

Konkurransetilsynet
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

post@konkurransetilsynet.no

UNNTATT OFFENTLIGHET

Oslo, 6. februar 2026
Dok.ref.: 306903-608-26213270.1
Saksansvarlig advokat:
Morten Ulland Henriksen

KONKURRANSESLOVEN § 18
FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

JM Norge AS' erverv av eiendomsprosjekter fra Nåbo AS

Advokatfirmaet Schjødt AS, Reg. No. 996 918 122

Norway: +47 22 01 88 00

Sweden: +46 8 505 501 00

Denmark: +45 70 70 75 72

United Kingdom: +44 208 142 9274

Oslo office: Tordenskiolds gate 12, P.O. Box 2444 Solli, NO-0201 Oslo, Norway

Stockholm office: Hamngatan 27, P.O. Box 715, SE-101 33 Stockholm, Sweden

Copenhagen office: Göteborg Plads 1, 9. sal, 2150 Nordhavn, Denmark

London office: Becket House, 36 Old Jewry, London EC2R 8DD, United Kingdom

Stavanger office: Kongsgårdbakken 3, P.O. Box 440, NO-4002 Stavanger, Norway

Bergen office: C. Sundts gate 17, P.O. Box 2022 Nordnes, NO-5817 Bergen, Norway

Ålesund office: Notenesgata 14, P.O. Box 996 Sentrum, NO-6001 Ålesund, Norway

1. KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melder

Navn: JM Norge AS
Adresse: Mustads vei 1A,
0283 OSLO
Organisasjonsnummer: 829 350 122

1.2 Meldernes representant

Navn: Advokat Morten Henriksen
Advokatfirmaet Schjødt AS
Adresse: Tordenskiolds gate 12,
0160, Oslo
Telefon: +47 404 68 550
E-post: morten.henriksen@schjodt.com

1.3 Selger

Navn: Nåbo AS
Adresse: Bolette brygge 1,
0252 OSLO
Organisasjonsnummer: 980 390 020

1.4 Selgers representant

Navn: Ivar Strandenæs
Advokatfirmaet Thommessen AS
Adresse: Vestre Strømkaien 7,
5008 Bergen
Telefon: +47 970 61 845
E-post: ivs@thommessen.no

2. BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN /OPPKJØPET

2.1 Innledning

- (1) Transaksjonen innebærer at JM Norge AS, org.nr. 829 350 122, ("**JM Norge**" eller "**Melder**") erverver 11 nærmere definerte eiendomsprosjekter fra Nåbo AS, org.nr. 980 390 020 ("**Nåbo**" eller "**Selger**"). Prosjektene vil for det vesentligste være eiet i egne single purpose selskaper ("**Prosjektselskaper**"), i tillegg til nærmere definerte aktiva, ansatte og kontraktsposisjoner.

2.2 Transaksjonsstrukturen

- (2) Transaksjonen struktureres som et kjøp av aksjer i nærmere bestemte Prosjektselskaper, kombinert med erverv av deler av virksomheten til Selger (samlet omtalt som "**Målselskapene**"). Delen av Selgers virksomhet som overdras inkluderer 9 av Nåbos ansatte med tilhørende arbeidsgiverforpliktelser. Som følge av transaksjonen vil Melder erverve 11 eiendomsprosjekter fra Selger. Melder og Målselskapene omtales i det følgende samlet som "**Partene**".
- (3) JM AB vil erverve kontroll over Målselskapene gjennom JM Norge.
- (4) Ni av eiendomsprosjektene som inngår i transaksjonen er eid av egne Prosjektselskap, organisert som datterselskap i Nåbos konsern. Prosjektselskapene som skal erverves av Melder er som følger:
- i. Skjoldhagen Invest AS, org nr 928 767 361
 - ii. Residential Jessheim AS, org nr 820 951 042
 - iii. Sandslimarka Utvikling AS, org nr 927 134 136
 - iv. Askhøgda Invest AS, org nr 929 952 898
 - v. Silurveien Invest AS, org nr 929 952 901
 - vi. Øvre Kleppevegen AS, org nr 914 057 833
 - vii. 50 % av aksjene i Haus Utvikling AS, org nr 946 810 207, som eier andelene i Haus Bolig BRL, org nr 934 374 053 (Haus)
 - viii. Tamburparken Invest AS, org nr 931 926 896, som eier 50 % av Solberg Øst Tomteutvikling AS, 919 553 146
 - ix. Sandsli Stasjon AS, org nr 928 767 426, som eier andelene i Sandsli Stasjon 3 BRL, org nr 935 621 739 og Sandsli Stasjon 4 og 5 BRL, org nr 935 621 623
- (5) Melder vil erverve 100 % av aksjene i Prosjektselskapene nevnt over, med unntak av Haus Utvikling AS. JM erverver Nåbos aksjepost på 50 % av aksjene i Haus Utvikling AS. Resterende aksjepost eies på nåværende tidspunkt av Oslo House AS, org. nr. 917 638 128.
- (6) I tillegg skal Melder erverve Nåbo Newco 1 AS (org nr 933 251 780), Nåbo Newco 2 AS (org nr 933 251 802), samt Sandsli Stasjon Næring AS (org nr 932 058 561).
- (7) Videre vil Melder erverve ytterligere to eiendomsutviklingsprosjekter fra Selger: Prosjekt Blomsterdalen og Prosjekt Moberg. Disse to Prosjektene er eiet direkte av Nåbo, og ikke

gjennom et Prosjektselskap. For Prosjekt Blomsterdalen og Prosjekt Moberg gjennomføres transaksjonen ved overføring til Melder av opsjonshaverposisjoner, der Selger har opsjoner på tomter og eiendommer knyttet til disse prosjektene.

2.3 Formålet med transaksjonen

2.4 Meldeplikt

- (10) Gjennom Transaksjonen beskrevet under punkt 2.2 vil JM Norge oppnå kontroll på varig grunnlag over Målselskapene, jf. krrl. § 18, jf. § 17.
- (11) Videre har Melder og Målselskapene en omsetning som enkeltvis og samlet overstiger terskelverdiene i § 18 annet ledd, se nærmere om dette under punkt 4.¹
- (12) Ettersom partene ikke har en horisontal overlapp som overstiger 20 % i noe relevant marked, og Partene heller ikke har en vertikal overlapp som overstiger 30 % i noe vertikalt forbundet marked, er vilkårene for å melde foretakssammenslutningen i forenklet form oppfylt, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd bokstav b og c. Det vises i denne forbindelse til redegjørelsen under punkt 5.

3. BESKRIVELSE AV INVOLVERTE FORETAK OG FORETAK I SAMME KONSERN

3.1 Melder

- (13) Melder er et heleid datterselskap av JM AB, org. nr. 556 045 2103, som er et svensk børsnotert selskap på Nasdaq Stockholm. JM AB er prosjektutvikler av boliger og boligområder i Sverige, Norge og Finland, med hovedfokus på nyproduksjon av boliger i storbyområder og universitetsbyer i Norden. I tillegg driver JM AB kommersiell eiendomsutvikling og entreprenøroppdrag i Stor-Stockholm-området.
- (14) JM AB har hovedkontor i Stockholm. JM AB har ca. 2000 ansatte fordelt på de tre landene.
- (15) JM Norge er et norsk boligbyggeselskap som driver eiendomsutvikling med hovedvekt på bygging og salg av boliger. I tillegg driver Melder virksomhet innenfor utleie av bolig- og næringseiendom, utvikling og salg av næringseiendom, samt entreprenørvirksomhet. Virksomheten er fokusert på nyproduksjon av boliger i storbyområder og universitetsbyer.

¹ Målselskapene hadde i 2024 en omsetning under omsetningsterskelen i krrl. § 18 andre ledd bokstav b. Årsregnskap for 2025 er på nåværende tidspunkt ikke ferdigstilt. Foreløpige beregninger viser likevel at Målselskapenes omsetning i 2025 overstiger 100 MNOK. Det er på dette grunnlag at Partene melder foretakssammenslutningen.

- (16) JM Norge har hovedkontor på Lilleaker i Oslo, der selskapet også har salgskontor for østlandsfylkene Oslo, Akershus og Buskerud. Selskapet er representert med lokale kontorer i Vestfold/Telemark, Bergen og Trondheim. Selskapet har ca. 273 ansatte (per 2025).
- (17) JM sine eiendommer er organisert og driftet i hovedsak som egenregi i JM Norge, men også gjennom egne aksjeselskap, og JM Norge har p.t følgende 20 direkte eide datterselskaper:

Firmanavn	Eierandel	Virksomhet
Husebyplataet AS, org.nr. 913 864 948	50 %	Utleie av egen eller leid fast eiendom til boligformål
Breivikveien 48 AS, org.nr. 987 558 733	100 %	Utvikling og salg av byggeprosjekter til boligformål
Eiendomsselskapet 35 AS, org.nr. 917 789 029	100 %	Utleie av egen eller leid fast eiendom til næringsformål
Sundland Hageby 2D AS, org. nr. 926 031 481	100 %	Kjøp og salg av egen fast eiendom til boligformål
Jm@home AS, org. nr. 921 837 089	100 %	Bedriftsrådgivning og administrativ rådgivning
Jm Bolig AS, org. nr. 934 610 512	100 %	Utvikling og salg av byggeprosjekter til boligformål
Paradis Hage AS, org. nr. 995 482 185	100 %	Utvikling og salg av byggeprosjekter til boligformål
Karihaugen Logistikkpark AS, org. nr. 996 223 329	100 %	Utleie av egen eller leid fast eiendom til næringsformål
Karihaugveien 22 Barnehage AS, org. nr. 933 470 644	100 %	Utleie av egen eller leid fast eiendom til næringsformål
Bergerløkka Parkering AS, org. Nr. 929 198 190	100 %	Kjøp og salg av egen fast eiendom (parkeringsanlegg Bergerløkka)
Bergerløkka Torg BE01 AS 935 819 628	100%	Utleie av egen eller leid fast eiendom
Bergerløkka Torg BE13 AS 935 819 660	100%	Utleie av egen eller leid fast eiendom
Bergerløkka Torg BE15 AS 935 819 679	100%	Utleie av egen eller leid fast eiendom
Bergerløkka Torg BE17 AS 935 789 029	100%	Utleie av egen eller leid fast eiendom
JM Jessheim B6.3 BT 2 AS 935 236 541	100%	Eie fast Eiendom, samt annen virksomhet som hører naturlig sammen med dette

JM Jessheim B6.3 BT 3 AS 935 236 584	100%	Eie fast Eiendom, samt annen virksomhet som hører naturlig sammen med dette
JM Jessheim B6.3 BT 4 AS 935 236 568	100%	Eie fast Eiendom, samt annen virksomhet som hører naturlig sammen med dette
Torstvet Utvikling AS, org.nr. 959 639 159	50 %	Utvikling og salg av byggeprosjekter
Myrvoll Energi AS, org. nr. 920 676 650	50 %	Utvikle og eie anlegg for bærekraftig energiforsyning
Son Utvikling AS, org. nr. 990 341 419	50 %	Utvikling av fast eiendom i Son for bolig og næringsformål
Vb Infra AS, org. nr. 820 890 582	37,85 %	Utvikling og utbygging av vei-, vann- og avløpsanlegg med tilhørende installasjoner for Veste Billingstad
Billingstad Energi AS, org. nr. 921 660 944	30,281 %	Utvikle og eie anlegg for bærekraftig energiforsyning
Vb Drift AS, org. nr. 924 518 979	37,85 %	Eiendomsforvaltning på oppdragsbasis for Vestre Billingstad boligområde

- (18) Mer informasjon om JM Norge er tilgjengelig på selskapets nettside: <https://www.jm.no/>

3.2 Målselskapene – Eiendomsprosjekter fra Nåbo AS

- (19) Selger driver virksomhet med boligutvikling i Oslo- og Bergensområde, og eier i den forbindelse en rekke boligutviklingsprosjekter. Selgers virksomhet består hovedsakelig av utvikling og salg av nye leiligheter til boligformål. Nåbo utvikler og selger også eiendom til bruk i næring som en del av visse eiendomsutviklingsprosjekter. De fleste av Nåbos eiendomsutviklingsprosjekter er organisert og driftet gjennom egne aksjeselskap. Prosjekter som er tidlig i utviklingsfasen eies direkte av Nåbo.
- (20) Målselskapene består av totalt 11 av Nåbos datterselskap, to Prosjekter som er direkte eid av Nåbo, og 9 av Nåbos ansatte med tilhørende arbeidsgiverforpliktelser. Melder vil totalt erverve 11 Prosjekter gjennom Transaksjonen. Målselskapenes hovedvirksomhet er eiendomsutvikling av nyoppførte leiligheter til boligformål.
- (21) Ni av Prosjektene som inngår i Målselskapene eies av egne single purpose aksjeselskaper ("**Prosjektselskaper**"). Følgende Prosjektselskaper inngår i virksomhetsoverdragelsen:

Firmanavn	Eierandel	Virksomhet
Askhøgda Invest AS, org nr. 929 952 898	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Askhøgda i Gjerdrum kommune. Utvikling og salg av ca. 140 leiligheter til boligformål. For tiden under utvikling.

Haus Utvikling AS, org nr. 946 810 207	50 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Haus i Oslo kommune. Haus Utvikling AS eier Haus Bolig Brl (934 374 053). Utvikling og salg av 42 leiligheter til boligformål. Prosjektet er for tiden under utvikling.
Sandsli Stasjon AS, org nr. 928 767 426	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Sandsli Stasjon i Bergen kommune. Sandsli Stasjon AS eier andelene i Sandsli Stasjon 3 BRL (org. nr. 935 621 739) og Sandsli Stasjon 4 og 5 BRL (org. Nr. 935 621 623). Utvikling og salg av totalt 185 leiligheter til boligformål og lokaler til næringsvirksomhet i første etasje i to av byggene (S1 og S2). For tiden under bygging og tilgjengelig for salg.
Residential Jessheim AS, org. nr. 820 951 042	100%	Eiendomsutvikling av Prosjekt Gystadporten i Jessheim kommune. Utvikling og salg av ca. 290 leiligheter til boliger. I prosjekteringsfasen og ikke tilgjengelig for salg enda.
Sandslimarka Utvikling AS, org nr. 927 018 314	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Sandslibuen i Bergen kommune. Utvikling og salg av ca. 197 leiligheter eller ca. 109 leiligheter i eksisterende bygg. Hovedformål er utvikling av boligeiendom. Prosjektet kan inkludere utvikling av næringseiendom, men Prosjektet er tidlige i utviklingsfasen og dette er ikke avklart enda. For tiden under utvikling.
Silurveien Invest AS, org nr. 929 952 901	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Silurveien i Oslo kommune. Utvikling og salg av 53 leiligheter til boligformål. For tiden under utvikling og tilgjengelig for salg.
Skjoldhagen Invest AS, org nr. 928 767 361	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Skjoldhagen i Bergen kommune. Utvikling og salg av 70 leiligheter til boligformål. ² For tiden under utvikling.

² Gjennom Skjoldhagen Invest AS leier Målselskapene ut totalt to eneboliger, seks leiligheter og et næringslokale i en eldre bebyggelse gjennom Skjoldhagen AS. Utleievirksomheten er av midlertidig karakter, og drives i påvente av planlagt riving etter ny regulering. Prosjektet vil ikke inkludere utleievirksomhet etter riving.

Tamburparken Invest AS, org nr. 931 926 896	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Tamburparken i Ås kommune. Tamburparken Invest AS eier 50 % av Solberg Øst Tomteutvikling AS, org. nr. 919 553 146. Utvikling og salg av tre bygg med leiligheter til boligformål. For tiden under utvikling og tilgjengelig for salg.
Øvre Kleppevegen AS, org nr. 914 057 833	100 %	Eiendomsutvikling av Prosjekt Kleppekollen i Askøy kommune. Utvikling og salg av seks leilighetsbygg til boligformål, hvorav tre bygg allerede er solgt og ferdigstilt. For tiden under utvikling og tilgjengelig for salg.

- (22) I tillegg til de overnevnte Prosjektselskapene inngår eiendomsutviklingsprosjektene "Prosjekt Blomsterdalen" i Bergen kommune og "Prosjekt Moberg" i Bjørnafjorden kommune i Målselskapene. De to Prosjektene eies på nåværende tidspunkt direkte av Nåbo. Begge Prosjektene innebærer utvikling og salg av leiligheter hovedsakelig til boligformål og er for tiden i startfasen av utviklingen.
- (23) Samtlige av Prosjektselskapene og Prosjektene som inngår i Målselskapene har som hovedvirksomhet å drive eiendomsutvikling av nybygde leiligheter til boligformål. Leilighetene selges til privatpersoner før boligene er ferdigstilt. Kjøpere av leilighetene får deretter mulighet til å bestemme deler av utførelsen av leiligheten, som veggfarge, baderomsfliser, kjøkkenpanel og lignende tilpasninger.
- (24) Prosjektene organiseres etter ferdigstillelse som borettslag eller eierseksjonssameier. Målselskapene eier eierseksjoner og andeler frem til disse er overtatt av boligkjøper. Etter overtakelse av samtlige andeler og eierseksjoner i et Prosjekt foretar Målselskapene ingen drift av eiendommene utover en ettårsbefaring for å følge opp kjøper og kontrollere at leilighetene er i forventet og avtalt stand.
- (25) To av Prosjektene inkluderer næringslokaler i leilighetsbyggene. Utviklingen og salg av næringslokaler i disse Prosjektene utgjør svært begrenset andel av det totale eiendomsutviklingsprosjektet.³ Ingen av Prosjektene har som hovedformål å utvikle næringseiendommer.
- (26) Melders erverv av Nåbo Newco 1 AS og Nåbo Newco 2 AS innebærer ingen overtakelse av ytterligere virksomhet enn beskrevet over. Disse to selskapene er opprettet for å holde Prosjekt Sandsli, som for tiden holdes av Sandsli Stasjon AS.
- (27) Mer informasjon om Målselskapene er tilgjengelig på Nåbos nettside under fanene til de respektive Prosjektene: <https://naabo.no/prosjekter>

³ Totalt utvikler og selger Målselskapene ■■■■ kvm eiendom til næringsformål. Næringseiendommen i Prosjekt Sandsli Stasjon er allerede solgt til den næringsdrivende, med overtakelse i ■■■■. Næringseiendommen i Prosjekt Haus utgjør totalt ■■■■ kvm.

4. OMSETNING I NORGE

(28) De involverte foretakenes omsetning i Norge i 2024/2025 er som følger:

Involverte foretak:	Omsetning i 2024	Omsetning i 2025
JM ⁴	MNOK 2 364	
Målselskapene ⁵	MNOK 134	
Totalt	MNOK 2 498	

*Omsetning for 2024/2025 er hentet fra partenes årsregnskap og pro-forma årsregnskap.

5. VILKÅRENE FOR FORENKLET MELDING ER OPPFYLT**5.1 Partene har begrenset horisontal overlappende virksomhet**

- (29) Som beskrevet i punkt 3.1 er Melder aktiv innenfor utvikling og salg av boligeiendommer i Oslo, Bergen-, Trondheim-, og Sandefjordområdet i Norge. Melder har også virksomhet innen utvikling og salg av næringseiendom, utleie av bolig- og næringseiendom, samt en begrenset virksomhet innen prosjektutvikling av næringslokaler og entreprenørvirksomhet i de samme geografiske områdene.
- (30) Som redegjort for i punkt 3.2 ovenfor, består Målselskapene av boligutviklingsprosjekter i Oslo – og Bergensområdet. Som ledd i primærvirksomheten har Målselskapene en begrenset utleie av eiendom, samt salg av fast næringseiendom.
- (31) Melder og Målselskapene har dermed overlappende virksomhet innen utvikling og salg av eiendommer til boligformål i Oslo- og Bergensområdet, samt en begrenset overlap innen utvikling og salg av næringseiendom i Bergensområdet.
- (32) Eiendomsutvikling defineres som kjøp av tomt med sikte på å oppføre en bygning og selge den som en spekulativ investering, samt renovering av bygninger.⁶ EU-kommisjonen har i tidligere avgjørelser vurdert om det må etableres separate markeder for (i) utleie av eiendom, (ii) forvaltning av fast eiendom på vegne av og på tredjepersoners regning (iii) utvikling og salg av fast eiendom og (iv) forvaltning av fast eiendom, herunder eierskap, vedlikehold og drift for egen regning.⁷
- (33) Videre har EU-kommisjonen vurdert, men ikke konkludert på om det innen eiendomsmarkedet må etableres et skille mellom boligeiendom og næringseiendom.⁸
- (34) Partene er av den oppfatning at det ikke er behov for å konkludere på den endelige markedsavgrensningen, da Partene som følge av foretakssammenslutningen ikke vil ha en

⁴ For JM er omsetning basert på årsregnskap for 2024.

⁵ For Målselskapet er omsetningen basert pro-forma omsetningsoppstilling for 2025.

⁶ COMP/M.6834, avsnitt 14.

⁷ COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 13, med videre henvisninger til COMP/M.6889, *Sogecap/ Cardiff Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne*, avsnitt 12, COMP/M.6621, *CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-Demarne*, avsnitt 13, COMP/M.3370, *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 10, COMP/M. 7663, *DTZ/ Cushman og Wakefield*, avsnitt 7.

⁸ COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 14, med videre henvisninger til COMP/M. 2863, *Morgan Stanley/ Olivetti/ Telecom Italia/ Tiglio*, avsnitt 19, COMP/ M. 3370, *BNP Paribas/Atis Real International*, avsnitt 9.

samlet markedsandel som overstiger 20% uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn.

- (35) Partene vil fullstendighetens skyld legge til grunn snevrest mulig markedsavgrensning med grunnlag i EU-kommisjonens tidligere avgjørelser bestående av separate produktmarked for utvikling og salg av hhv. nærings- og boligeiendom. Det kan her vises til at bolig- og næringseiendom i liten grad er substituttbare ut fra et tilbuds- og etterspørselsperspektiv som følge av ulikt regelverk, avtaleformer, kundegruppe, egenskaper og pris.
- (36) Når det gjelder den geografiske utstrekningen til markedet for eiendomsutvikling har EU-kommisjonen i tidligere avgjørelser vurdert om det er nasjonalt eller regionalt, men ikke konkludert endelig.⁹ I en tidligere avgjørelse hvor de involverte partene drev utleie av lokaler til detaljhandel, vurderte Kommisjonen utstrekningen av et potensielt geografisk marked som omfattet en omkringliggende radius på 50 km rundt den relevante byen i regionen, uten å konkludere endelig.¹⁰ I tråd med Kommisjonens praksis kan den eksakte geografiske markedsdefinisjonen derfor stå åpen, ettersom transaksjonen uavhengig av segmentering ikke reiser noen konkurransemessige betenkeligheter.
- (37) Partene vil for formålet med meldingen for den videre fremstillingen legge til grunn en snevrest mulig avgrensning bestående av regionale marked for (i) utvikling og salg av eiendom til boligformål og (ii) utvikling og salg av næringseiendom. Dette finner støtte i at virksomheten i stor grad er forankret i leietakers/eiers virksomhet/bosted. Det relevante geografiske markedet omfatter derfor de kommuner/områder som utgjør vanlig reisevei til og fra jobb/studier for boligmarkedet, og samt vanlig reisevei til oppdrag for den virksomheten som drives ut fra næringslokalene.
- (38) På bakgrunn av det ovenstående har Partene en begrenset horisontal overlapp mellom Melder og Målselskapene på markedet for utvikling og salg av boligeiendom i henholdsvis Oslo- og Bergensområdet.¹¹
- (39) Partenes enkeltvis og samlede markedsandeler er som følger:

⁹ COMP/M.6834, avsnitt 19-20, COMP/M.6841, avsnitt 19-20 og COMP/M.8229, Hammerson/Irish Life/II/ac Shopping Centre, avsnitt 19.

¹⁰ COMP/M.6400, ECE/Metro/MEC JV, avsnitt 44 og 77.

¹¹ Som nevnt i avsnitt 31 er det en svært begrenset overlapp mellom partene på markedet for utvikling og salg av næringseiendom i Oslo- og Bergensområdet. Det vises for fullstendighetens skyld til at Målselskapenes virksomhet på dette markedet er minimal, da Målselskapene driver eiendomsutvikling av næringseiendom for totalt [REDACTED] og ikke som en del av sin faste hovedvirksomhet. Målselskapenes markedsandel vil på dette hypotetiske markedet være langt under 1 % og Partenes samlede markedsandel langt fra 20%.

Videre er det også en svært begrenset overlapp mellom Partene på markedet for utleie av eiendom i Bergensområdet. Målselskapene leier ut totalt to eneboliger, seks leiligheter og et næringslokale i en eldre bebyggelse gjennom Skjoldhagen AS. Utleievirksomheten er av midlertidig karakter, og drives i påvente av planlagt riving etter ny regulering. Målselskapenes markedsandel på dette hypotetiske markedet utgjøre langt under 1 % og Partenes samlede markedsandel langt fra 20%.

Markedet for utvikling og salg av boligeiendom i Oslo-området**Melder¹²****Målselskapene¹³****Samlet¹⁴****Markedet for utvikling og salg av boligeiendom i Bergensområdet****Melder¹⁵****Målselskapene¹⁶****Samlet¹⁷**

- (40) Som det fremgår av tabellen over vil Partene oppnå ha en samlet markedsandel på henholdsvis [REDACTED] og dermed langt under 20%, også etter foretakssammenslutningen jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr.3 bokstav b.

5.2 Partene har ingen vertikalt overlappende virksomhet

- (41) Videre er det ingen faktisk vertikal overlapp mellom Partene.
- (42) Det foreligger en potensiell hypotetisk vertikal overlapp mellom Melder og Målselskapene, ved at JM Norge tilbyr salg til virksomheter og profesjonelle kjøpere for et begrenset antall av leilighetene i Prosjektene sine. Denne muligheten innebærer at eiendomsutviklere kan anskaffe leiligheter til utleie- eller videresalgsvirksomhet. Målselskapene driver imidlertid utelukkende med utvikling og salg av egne eiendomsutviklingsprosjekter, og foretar ikke investeringer i enkeltandeler av andre aktørers eiendomsutviklingsprosjekter.
- (43) Videre har JM Norge eierandel i selskapene Vb Drift AS og Vb Infra AS som har virksomhet innenfor utvikling og drift av infrastruktur. Disse selskapene eies av utbyggere av området «Vestre Billingstad» i Asker, og JM Norges eierandel i selskapene er ca 37%. Selskapene er opprettet for å ivareta fellesfunksjoner i utbyggingsområdet. VB Infra vil bli avviklet så snart fellesområdene er ferdigstilt, og VB Drift vil bli overdratt til huseierforening. Vb Drift AS og VB Infra driver altså sin virksomhet utelukkende for tjenester til tredjeparter.¹⁸ Det finnes i tillegg en rekke andre større leverandører av infrastruktur tjenester, som blant annet Isachsen anlegg.

¹² Melder solgte [REDACTED] nye boliger i Oslo- og Akershusområdet i 2025.

¹³ Målselskapene solgte [REDACTED] nye boliger i Oslo- og Akershusområdet i 2025.

¹⁴ Markedets totale størrelse tar utgangspunkt i antall nye boliger solgt i Oslo, og Akershus, Buskerud og Vestfold i 2025. Tall fra Boligprodusentenes forening viser at 5 564 nye boliger samlet ble solgt i Oslo, og Akershus, Buskerud og Vestfold i 2025. Data er tilgjengelig i "Geografisk oversikt over salg og igangsetting av nye boliger" som er tilgjengelige via: ["Svak oppgang i boligbyggingen i 2025"](#)

¹⁵ Melder solgte [REDACTED] nye boliger i Bergensområdet i 2025.

¹⁶ Målselskapene solgte [REDACTED] nye boliger i Bergensområdet i 2025

¹⁷ Markedets totale størrelse tar utgangspunkt i antall nye boliger solgt i det tidligere fylket Hordaland i 2025. Tall hentet fra Boligprodusentenes forening viser at 2 615 nye boliger ble solgt i det tidligere fylket Hordaland i 2025. Data er tilgjengelig i "Geografisk oversikt over salg og igangsetting av nye boliger" som er tilgjengelige via: ["Svak oppgang i boligbyggingen i 2025"](#)

¹⁸ Det kan her blant annet vises til at på JM Norges utbyggingsområde «Myrvoll Stasjon» er det opprettet et selskap (Myrvoll Energi AS), som JM Norge AS eier 50 % av. Selskapet er opprettet for å utvikle og eie energianlegg til utbyggingsområdet.

- (44) Basert på det overnevnte er vilkårene for forenklet melding oppfylt ved at ingen av Partene enkeltvis eller samlet har en markedsandel som overstiger 30% på noe vertikalt forbundet marked jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 3 bokstav c.

5.3 Konklusjonen

- (45) Basert på det overnevnte er vilkårene for forenklet melding oppfylt, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 3 bokstav b og c.

6. KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

6.1 Konkurrenter, leverandører og kunder på markedet for utvikling og salg av boligeiendom

6.1.1 Fem viktigste konkurrenter

- (46) Melders fem viktigste konkurrenter på markedet for utvikling og salg av boligeiendom:

Navn	Kontaktinformasjon

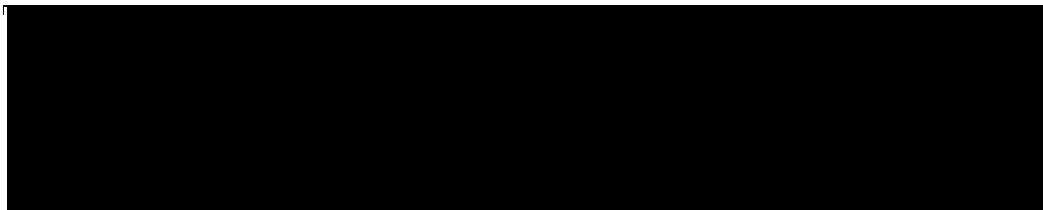
- (47) Målselskapenes fem viktigste konkurrenter på markedet for utvikling og salg av boligeiendom:

Navn	Kontaktinformasjon

6.1.2 Fem viktigste leverdører

- (48) Melders fem viktigste leverandører på markedet for utvikling og salg av boligeiendom:

Navn	Kontaktinformasjon



- (49) Målselskapenes fem viktigste leverandører på markedet for utvikling og salg av boligeiendom:

Navn	Kontaktinformasjon
[Redacted content]	

6.1.3 Fem viktigste kunder

- (50) Ettersom Foretakssammenslutningen inkluderer virksomhet med salg til private slutt kunder, vil det ikke relevant for å vurdere dens virkning på konkurransen å oppgi fem viktigste kunder på markedet for utvikling og salg av boligeiendom.

7. MELDING TIL ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

- (51) Transaksjonen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner.

8. ÅRSBERETNING, ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- (52) Årsberetning, årsregnskap fra Melder og Målselskapene kan lastes ned fra:
<https://www.brreg.no/>

- (53) JM ABs årsregnskap for 2024 er inntatt som **vedlegg 1**.

9. OFFENTLIG VERSJON

- (54) Informasjon som skal unntas offentlighet er markert i gult.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

Morten Ulland Henriksen
Partner

Morten.Henriksen@schjodt.com