

FORENKLET MELDING OM FORETAKSSAMMENSLUTNING

jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger mv. § 3

mellom

Höegh Eiendom Øst AS

og

Boligbyggelaget Usbl

om erverv av felleskontroll i

Verket Moss 2 AS

Oslo, 24. april 2026

Konfidensielt

Inneholder forretningshemmeligheter

1. Kontaktinformasjon**1.1 Melder I**

Navn: Höegh Eiendom Øst AS
Org.nr.: 992 804 157
Adresse: Parkveien 55, 0256 Oslo

Representant:

Navn: Advokatfirmaet BAHR AS
Kontaktperson: Anders Høy Dypvik
Oppdragsansvarlig advokat: Beret Sundet
Adresse: Tjuvholmen allé 16, 0252 Oslo
Telefon: 948 12 175
E-post: andyp@bahr.no

1.2 Melder II

Navn: Boligbyggelaget Usbl
Org.nr.: 950 285 680
Adresse: Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Representant:

Kontaktperson: Atle Thorsell
Adresse: Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Telefon: 916 75 155
E-post: at@usbl.no

1.3 Målselskap

Navn: Verket Moss 2 AS
Org.nr.: 936 547 451
Adresse: Parkveien 55, 0256 Oslo

2. Foretakssammenslutningen

2.1 Beskrivelse av foretakssammenslutningen

- (1) Foretakssammenslutningen gjelder etableringen av et fullfunksjons fellesforetak ved at Boligbyggelaget Usbl («**Usbl**») erverver 50 % av aksjene i Verket Moss 2 AS («**Fellesforetaket**») fra Höegh Eiendom Øst AS («**Höegh Eiendom**»). Fellesforetaket vil som følge av ervervet være kontrollert av Höegh Eiendom og Usbl (i fellesskap omtalt som «**Partene**») med henholdsvis 50 % hver.
- (2) Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 andre ledd jf. første ledd bokstav b. Fellesforetaket vil på varig basis forestå regulering, utvikling, gjennomføring og salg av boliger i det åpne marked, med egen organisasjon, finansiering og kommersiell risiko. Partene har til hensikt å være eiere frem til prosjektet er ferdigstilt og relevante garantiperioder er utløpt, hvilket tilsier en varighet på om lag 10 år.
- (3) Transaksjonen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner.

2.2 Forretningsmessig rasjonale

- (4) Fellesforetaket skal utvikle og selge boliger på Verket i Moss, en historisk industritomt som er under utvikling til å bli en moderne bydel rett ved Mossesundet. Gjennom Fellesforetaket kombinerer Partene sine respektive ressurser og kompetanse for å gjennomføre en trinnvis utvikling av prosjektet, der aktiviteten tilpasses markedet gjennom forhåndssalg og finansiering.

3. Vilåårene for å inngi forenklet melding er oppfylt

- (5) Partene har overlappende virksomhet innen utvikling og salg av boligeiendommer på det sentrale østlandsområdet. Partenes samlede markedsandel er klart under 20 %, uavhengig av hvordan det relevante markedet endelig defineres. Hva gjelder vertikale forbindelser, er Usbl aktiv innen forvaltning av borettslag og sameier, som utgjør en nedstrøms aktivitet i forhold til boligutvikling. Partenes markedsandeler på hvert trinn i verdikjeden er imidlertid klart under 30 %, og det foreligger ingen vertikale forbindelser som gir grunnlag for konkurransemessige bekymringer.
- (6) Vilåårene for å inngi forenklet melding etter forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 3 bokstav b og c er dermed oppfylt.

4. De involverte foretakene

4.1 Höegh Eiendom

- (7) Höegh Eiendom er en del av et eiendomskonsern som driver med utvikling, eierskap og forvaltning av eiendom, med hovedvekt på større stedsutviklingsprosjekter. Konsernet har fire store stedsutviklingsprosjekter i Oslo, Ski og Moss.
- (8) Höegh Eiendom Øst AS kontrolleres av Höegh Eiendom AS, som eies av Höegh Eiendom Holding AS (98 %), som igjen kontrolleres av Aequitas Norway AS «**Aequitas**» (73,3 %).

- (9) Aequitas fungerer som det øverste kontrollerende og operasjonelle holdingselskapet i konsernet, som Høegh-familien eier gjennom holdingselskapet Aequitas Ltd., registrert på Guernsey. Videre eier Aequitas regnskapselskapet Høegh Capital Partners AS, 40 % av Høegh Evi AS (distribusjon av naturgass), og er hovedeier i Høegh Autoliners ASA (rederi). Den ultimate kontrollen over Aequitas og Høegh Eiendom ligger hos til Morten Høegh og Leif Høegh med familie.
- (10) Mer informasjon om Høegh Eiendom finnes på www.hoegheiendom.no/om

Vedlegg 1 Strukturkart over Høegh Eiendom

4.2 **Usbl**

- (11) Usbl er et norsk boligbyggelag med over 125 000 medlemmer, og en etablert aktør innen boligutvikling og boligforvaltning med virksomhet som dekker hele verdikjeden fra tomteerverv til ferdigstillelse og etterfølgende forvaltning. Som boligbyggelag har Usbl et langsiktig og bærekraftig perspektiv på sin virksomhet, der formålet er å skaffe medlemmene boliger og å forvalte disse på en måte som ivaretar både økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft over tid.
- (12) Konsernets virksomhet er organisert i tre hovedområder. Innen boligforvaltning forvalter Usbl over 2 100 borettslag og sameier på Østlandet, tilsvarende mer enn 80 000 boliger. Tjenestetilbudet omfatter forretningsførsel, økonomisk rådgivning, juridisk bistand og teknisk prosjektledelse for vedlikehold og rehabilitering. Innen boligutvikling har konsernet en tomtebank på om lag 3 200 boliger under utvikling ved inngangen til 2026.
- (13) Usbl utvikler prosjekter i egenregi og gjennom strategiske partnerskap. Virksomheten er geografisk konsentrert på det sentrale Østlandet, med tyngdepunkt i Oslo, Lørenskog, Lillestrøm og byer som Drammen, Hamar og Sandefjord. De siste årene har Usbl styrket sin posisjon i det profesjonelle utleiemarkedet, og eier om lag 670 utleieboliger, i tillegg til å forvalte om lag 1 800 boligheter for eksterne eiere.
- (14) Mer informasjon om Usbl finnes på www.usbl.no.

Vedlegg 2 Strukturkart over Usbl

- (15)

4.3 **Verket Moss 2 AS**

- (16) Fellesforetaket inngår i eiendomsutviklingsområdet i bydelen Verket i Moss, et tidligere industriområde med røtter tilbake til etableringen av Moss Jernverk i 1704. Høegh Eiendom har over de siste ti årene utviklet deler av området til en moderne, blandet bydel med ca. 350 boliger, nærings- og kulturtilbud. Fellesforetaket er et prosjektavgrenset foretak etablert for gjennomføring av fase 1 av aktuelle utviklingsområdet på Verket, og vil ikke ha en selvstendig portefølje eller virksomhet utover dette prosjektet. Andre deler av utviklingsområdet på Verket, som Verksåsen med ca. 40.000 m² BRA, inngår ikke i Fellesforetakets utviklingsplaner.
- (17) Fellesforetaket eier, gjennom underliggende datterselskaper, eiendommen som skal utvikles, organisert i en SPV-struktur med ett selskap per delfelt. Utviklingen omfatter flere delfelt,

herunder BK2B-2 (Verkets Have), BK2C, BK3B, BK3C, BK2A-2 og BK2B-1 (Utsiktskvartalet). Samlet utgjør prosjektet et utviklingspotensial på om lag 85 350 m² BRA, tilsvarende ca. 68 280 m² BRA-i bolig, og anslagsvis 995 boliger.

- (18) Utbyggingen er planlagt gjennomført trinnvis over flere byggetrinn og over en lengre periode. Typisk omfatter hvert byggetrinn 60–70 boliger, med en forventet salgstakt på rundt 60 boliger per år. Igangsetting av hvert byggetrinn vil være betinget av blant annet oppnådd forhåndssalg, finansiering og markedssituasjon. Prosjektet fases dermed inn i markedet over tid, og tilpasses etterspørselen.
- (19) Fellesforetakets virksomhet vil bestå i regulering, utvikling og gjennomføring av boligprosjekter, samt markedsføring og salg av boliger til slutt kunder i det åpne marked. Salg vil i hovedsak skje gjennom forhåndssalg, i tråd med vanlig praksis i bransjen.

5. De involverte foretakenes salgsinntekter i Norge

Foretak	Salgsinntekter i Norge 2024 (MNOK)	Salgsinntekter i Norge 2025 (MNOK)
Aequitas Norway	426,8	N/A ¹
Boligbyggelaget Usbl	923,6	841,7 ²
Verket Moss 2 AS	N/A ³	N/A ⁴

6. Markedet for utvikling og salg av boligeiendom på det sentrale østlandsområdet

6.1 Produktmarked

- (20) Både Höegh Eiendom og Usbl er som beskrevet ovenfor aktive innenfor utvikling og salg av boligeiendommer på det sentrale østlandsområdet. Fellesforetakets eiendomsutviklingsprosjekter er utelukkende i Moss. EU-kommisjonen har i tidligere avgjørelser definert eiendomsutvikling som kjøp av tomt med sikte på å oppføre en bygning for å selge den som en spekulativ investering, i tillegg til renovering av bygninger.⁵
- (21) Videre har EU-kommisjonen vurdert om markedet for utleie av fast eiendom er atskilt fra markedet for utvikling av fast eiendom og markedet for forvaltning av fast eiendom på vegne av tredjeparter.⁶ EU-kommisjonen har også vurdert en ytterligere segmentering av eiendomsmarkedet til å omfatte næringseiendom på den ene siden og boligeiendom på den

¹ Aequitas har ikke reviderte regnskapstall for 2025 per 24. april 2026.

² <https://www.usbl.no/om-oss/arsrapporter> - Usbls årsrapport for 2025, s. 25.

³ Selskapet ble stiftet 2. september 2025 og registrert i Foretaksregisteret 11. november 2025. Som et fellesforetak i etableringsfasen har selskapet per i dag ikke operativ drift og har derfor verken avlagt årsregnskap til Brønnøysundregistrene eller generert omsetning.

⁴ Ibid.

⁵ Sak M.6834 - Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, avsnitt 15.

⁶ Saker M.11648 - APG REP/PIMCO PRE/OMGH JV, avsnitt 12 med videre henvisning til sak M.9195 - Lifeco/Hammerson/Sword Pavilions, avsnitt 15.

andre siden.⁷ EU-kommisjonen har imidlertid ikke tatt endelig stilling til definisjonen av produktmarkedet.⁸

- (22) Som følge av at Partene ved foretakssammenslutningen, uansett hvordan markedet avgrenses, ikke vil oppnå en samlet markedsandel som overstiger 20 %, er det for denne meldingen ikke nødvendig å ta endelig stilling til markedsavgrensningen.
- (23) Ettersom Fellesforetakets hovedformål er utvikling og salg av boligeiendommer, vil Partene for fullstendighetens skyld legge til grunn den snevrest mulige markedsavgrensningen, som omfatter utvikling og salg av boligeiendom.

6.2 Geografisk marked

- (24) EU-kommisjonen har i tidligere avgjørelser vurdert, men ikke tatt endelig stilling til, om eiendomsmarkeder (herunder segmenteringer av disse) er nasjonale, regionale eller lokale.⁹ Som følge av at Partene ved foretakssammenslutningen ikke vil oppnå en samlet markedsandel som overstiger 20 % verken nasjonalt, regionalt eller lokalt, tas det ikke endelig stilling til den geografiske markedsavgrensningen.
- (25) For denne meldingens formål legger Partene til grunn et geografisk marked for utvikling og salg av boligeiendom avgrenset det sentrale østlandsområdet.¹⁰ Avgrensningen tar utgangspunkt i hva som utgjør normal og rimelig pendleavstand til og fra arbeidsplass, med Oslo-området som utgangspunkt. Med bolig i Moss vil man eksempelvis kunne pendle til Oslo sentrum og omvendt.¹¹ Ettersom Partenes eiendommer i hovedsak befinner seg i Oslo og det sentrale østlandsområdet, vil en videre geografisk avgrensning medføre at Partenes markedsandeler reduseres ytterligere.

7. Ingen betydelig hindring av effektiv konkurranse

7.1 Ingen konkurransebegrensende virkning i markedet for boligutvikling i det sentrale østlandsområdet

- (26) Det relevante markedet vurderes å være boligutvikling på det sentrale østlandsområdet. For enkelhetens skyld vil Partenes markedsandeler baseres på antallet solgte nye boliger i 2025 i fylkene Oslo, Akershus og Østfold.
- (27) Solgte nye boliger i 2025¹²:

Oslo	Akershus	Østfold	Totalt
1 431	3 175	461	5 067

⁷ Sak M.11648 APG REP/PIMCO PRE/OMGH JV, avsnitt 13 med videre henvisning til sak M.9195 – *Lifeco/Hammerson/Sword Pavilions*, avsnitt 15.

⁸ M.9195 – *Lifeco/Hammerson/Sword Pavilions*, avsnitt 16.

⁹ Saker M.11648 – APG REP/PIMCO PRE/OMGH JV, avsnitt 12; M. 7203 – *Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro*, avsnitt 22; M.9195 – *Lifeco/Hammerson/Sword Pavilions*, avsnitt 21.

¹⁰ <https://snl.no/Norge - bosettingsm%C3%B8nster> «Karakteristisk for bosetningen på det sentrale østlandsområdet er konsentrasjonen til en rekke byområder som danner en trekant fra Skien/Porsgrunn og Vestfoldbyene i sørvest, Halden og de øvrige Østfold-byene i sørøst og til Mjøsbyene i nord. Sentralt i denne trekanten ligger hovedstadsområdet.»

¹¹ <https://e24.no/spesial/2014/kampen-om-pendlerne/>

¹² Geografisk oversikt over salg og igangsetting av nye boliger finnes på: <https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/2026/nyboligaret-2025/>.

(28) Igangsatte nye boliger i 2025¹³:

Oslo	Akershus	Østfold	Totalt
1 732	3 343	549	5 624

(29) For denne meldingens formål vil antall solgte boliger være den mest relevante måleenhet for markedsandeler, ettersom dette best reflekterer faktisk markedsaktivitet og konkurranseposisjon overfor slutt kunder.

(30) Boligutviklingsmarkedet i Moss alene er kjennetegnet ved et stort antall profesjonelle aktører, lav konsentrasjon og betydelig konkurranse om både prosjekter og slutt kunder. I Moss foregår det parallelt flere boligprosjekter fra ulike utviklere. Blant de aktive aktørene er nasjonale og regionale utviklere som Olav Thon Eiendom (bl.a. Dronningkvartalet med ca. 200 boliger), Höegh Eiendom (Verket-utbyggingen), Ferd Eiendom og Peab Eiendomsutvikling, samt en rekke lokale og regionale aktører som MBM Eiendom, Kambobukta Boligutvikling, Folkestadbakken Utvikling, Jeløy Utvikling og Eden Boligutvikling. I tillegg deltar entreprenørdrevne utviklere og mindre eiendomsselskaper, ofte organisert gjennom egne SPV-strukturer for enkeltprosjekter.

(31) Utbyggingene foregår både i sentrum og i nærliggende områder, og typiske enkeltprosjekter varierer i størrelse fra om lag 30 til 200 boliger. Faktisk ferdigstillelse i Moss har de senere år ligget rundt 200–300 boliger årlig, basert på SSB-data¹⁴, men historiske nivåer og kommunale planer tilsier at normalisert tilbud over tid kan ligge høyere, noe som understøtter at markedet har en løpende og betydelig tilførsel av nye prosjekter fra flere aktører.

(32) Konkurransen skjer både mellom nye boligprosjekter innbyrdes og mot bruktboligmarkedet. Etterspørselen er samtidig sensitiv for rente- og kostnadsnivå, og nyboligprosjekter er i praksis avhengige av forhåndssalg før igangsetting. Dette innebærer at tilbudet fases inn i markedet over tid og tilpasses etterspørselen.

7.2 Partenes markedsandeler

Markedet for utvikling og salg av boligeiendom i det sentrale østlandsområdet i 2025		
Höegh Eiendom	Usbl	Totalt
■ ¹⁵	■ ¹⁶	■

(33) Tallene som er lagt til grunn for Usbls markedsandel omfatter Usbls samlede salg av nye boliger, herunder salg utenfor Oslo, Akershus og Østfold. Usbls faktiske markedsandel innenfor det relevante geografiske markedet er følgelig lavere enn det som fremgår av

¹³ Geografisk oversikt over salg og igangsetting av nye boliger finnes på:
<https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/2026/nyboligaret-2025/>

¹⁴ <https://www.ssb.no/kommuneareal/moss>

¹⁵ Höegh Eiendom solgte ■ nye boliger og ■ bruktbolig i 2025.

¹⁶ <https://www.usbl.no/om-oss/arsrapporter> - Usbls årsrapport for 2025, s. 9. Usbl solgte 80 nye boliger og igangsatte 93 boliger i 2025.

tabellen ovenfor. Partenes samlede markedsandel er dermed konservativt estimert og langt under 20 %.

- (34) Höegh Eiendom har gjennom utviklingen på Verket i Moss de siste om lag ti årene realisert totalt ca. 320 boliger, tilsvarende om lag 30 boliger per år. Legger man dette tallet til grunn vil en hypotetisk markedsandel for salg av nye boliger i Østfold alene være [REDACTED]%.¹⁷
- (35) Usbl har på sin side hatt begrenset prosjektaktivitet i Moss, herunder enkelte utviklingsinitiativer og eiendomsinvesteringer i samarbeid med andre aktører. Dette omfatter blant annet utvikling av et prosjekt på om lag 100 boliger i Moss sentrum. Usbl har utover dette ikke hatt en etablert eller løpende boligportefølje i Moss.
- (36) Sammenholdt med den samlede boligtilførselen i markedet vil Fellesforetaket representere en begrenset andel av det totale tilbudet, og volumet vil fases inn over tid. Prosjektet på Verket utgjør én av flere parallelle utbygginger i Moss, og vil ikke ha evne til å påvirke prisnivå eller tilbud i markedet.

7.3 Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører

- (37) Foretakssammenslutningen omfatter virksomheter med salg til private slutt kunder. Det er derfor ikke relevant å oppgi de fem viktigste kundene i markedet for boligutvikling på det sentrale østlandsområdet.
- (38) Höegh Eiendoms fem viktigste konkurrenter og leverandører i markedet for boligutvikling på det sentrale østlandsområdet:

Konkurrenter	Leverandører
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

- (39) Usbls fem viktigste konkurrenter og leverandører i markedet for boligutvikling på det sentrale østlandsområdet:

Konkurrenter	Leverandører
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

¹⁷ Basert på 461 solgte nye boliger i Østfold i 2025 jf. avsnitt 27 ovenfor.

7.4 Ingen konkurransebegrensende effekt i vertikalt berørte markeder

- (40) Usbl er, i tillegg til boligutvikling, aktiv innen boligforvaltning og tilknyttede tjenester for borettslag og sameier. Dette omfatter blant annet forretningsførsel og styretjenester, vaktmestertjenester samt håndverkertjenester. Disse tjenestene er nedstrøms i forhold til Fellesforetakets virksomhet, ettersom boliger utviklet og solgt av Fellesforetaket kan organiseres som borettslag eller sameier som deretter vil etterspørre slike forvaltnings- og driftstjenester.
- (41) Höegh Eiendom er på sin side aktiv innen utleie av næringslokaler, herunder kontorlokaler, kontorfellesskap (fleksible arbeidsplasser og coworking), kombinasjonslokaler (lager og kontor) samt lokaler for servering og handel. Utleievirksomheten er tilgrensende til Fellesforetakets virksomhet, idet utviklingsprosjekter kan omfatte næringsarealer som deretter leies ut.
- (42) Det foreligger imidlertid ingen vertikalt berørte markeder, idet ingen av Partene har en markedsandel på 30 % eller mer i noen av de berørte markedene. Markedene for forretningsførsel, vaktmestertjenester og håndverkertjenester for borettslag og sameier er kjennetegnet ved et betydelig antall konkurrerende tilbydere, og det vil ikke foreligge noen plikt eller binding for borettslag eller sameier etablert gjennom Fellesforetakets prosjekter til å benytte Usbls tjenester. Tilsvarende er markedet for utleie av næringslokaler kjennetegnet ved et stort antall tilbydere, og Höegh Eiendoms utleievirksomhet utgjør en begrenset andel av det samlede tilbudet.
- (43) Foretakssammenslutningen gir følgelig ikke opphav til konkurransebegrensende vertikale virkninger.

8. Årsregnskaper

- (44) Konsoliderte årsregnskap for Aequitas Norway AS og Boligbyggelaget Usbl for siste reviderte regnskapsår fremgår av Brønnøysundregisteret.

9. Offentlighet

- (45) Denne meldingen og enkelte vedlegg inneholder forretningshemmeligheter som er underlagt taushetsplikt og unntatt fra offentlighet. Opplysninger som utgjør forretningshemmeligheter for Höegh Eiendom er merket med **grønn** bakgrunn, og opplysninger som utgjør forretningshemmeligheter for Usbl er merket med **turkis** bakgrunn. Opplysninger som utgjør forretningshemmeligheter for begge Partene, er merket med **lilla** bakgrunn. Begrunnelse for markering av forretningshemmeligheter og unntak for offentlighet er vedlagt.

Vedlegg 3 Begrunnelse for forretningshemmeligheter

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet BAHR AS

Anders Høy Dypvik
Advokatfullmektig

Oppdragsansvarlig advokat: Beret Sundet