
Forenklet melding om foretakssammenslutning

J.B. Ugland Eiendom Invest AS

og

Knut Axel Ugland Holding AS

og

Bane NOR Eiendom AS

ervert av felles kontroll over

Drammen Helsepark Holding AS

20. juli 2026

INNEHOLDER FORRETNINGSHEMMELIGHETER

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Kjøper nr. 1

Navn: J.B. Ugland Eiendom Invest AS
Org.nr.: 934 310 209
Adresse: Jon Lilletuns vei 5, 4879 Grimstad

1.2 Kjøper nr. 2

Navn: Knut Axel Ugland Holding AS
Org.nr.: 982 775 620
Adresse: Reddalsveien 1, 4886 Grimstad

1.3 Representant

Navn: Wikborg Rein Advokatfirma AS
Kontaktperson: Mathias Weine Lundstrøm / Heidi Jorkjend
Adresse: Dronning Mauds gate 11, Postboks 1513 Vika, 0117 Oslo
Telefon: +47 467 84 450 / +47 984 88 329
E-post: mwl@wr.no / heijor@wr.no

1.4 Selger

Navn: Bane NOR Eiendom AS
Org.nr.: 980 374 505
Adresse: Schweigaards gate 33, 0191 Oslo

1.5 Representant

Navn: Advokatfirmaet Wiersholm AS
Kontaktperson: Christoffer Nyegaard Mollestad
Adresse: Dokkveien 1, 0250 Oslo
Telefon: +47 976 72 898
E-post: chnm@wiersholm.no

1.6 Målselskap

Navn: Drammen Helsepark Holding AS
Org.nr.: 919 376 007
Adresse: Jacob Borchs gate 21, 3012 Drammen

2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

2.1 Om transaksjonen

- (1) Transaksjonen innebærer at J.B. Ugland Eiendom Invest AS ("**J.B. Ugland**") og Knut Axel Ugland Holding AS ("**Knut Axel Ugland**") (i fellesskap "**Kjøperne**") erverver til sammen 50 % av aksjene i det nyetablerte Drammen Helsepark Holding AS ("**Selskapet**") fra Bane NOR Eiendom AS ("**Bane NOR**", og sammen med Kjøperne "**Partene**") ("**Transaksjonen**"). Transaksjonen etablerer felles kontroll over Selskapet, jf. konkurranselovens § 17 første ledd bokstav b.
- (2) Bane NOR eier i dag 100 % av Drammen Helsepark AS ("**Drammen Helsepark**") med tilhørende datterselskaper. J.B. Ugland og Knut Axel Ugland er begge selskaper i Ugland-familien, men de har ikke samme kontrollerende eier, jf. punkt 3.2 under.

- (3) Etter Transaksjonen vil aksjekapitalen i Selskapet være fordelt med 50 % til Bane NOR og 25 % til hvert av J.B. Ugland og Knut Axel Ugland. Styret skal bestå av minimum fire styremedlemmer: Bane NOR utpeker to (herunder styrets leder), mens J.B. Ugland og Knut Axel Ugland utpeker ett styremedlem hver. Alle beslutninger av vesentlig eller strategisk art, herunder vedtak om byggestart for fremtidige byggetrinn, inngåelse av entrepriseavtaler og leieavtaler, krever tilslutning fra minst ett styremedlem utpekt av hver part til Transaksjonen.
- (4) Disse kravene gir hvert av eierselskapene negativ kontroll over strategiske beslutninger i Selskapet, og i tråd med Kommisjonens Jurisdictional Notice avsnitt 65 flg. etableres derfor felles kontroll.

2.2 Foretakssammenslutningen er meldepliktig

- (5) Transaksjonen er meldepliktig til Konkurransetilsynet, jf. konkurranselovens § 18. En oversikt over de relevante foretakenes omsetning i Norge i forrige finansielle år følger i **Tabell 1** nedenfor.

Tabell 1: Partenes omsetning på konsernnivå i Norge i 2025

Foretak	Omsetning (i MNOK)
J.B. Ugland AS	
Knut Axel Ugland Holding AS	
Bane NOR Eiendom AS	
Drammen Helsepark AS	

- (6) Transaksjonen kvalifiserer for forenklet melding om foretakssammenslutning i samsvar med forskrift om melding av foretakssammenslutninger mv. § 3 første ledd nr. 3 bokstav b. Som det vil vises i punkt 4 under, er samlede markedsandeler mindre enn 20 % i alle potensielle horisontalt overlappende markeder.¹
- (7) Transaksjonen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner.

3 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAK

3.1 Kjøper

3.1.1 J.B. Ugland Eiendom Invest AS

- (8) J.B. Ugland Eiendom Invest AS er det operative investeringsselskapet for eiendom i J.B. Ugland-konsernet og er indirekte heleid av privatperson Johan Benad Ugland. Konsernet har totalt 37 ansatte.
- (9) Konsernstrukturen er som følger: J.B. Ugland AS står øverst i konsernhierarkiet. Under dette ligger J.B. Ugland Holding AS, som er eneeier av J.B. Ugland Eiendom AS, som igjen er eneeier av J.B. Ugland Eiendom Invest AS.
- (10) Konsernet, med hovedsete i Grimstad, har virksomhet innenfor eiendomsutvikling og -forvaltning, entreprenørvirksomhet, shipping og finansielle investeringer.

¹ Bane NOR-konsernet leverer i dag (i) innleie av tomt til parkering i nærheten av Strandbroen og (ii) leie av lagerlokale på Sundland til Drammen Helsepark AS. Et vertikalt forhold forutsetter normalt at innsatsfaktoren benyttes direkte i nedstrømsforetakets egen produksjon, ved at den er integrert i produktet eller strengt nødvendig for produksjonen av nedstrømsproduktet. Dette er ikke tilfelle her.

(11) Innenfor eiendom i Norge har J.B. Ugland følgende investeringer:

- Sørlandets Teknologipark og Universitetet i Agder, Campus Grimstad – forvaltet bygningsmasse på ca. 73 000 kvm i Grimstad.
- Bergemoen (Grimstad) – næringsområde på ca. 57 dekar med 50 leietakere, under videreutvikling i samarbeid med Knut Axel Ugland Holding AS.
- Comfort Hotel Grimstad – ferdigstilt juni 2026, utviklet i samarbeid med bl.a. Knut Axel Ugland og J.J. Ugland.
- Skien Brygge (Skien) – 50 % eierandel i Skien Brygge Utvikling AS, byutviklingsprosjekt på ca. 77 000 kvm i samarbeid med Bane NOR Eiendom, planlagt ferdigstilt 2. halvdel 2027.
- Office Fornebu (Oslo) – 33 % eierandel i Gróa Eiendom AS, som eier 48 % av Office Fornebu AS (Norwegians hovedkontor på Fornebu).
- Kanalbyen i Kristiansand – 50 % eierandel – ca. 700 boliger,

(12) For mer informasjon, se <https://www.jbugland.no/>.

3.1.2 *Knut Axel Ugland Holding AS*

(13) Knut Axel Ugland Holding AS er et investeringsfirma med base i Grimstad, kontrollert av privatperson Knut Axel Ugland. Selskapet ble stiftet i 2001 og er det øverste holdingselskapet for Knut Axel Uglands investeringer. Holdingselskapet har åtte ansatte.

(14) Knut Axel Ugland Holding AS driver diversifisert investeringsvirksomhet innenfor eiendom, helikopterleasing, shipping, detaljhandel og distribusjon innen friluft og jakt, teknologi og finans.

(15) Innenfor eiendom i Norge har Knut Axel Ugland følgende investeringer:

- Ugland Air Property AS (heleid) – eier, drifter og utvikler ni operative luftfartsinfrastruktureiendommer i Norge, hovedsakelig benyttet av Luftambulansetjenesten HF.
- Ugland Estates AS (heleid) – eier eiendommer benyttet av selskaper internt i konsernet.
- Markensgate 9 AS (25 %) – næringsbygg i Kristiansand, fullt utleid.
- Perla Invest AS (50 %) – eiendomsutviklingsprosjekt i Grimstad, etablert i fellesskap med J.B. Ugland Eiendom AS.
- Campus Hotell AS (32,22 %) – hotell- og konferanseprosjekt under utvikling i Grimstad, i samarbeid med J.B. Ugland og J.J. Ugland.

(16) For ytterligere informasjon, herunder en oversikt over alle Knut Axel Uglands investeringer, se <https://kauh.no/>.

3.2 **Selger**

3.2.1 *Bane NOR Eiendom AS*

(17) Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør, heleid av Bane NOR SF (Org. nr. 917 082 308), som igjen er heleid av Samferdselsdepartementet. Bane NOR SF sørger for tilgjengelig jernbaneinfrastruktur, som grunnlag for transport av personer og gods på det nasjonale jernbanenettet. Foretaket har som oppgave å planlegge, utbygge, forvalte, drifte og vedlikeholde det nasjonale jernbanenettet, samt trafikkstyring og forvaltning av jernbaneeiendom. Bane NOR SF hadde en total omsetning på ca. 19,6 milliarder i 2025.

- (18) Bane NOR Eiendom har hovedkontor i Oslo, samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik. Totalt har selskapet ca. 180 ansatte med kompetanse innenfor forvaltning og utvikling av eiendom.²
- (19) Bane NOR Eiendoms virksomhet omfatter å eie, utvikle og forvalte jernbanestasjoner, togverksteder og sentrumsnære eiendommer over hele landet, herunder utvikling av boliger, kontorbygg og næringsbygg. Bane NOR Eiendom har en variert eiendomsportefølje bestående av nærmere 900 eiendommer, hvorav jernbanestasjoner utgjør rundt en tredjedel av porteføljen. Bane NOR Eiendom tilbyr også togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg.
- (20) Målsettingen for selskapet er å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg slik at flere reiser kollektivt fremfor å reise med privatbil. Selskapet tilbyr derfor gode fasiliteter på stasjonene, og legger til rette for serveringssteder og butikker samt parkering for både sykler og biler på sine eiendommer.
- (21) For mer informasjon, se selskapets nettsider <https://www.banenoreiendom.no/>.

3.3 Drammen Helsepark

- (22) Drammen Helsepark Holding AS er et nyetablert selskap uten tidligere drift. Selskapet er stiftet utelukkende for å bli eier av samtlige aksjer i Drammen Helsepark og videreføre sistnevntes nåværende virksomhet.
- (23) Drammen Helsepark-konsernet eier et område på Brakerøya mellom Drammen Sykehus og Brakerøya Stasjon. På Brakerøya ligger også Vestre Viken HF sitt nye Drammen sykehus. Drammen Helsepark skal omfatte virksomheter som undervisningsinstitusjoner, helsehus med legevakt og andre ulike helserelaterte virksomheter. Mens første byggetrinn ble ferdigstilt i juni 2026, er ytterligere fire byggetrinn planlagt frem til 2033. I første byggetrinn ble det etablert hotell, ulike helsebehandlingstjenester, kontor, service, deler av en parkeringskjeller, handel og bevertning.
- (24) Totalt blir Drammen Helsepark på ca. 90.000 kvadratmeter fordelt på syv bygg, og et parkeringsanlegg under bakken. Området blir et kraftsenter for helse, innovasjon og utvikling i nasjonal sammenheng. Prosjektet kombinerer byutvikling og næringsutvikling.
- (25) Selskapet har adresse Jacob Borchs gate 21, 3012 Drammen og seks ansatte.
- (26) Virksomheten er i dag organisert gjennom 100 % eierskap i følgende underselskaper;
- DHP Bygg BK1 AS, (org. nr. 926 848 445)
 - DHP Bygg BK2 AS, (org. nr. 926 848 453)
 - DHP Bygg BK3-1 AS, (org. nr. 926 848 364)
 - DHP Bygg BK3-2 AS, (org. nr. 926 848 461)
 - DHP Bygg BK4-2 AS, (org. nr. 926 848 615)
 - DHP Bygg BK4-3 AS, (org. nr. 926 848 704)
 - DHP Parkering AS, (org. nr. 925 401 005)
 - DHP Bygulv AS, (org. nr. 926 848 658)

- Helselyst AS, (org. nr. 935 919 207)

(27) For mer informasjon om Drammen Helsepark, se hjemmesiden <https://drammenhelsepark.no/>.

4 PARTENES SAMLEDE MARKEDSANDEL ER LAV UNDER ENHVER MARKEDSAVGRENSNING

- (28) Fellesforetaket vil eie, forvalte og drive utleie av næringseiendom i Drammen, og da i hovedsak utleie til aktører innenfor helsesektoren.
- (29) Både Kjøperne og Bane NOR driver virksomhet innenfor næringseiendom i dag.
- (30) Partene er ikke kjent med tidligere vedtak fra Konkurransetilsynet som definerer markedet for utleie av næringseiendom innenfor helsesektoren.³
- (31) Det er for denne meldingens formål ikke nødvendig å ta endelig stilling til markedsavgrensningen. Om markedet avgrenses til et nasjonalt marked for utleie av næringseiendom vil partenes markedsandeler være ubetydelige, og langt under 20 %.
- (32) Innenfor et eventuelt snevrere marked for utleie av næringseiendom på Østlandet er Partenes samlede markedsandeler fremdeles ubetydelig. Per 1. kvartal 2026 har J.B. Ugland en portefølje med årlige leieinntekter på ca. MNOK [REDACTED]
- (33) Knut Axel Ugland har kun to eiendommer på Østlandet, den ene luftfartsrelatert infrastruktur på Gardermoen (årlige inntekter ca. MNOK [REDACTED]). Videre har de ett næringsbygg på Kløfta (årlige leieinntekter på ca. MNOK [REDACTED]), der leietakere er konserninterne selskaper.
- (34) Bane NOR hadde per 31.12.2025 en eiendomsportefølje med en markedsverdi på ca. [REDACTED] MNOK.
- (35) Knut Axel Ugland har ikke eiendomsvirksomhet i Drammen eller Drammensregionen i dag. J.B. Ugland eier kun 50 % av Erik Børresensgate i Drammen,⁴ som er en parkeringsplass og et næringsbygg [REDACTED]. J.B. Uglands øvrige eiendomsprosjekter er konsentrert til Grimstad, Arendal, Oslo og Skien. Verken J.B. Ugland eller Knut Axel Ugland har virksomhet innenfor helserelatert næringseiendom, med unntak av Knut Axel Uglands investeringer innenfor luftfartsinfrastruktureiendommer. Disse tjener et helt annet formål enn Drammen Helsepark og befinner seg i andre områder enn Drammen.⁵
- (36) Bane NOR vil fortsatt være virksomme på det samme markedet etter Transaksjonen.

5 DE INVOLVERTE FORETAKENES VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

- (37) En oversikt over Kjøper, Drammen Helsepark og Bane NOR sine fem viktigste kunder, leverandører og konkurrenter i et nasjonalt marked for næringseiendom fremgår av **Tabell 2**

³ EU-Kommisjonen har i sin praksis vurdert utleie av eiendom som et eget produktmarked, men har ikke konkludert endelig på mulige segmenter innenfor dette markedet, eller dets geografiske rekkevidde, jf. Kommisjonsavgjørelse M.11648 – APG REP / PIMCO PRE / OMGH JV, punkt 4.1 og 4.2.

⁴ Eiendommen eies 100 % av Drammen Boligutvikling AS (Org. nr.: 929 253 655), som eies 50 % av J.B. Ugland og 50 % av Vedal Gruppen AS (Org. nr.: 927 451 719).

⁵ Basene ligger i Kirkenes, Alta, Tromsø, Bodø, Vigra, Brønnøysund, og Gardermoen, i tillegg til helikopterbase Kjevik og Hovden.

nedenfor.

Tabell 2: Oversikt over partenes fem viktigste kunder, leverandører og konkurrenter

J.B. Ugland		
Kunder	Leverandører	Konkurrenter
Knut Axel Ugland		
Kunder	Leverandører ⁶	Konkurrenter ⁷
Bane NOR		
Kunder (leietakere)	Leverandører	Konkurrenter
Drammen Helsepark AS		
Kunder (leietakere)	Leverandører	Konkurrenter

6 ÅRSRAPPORTER OG ÅRSREGNSKAP

(38) Årsrapporter og årsberetninger for alle involverte foretak er tilgjengelig på

⁶

⁷

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

7 FORRETNINGSCHEMMELIGHETER

- (39) Denne meldingen, inklusive dens vedlagte Bilag, inneholder forretningshemmeligheter. I samsvar med konkurranselovens § 18b er det vedlagt et forslag til offentlig versjon av meldingen i **Bilag 2**, sammen med begrunnelse for sladding i **Bilag 1**.

Bilag 1: Begrunnelse for taushetsplikt

Bilag 2: Forslag til offentlig versjon av meldingen

Oslo, 20. juli 2026

Wikborg Rein Advokatfirma AS

Mathias Weine Lundstrøm
advokatfullmektig