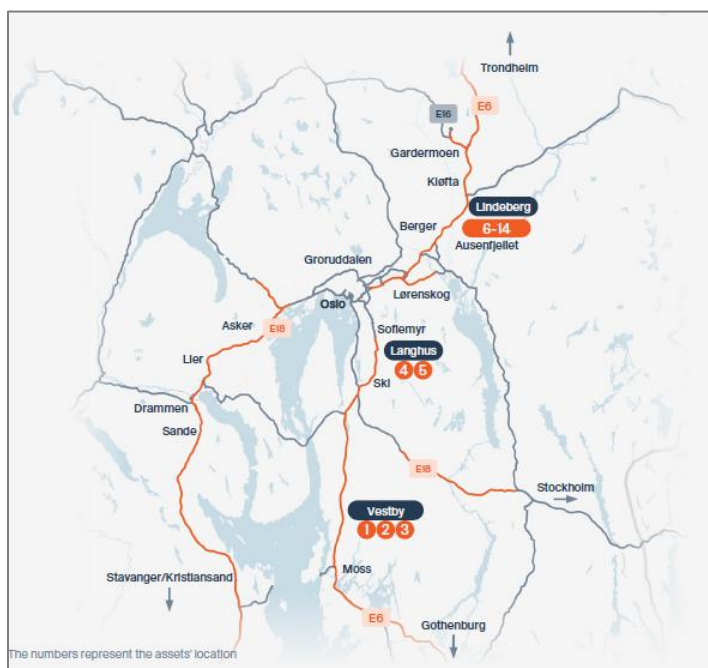
- (13) KLP Eiendom OH er et av KLP Eiendoms datterselskaper som tjener som morselskap til alle eiendomsselskapene i region Oslo. Selskapet ble stiftet i januar 2016 og har som hovedformål å erverve, eie, utvikle og forvalte eiendommer både innenfor boligeiendom og næringseiendom. KLP Eiendom OH og deres datterselskaper eier blant annet kjøpesentre, næringsbygg og hoteller.
- (14) Hovedkontoret til KLP Eiendom OH er lokalisert i Oslo. Selskapet har ingen ansatte.
- (15) Mer informasjon om KLP finnes på KLPs nettside <https://www.klp.no/om-klp/organisasjon-og-ledelse/klp-og-datterselskapene>. Flere detaljer om KLP Eiendoms virksomhet i Oslo er tilgjengelig via <https://www.klpeiendom.no/oslo>.

3.2 Målselskapene

- (16) Porteføljen av logistikkeiendommer som erverves består av 14 SPV-er som i dag eies av BULK Industrial Real Estate. Selskapenes virksomhet knytter seg til utleie av logistikkeiendommene til profesjonelle kunder, og har et areal på totalt [REDACTED] kvm til disposisjon. En logistikkeiendom er en type næringseiendom som er spesielt utviklet og tilrettelagt for logistikk- og distribusjonsvirksomhet. Eiendommene består som regel av store lagerhaller med god takhøyde, robuste gulv, gode laste- og lossemuligheter, og benyttes til lagring og distribusjon av varer, omlasting av gods, e-handelssentraler, produksjon og lett industri.
- (17) Målselskapets eiendommer er plassert i Vestby, Langhus og Lindeberg. Eiendommene er plassert i nærheten av sentrale knutepunkter for distribusjon og langs motorveiene E6 og E18,

og består i hovedsak av lagerhaller. Det er inntatt en kartoversikt som viser eiendommenes geografiske plassering nedenfor i Figur 2.

Figur 2: Kartoversikt over eiendommenes geografiske plassering



- (18) En tabell med informasjon om de enkelte eiendommene følger nedenfor i tabell 1.

Tabell 1: Tabelloversikt over målselskapene

Nr.	SPV	Organisasjons-nummer	Eiendom
1	Bulk Vestby II AS	927 232 863	Stormåsan 41
2	Bulk Vestby Nord AS	924 963 034	Torvuttaket 73 & 75
3	Logibulk I AS	919 058 242	Stormåsan 30-34
4	Bulk Langhus AS	827 239 542	Snipetjernveien 3A-3C og 9
5	Bulk Lindeberg V AS	921 890 133	Jeksleveien 100
6	Bulk Lindeberg VI AS	921 890 125	Jeksleveien 120
7	Bulk Lindeberg IX AS	926 777 297	Jeksleveien 50
8	Bulk Lindeberg X AS	930 081 310	Jeksleveien 36
9	Bulk Lindeberg VII AS	826 101 792	Jeksleveien 10
10	Bulk Jeksleveien 47 AS ¹	936 607 721	Jeksleveien 47
11	Bulk Jeksleveien 51 AS	936 607 713	Jeksleveien 59

¹ Eiendom nr. 10-13 var tidligere en del av Bulk Eiendom Farex AS, men Bulk Eiendom Farex AS (nå Bulk Ausen fjell AS etter endring av foretaksnavn) ble nylig utfisjonert til fire nye selskaper: Bulk Jeksleveien 47 AS; Bulk Jeksleveien 51 AS; Bulk Jeksleveien 55 AS og Bulk Jeksleveien 59 AS. Disse utgjør målselskapene i transaksjonen, mens Bulk Eiendom Farex AS fortsatt vil være eid av Selger.

12	Bulk Jeksleveien 55 AS	836 607 732	Jeksleveien 51/ Farexveien 7
13	Bulk Jeksleveien 59 AS.	936 607 748	Jeksleveien 55
14	Bulk Lindberg II AS	918 034 188	Infrastruktureiendom

4. Relevant omsetning

Tabell 2: Oversikt over partenes omsetning i Norge 2024

Selskap	Omsetning (NOK) 2024
KLP ²	
Målselskapene	190 700 000
Partene samlet	61 072 700 000

5. Beskrivelse av markeder

5.1 Markedet for utleie av logistikkeiendom

5.1.1 Relevant produktmarked

- (19) EU Kommisjonen («Kommisjonen») har i tidligere avgjørelser lagt til grunn at eiendomsmarkedet kan deles inn i separate markeder for (i) eiendomsutvikling, (ii) utleie av fast eiendom, (iii) eiendomsforvaltning og (iv) salg av fast eiendom.³
- (20) Innenfor hver av disse har Kommisjonen videre lagt til grunn at markedet kan ytterligere segmenteres mellom henholdsvis næringsbygg på den ene siden og fast eiendom til boligformål på den andre siden.⁴ Kommisjonen har videre holdt det åpent om næringsbygg kan segmenteres ytterligere ut fra utnyttelsesområde, herunder mellom kontor, industriell eiendom eller detaljhandel.⁵
- (21) Melder mener at det er gode grunner for å skille mellom utleie av boligeiendom på den ene siden og næringseiendom på den andre siden. Melder er videre av den oppfatning at markedet for utleie av næringseiendom kan segmenteres videre ut fra utnyttelsesområdet. Melder er av den oppfatning at industriell eiendom, herunder eiendom til produksjon, lagerhold eller

² Omsetningen som er oppgitt, knytter seg til premieinntekter fra pensjons-/forsikringsvirksomheten i KLP. Denne er beregnet i henhold til Council Regulation 139/2004 on the control of concentrations between undertakings ("EU Merger Regulation") Artikkel 5 (3) (b) og Commission Consolidated Jurisdictional Notice under Council Regulation (EC) NO 139/2004 on the control of concentrations between undertakings ("Jurisdictional Notice").

I lys av den oppgitte informasjonen er det klart at KLPs omsetning uansett vil overskride terskelen for melding etter konkurranseloven § 18.

³ Se sak COMP/M.7203 *Unibail-Rodamco/ CPPIB/ Centro* avsnitt 13, sak COMP/M.6834 *Goldman Sachs/ TPG Lundy / Brookgate* avsnitt 14; sak COMP/M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre* avsnitt 13.

⁴ Se sak COMP/M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 14, med videre henvisninger til sak COMP/M.2863 *Morgan Stanley/ Olivetti/ Telecom Italia/ Tiglio*, avsnitt 19, sak COMP/M. 3370 *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 9; sak COMP/M.7663 *DTZ/ Cushman and Wakefield*, avsnitt 9.

⁵ Se blant annet sak COMP/M.6834 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*, avsnitt 16 og sak COMP/M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 15.

logistikk, utgjør et separat marked fra annen næringseiendom som kontorbygg og detaljhandel.

- (22) Logistikkeiendom er en type eiendom som er spesielt tilrettelagt for lagring, distribusjon og håndtering av varer. Disse eiendommene fungerer gjerne som knutepunkter i forsyningskjeder og brukes typisk til å motta, lagre, sortere og sende ut produkter til sluttbrukere eller andre ledd i distribusjonskjeden.
- (23) Logistikkeiendommer omfatter vanligvis:
- Lagerhaller og distribusjonssentre
 - Terminaler for varer og pakker
 - Cross-docking-fasiliteter
 - E-handelssentraler og oppfyllelsessentre
- (24) Dette stiller ulike krav både til eiendommens beliggenhet og utforming. Der eiendom knyttet til kontorbygg og annen detaljhandel gjerne ligger sentralt i byer eller boligområder, vil logistikkeiendommene ligge langs de store hovedveiene i industriområder nær transportknutepunktene. Logistikkeiendommer har videre særegne fysiske krav. Eiendommene krever bl.a. store arealer, høy takhøyde, må være utformet for å tåle høy belastning og ha gode tilgangsmuligheter, herunder f.eks. flere innganger. Eiendommer utformet på denne måten vil ikke enkelt kunne gjøres om til annen utnyttelse. Partene er derfor av den oppfatning at det finnes et separat produktmarked for logistikkeiendom.

5.1.2 Relevant geografisk marked

- (25) Kommisjonen har tidligere vurdert at markedet for utleie fast eiendom kan være nasjonalt, regionalt eller lokalt.⁶ Kommisjonen har ikke tatt endelig stilling til den konkrete geografiske markedsavgrensningen.
- (26) Melder er av den oppfatning at den geografiske avgrensningen bør ta utgangspunkt i Oslo-regionen (som omfatter Oslo og Akershus, samt deler av Østfold og Vestfold).
- (27) Etter Melders syn er det uansett ikke nødvendig å ta stilling til endelig avgrensning av det relevante geografiske markedet. Partene vil uansett geografisk avgrensning ikke ha overlappende virksomhet, siden Melder i dag ikke eier logistikkeiendommer.

6. Ingen konkurransebegrensning i markedet for logistikkeiendom i Oslo regionen

6.1 Ingen horisontal overlapp mellom Partene i markedet for logistikkeiendom i Oslo regionen

- (28) CBRE Research har gjennomført en studie av logistikkeiendommer i Oslo-området i 2025. Ifølge deres studie utgjør markedet for logistikkeiendom 5.5 millioner kvadratmeter, og angir at

⁶ Sak COMP/M.6834 *Goldman Sachs/ TPG Lundy / Brookgate* avsnitt 21; sak COMP/M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre* avsnitt 19.

«prime rent» for disse eiendommene er på NOK 2 200 per kvm. Målselskapene har på dette grunnlaget en markedsandel på [REDACTED]

- (29) KLP har som nevnt ovenfor ingen tidligere aktivitet innenfor markedet for logistikkeiendom, hverken i Oslo-regionen eller på nasjonal basis. KLP Eiendom eier imidlertid en portefølje med næringseiendommer innenfor markedssegmentene for hoteller, næringsbygg (hovedsakelig kontor, konferansesenter og detaljhandel i Oslo omegn) og kjøpesenter.
- (30) Som beskrevet i punkt 5.1 ovenfor og med utgangspunkt i Kommisjonens markedsavgrensning, er Melder av den oppfatning at utleie av næringseiendom knyttet til hotell, kontorbygg og detaljhandel må skilles fra markedet for industriell eiendom. Konkurransparameterne som styrer de ulike produktmarkedene er, som beskrevet ovenfor, svært ulikeartede og bør av denne grunn anses som separate produktmarkeder. Det foreligger derfor ikke en horisontal overlapp mellom Partene.
- (31) Transaksjonen vil derfor ikke lede til en vesentlig begrensning av konkurransen.

6.2 Ingen vertikal overlapp mellom Partene i markedet for logistikkeiendom i Oslo regionen

- (32) Det foreligger ingen faktisk eller potensiell vertikal overlapp mellom Partene.⁷

7. Årsregnskap

- (33) Årsregnskapet til KLP-konsernet for 2024 er inntatt som vedlegg til denne meldingen.

Vedlegg 3 KLPs Konsernregnskap for 2024

- (34) Årsregnskaper for 2024 for SPV-ene, bortsett fra de nyopprettede SPV-ene Bulk Jeksleveien 47, Bulk Jeksleveien 59, Bulk Jeksleveien 51 og Bulk Jeksleveien 55, er tilgjengelige fra Brønnøysundregisteret og vedlegges derfor ikke.

8. Forretningshemmeligheter

- (35) Denne meldingen inneholder konfidensielle forretningshemmeligheter som er unntatt offentlighet etter offentleglova § 13. Begrunnelsen for å unnta de konfidensielle forretningshemmelighetene i denne meldingen er vedlagt som Vedlegg 4.

Vedlegg 4 Begrunnelse for markering av forretningshemmeligheter

Med vennlig hilsen,

Advokatfirmaet BAHR AS

⁷ For fullstendighetens skyld nevnes det at KLP leverer generiske tjenester som forsikring, som er tjenester som Målselskapene kan ha behov for. Etter melderens syn utgjør dette likevel ingen vertikal overlapp mellom Partene. Det vises i denne sammenheng til Kommisjonens kunngjøring om forenklet behandling av foretakssammenslutninger 2023/C 160/01, fotnote 18: "(...) a vertical relationship usually presupposes that the input is used directly in the downstream entity's own production (i.e. it is integrated in the product or it is strictly needed for the production of the downstream product) or that the input is re-sold by the downstream firm (e.g. distributors). This excludes remote links or links with services provided to various sectors, such as supply of electricity or waste collection services."

Andrea Sofie Grytten

Advokatfullmektig

Saksansvarlig advokat: Beret Sundet