
Melding av foretakssammenslutning

NG EIENDOM AS OG ØIE AS

ervert av felleskontroll over

Flateby Sentrum AS

16. juni 2025

INNEHOLDER FORRETNINGSHEMMELIGHETER

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melderne

Navn: NG Eiendom Øst AS
Org.nr: 981 642 236
Adresse: Karenslyst allè 12-14, 0213 Oslo

Navn: Øie AS
Org.nr: 919 183 101
Adresse: Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm

1.2 Representant for melderne

Navn: Wikborg Rein Advokatfirma AS
Kontaktpersoner: Preben Milde Thorbjørnsen/Lise Løtveit
Adresse: Postboks 1513 Vika, 0117 Oslo
Telefon: 416 49 340/930 95 737
E-post: pmt@wr.no/lil@wr.no

1.3 Målselskapet

Navn: Flateby Sentrum AS
Org.nr: 931 920 332
Adresse: Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm

2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

Meldingen gjelder NG Eiendom Øst AS ("**NG Eiendom Øst**") og Øie AS ("**Øie**") (samlet "**Melderne**") sitt planlagte erverv av felles kontroll over Flateby Sentrum AS ("**Flateby Sentrum**"). Partene opplyste Konkurransetilsynet om Transaksjonen (nærmere definert under) gjennom e-post den 20. desember 2024. Det har imidlertid i ettertid vist seg at Øie har omsetning som overstiger 100 MNOK. Transaksjonen er derfor meldepliktig, jf. konkurranseloven § 18.

Før foretakssammenslutningen er Flateby Sentrum eid av Øie med 95 % av aksjene, og Høvikens AS med 5 % av aksjene. Transaksjonen gjennomføres ved at NG Eiendom Øst kjøper 47,5 % av Øies aksjer i Flateby Sentrum ("**Transaksjonen**").

Etter Transaksjonen vil NG Eiendom Øst og Øie hver eie 47,5 % av aksjene. I henhold til aksjonæravtalen mellom partene har både NG Eiendom Øst og Øie veto i styret mot vedtakelse av beslutninger som endringer i forretningsplan, inngåelse av leieavtaler og ansettelse av daglig leder i

Flateby Sentrum. Etter gjennomføring av Transaksjonen vil Melderne dermed ha varig felles kontroll over selskapet, jf. konkurranseloven § 18 første ledd, jf. § 17 første ledd bokstav b.¹

Flateby Sentrum har en opsjon på å utvikle og erverve arealer i Flateby sentrum ("**Opsjonen**"). Opsjonen gjelder eiendommene gnr. 1 bnr. 18, gnr. 6 bnr. 382, gnr. 6 bnr. 383 og mindre deler av gnr. 6 bnr. 2 og fylkesvei 120 (127/29). Eiendommene består i dag utelukkende av landbruksareal og skog. Selskapet har ingen virksomhet/omsetning. Eiendommene skal etter planen utvikles til en kombinasjon av bolig og næring, herunder dagligvareforretning, spisesteder og/eller diverse andre forretninger (heretter, "**Prosjektet**"). Det er i forbindelse med Transaksjonen avtalt [REDACTED]

Den strategiske og økonomiske begrunnelsen for den planlagte foretakssammenslutningen er [REDACTED] Første byggetrinn er estimert ferdigstilt i 2028.

Aksjekjøpsavtalen er per meldingstidspunktet ikke inngått. Partene forventer å signere avtalen innen kort tid. Den seneste versjonen av aksjekjøpsavtalen (inkl. aksjekjøpsavtalens bilag 3) ligger vedlagt som:

Bilag 1: Utkast til aksjekjøpsavtale

Bilag 2: Utkast til aksjonæravtale (bilag 3 til aksjekjøpsavtalen)

Gjennomføring av Transaksjonen er betinget av godkjenning fra Konkurransetilsynet. Transaksjonen er ikke meldepliktig til andre konkurransemyndigheter, og er planlagt gjennomført så snart godkjenning fra konkurransetilsynet foreligger.

3 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE

3.1 NG Eiendom Øst AS

NG Eiendom Øst er et norskregistrert investeringsselskap som har til formål å eie og investere i eiendomsselskaper. Selskapet har 39 datterselskaper.²

NG Eiendom Øst er et heleid datterselskap av Norgesgruppen Eiendom Holding AS, som gjennom sine heleide datterselskaper eier og investerer i eiendomsselskaper rundt om i landet. Norgesgruppen Eiendom Holding AS eies igjen av NorgesGruppen ASA, som er morselskapet i NorgesGruppen-konsernet.

¹ Prodecon AS, eid av Høvik AS, er prosjektleder i prosjektet. Høvik vil etter gjennomføring av Transaksjonen fremdeles ha en eierandel på 5 % i Flateby Sentrum.

² Holmenkollveien 43 Eiendom AS (100 %), Hellerudveien 1 Eiendom AS (100 %), Tåsen Senter AS (100 %), Skjetten Senter AS (100 %), Lindeberg Senter AS (100 %), Langhus Senter AS (100 %), Begby Senter AS (100 %), Oppsalstubben 3 AS (100 %), Sand 35 Holding AS (100 %), Minister Ditleffs Vei 21 Eiendom AS (100 %), Rødhetten & Ulven AS (65 %), Røykenveien 142 AS (100 %), Genesi Eiendom AS (100 %), Hovindbekken Eiendom AS (100 %), Evenrødveien Eiendom AS (100 %), Saltnes Eiendom AS (100 %), Konowgate 1 Næring AS (100 %), Eidsvoll Syd AS (100 %), Snarøyaveien 139 AS (100 %), Marcus Thrane Vei 2 Eiendom AS (100 %), Heerveien 9 AS (100 %), Bunnefjorden Eiendom AS (64 %), Suveren AS (100 %), Langhussenteret 10 AS (100 %), Anebyveien 17 AS (100 %), Jacobs Eiendom AS (100 %), Lislebyveien 188 AS (100 %), Fastlandsveien 66 AS (100 %), Strømsveien 138 AS (100 %), Bryggeriveien 9 AS (100 %), Ullern Allé Eiendom AS (100 %), Algarheimsvegen 33 AS (100 %), Ekholtveien 2 AS (100 %), Rotnes Eiendom AS (100 %), Kirkeveien 166 AS (100 %), Heimdalsgata Eiendom AS (100 %), Haugomgata 17-19 AS (100 %), Skinnstudumpa 4a AS (100 %), Ullern Allé 2 AS (100 %).

For denne meldingens formål bemerkes det at ingen NorgesGruppen-selskaper eier næringseiendom til utleie i tettstedet Flateby. For ordens skyld opplyses det om at NG Eiendom Øst har eierinteresser i ett utviklingsprosjekt i Flateby, gjennom eierskap i selskapet Atlas Prosjekt 7 AS.³

NorgesGruppens kjernevirksomhet består av to virksomhetsområder; detaljhandel og engros. **Detaljvirksomhetens** hovedområder omfatter dagligvare og servicehandel.

Innenfor *dagligvare* har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepter, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens SPAR dekker supermarkedssegmentet. MENY er profilkjeden for store supermarkeder. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken. Virksomheten omfatter om lag 1 789 dagligvarebutikker, hvorav omtrent ■■■ % er kjøpmannseide. I 2024 kom ca. ■■■ % av butikkomsetningen fra kjøpmannseide kjedemedlemmer/franchisetakere, mens det øvrige kom fra egneide butikker. I tillegg eier NorgesGruppen konseptene Dollarstore (25 utsalgssteder) og Gigaboks (6 utsalgssteder).

Innenfor *servicehandel mv.* er det NorgesGruppen Servicehandel AS som utvikler og drifter konsepter som tilbyr lettvinne måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder (antall butikker pr 31.12.2024):

- MIX: 69 kjøpmannseide utsalgssteder
- Deli de Luca by: Franchisebasert convenience-konsept med 21 utsalgssteder
- Tiger: Franchisekonsept med 116 utsalgssteder på Esso-stasjoner i hele Norge (68 av dem har Deli de Luca-konseptet). I tillegg er det ca. 52 forhandlereide stasjoner som gjennom avtalen mellom Certas Energy Norway AS og NorgesGruppen får tilgang til kjedestyrte kampanjer, sortiment og varekjøp samt driftstøtte og butikkonsepter (fire av disse har Deli de Luca-konseptet)
- Kaffebrenneriet: 44 kaffebarer
- Jafs: 54 kjøpmannseide gatekjøkken
- Grød: 1 utsalgssted i Oslo
- Assosiert: Det er ca. 514 ulike virksomheter som deltar i innkjøpssamarbeid. NGS leverer ikke konsepter eller tjenester til disse – kun innkjøpssamarbeid

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.

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.⁴

NorgesGruppen sysselsetter i underkant av 45 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide butikker inkluderes.

³ NG Eiendom Øst eier 30 % av aksjene i Atlas Prosjekt 7 AS, som eier Bruseveien 11-13 på Flateby. Bruseveien 11-13 er en tomt under utvikling. Eiendommen og/eller selskapet skal potensielt selges, eller utvikles til annet formål enn handel/dagligvare.

⁴ Joh Johansson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco Norge AS.

Bilag 3: Liste med selskapene i NorgesGruppen-konsernet

NorgesGruppen er medlem av Virke.

Ytterligere informasjon om NorgesGruppen finnes på www.norgesgruppen.no.

3.2 Øie AS

Øie er et norskeid selskap som driver med investering og utvikling av eiendom. Øie er datterselskap av Øie Gruppen AS ("**Øie Gruppen**"), som eier 91 % av aksjene i selskapet.⁵

Øie sin virksomhet omfatter investering, utvikling, forvaltning og utleie av eiendom, samt investering i andre verdipapirer.

Utleievirksomheten til Øie omfatter både nærings- og boligformål. Hovedsakelig opererer virksomheten gjennom datterselskaper som eier, forvalter, utvikler og leier ut eiendom i Oslo og Akershus for disse formålene.

Øie har 19 datterselskaper⁶ som driver med prosjektutvikling av byggeprosjekter, prosjektutvikling og utleie av næringslokaler og boliger :

- **Flateby Sentrum** (målselskapet) er et selskap med virksomhet slik beskrevet i punkt 3.3 nedenfor.
- **Gardertoppen Utvikling AS** er et selskap med virksomhet for prosjektutvikling, hvor boligprosjektet er ferdigstilt.
- **Trondheimsveien 114 Skedsmo AS** er et selskap med virksomhet for utleie av næringslokaler og prosjektutvikling.
- **Westbyes Bensinstasjon AS** er et selskap med virksomhet for utleie av næringslokaler og prosjektutvikling.
- **Nittedalsgata 12 AS** er et selskap med virksomhet for utleie næringslokaler og prosjektutvikling.
- **Jonas Liesgate 42 AS** er et selskap med virksomhet for utleie næringslokaler og prosjektutvikling.
- **Lillestrøm Kvartal 6 AS** er et selskap med virksomhet for utleie av boliger og prosjektutvikling.
- **Bjørnholthagan AS** er et selskap med virksomhet for prosjektutvikling.
- **Skoglyfjellet Sør AS** er et selskap med virksomhet for prosjektutvikling.

⁵ Aksjene i Øie AS er videre eid av First Estate Holding AS med 4,5 % og Nordfonn Eiendom AS med 4,5 %.

⁶ Øie har også eiendeler i følgende selskaper: Kvernstua Omsorgsboliger AS (50 %), Hval Nordre AS (50 %), Eika Eiendomsutvikling AS (45 %), Solheim Utvikling AS (33,4 %) og Rolvsrud Idrettspark Holding AS (11, 11 %).

- **Grønlandsleiret Utvikling AS** er et selskap med virksomhet for prosjektutvikling, hvor boligprosjektet er ferdigstilt.
- **Hvamsvingen 8-16 AS** er et selskap med virksomhet utleie næringslokaler, prosjektutvikling.
- **Grønlandsleiret 55 Næring AS** er et selskap hvor virksomheten er solgt.
- **Sinsenterrassen 14/16 Holding AS** er et selskap med virksomhet for boligutleie.
- **Øvre Grønlivei AS** er et selskap med virksomhet for boligutleie og prosjektutvikling.
- **Melgårdshagan 57-63 AS** er et selskap med virksomhet for boligutleie i Flateby. Selskapet er i en avviklingsprosess for å fusjoneres inn i et nyopprettet borettslag.
- **Nedre Rælingsvei 138 AS** er et selskap med virksomhet for boligutleie og prosjektutvikling.
- **Kværnstua AS** er et selskap med virksomhet for prosjektutvikling, hvor boligprosjektet er ferdigstilt.
- **Westbyes Bensinstasjon AS** er et selskap med virksomhet for utleie av næringslokaler og prosjektutvikling.
- **Sørum Økogrend AS** er et selskap med virksomhet prosjektutvikling, for å realisere boligområde i Sørum Kommune.

Datterselskapene Flateby Sentrum (som beskrevet under punkt 3.3) og Melgårdshagan 57-63 AS er de eneste av Øies datterselskapene som driver virksomhet i Flateby. For denne meldingens formål påpekes det at Melgårdshagan 57-63 AS drev virksomhet knytter seg til utleie av bolig. Selskapet er på tidspunktet for denne meldingen fusjonert inn i et nyopprettet borettslag.

Slik redegjort for er Øie datterskap av Øie Gruppen, som er morselskapet i Øie Gruppen-konsernet. Øie Gruppen driver med byggevirksomhet, eiendomsutvikling og prosjektadministrasjon innenfor bolig- og næringseiendom. Virksomheten opererer hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Øie Gruppen gjennomfører sine prosjekter enten selvstendig eller gjennom deltakelse på eiersiden i andre utbyggingsselskaper. Selskapet eier og forvalter også ferdig utviklede prosjekter. Gjennom flere eide selskaper forvalter Øie Gruppen en samlet eiendomsmasse på ca. 20 000 m².

For denne meldingens formål bemerkes det at ingen Øie Gruppens datterselskaper, foruten Øie (slik beskrevet ovenfor), eier næringseiendom eller bolig til utleie i tettstedet Flateby.

En liste over selskapene i Øie Gruppen-konsernet fremgår av vedlagte årsregnskap for Øie Gruppen-konsernet, side 34.

Mer informasjon om Øie Gruppen finnes på <https://oie.no/>.

3.3 Målselskapet – Flateby Sentrum AS

Flateby Sentrum, som målselskapet til gjenstand for Transaksjonen, er et mindre norsk aksjeselskap som driver med utvikling, forvaltning, leie og salg av fast eiendom.⁷ Selskapet ble stiftet 6. juli 2023.

Flateby Sentrum har på tidspunktet for denne meldingen ingen ferdigstilte eller pågående prosjekter, foruten om Opsjonen. Gjennom Opsjonen har Flateby Sentrum retten til å utvikle og erverve arealer i Flateby. Dette gjelder eiendommene gnr. 1 bnr. 18, gnr. 6 bnr. 382, gnr. 6 bnr. 383 og mindre deler av gnr. 6 bnr. 2 og fylkesvei 120 (127/29). Flateby er et tettsted i Enebakk kommune i Akershus.

Arealet under Opsjonen skal reguleres og utvikles. Etter planen skal arealene oppføres med formål om både bolig og næring, inkludert oppføring av dagligvareforretning, spisesteder og/eller diverse andre forretninger. Flateby Sentrum vil ha mulighet til å leie ut, selge eller selv drive virksomhet i de oppførte bygningene på arealene.

4 FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN ER MELDEPLIKTIG

Nedenfor følger en oversikt over Øie Gruppens konsoliderte omsetning og driftsresultat i Norge for 2023⁸ og NorgesGruppen konsoliderte omsetning og driftsresultat i Norge for 2024. Flateby Sentrum hadde ikke omsetning i hverken 2023 eller 2024. Partenes samlede omsetning overstiger tersklene for meldeplikt.

Selskap	Omsetning (i hele tusen NOK)	Driftsresultat (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (konsern)	117 776 557	5 794 449
Øie Gruppen (konsern)	159 556	36 906
Flateby Sentrum AS ⁹	-	-

5 MARKEDSAVGRENSNING

5.1 Innledning

Med henvisning til beskrivelsen av partene i punkt 3 ovenfor, omfatter de relevante markedene i denne meldingen i) markedet for utleie næringseiendom, og ii) markedet for dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker. Disse vil beskrives nærmere i punkt 5.2 og 5.3.

5.2 Markedet for næringseiendom

Det er i tidligere saker for EU-kommisjonen blitt lagt til grunn at det foreligger separate markeder for i) eiendomsutvikling, ii) utleie av fast eiendom, iii) eiendomsforvaltning og iv) salg av fast eiendom.¹⁰

⁷ Før Transaksjonen er 95 % av aksjene i Flateby Sentrum eid av Øie, og 5 % av Høviken AS.

⁸ Det nevnes for ordens skyld at Øie Gruppens årsregnskap for regnskapsåret 2024 ikke er ferdig revidert per datoen for denne meldingen.

⁹ Flateby Sentrum hadde ingen omsetning i 2024.

¹⁰ Se kommisjonens vedtak av 18. november 2014 i sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21 med videre henvisning til tidligere saker.

Innenfor markedet for utleie av fast eiendom mener Melderne at det igjen må skilles mellom markedet for utleie av fast eiendom til næringsformål og markedet for utleie av fast eiendom til boligformål. Dette som følge av at leietakerne i disse markedene har vesentlig forskjellige behov, interesser og bruksområder.

Det kan diskuteres om det innenfor markedet for utleie av næringseiendom må skilles mellom utleie av ulike typer næringseiendom, herunder eksempelvis kontorbygg, lagerbygg og butikklokaler. Melderne anser det imidlertid ikke nødvendig å konkludere endelig på dette punktet, da Transaksjonen ikke gir opphav til konkurransemessige bekymringer uavhengig av hvordan markedet avgrenses, jf. konkurranseanalysen inntatt i punkt 6 nedenfor.

I ovennevnte sak fra Kommisjonen¹¹ ble det lagt til grunn et geografisk marked for næringseiendom har en radius på 50 kilometer. Etter Meldernes vurdering vil et marked med en radius på 50 kilometer ikke være treffende i denne saken da et så vidt marked vil omfatte tilnærmet hele Oslo, og områder slik som Ski og Askim.

Melderne er av den oppfatning at det geografiske markedet naturlig må avgrenses til næringseiendommer i tettstedet Flateby, ettersom kunder som ønsker å leie slike eiendommer ikke vil anse næringseiendommer i andre byer/tettsteder som et substitutt til en eiendom i Flateby-området.

5.3 Markedet for dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker

Konkurransetilsynet la i vedtak V2015-24 *Coop/Ica* til grunn at markedet for dagligvarer måtte defineres som "*dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker, hvor alle segmenter inngår*", se avsnitt 62. Melderne legger til grunn Konkurransetilsynets avgrensning av produktmarkedet for denne meldingens formål.

I avgrensningen av de lokale markedene for dagligvare har partene tatt utgangspunkt i kjøretidsmatrisen i Konkurransetilsynets notat om kvantitative analyser av lokale markeder, for å beregne det lokale markedets geografiske utstrekning.¹² Det geografiske nedslagsfeltet til eiendommen som omfattes av Transaksjonen er dermed avgrenset ut fra kjøretid, som bestemmes både av type tettsted og av kommunesentralitet i tråd med definisjonen til Statistisk sentralbyrå ("**SSB**"). SSB har utarbeidet en ny og mer finmasket definisjon av kommunesentralitet (sentralitetsindeksen) siden Coop/Ica-vedtaket, hvor SSB nå opererer med 6 klasser av sentralitet.¹³

Flateby ligger i Enebakk kommune. Enebakk kommune har sentralitetsindeks klasse 3. Tettstedet Flateby har en befolkning på ca. 3 900 innbyggere.¹⁴ Basert på Konkurransetilsynets metode i Coop/Ica er det naturlig å legge til grunn en kjøretid på 15 minutter. Melderne er av den oppfatning at en kjøretid på 15 minutter reflekterer de reelle konkurranseforholdene i markedet for dagligvare i dette området.

6 KONKURRANSEANALYSE

6.1 Ingen horisontal overlapp

Det foreligger ingen horisontal overlapp i markedet for næringseiendom.

¹¹ Se kommisjonens vedtak av 18. november 2014 i sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21 med videre henvisning til tidligere saker.

¹² Konkurransetilsynets notat om kvantitative analyser fra Coop/Ica-vedtaket, se avsnitt 90 flg.

¹³ Se <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/sentralitetsindeksen>.

¹⁴ Se statstatikkbanken til SBB: <https://www.ssb.no/statbank/table/04859/tableViewLayout1/>

NorgesGruppen har per i dag ingen virksomhet knyttet til utleie av næringseiendom i Flateby. For ordens skyld bemerkes at NG Eiendom Øst har 30 % eierandel i Atlas Prosjekt 7 AS, et selskap som eier Bruseveien 11-13 på Flateby. Bruseveien 11-13 er en tomt under utvikling, og eiendommen og/eller selskapet skal potensielt selges, eller utvikles til annet formål enn handel/dagligvare. Det er uklart når og eventuelt hvordan prosjektet vil utvikles. Den begrensede eierandelen, samt usikkerheten i utviklingen gjør det klart at dette ikke vil medføre noen horisontal overlapp med Flateby Sentrums innen markedet for næringseiendom.

Øie eier allerede i dag Flateby Sentrum og en overgang fra enekontroll til felleskontroll vil ikke medføre noen endring i markedsforholdene.

Slik redegjort for under punkt 3.2, eier Øie selskapet Melgårdshagan 57-63 AS, som er et nyopprettet borettslag. Ettersom Flateby Sentrum før foretakssammenslutningen er kontrollert av Øie og man går fra enekontroll til felleskontroll i selskapet, vil ikke en eventuell konkurranseflate mellom Flateby Sentrum og Melgårdshagan 57-63 AS utgjøre et horisontalt overlappende marked i konkurranseloven § 18as forstand. I alle tilfeller er Melgårdshagan 57-63 AS et allerede ferdigutviklet prosjekt, mens det er uklart når byggingen på eiendommen til Flateby Sentrum vil komme i gang, slik at det uansett er en begrenset konkurranseflate mellom de to prosjektene.

6.2 Potensielle vertikale relasjoner

6.2.1 Innledning

Transaksjonen vil føre til vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom til detaljhandel og dagligvare og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker.

Transaksjonen innebærer at NG Eiendom Øst og Øie får felleskontroll over Flateby Sentrum og næringslokalene som skal etableres i Prosjektet.

6.2.2 Oppstrømsmarkedet

Melderne vurderer at Transaksjonen ikke vil få noen negative virkninger i oppstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom (kundeutestengelse). Dagligvarekjedene og andre detaljister er alltid interessert i attraktive næringslokaler, og det vil være et bredt kundegrunnlag for konkurrenter av virksomheten som etableres av Flateby Sentrum.

I Flateby finnes det flere næringseiendommer som kan tilby lokaler til dagligvare og detaljhandel, uavhengig av Flateby Sentrum. Dette illustreres blant annet av Flatebysenteret, et kjøpesenter i Flateby som rommer blomsterbutikk, restaurantvirksomhet, velværebutikker og frisør samt dagligvare. Videre har Flateby flere sportsbutikker, en jakt- og fiskebutikk, klesbutikk, skobutikk, apotek og ulike forhandlere av byggevarer og kjøkkenutstyr m.m. Etter Melderens syn kan det, basert på antallet lokaler tilgjengelig i Flateby, legges til grunn at Flateby Sentrum ikke vil ha en markedsandel på over 30 prosent i dette markedet. Transaksjonen vil ikke medføre begrensninger i oppstrømsmarkedet som fører til at kunder blir utestengt fra å leie lokaler.

Tilganger på utviklingstomter i Flateby tilsier også at etableringshindringene i Flateby-området er lave, noe som indikerer at det vil være mulig for andre aktører å etablere virksomhet ved å bygge ut på nye tomter til bruk av utleie eller lignende.¹⁵ I tillegg er Flateby et område i vekst, med god infrastruktur og nærhet til større byer. Kjøretiden til Lillestrøm er cirka 20 minutter, og det tar omtrent 35 minutter til Oslo. Denne nærheten til tettbebygde strøk sikrer at kjøpekraften og markedet i Flateby ikke er synkende, noe som gjør det attraktivt for nye virksomheter å etablere seg. Faktorene gjør det enklere og mer kostnadseffektivt å starte nye virksomheter som ønsker å drive med utleie av næringseiendom i Flateby-området, slik at konkurrenter av Flateby Sentrum ikke er avhengige av Flateby Sentrum sitt areal for å drive utleievirksomhet.

6.2.3 Nedstrømsmarkedet

Hva gjelder nedstrømsmarkedet er dagligvaremarkedet et marked som er preget av prisbevisste kunder og sterk konkurranse på pris. Dette er også tilfelle i Flateby og konkurransen i det lokale markedet vil være sterk også etter gjennomføringen av Transaksjonen. Nærmeste konkurrent til en eventuell dagligvarebutikk på eiendommen er Coop Extra.

I forbindelse med denne meldingen er det utarbeidet en kjøreanalyse som viser konkurrerende dagligvarekjeder innenfor en kjøreradius på 15 minutter fra eiendommene, med henvisning til markedsavgrensningen under punkt 5.3.

Bilag 4: Kjøretidsanalyse, 15 minutter

Som det fremgår av s. 4-5 i Bilag 4, er det innenfor en kjøretid på 15 minutter konkurranse fra en Rema 1000 og en Coop Extra butikk, hvor Coop Extra har butikk svært nærme området hvor dagligvareforretning skal oppføres. NorgesGruppen har likevel størst markedsandel, med [REDACTED] %.¹⁶ Transaksjonen vil imidlertid ikke medføre noen nevneverdig endring i konkurransen på dagligvareleddet, og NorgesGruppen vil være utsatt for konkurranse også etter etablering av nytt dagligvarelokale.

Basert på potensialet i Flateby og planleggingen om utbyggingen av sentrumsområdet, er det også godt grunnlag for at det kan skje nyetableringer av et omfang som vil øke konkurransen i dagligvaremarkedet også etter Transaksjonen. Det er god tilgang på utviklingstomter i området og etableringshindringene i markedet anses derfor for å være lave. Dette vil gjøre det mulig for konkurrenter av NorgesGruppen til å utvikle nye prosjekter, slik som NorgesGruppen gjør.

6.2.4 Oppsummering av vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom til detaljhandel og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker

Basert på det ovenstående er det klart at Transaksjonen ikke vil begrense konkurransen i strid med konkurranse-loven § 18, hverken for oppstrøms- eller nedstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom til detaljhandel og salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker.

¹⁵ For eksempel er det per tiden en næringstomt på 17 000 m² til salgs i Flateby, <https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=395081692>.

¹⁶ Melderne gjør oppmerksom på at markedsandelen påvirkes av at NorgesGruppen har to Joker-butikker, en Kiwi-butikk og en SPAR-butikk innenfor det lokale markedet basert på 15 minutters kjøretid. Det er kun SPAR-butikken som ligger sentralt i Flateby. Kiwi-butikken ligger i Rælingen, helt i grensen for det lokale markedet, og nært flere andre dagligvarebutikker.

7 KONKURRENTER, LEVERANDØRER OG KUNDER

7.1 Innledning

Med henvisning til punkt konkurranseanalysen i punkt 6, er det ingen horisontal overlapp mellom partenes virksomheter. Konkurranseanalysen viser at det kun er vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom til detaljhandel og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker.

I det følgende gis derfor oversikt over Flateby Sentrum sine tre viktigste konkurrenter, kunder og leverandører innen oppstrømsmarkedet (utleie av næringseiendom til detaljhandel og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker i Flateby), og de tre viktigste konkurrenter, kunder og leverandører for NorgesGruppens innen nedstrømsmarkedet, jf. konkurranseloven § 18 a. bokstav f.

Tabell 1: NorgesGruppens tre viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i markedet dagligvarer

NorgesGruppen		
Konkurrenter	Leverandører	Kunder
		Dagligvarekunder
		Dagligvarekunder
		Dagligvarekunder

Tabell 2: Flateby Sentrums tre viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i markedet for utleie av næringseiendom i Flateby

Flateby Sentrum ¹⁷		
Konkurrenter	Leverandører	Kunder
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A

8 EFFEKTIVITETSGEVINSTER

Partene er av den oppfatning at Transaksjonen ikke gir opphav til relevante effektivitetsgevinster.

9 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og årsregnskap for NG Eiendom Øst, Øie og Flateby Sentrum er inntatt nedenfor.¹⁸

¹⁷ Ettersom det ikke er noen virksomhet i Flateby Sentrum på meldingstidspunktet har ikke Flateby Sentrum konkurrenter, leverandører eller kunder.

¹⁸ Det nevnes for ordens skyld at partenes årsregnskaper for regnskapsåret 2024 ikke er ferdig revidert per datoen for denne meldingen.

Bilag 5: Årsberetning og årsregnskap 2023 for NG Eiendom Øst AS

Bilag 6: Årsberetning og årsregnskap 2023 for Øie Gruppen AS

Bilag 7: Årsberetning og årsregnskap 2023 for Flateby Sentrum AS

Årsregnskapet og årsberetningen 2024 for NorgesGruppen ASA er tilgjengelig på nett: https://www.norgesgruppen.no/globalassets/finansiell-informasjon/rapporter/2024/ng_ars--og-barekraftsrapport-2024.pdf.

10 FORRETNINGSHEMMELIGHETER

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter. Forslag til offentlig versjon av melding, samt en begrunnelse for forslaget, følger vedlagt som:

Bilag 8: Begrunnelse for forslag til offentlig versjon

Bilag 9: Forslag til offentlig versjon av konkurransemeldingen

Oslo, 16. juni 2025

WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS

Preben Milde Thorbjørnsen