

Konkurransetilsynet

Sendt per e-post: post@kt.no

Ansvarlig advokat:
Jan Magne Langseth

Oslo
23. juni 2026

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

COOP NORGE EIENDOM AS OG COOP SØRVEST SA

ERVERVER FELLESKONTROLL I

ROSENLUND UTVIKLINGSELSEKAP AS

Med dette inngis melding av foretakssammenslutningen hvor Coop Norge Eiendom AS («CNE») og Coop Sørvest SA («CSV») hver erverver 25 prosent av aksjene i målselskapet Rosenlund Utviklingsselskap AS («Rosenlund») fra Oalsgt 30 AS (selger i transaksjonen), og får felles kontroll, jf. konkurranseloven § 18 første ledd. Meldingen inngis forenklet, jf. begrunnelse inntatt i punkt 8 for at vilkår for dette er oppfylt.

1 Kontaktinformasjon for de involverte foretak

1.1 Melder(e)

Coop Norge Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 988 445 177
Regnbueveien 5
1405 Langhus, Norge

Representant:
Advokat Jan Magne Langseth
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
Postboks 2043 Vika
0125 Oslo, Norge

Coop Sørvest SA
Organisasjonsnummer: 966 833 300
Ganddalsgata 1
4306 Sandnes, Norge

E-post: jml@svw.no
T: (0047) 21 95 55 00
M: (0047) 966 44 440

1.2 Øvrige involverte foretak

Rosenlund Utviklingsselskap AS
Organisasjonsnummer: 912 162 931
Haakon VIIIs gate 8
4005 Stavanger, Norge

Representant:
Advokat John Heitmann
Advokat1 AS
Kirkegata 31
4006 Stavanger, Norge

Solon Sørvest AS
Organisasjonsnummer: 941 460 429
Haakon VIIIs gate 8
4005 Stavanger, Norge

E-post: heitmann@advokat1.com
T: (0047) 40 00 31 50
M: (0047) 91 88 58 06

2 Foretakssammenslutningens art

- (1) Foretakssammenslutningen innebærer at hver av CNE og CSV skal erverve 25 prosent av aksjene (samlet 50 prosent) i Rosenlund og erverver felleskontroll i målselskapet Rosenlund. De resterende 50 prosent av aksjene i Rosenlund vil fortsatt være eid av Solon Sørvest AS («SSV»), men dagens andre felleskontrollerende eier, Oalsgt 30 AS (selger i transaksjonen), vil byttes ut med CNE og CSV.
- (2) I henhold til aksjonæravtalen som vil bli etablert mellom de nye eierne, skal styret i Rosenlund ha fire medlemmer, hvorav CNE utpeker ett styremedlem (og velger styrets leder), CSV utpeker ett styremedlem og SSV utpeker to styremedlemmer. En rekke forhold krever enstemmighet i styret, så som (i) salg og kjøp av virksomhet, innmat, aktiva, herunder tomter/eiendommer og aksjer; (ii) inngåelse og terminering av leiekontrakter eller entreprisekontrakter; (iii) inngåelse av avtaler med prosjektmegler, utarbeidelse av prisliste, kontraktsmal og salgsmateriell for boligprosjektet; (iv) salg av boliger eller utstedelse av rammefullmakt til daglig leder for dette; og (v) ansettelse av daglig leder. CNE og CSV vil på den måten ha mulighet til å blokkere strategisk viktige beslutninger som er knyttet til den operasjonelle driften av Rosenlund. For øvrig er det grunn til å anta at CNE og CSV har sterke felles interesser som følge av at begge har tilknytning til Coop-strukturen, selv om de ikke inngår i den samme økonomiske enhet i fusjonskontrollens forstand. Gitt ovennevnte forhold, kan det legges til grunn at CNE og CSV får felles kontroll, selv om hver av dem kun skal eie

minoritetsaksjeposter på 25 prosent, jf. EU-kommisjonens jurisdiksjonsveileder (avsnitt 65-80). Etter foretakssammenslutningen vil Rosenlund da være felles kontrollert av hhv. CNE, CSV og SSV.

- (3) CNE er et heleid datterselskap av Coop Norge SA, hvilket innebærer at CNE vil oppnå direkte felles kontroll i Rosenlund (sammen med CSV), mens Coop Norge SA får indirekte felles kontroll. Også forut for foretakssammenslutningen er Rosenlund felles kontrollert, men av dagens to eiere, som er Oalsgt 30 AS (selger i transaksjonen) og SSV. Foretakssammenslutningen innebærer med andre ord at Oalsgt 30 AS byttes ut med CNE og CSV, som kommer inn som nye eiere i Rosenlund, selv om Rosenlund vil være felles kontrollert både forut for og etter foretakssammenslutningen. I en slik situasjon følger det av EU-kommisjonens jurisdiksjonsveileder (avsnitt 143) at involverte foretak er eksisterende eier (SSV), nye eiere (CNE og CSV), og det felleskontrollerte foretaket (Rosenlund).
- (4) CNE/Coop Norge SA, CSV og SSV (og dets kontrollerende eier, OBOS) vil fortsatt være virksomme på eiendomsmarkeder, men utover virksomheten i fellesforetaket vil aktivitetene fortsatt drives uavhengig av hverandre.
- (5) Oppkjøpet planlegges gjennomført når eventuell godkjenning fra Konkurransetilsynet foreligger, og øvrige betingelser i aksjekjøpsavtalen ellers er oppfylt, herunder en betingelse om at det er vedtatt en reguleringsplan som medfører at det kan etableres dagligvareforretning på eiendommen som er omfattet av transaksjonen, og som etter CNE og CSVs vurdering anses som tilfredsstillende.
- (6) På bakgrunn av transaksjonens svært begrensede størrelse bes det om at Konkurransetilsynet lempet på kravene til forenklet melding, jf. meldepliktforskriften¹ § 3 tredje ledd, jf. annet ledd bokstav c og d (beskrivelse av de involverte foretak og foretak i samme konsern, herunder foretakenes virksomhetsområder, samt opplysninger om viktigste konkurrenter, kunder og leverandører).

3 Beskrivelse av involverte foretak og foretak i samme konsern

3.1 Coop Norge Eiendom AS

- (7) CNE er et norskregistrert aksjeselskap, etablert i 2001. CNE er, som nevnt, heleid datterselskap av Coop Norge SA. Coop Norge SA er fellesorganisasjon for samvirkelagene i Coop-systemet, og bistår med fellesoppgaver som løses sammen med samvirkelagene. Dette omfatter grossist-, industri- og eiendomsvirksomhet, utvikling og forvaltning av Coops kjedekonsepser og medlemsprogrammet, og arbeid med markedsføring av dagligvarer og faghandelsvarer i Coop-systemets butikker i Norge.
- (8) CNE er ansvarlig for kjøp og salg, utvikling, utbygging og forvaltning av eiendommer med strategisk interesse for Coop. Selskapet har som mål å være Coop sitt kompetansesenter, og å være en aktiv samarbeidspartner for samvirkelagene med egen eiendomsportefølje. CNE skal bidra til at Coop-samvirkelagene i Norge utvikler sine eiendomsporteføljer, og skaffer seg gode næringslokaler for Coop sin handelsvirksomhet. CNE driver sin virksomhet gjennom heleide og deleide datterselskap.
- (9) En fullstendig oversikt over CNEs datterselskaper og tilknyttede selskaper under Coop Norge SA fremgår av årsrapporten til Coop Norge SA. 2025-årsrapporten er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.coop.no/om-coop/virksomheten/arsrapport>

- (10) CNE har ca. 40 ansatte, og rapporterte en omsetning i 2025 på ca. NOK 38 millioner, med et driftsresultat på ca. NOK 1 millioner. Morselskapet Coop Norge SA, hadde konsolidert omsetning i 2025 på ca. NOK 69,2 milliarder, med et driftsresultat på ca. NOK 780 millioner, hvorav alt i Norge.

(11) Siste tilgjengelige årsberetninger og årregnskap er offentlig tilgjengelige i Brønnøysundregistrene.

(12) Ytterligere informasjon om CNE og Coop Norge SA er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.coop.no/>

<https://www.coop.no/om-coop/virksomheten/coop-norge-sa/datterselskaper/coop-norge-eiendom>

3.2 Coop Sørvest SA

(13) CSV er et norskregistrert samvirke­lag, stiftet i 1993. CSV er én av eierne i Coop Norge SA. CSV har totalt ca. 270 000 medlemmer. Som en medlems­seid organisasjon (SA) er det medlemmene som eier virksomheten, og det er medlemmene som også har mulighet til å påvirke beslutninger i samvirke­laget og ta del i overskuddet som skapes.

(14) CSV er inndelt i tre regioner; Nord (Nord-Rogaland og Vestland), Midt (Sør-Rogaland) og Sør (Agder og Telemark), hvor hver region har sitt regionråd som består av medlemsvalgte og ansattvalgte representanter. Årsmøtet er samvirke­lagets høyeste organ, som består av 27 representanter, henholdsvis 18 medlemsvalgte representanter og 9 ansattvalgte representanter. Samvirke­laget har i overkant av 2 300 ansatte og driver 105 dagligvare- og faghandelsbutikker i 41 kommuner i Sørvest-Norge.

(15) Utover butikkvirksomheten, forvalter CSV eiendoms­masse i regionen, med samlet bygningsareal på ca. 236 000 kvm. Det meste av dette er egne­eide bygg, mens om lag 30 000 kvm er leide lokaler. CSVs butikker fyller det meste av arealet, men CSV har også utleie av arealer til eksterne leietagere. I 2025 utgjorde leieinntektene til CSV fra utleie til eksterne leietagere samlet ca. NOK 32 millioner. Eiendomsavdelingen til CSV tar seg av den løpende driften og forvaltningen av eiendommene, samt ombygging- og utbygging­prosjekter. CSV driver både gjennom heleide og deleide datterselskaper, hvorav de heleide datterselskaper utelukkende er eiendoms­holdingsselskaper for eiendommene.

(16) En fullstendig oversikt over CSVs datterselskaper og selskaper hvor CSV eier minoritetsandeler fremgår av årsrapporten til CSV. -Årsrapporten til CSV for 2025 finnes tilgjengelig på følgende nettside:

[Coop Sørvest Årsrapport 2025 by Coop Sørvest SA - Issuu](#)

(17) CSV rapporterte en omsetning i 2025 på ca. NOK 7,9 milliarder, med driftsresultat på ca. NOK 311 millioner. All virksomheten skriver seg fra Norge, slik at omsetningen i sin helhet kan allokere hit.

(18) Siste tilgjengelige årsregnskap er offentlig tilgjengelige i Brønnøysundregistrene.

(19) Ytterligere informasjon om CSV er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.coop.no/samvirke­lag/coop-sorvest>

3.3 Rosenlund Utviklingsselskap AS

(20) Rosenlund er et norskregistrert aksjeselskap, stiftet i 2013. Rosenlund er et eiendomsselskap som eier gnr. 62, bnr. 180, 181, 249, 342, 371, 520 og 2265 med påstående bygninger og anlegg i

Sandnes kommune. Forut for foretakssammenslutningen er Rosenlund felleskontrollert av hhv. Oalsgt 30 AS (selger i transaksjonen) og SSV, som i dag eier 50 prosent av aksjene i Rosenlund hver.

- (21) Rosenlund er et eiendoms-holdingselskap som besitter eiendommene. Per i dag er det fire eldre eneboliger på eiendommen og et parkeringsareal. Rosenlund har inngått en leieavtale vedrørende utleie av boligen på gnr. 62 bnr. 180 og parkeringsarealet på gnr. 62 bnr. 2265. Alle husene skal rives i forbindelse med realisering av prosjektet. Husene som er der i dag er fire mindre eneboliger av eldre dato. Samlet boligareal overstiger ikke 1 000 kvm. Bakgrunnen for at CNE og CSV går inn på eiersiden i Rosenlund er å utvikle eiendommene med en intensjon om å skape et nytt kvartal med kvalitetsboliger på disse eiendommene i Sandnes, og med en dagligvareforretning for CSV, som det er tenkt at CSV vil leie og drive dagligvarevirksomhet (Coop-butikk) fra. Tomten vil altså endres når CNE/Coop Norge SA og CSV kommer inn som medeiere slik at det kommer en Coop-butikk i første etasje på ca 1250 kvm. Det øvrige arealet blir leiligheter som skal selges. Det er ikke aktuelt å leie ut til andre enn Coop, slik at det utover næringsutleie (til Coop) kun er oppføring og salg av boliger.
- (22) Som et eiendoms-holdingselskap har Rosenlund ikke eierandel i noen andre selskaper. Rosenlund omsatte i 2024 for ca. NOK 190 000, og rapporterte med et negativt driftsresultat på ca. NOK 5 000. Dagens inntekter kommer fra leieinntekter for boligen på gnr. 62 bnr. 180, samt parkeringsarealet.
- (23) Siste årsregnskap er offentlig tilgjengelig i Brønnøysundregistrene.

Bilag 1: Årsregnskap for Rosenlund Utviklingselskap AS

3.4 Solon Sørvest AS

- (24) SSV er et norskregistrert aksjeselskap, opprinnelig stiftet i 1986. SSV var tidligere Kruse Smith Eiendom AS, men ble overtatt av Solon Eiendom i 2020. SSV er en eiendomsutvikler, og driver virksomhet primært innenfor utvikling og salg av boliger, men har i tillegg noe næringsseiendom i porteføljen. Eiendomsvirksomheten i SSV skjer gjennom en rekke datterselskaper, så som Sandnes Byutvikling AS. SSV har ca. 10 ansatte, og hadde selv en omsetning i 2024 på ca. NOK 5,2 millioner.
- (25) SSV er kontrollert av Solon Eiendom AS, som eier 100 prosent av aksjene i selskapet. Solon Eiendom AS driver, gjennom SSV og øvrige datterselskaper (Solon Bolig AS, Solon Fritid AS, Solon Utvikling AS og Solon Eiendom Sverige AB, som igjen eier flere underliggende eiendoms-holdingselskaper) med boligutvikling, særlig av småhus og leiligheter, i og rundt de større byene i Norge, primært på Østlandet, Sørlandet og Vestlandet. Geografisk fokus er prosjekter i og rundt Stor-Oslo, Stavanger og Kristiansand, samt enkelte fritidsboligprosjekter i Hafjell, Hemsedal og Geilo. Solon Eiendom var tidligere notert på Oslo Børs, men ble tatt av børs etter at eiendomsselskapet SSB, sammen med OBOS, kjøpte selskapet. I 2022 overtok OBOS kontrollen i Solon Eiendom ved erverv av 25,2 prosent av aksjene fra SSB, og eier nå 75 prosent av Solon, jf. melding til Konkurransetilsynet av 8. juli 2022.
- (26) Solon Eiendom (med datterselskaper) har ca. 35 ansatte, og en omsetning i 2024 på ca. NOK 2,7 milliarder, med et negativt driftsresultat på ca. NOK 25 millioner. Siste tilgjengelige årsberetning og årregnskap for Solon Eiendom og datterselskap er offentlig tilgjengelig i Brønnøysundregistrene.
- (27) Ytterligere informasjon om Solon Eiendom er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://soloneiendom.no/>

(28) OBOS BBL kontrollerer Solon Eiendom AS ved å eie 75 prosent av aksjene i Solon Eiendom Holding AS. OBOS er et boligbyggelag, stiftet i 1929, og har i dag totalt ca. 640 000 andelseiere/medlemmer. Boligbyggelagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne/medlemmene. OBOS er aktiv innenfor utvikling og salg av eiendom, eiendomsforvaltning, eiendomsmedling, bankvirksomhet og utleie av fast eiendom. Som morselskap i OBOS-konsernet står OBOS BBL for oppfølging og utvikling av datterselskapene i konsernet, samt administrasjon av disse. OBOS-konsernet har ca. 2 200 ansatte, og hovedkontor i Oslo. Virksomheten i OBOS-konsernet drives gjennom en rekke heleide og deleide datterselskaper.

(29) En fullstendig oversikt over OBOS' datterselskaper og selskaper hvor OBOS eier minoritetsandeler fremgår av årsrapporten. 2025-årsrapporten til OBOS BBL finnes tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.obos.no/om-obos/investor-relations/aarsrapport>

(30) OBOS-konsernet deler inn sin virksomhet i områdene (i) boligutvikling; (ii) næringseiendom; (iii) forvaltning og rådgivning; (iv) OBOS-banken; og (v) aksjeinvesteringer. Eiendomsvirksomheten i Solon Eiendom, som OBOS kontrollerer, inngår i virksomhetsområdet boligutvikling. Boligutvikling er en hovedaktivitet i OBOS-konsernet. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. Boligbyggingen er organisert i to ulike divisjoner – Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus – med selskaper og boligproduksjon både i Norge og Sverige. I divisjonen Byutvikling Storby inngår, utover Solon Eiendom, (i) OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu, som driver utvikling og utbygging, primært av blokkbebyggelse, i de største byene; Oslo og Akershus, Stavanger, Trondheim og Bergen, samt Fredrikstad, Tønsberg og i Hamar-regionen; og (ii) OBOS Nya Hem, som utvikler boligprosjekter i og rundt Stockholm, Göteborg og Malmö. I Boligutvikling Trehus inngår OBOS Block Watne utvikler og bygger boligprosjekter, primært småhus i tre, i randsonen av større byer fra Trøndelag og sørover, i egenregi eller med samarbeidspartnere. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett til alle nye boliger OBOS legger ut for salg.

(31) Innenfor næringseiendom eier OBOS-konsernet ca. 700 000 kvm næringseiendom, herunder syv kjøpesentre der OBOS har utviklet boligområder. Det investeres i hovedsak i kontorer, kjøpesentre og forretningslokaler i tilknytning til utviklingsprosjekter der OBOS bygger ut større boligområder.

(32) OBOS hadde en konsolidert omsetning i 2025 på ca. NOK 13,9 milliarder, med et driftsresultat på ca. NOK 132 millioner.

(33) Siste tilgjengelige årsberetninger og årregnskap er offentlig tilgjengelig i Brønnøysundregistrene og på følgende nettside:

[Årsrapport 2025 | OBOS](#)

(34) Ytterligere informasjon om OBOS-konsernet er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.obos.no/>

4 Relevante markeder og konkurranseanalyse

4.1 Produktmarked

EU-kommisjonen har i tidligere fusjonspraksis vurdert å avgrense separate produktmarkeder for hhv. (i) eiendomsutvikling; (ii) eiendomsforvaltning; (iii) salg av fast eiendom; og (iv) utleie av fast eiendom, jf. f.eks. sak M.7203 (avsnitt 13); sak M.6834 (avsnitt 14) og sak M.8229 (avsnitt 13). Det

er også vurdert en ytterligere segmentering mellom hhv. (i) boligeiendom; og (ii) næringseiendom, jf. f.eks. sak M.8229 (avsnitt 14). Innenfor næringseiendom har EU-kommisjonen også vurdert en ytterligere segmentering mellom utleie for hhv. (i) kontorbygg; (ii) detaljhandel; og (iii) industri, samt om utleie for detaljhandel kan deles opp avhengig av størrelsen på eiendomsmassen, f.eks. om utleie for detaljhandel i store kjøpesentre er et eget marked, jf. f.eks. sak M.11648 (avsnitt 12-17). Melders oppfatning er at bolig- og næringseiendom er separate markeder, og at det dermed er relevant å skille mellom salg og utleie av hhv. (i) boliger; og (ii) næringseiendom, men at det uansett ikke er nødvendig å konkludere endelig om avgrensningen av produktmarkedet ettersom foretakssammenslutningen uansett ikke er egnet til å i betydelig grad hindre effektiv konkurranse.

4.2 Geografisk marked

(35) EU-kommisjonen har i tidligere saker indikert at markedene for fast eiendom kan være enten (i) nasjonale; (ii) regionale; eller (iii) lokale i utstrekning, men har ikke tatt endelig stilling til dette, selv om konkurransesituasjonen i enkelte tidligere saker har blitt vurdert av EU-kommisjonen med utgangspunkt i en «aksjonsradius» på 50 km regionalt/lokalt, jf. f.eks. sak M.11648 (avsnitt 18-21). Melder vil ta utgangspunkt i Stavanger-regionen, men er av den oppfatning at det uansett ikke er nødvendig å konkludere endelig om den nærmere geografiske utstrekningen av eiendomsmarkedet ettersom foretakssammenslutningen uansett ikke i betydelig grad vil hindre effektiv konkurranse. Stavanger-regionen består, utover Sandnes (der Rosenlund vil operere), av områdene/kommunene Stavanger, Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Sola, Randaberg, Forsand, Strand, Finnøy, Rennesøy og Kvitsøy.

4.3 Horisontalt overlappende virksomhet

- (36) SSV eier allerede forut for foretakssammenslutningen 50 prosent av aksjene i Rosenlund, og derfor vil ikke foretakssammenslutningen innebære noen endring i den alt eksisterende kontrollen som foreligger mellom SSV (og OBOS) på den ene siden, og Rosenlund på den annen side. At CNE/Coop Norge SA og CSV skal komme inn på eiersiden (med 25 prosent hver) innebærer for øvrig kun en konsolidering med Rosenlund, og det skal ikke skje koordinering opp mot SSV (og OBOS), som vil operere uavhengig av CNE/Coop Norge SA og CSV, unntatt i fellesforetaket Rosenlund. Det er altså kun konsolidering mellom hhv. CNE/Coop Norge SA og CSV med Rosenlund som utgjør en endring.
- (37) Rosenlund leverer ikke eiendomsforvaltnings- eller eiendomsutviklingstjenester på noe marked, ettersom det er et eiendoms-holdingselskap. Derfor har Rosenlund ikke overlappende aktivitet med CNE/Coop Norge SA eller CSV innenfor eiendomsforvaltnings- og utviklingstjenester. OBOS (inkludert Solon Eiendom og SSV) leverer også slike tjenester, men Rosenlund tilbyr ikke dette selv.
- (38) CNE/Coop Norge SA og CSV er i dag medeier i flere utviklingsprosjekter (kombinasjonsprosjekter) nasjonalt for bolig og næringseiendom hvor det skal oppføres boliger, samt noe næringsareal hvor Coop skal bli leietager. I Stavanger-regionen omfatter dette bl.a. et utviklingsprosjekt på Bryne der det er regulert inn boliger; et utviklingsprosjekt i Sola sentrum, utvikling av sentrumsområde på Madla/ Revheim og kombinasjonsprosjekter som nylig har blitt oppført bl.a. i Gjesdal kommune og Tasta (en bydel i Stavanger kommune) i regionen.
- (39) Det foreligger dermed en horisontalt overlappende virksomhet mellom CNE/Coop Norge SA og CSV og Rosenlund (SSV/OBOS) på et marked for utvikling, salg og utleie av boliger i Stavanger-regionen.
- (40) CSV forvalter også noe næringseiendom i regionen, med samlet bygningsareal på ca. 213 000 kvm. Selv om det meste benyttes til Coop-butikker for dagligvare og faghandel innenfor CSV, driver CSV også noe utleie til eskterne leietagere av næringseiendom. Leieinntektene fra den uteleieaktiviteten utgjorde ca. NOK 32 millioner i 2025. Også CNE leier ut næringseiendom gjennom hel- og deleide selskaper. Fordi intensjonen etter foretakssammenslutningen er at også Rosenlund skal drive utleie

av næringslokaler, bl.a. ved at det skal etableres en dagligvareforretning for CSV i tilknytning til boligkvartalet som Rosenlund skal utvikle i Sandnes, som CSV skal leie (eller kjøpe), vil det oppstå en horisontal overlapp også innenfor salg og utleie av næringseiendom i Stavanger-regionen. OBOS (inkludert Solon Eiendom og SSV) har for øvrig også egen heleid virksomhet innenfor utleie av næringseiendom, som ligger på utsiden av fellesforetaket Rosenlund, og drives uavhengig av dette.

5 Ingen horisontalt berørte markeder

(41) Det finnes et betydelig antall aktører som er aktive på et relevant marked for utvikling, salg og utleie av boliger, og det samme gjelder på et marked for utleie av næringseiendom innenfor Stavanger-regionen. Etter melderens estimat vil konsolideringen mellom CNE/Coop Norge SA, CSV og Rosenlund ikke gi en markedsandel over 20 prosent for CNE/Coop Norge SA eller CSV, selv om man tar med den eiendomsmassen som Rosenlund eier, og fremtidige salgs- og leieinntekter fra den. Fordi OBOS (inkludert Solon Eiendom og SSV) allerede er inne på eiersiden i dag, er det kun konsolideringen i Rosenlund med CNE/Coop Norge SA og CSV som er relevant ettersom det er det som vil endre seg, og eiendomsvirksomheten i CNE/Coop Norge SA, CSV og OBOS (inkludert Solon Eiendom og SSV) på utsiden av Rosenlund fortsatt skal drives uavhengig av fellesforetaket, slik som det gjøres i dag.

6 Ingen vertikalt berørte markeder

6.1 Ingen vertikalt overlappende virksomhet

(42) Rosenlund er i dag et rent eiendoms-holdingselskap og er ikke en mulig leverandør til eller kunde av verken CNE/Coop Norge SA, CSV eller OBOS/Solon Eiendom/SSV per i dag. Intensjonen er likevel, som nevnt, at det skal utvikles en ny dagligvareforretning i tilknytning til boligkvartalet som skal bygges på Rosenlunds eiendom, og at CSV skal inngå en kjøps- eller leieavtale med Rosenlund og drive dagligvareforretning på deler av dette arealet. Melders syn er at dette ikke er en vertikal overlapp, da utleie av næringseiendom til detaljhandel ikke kan anses som et ledd i verdikjeden for salg av dagligvarer i fysisk butikk. Effekten knyttet til mulige vertikale forhold beskrives likevel kort under.

6.2 Øvrige vertikale forhold

(43) CNE/Coop Norge AS og CSV står, som nevnt, ikke i noe leietagerforhold eller annet kundeforhold til Rosenlund i dag. Eiendommen må først utvikles for dette formålet. Foretakssammenslutningen vil derfor ikke medføre at kapasitet på et (hypotetisk) «oppstrømsmarked» for utleie av butikklokaler fjernes, men vil tvert imot bidra til å få realisert kapasitet for en ny (Coop) dagligvarebutikk på tomten, i tillegg til boliger, dvs. tilføre ny kapasitet i markedet. Et eventuelt vertikalt overlapp som følge av foretakssammenslutningen har ingen og, om noe, positive, konkurransemessige virkninger.

7 Melding til andre konkurransemyndigheter

(44) Foretakssammenslutningen er utelukkende meldepliktig i Norge.

8 Redegjørelse for at vilkårene for forenklet melding er oppfylt

(45) Den horisontalt overlappende virksomheten til de involverte foretak gir ikke opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 prosent på noe marked. Rosenlund (fellesforetaket) omsetter for øvrig for mindre enn NOK 100 millioner i Norge, og foretakssammenslutningen innebærer heller

ikke noen overføring av aktiva til Rosenlund med verdi over NOK 100 millioner. Vilåårene for å inngi forenklet melding er oppfylt, jf. meldepliktforakriften § 3 første ledd, og tredje ledd bokstav b.

9 Forslag til offentlig versjon av konkurransemeldingen

(46) Begrunnet forslag til offentlig versjon følger ikke vedlagt da meldingen ikke inneholder forretningshemmeligheter.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Lovise Bøen Engene
Advokat
lbe@svw.no