

**Melding om foretakssammenslutning  
jf. konkurranseloven § 18a**

Norgesgruppen Eiendomskapital AS

Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Karlsrud Sentrum AS

Konfidensielle opplysninger for NorgesGruppen er markert med **grønn bakgrunn**

Konfidensielle opplysninger for Stor-Oslo Eiendom er markert med **gul bakgrunn**

***Konfidensielt***  
***Inneholder forretningshemmeligheter***

## **1. INVOLVERTE FORETAK**

### **1.1 NorgesGruppen Eiendoms kapital AS**

Navn: NorgesGruppen Eiendoms kapital AS

Org. nr.: 989 009 001

Adresse: Karenslyst allé 12, 0278 Oslo

Representert av:

Navn: CMS Kluge Advokatfirma AS

Kontaktperson: Henrik Nordling / Håvard Henriksen

Adresse: Postboks 1548 Vika, 0117 Oslo

Telefon: +47 966 25 414 / +47 979 17 385

E-post: [henrik.nordling@cms-kluge.com](mailto:henrik.nordling@cms-kluge.com) / [havard.henriksen@cms-kluge.com](mailto:havard.henriksen@cms-kluge.com)

### **1.2 Stor-Oslo Eiendom Holding AS**

Navn: Stor-Oslo Eiendom Holding AS

Org. nr.: 927 661 314

Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Representert av:

Navn: Advokatfirmaet Haavind AS

Kontaktperson: Simen Klevstrand / Marianne Henne Møller

Adresse: Haakon VII's gate 10, 0161 Oslo

Telefon: +47 980 76 340 / +47 941 62 167

E-post: [s.klevstrand@haavind.no](mailto:s.klevstrand@haavind.no) / [m.moller@haavind.no](mailto:m.moller@haavind.no)

### **1.3 Karlsrud Sentrum AS**

Navn; Karlsrud Sentrum AS

Org. nr.: 816 354 692

Adresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

Representert av: Advokatfirmaet Haavind AS

## **2. BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART**

- (1) Foretakssammenslutningen består av NorgesGruppen Eiendomskapital AS (*NGE*) erverv av felleskontroll over Karlsrud Sentrum AS (*Karlsrud Sentrum*).
- (2) Karlsrud Sentrum eies i dag av Stor-Oslo Eiendom Holding AS (*SOE*) med 100 % av aksjene.
- (3) Det foreligger nær ferdige utkast til aksjekjøpsavtale og aksjonæravtale mellom SOE og NGE. I henhold til aksjekjøpsavtalen vil NGE erverve 50 % av aksjene i Karlsrud Sentrum fra SOE (*Transaksjonen*). NGE og SOE vil dermed utøve felleskontroll over Karlsrud Sentrum etter Transaksjonen.
- (4) Foretakssammenslutningen meldes for det tilfellet at Karlsrud Sentrum skulle anses som et fullfunksjons fellesforetak. Selskapet skal ikke ha egne ansatte. Selskapet har inngått en avtale om forretningsførsel, forvaltning, prosjektledelse og øvrig rådgivning med SOE. Selskapets virksomhet skal i størst mulig grad finansieres gjennom lån hos tredjemann, og det forutsettes at Eiendommen så langt det er mulig stilles som sikkerhet for selskapets lån.
- (5) I lys av Partenes samlede omsetning i Norge (jf. punkt 5), er terskelverdiene for meldeplikt til Konkurransetilsynet oppfylt, jf. konkurranseloven § 18.
- (6) Foretakssammenslutningen fører til en begrenset horisontal overlapp innenfor markedet for utleie av næringseiendom.
- (7) Foretakssammenslutningen fører også til en mulig vertikal overlapp mellom Karlsrud Sentrum på oppstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom og virksomheten til NorgesGruppen ASA (*NorgesGruppen*) på markedet for dagligvare solgt gjennom dagligvarebutikker. Selv om NorgesGruppen har en markedsandel som overstiger 30 % på det snevreste nedstrømsmarkedet, overstiger ikke Karlsrud Sentrums markedsandel 30 % på oppstrømsmarkedet (jf. Konkurranseloven § 18 a. bokstav f)).

## **3. BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE OG FORETAK I SAMME KONSERN**

### **3.1 NorgesGruppen Eiendomskapital AS**

- (8) NGE er et 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Holding AS, som igjen er 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen.
- (9) NGE er et selskap hvis formål er å eie og investere i eiendomsselskaper knyttet til handelsvirksomhet.
- (10) Innenfor dagligvare har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepser, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens MENY og SPAR dekker supermarkedssegmentet. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken.
- (11) Innenfor servicehandel mv. er det NorgesGruppen Servicehandel som utvikler og drifter konsepter som tilbyr lettvinne måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder ved utløpet av 2022:
  - MIX, med 88 profilerte kiosker og servicebutikker.

- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt 144 butikker, inkludert utsalgssteder på Esso-stasjoner.
  - Tiger med 119 utsalgssteder (68 av dem er Deli de Luca).
  - Kaffebrenneriet, med 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 50 %).
  - Big Horn Steak House, som er et franchisebasert konsept med 11 restauranter, samt 1 Burger House (NorgesGruppen eier 50 %).
  - JaFs, med 48 profilerte gatekjøkken.
- (12) NorgesGruppen har også to nye konsepter underlagt NorgesGruppen Forbruksvarer.
- Dollarstore, med 15 utsalgssteder.
  - Gigaboks med to lokasjoner.
- (13) Engrosvirksomheten håndteres i all hovedsak av ASKO, og omfatter leveranser til markedssegmentene dagligvaredetalj, servicehandel, storhusholdning og offshore. NorgesGruppen har også cash&carry-konseptet Storcash. Engrosvirksomheten har ansvaret for vare- og informasjonsstrømmen fra produsent til sisteleddet innenfor de ulike markedssegmentene.
- (14) NorgesGruppen eier i tillegg produksjonsvirksomhetene Bakehuset, Joh Johansson Kaffe AS og Matbørsen AS gjennom sitt heleide datterselskap NorgesGruppen Merkevarer AS, som også eier Unil AS (driver NorgesGruppens virksomhet innen egne merkevarer). Innen dagligvare selger produksjonsvirksomhetene utelukkende til ASKO.<sup>1</sup>
- (15) NorgesGruppen sysselsetter i overkant av 44 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide virksomhet inkluderes.
- (16) NorgesGruppen er medlem av Virke.
- (17) Ytterligere informasjon om NorgesGruppen finnes på [www.norgesgruppen.no](http://www.norgesgruppen.no)

### **3.2 Stor-Oslo Eiendom**

- (18) Stor-Oslo Eiendom Holding AS sitt primære virksomhetsområde er eiendomsutvikling. Gjennom ulike datterselskaper har SOE kompetanse innen bolig, kontor, bygulv, hotell og logistikk i Stor-Oslo regionen. Konsernet har 39 ansatte, og utvikler per i dag i overkant av 6500 boliger og 150 000 kvm næring.
- (19) Som en del av sin eiendomsutviklingsvirksomhet, leier SOE ut enkelte næringseiendommer, frem til eiendommen skal utvikles, bygges om og realiseres. SOEs utleieaktivitet er i hovedsak begrenset til tre eiendommer i Oslo, hvorav Karlsrud Sentrum er en av disse. De to andre ligger på Helsfyr og på Linderud (Groruddalen). Samlet sett er SOEs årlige leieinntekter knyttet til utleie av næringseiendom omkring NOK 130 millioner.
- (20) En oversikt over SOEs boligutviklingsprosjekter er tilgjengelig via <https://bolig.soeiendom.no/boliger-til-salg/nyheter>.

---

<sup>1</sup> Joh Johanson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco.

- (21) Stor-Oslo Eiendom Holding AS er eier før transaksjonen med 100 % av aksjene i Karlsrud Sentrum AS.

### **3.3 Karlsrud Sentrum**

- (22) Karlsrud Sentrum er gjenstanden for Transaksjonen og er et lite eiendomsselskap som drifter og leier ut bygg ved Lambertseter i Oslo.
- (23) Karlsrud Sentrum eier 100 % av aksjene i Ressurs Eiendom AS (org nr 966 754 621) (**RE**). RE eier Eiendommen (omtalt nedenfor). Selskapet har to næringsbygg og tre boligbygg i sin portefølje, fordelt på fire tomter. Tomtene ligger inntil hverandre. Per i dag er Kiwi leietaker i Eiendommen gjennom en leieavtale som løper tom 31.05.2032, med opsjon på forlengelse på hhv 2 x 10 år.
- (24) Karlsrud Sentrum, gjennom RE, hadde i 2021 (siste tilgjengelig regnskapsår) en omsetning og leieinntekter på MNOK 10.
- (25) Det foreligger planer om å på sikt rive eksisterende næringslokaler og bygge et nytt, større lokale med både næringslokale og boliger. Eiendommen skal reguleres til et kombinert bolig- og næringsformål, og det nye utviklingsprosjektet forventes å kunne starte opp med byggearbeidene tidligst i 2026. Kiwi Karlsrud har deretter estimert nedetid på 18-24 måneder, før de antas å kunne gjenoppta butikkdriften i de nye næringslokalene.

## **4. OMSETNINGSTALL**

- (26) Partenes konsoliderte omsetningstall i Norge for 2022 er følgende:

<b>Selskap</b>	<b>Omsetningstall</b>
NorgesGruppen ASA	102,7 mrd. kroner
Stor-Oslo Eiendom AS	Over 100 millioner kroner
Målselskapene	9,69 millioner kroner

## **5. RELEVANTE MARKEDER**

### **5.1 Markedet for Næringseiendom**

- (27) EU-kommisjonen har i tidligere avgjørelser vurdert separate markeder for (i) eiendomsutvikling, (ii) utleie av fast eiendom, (iii) eiendomsforvaltning og (iv) salg av fast eiendom.<sup>2</sup>
- (28) Når det gjelder eiendomsutleiemarkedet, har EU-kommisjonen ved flere anledninger vurdert en snevrere markedsdefinisjon som omfatter utleie av lokaler til detalj salg av ulik størrelse, uten å konkludere endelig.

---

<sup>2</sup> Kommisjonens vedtak av 18. november 2014 i sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21.

- (29) I den geografiske avgrensningen av disse ulike produktmarkedene har EU-Kommisjonen vurdert både nasjonale og lokale markeder. For eksempel ble 50 km radius rundt en eiendom ansett som et eget lokalt marked for utleie av den eiendommen.<sup>3</sup>

## 5.2 Dagligvare solgt gjennom dagligvarebutikker

- (30) I vedtak V2015-24 *Coop/Ica* la Konkurransetilsynet til grunn at det relevante produktmarkedet i saken skulle defineres som «*dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker, hvor alle segmenter inngår*». Når det gjaldt den geografiske avgrensningen var tilsynets vurdering at dette markedet både har en nasjonal og en lokal dimensjon.
- (31) Partene legger til grunn Konkurransetilsynets avgrensning av det relevante markedet i nevnte vedtak.

## 6. KONKURRANSEANALYSE

### 6.1 Ingen betydelig horisontal overlapp

- (32) Transaksjonen innebærer ingen horisontal overlapp i markedet for salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker.
- (33) Det foreligger en viss horisontal overlapp i markedet for utleie av næringseiendom. Både NGE og Karlsrud Sentrum er aktive i dette markedet i Oslo. Det samme er SOE.
- (34) Partene er imidlertid ikke av en slik størrelse, verken i Oslo eller mer lokalt, at dette vil føre til noen effekter på konkurransen i markedet for utleie av næringseiendom, selv på det snevrest tenkbare markedet.
- (35) Innenfor et marked for utleie av lokaler til detaljhandel i Oslo og omegn, har NG, inkludert NGE<sup>4</sup>, en svært beskjeden portefølje med eiendommer og anslår sin markedsandel til [REDACTED].<sup>5</sup> Karlsrud Sentrum vil på sin side ha en markedsandel på [REDACTED]. Sammenlagt vil Transaksjonen føre til en ytterst begrenset markedsandel på [REDACTED]. For fullstendighetens skyld kan det også nevnes at SOEs estimerte markedsandel [REDACTED] men denne påvirkes altså ikke av transaksjonen. Her finnes det et bredt spekter av konkurrenter av vesentlig størrelse, herunder [REDACTED].
- (36) Innenfor et marked for utleie av næringseiendom til detaljhandel i Lambertseter/Nordstrand begrenser NGs portefølje seg til eiendommer som omfatter og tilstøter NorgesGruppens *Jacob's* butikk på Holtet,<sup>6</sup> som estimeres til å utgjøre [REDACTED] av det potensielle relevante

<sup>3</sup> Kommisjonens vedtak av 8. mars 2023 i sak COMP/M.10992 – *Kaufland/SCP Real Assets*, avsnitt 13.

<sup>4</sup> [REDACTED]

<sup>5</sup> Markedsandelene er beregnet basert på tall fra Norges Bank, publisert i artikkelen *Næringseiendomsmarkedet - ikke lenger en «svart boks»* (2022). Norges Bank angir på side 5 at samlet utvalg av næringsbygg er på 97,6 millioner kvadratmeter, fordelt på om lag 50 000 bygg. Kontor og handel er de største segmentene på henholdsvis 30,5 millioner kvm og 23,9 millioner kvm. I segmentet «handel» angir Norges Bank at rundt 10 % av arealet er i Oslo (figur 4, side 7), altså omtrent 2,4 million kvm. For å anslå størrelsen på et hypotetisk marked for utleie av næringseiendom til detaljsalg på Nordstrand/Lambertseter, har Partene ikke identifisert noe tilgjengelig offentlige tall, men har tatt utgangspunkt at lokalmarkedet vil utgjøre ca. 5-10% av det totale markedet for Oslo.

Rapporten er tilgjengelig via: <https://www.norges-bank.no/contentassets/d10f49dae3494550a38981286b0f341b/staff-memo-6-2022-naringseiendomsmarkedet.pdf>.

<sup>6</sup> [REDACTED]

markedet. Karlsrud Sentrum eier ingen andre eiendommer enn de som er omfattet av transaksjonen, og anslår at disse lokalene utgjør en uvesentlig markedsandel på [redacted] NorgesGruppen's og fellesforetakets samlede markedsandel til dermed være begrenset til [redacted]. For fullstendighetens skyld nevnes at [redacted]

## **6.2 Mulig vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom til detaljhandel (oppstrøms) og salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker (nedstrøms)**

- (37) Den planlagte Transaksjonen innebærer at NorgesGruppen, via NGE, trer inn som felleskontrollerende eier over butikklokalene i Karlsrud Sentrum. Et av lokalene er egnet til dagligvarehandel og er allerede utleid til Kiwi.
- (38) Dette fører til en mulig vertikal overlapp mellom markedet for utleie av næringseiendom til detaljsalg og salg av dagligvare gjennom fysiske butikker.
- (39) NorgesGruppen mener likevel at et potensielt marked for utleie av næringseiendom til detaljhandel *ikke* utgjør ett ledd i verdikjeden for dagligvarer, men for ordens skyld gis det opplysninger om dette som et vertikalt forhold. På generelt grunnlag mener melderne også at leie av lokaler ikke utgjør en del av verdikjeden for virksomheten som utøves på selve eiendom.
- (40) Transaksjonen vil uansett ikke ha noe innvirkning på effektiv konkurranse i marked for verken salg av dagligvarer gjennom butikker eller for utleie av næringseiendom til detaljsalg, verken i Oslo eller i et snevrere geografisk område.

### **6.2.1 Oppstrømsmarkedet**

- (41) Oppstrømsmarkedet kan i utgangspunktet defineres som utleie av næringsbygg i Oslo. Her finnes det tilnærmet ubegrenset tilgang til næringslokaler, og det er sterk konkurranse blant utleiende som ønsker å få leid ut sine lokaler.
- (42) På det snevreste potensielle relevante markedet kan oppstrømsmarkedet defineres som utleie av næringseiendom til detaljhandel i området Nordstrand/Lambertseter. Her vises det til beskrivelsen i punkt 6.1.
- (43) Den aktuelle leieavtalen mellom Kiwi og Karlsrud Sentrum løper tom 31.05.2032, med opsjon på forlengelse 2 x 10 år. Transaksjonen vil dermed ikke føre til noen endring på oppstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom til detaljsalg, uansett hvordan det avgrenses.

### **6.2.2 Nedstrømsmarkedet**

- (44) Markedet for dagligvare solgt gjennom dagligvarebutikker er preget av sterk konkurranse på pris, og kundene er svært prisbevisste. Hvert år etableres også en rekke dagligvarebutikker, herunder mellom 10 og 50 nye lavprisbutikker.<sup>7</sup> Dette illustrerer at det er relativt lave etableringshindringer i nedstrømsmarkedet.

---

<sup>7</sup> Antall nye lavprisbutikker er basert på tall fra NHO, publisert i artikkel «Tall og Treder 2022: Handel» punkt 3.1.1. Rapporten er tilgjengelig via <https://www.nhosh.no/tall-og-fakta/tall-og-trender/tall-og-trender-2022/tallogtrender2022/handel-tall-og-trender/#part5>.

- (45) Området rundt Kiwi Karlsrud består av tett boligbebyggelse, og en rekke andre dagligvarebutikker som er i sterk konkurranse med Kiwi Karlsrud.
- (46) For å avgrense nedstrømsmarkedet geografisk har NorgesGruppen tatt utgangspunkt i kjøretidsmatrisen Konkurransetilsynet har lagt til grunn i *Coop/Ica*.<sup>8</sup>
- (47) Karlsrud Sentrum ligger i Oslo kommune, som er klassifisert som en kommune med sentralitet 1. I tråd med Konkurransetilsynets metode i *Coop/Ica* legger Partene derfor til grunn en kjøretid på 5 minutter for å vurdere butikkens geografiske marked.
- (48) I en radius på 5 minutters kjøretid fra Kiwi Karlsrud ligger det 10 andre dagligvarebutikker. Av disse er 6 underlagt NorgesGruppen. Det er altså flere konkurrenter i umiddelbar nærhet, som utøver betydelig prispress på Kiwi Karlsrud og øvrige kjeder i NorgesGruppen i området.
- (49) Ettersom dagligvarebutikken i Karlsrud Sentrum allerede drives under NorgesGruppens kjedekonsept, vil ikke konkurransesituasjonen i det lokale markedet endres som følge av Transaksjonen.

### **6.2.3 Eventuelle utestengende virkninger**

- (50) Transaksjonen gir ikke Partene adgang til å utestenge konkurrenter fra noen av de alternative nedstrømsmarkedene. Transaksjonen berører kun butikklokalet på Karlsrud Sentrum, hvor NorgesGruppen allerede har leieavtale frem til 2032, med opsjon på totalt 20 år til. Det vil dermed ikke føre til at kapasitet på oppstrømsmarkedet fjernes eller avsettes, men kun en videreføring av dagens situasjon.
- (51) Eventuell vertikal overlapp som oppstår som et resultat av Transaksjonen fører dermed ikke til noen negative virkninger.

## **7. KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER**

- (52) En oversikt over Partenes største konkurrenter, kunder og leverandører finnes vedlagt i **Vedlegg 1**.

**Vedlegg 1:** Oversikt over viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

## **8. INGEN RISIKO FOR KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPENE**

- (53) For det tilfelle Karlsrud Sentrum skulle anses som et fullfunksjons fellesforetak, opplyses det kort om morselskapene fortsatt er virksomme på det samme markedet som fellesforetaket eller på et tidligere eller senere ledd i omsetningskjeden eller på et tilgrensende marked.
- (54) Både SOE og NGE er aktive på markedene for utleie av næringseiendom (herunder til detaljhandel) i Oslo-området. Slik det fremkommer under punkt 6.1, er det imidlertid et betydelig antall aktører, slik at deres markedsandeler blir forsvinnende små på dette markedet. Samarbeidet knyttet til Karlstad Sentrum gir ingen risiko for koordinering på dette markedet.
- (55) SOE har virksomhet innenfor boligutvikling. Til en viss grad har NGE eierinteresser i eiendomsutviklingsprosjekter som også omfatter bolig, i tillegg til næringseiendom. Dette er

---

<sup>8</sup> V2015-24 *Coop/Ica*, avsnitt 89.



likevel en meget beskjeden virksomhet og er neppe egnet til å føre til noen form for koordineringsvirkninger.

#### **9. REDERGJØRELSE FOR EVENTUELLE EFFEKTIVITETSGEVINSTER**

- (56) Ettersom foretakssammenslutningen ikke vil kunne ha negative virkninger på konkurransen som effektivitetsgevinstene skal måles opp mot, gjøres det ikke nærmere rede for eventuelle effektivitetsgevinster.

#### **10. TILSYN FRA ANDRE MYNDIGHETER**

- (57) Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre myndigheter.

#### **11. TRANSAKSJONSAVTALE**

- (58) Gjeldende utkast til aksjekjøpsavtale og aksjonæravtale er vedlagt i **Vedlegg 2** og **Vedlegg 3**.

**Vedlegg 2:** Aksjekjøpsavtale

**Vedlegg 3:** Aksjonæravtale

#### **12. DE INVOLVERTE FORETAKENES SISTE ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP**

- (59) Årsberetninger og årsregnskap for NorgesGruppen, Stor-Oslo Eiendom og Karlsrud Sentrum fra siste regnskapsår er offentlig tilgjengelige fra Brønnøysundregistret.

#### **13. KONFIDENSIALITET**

- (60) Forretningshemmeligheter er markert med gul eller grønn bakgrunn i denne meldingen (som angitt på forsiden), som dermed utgjør offentlig versjon når disse opplysningene er fjernet. Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter er angitt i **Vedlegg 4**.

**Vedlegg 4:** Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter

\* \* \*

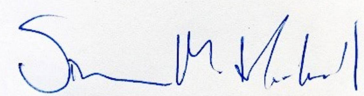
---



Henrik Nordling

Advokat

CMS Kluge Advokatfirma AS



Simen Klevstrand

Advokat

Advokatfirmaet Haavind AS