

Forenklet melding om foretakssammenslutning

Christiania Areal AS, Aspelin Eiendom AS og Nova Spektrum AS' erverv av felleskontroll i SK Kontor AS

Oslo, 28. august 2025

Ansvarlig advokat: Håkon Cosma Størdal

Melder I:

Christiania Areal AS
org.nr. 926 410 601
Lade alle 40
7041 Trondheim
Kontaktperson: Jørn Egil Andreassen
E-post: jea@reitaneiendom.no

Representant for melder I:

Advokatfullmektig Christoffer Nyegaard Mollestad og
advokatfullmektig Amalie Jæger Bentzen
Advokatfirmaet Wiersholm AS
Postboks 1400 Vika
0115 Oslo
Telefon: +47 21 02 10 00 / +47 21 02 11 79
E-post: chnm@wiersholm.no / ambe@wiersholm.no

Melder II:

Aspelin Eiendom AS
org.nr. 916 314 981
Vulkan 16
0178 Oslo
Kontaktperson: Christopher Utne
E-post: chu@aspelinramm.no

Representant for melder II:

Advokat Elen Ingrid Cornelia Botten
Advokatfirmaet Thommessen AS
Ruseløkkveien 38
0251 Oslo
Telefon: + 47 23 11 13 45
E-post: eic@thommessen.no

Melder III:

Nova Spektrum AS
org.nr. 921 291 930
Messeveien 8

2004 Lillestrøm
Kontaktperson: Johan Moldestad
E-post: jmo@novaspektrum.no

Representant for melder III

Advokat Line Ravlo-Losvik,
Apex Advokatfirma AS
Fristjof Nansens Plass 4
0160 Oslo
Telefon: + 47 95 22 33 94
E-post: line.ravlo-losvik@apexadvokatfirma.no

Målselskap:

SK Kontor AS
org.nr. 929 528 379
Vulkan 16
0178 Oslo
Kontaktperson: Johan Moldestad
E-post: jmo@novaspektrum.no

Målselskapets representant:

Advokat Line Ravlo-Losvik,
Apex Advokatfirma AS
Fristjof Nansens Plass 4
0160 Oslo
Telefon: + 47 95 22 33 94
E-post: line.ravlo-losvik@apexadvokatfirma.no

1. INNLEDNING

- (1) Foretakssammenslutningen gjelder Christiania Areal AS ("**Christiania Areal**"), Aspelin Eiendom AS ("**Aspelin Eiendom**") og Nova Spektrum AS ("**Nova Spektrum**") (i fellesskap omtalt som "**Melderne**") sitt erverv av felles kontroll i SK Kontor AS ("**SK Kontor**") (i fellesskap omtalt som "**Partene**") ("**Foretakssammenslutningen**"). Felles kontroll etableres gjennom holdingsselskapet SK Kontor Holding AS ("**SK Kontor Holding**"), hvor Aspelin Eiendom og Nova Spektrum før Foretakssammenslutningen eier 50 prosent hver.
- (2) Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 første avsnitt bokstav b og utløser meldeplikt i henhold til konkurranseloven § 18, ettersom Melderne alle har en omsetning over 100 MNOK og Partene samlet har omsetning over 1 milliard NOK i Norge.
- (3) Melderne og SK Kontor har overlappende virksomhet innen næringseiendom i Oslo-området. Deres samlede markedsandel er imidlertid under 20 prosent uavhengig av hvordan det relevante markedet defineres. Det foreligger heller ingen vertikalt berørte markeder. Vilkårene om inngivelse av forenklet melding etter forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 3 bokstav b er dermed oppfylt.

2. BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

2.1 Foretakssammenslutningens art

- (4) Foretakssammenslutningen innebærer at Christiania Areal, Aspelin Eiendom og Nova Spektrum sammen etablerer felles kontroll i SK Kontor. Alle ledd i Foretakssammenslutningen frem mot kontrolletablering i SK Kontor er betinget av at Foretakssammenslutningen gjennomføres. Det er derfor tale om én foretakssammenslutning. Transaksjonsstrukturen vil beskrives i det følgende.
- (5) Forut for Foretakssammenslutningen eier Aspelin Eiendom 50 prosent av aksjene i SK Kontor Holding. De resterende 50 prosent av aksjene i SK Kontor Holding eies av Nova Spektrum. Nova Spektrum eier videre 100 prosent av aksjene i Oslo Spektrum Arena AS ("**Spektrum Arena**"), som er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 208. bnr. 887 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").
- (6) På Eiendommen skal det oppføres et nybygg som vil seksjoneres sammen med bestående bygningsmasse på Eiendommen. Ved seksjoneringen vil det bli etablert én seksjon bestående av et kongressanlegg ("**Kongresseksjonen**") og to seksjoner bestående av et høyhus med kontorer i 20 etasjer (samlet "**Kontorseksjonene**"). At det etableres to seksjoner på kontordelen skyldes at grensene mellom Kongresseksjonen og Kontorseksjonene har blitt justert underveis i prosessen. Den ene seksjonen ("**Kontorseksjon 2**") omfatter kun én etasje som opprinnelig var tenkt å inngå i Kongresseksjonen, mens den andre seksjonen ("**Kontorseksjon 1**") omfatter resterende kontoretasjer. Kongresseksjonen og Kontorseksjonene benevnes heretter i fellesskap "**Prosjektet**".

(7)

[Redacted]

- (8) Foretakssammenslutningen gjennomføres ved at [Redacted]

[Redacted]
[Redacted]¹

- (9)

[Redacted]
[Redacted] Fordi de to seksjonene omfattes av to separate fisjoner, vil også eierskapet til Kontorseksjonene [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Som beskrevet ovenfor, er alle ledd i Foretakssammenslutningen frem mot kontrolletablering i SK Kontor betinget av at Foretakssammenslutningen gjennomføres. Det er derfor tale om én foretakssammenslutning.

- (10)

[Redacted]

- (11) SK Kontor vil leie ut lokaler til næringsdrivende og slik genere inntekter. Selskapet vil videre på varig basis ivareta alle funksjoner som hører inn under en uavhengig økonomisk enhet og dermed være et fullfunksjons fellesforetak, jf. konkurranseloven § 17 annet ledd. Selskapet vil etter Meldernes oppfatning være et fullfunksjonsforetak senest på tidspunktet for ferdigstillelse av Kontorseksjonene når forvaltning og drift av bygget starter opp, sannsynligvis i 2028, jf. ovenfor.

¹ Det kan tillegges at i henhold til [Redacted]
[Redacted]

- (12) I denne sammenheng bemerkes at SK Kontor vil ha (i) *tilstrekkelige ressurser til å operere uavhengig av eierne i markedet*, da selskapet skal være oppkapitalisert på markedsmessig måte og selv innhente finansiering ved byggelån. Selskapet vil dessuten både under byggeperioden og i forvaltningsfasen ha en daglig ledelse innleid fra Aspelin på markedsmessige vilkår.² SK Kontor vil (etter gjennomføring av fusjonen av selskapet som vil være eier av Kontorseksjon 2) også selv eie Kontorseksjonene og være part i leieavtalene, som utleier.
- (13) SK Kontor vil videre (ii) *ha virksomhet utover en spesifikk funksjon for eierne*, da selskapet selv skal ivareta eiendomsforvaltningen (herunder inngå avtaler om teknisk og kommersiell forvaltning dersom dette ikke forstås av selskapet selv³), og altså ikke kun eie seksjonen.
- (14) Selskapet vil videre (iii) *ikke i særlig grad kjøpe eller selge varer og tjenester fra eierne*,⁴ og (iv) *det vil være etablert og drives på varig basis*.
- (15) Foretakssammenslutningen er kun meldepliktig til Konkurransetilsynet, og gjennomføringen er betinget av tilsynets godkjenning, jf. konkurranseloven § 19.

3. BESKRIVELSE AV PARTENE

3.1 Christiania Areal AS

3.1.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (16) Christiania Areal er et heleid datterselskap av Reitan Eiendom AS ("**Reitan Eiendom**") og inngår i Reitan-konsernet med totalt 169 andre selskaper. Reitan Eiendom kontrolleres av REITAN AS ("**REITAN**"), som eier 80 prosent av aksjene i selskapet. Øvrige aksjer er eid av Odd Reitan Private Holding AS med 19,8 prosent, samt ulike medlemmer av Reitan-familien med mindre aksjeposter.
- (17) Reitan Eiendom eier 100 prosent av Rebus Handelseiendom AS, EC Dahls Eiendom AS, Måløy Brygge AS, Reitan Eiendom Drift AS, Remo Holding AS, Uno-X Eiendom Holding AS, Refa Holding AS, Briskebyveien 48 AS og Christiania Areal AS. I tillegg eier Reitan Eiendom 70 prosent av Seljord Butikkeiendom 2 AS, 61 prosent av Andselv Næringstomt AS og 75 prosent av Vestenfjeldske Eiendom AS.
- (18) Christiania Areal eier i sin tur 100 prosent av Grønlandskvartalene AS og Karvesvingen 7 AS, samt 58 prosent av Swg33 Invest AS som igjen eier 100 prosent av Swg33 Eiendom AS.

3.1.2 Virksomhetsområder

- (19) REITAN er et holdingsselskap som utøver aktivt eierskap gjennom selvstendige selskaper. REITAN arbeider med å videreutvikle selskapene i porteføljen gjennom arbeid med strategi,

² For øvrig vil selskapet ikke ha ansatte. Dette er imidlertid en svært vanlig konstruksjon i eiendomsselskaper og påvirker etter Meldernes oppfatning ikke vurderingen av om selskapet er et fullfunksjons foretak.

³ Det bemerkes at [REDACTED]

⁴ Se fotnote 3.

struktur, kultur og finansielle standarder. Konsernets virksomhet er organisert i tre hovedvirksomhetsområder som drives av tre ulike selskaper:

- **Reitan Retail AS** er et handelsselskap som har virksomhet innenfor dagligvare, servicehandel og mobilitet i Norden og i Baltikum. Reitan Retail har merkevarer som REMA 1000 Norge, REMA 1000 Danmark, Reitan Convenience og Uno-X Mobility.
- **Reitan Eiendom AS** er et eiendomsselskap som fokuserer på tre forretningsområder; (i) sentrumseiendom i Trondheim, Bergen og Oslo, (ii) logistikk- og industrieiendom i Skandinavia og (iii) handelseiendom i Skandinavia. Reitan Eiendoms aktivitet innen sentrumseiendom i Oslo er samlet under Christiania Areal.
- **Reitan Kapital AS** er et investeringsselskap som ivaretar og utvikler finansielle verdier for Reitan gjennom en diversifisert og global finansiell portefølje. Selskapet investerer hovedsakelig i globale aksje- og rentefond.

(20) Utover dette eier REITAN Britannia Hotell i Trondheim. I tillegg eier selskapet nye Hjorten Teater, et folketeater i Trondheim, samt PoMo, museet for moderne kunst og samtidskunst i Trondheim.

(21) For mer informasjon om REITAN, se <https://reitan.no/no>.

3.2 Aspelin Eiendom AS

3.2.1 Organisatorisk og juridisk struktur

(22) Aspelin Eiendom er et heleid datterselskap av Aspelin AS ("**Aspelin**") og inngår i et konsern med totalt 28 selskaper. Aspelin er eid 100 prosent av Aspelin Eiendom Holding AS ("**Aspelin Eiendom Holding**"), toppselskapet i Aspelin-konsernet.

(23) Aspelin eier 100 prosent av Aspelin Utvikling AS, Aspelin Eiendom og Aspelin Handel AS.

(24) Aspelin Eiendom eier på sin side 100 prosent av Vulkan Oslo AS, som igjen eier 100 prosent av Vulkan Infrastruktur og Drift AS, Mathallen AS og Vulkan Booking AS. Videre eier selskapet 100 prosent av Hausmanns Gate 16 AS, Svestad Marinepark AS, Sven Oftedals Vei 10 AS, Hans Møller Gasmannsvei 7 AS, Pilestredet 77-79 AS, Alf Bjerkes Vei 22-26 AS, Aspelin R26 AS, Aspelin Vare AS, Rosenholmveien 25 AS, Infill AS, Aspelin Drift AS og Tjuvholmen Hotel AS, Aspelin Gardermoen AS og Sommerrokvartalet Holding AS.

(25) Aspelin Eiendom eier også 100 prosent av Aspelin Kjeller AS, som igjen eier 100 prosent av Fetveien 80-84 AS. Selskapet eier også 100 prosent av Skippergata 22-26 AS som igjen eier 100 prosent av Nordre Gate 20-22 AS.

(26) Aspelin Eiendom har også eierandeler i selskaper som Sommerro House AS (50 prosent), Union Eiendomsutvikling AS (50 prosent), Vare Eiendom AS (50 prosent), Parkveien Utvikling AS (50 prosent), Campus Ullevål AS (50 prosent) og Blindern Utvikling AS (50 prosent).

3.2.2 Virksomhetsområder

- (27) Aspelin-konsernet driver eiendomsutvikling i Norge gjennom selskapet Aspelin Eiendom. Konsernet driver videre handelsvirksomhet gjennom Motek AS. Motek er et salgs- og serviceselskap spesialisert innenfor salg av utstyr og verktøy til bygg- og anleggssektoren i Norge. Selskapet er organisert i salgsregioner med landsdekkende salgsorganisasjon og 30 egne butikker.
- (28) Aspelin Eiendom er et eiendomsselskap som er aktivt i Oslo og omegn, med mål om å skape gode bymiljøer og attraktive byrom. Selskapet har en langsiktig og aktiv holding til byutvikling, arkitektur, materialbruk og miljø. Selskapet har blant annet bidratt til byggingen av Campus Ullevål i 2023 sammen med Norges Geotekniske Institutt (NGI), samt utvikling av Lille Uranienborg-kvartalet og Landbrukskvartalet i Oslo.
- (29) For mer informasjon om Aspelin, se <https://www.aspelineiendom.no/>.

3.3 Nova Spektrum AS

3.3.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (30) Nova Spektrum er et 100 prosent eid datterselskap av Stiftelsen Nova Spektrum AS ("**Stiftelsen Nova Spektrum**"). Nova Spektrum eier 100 prosent av Oslo Spektrum Arena AS, Oslo Spektrum AS, Norges Varemesse Eiendom AS, og SK Kontor AS.

3.3.2 Virksomhetsområder

- (31) Stiftelsen Nova Spektrum er en selveid stiftelse som eier og driver eiendomsselskapet Nova Spektrum. Stiftelsens formål er å fremme næringslivet, kulturlivet og organisasjonslivet ved å eie og utvikle møteplasser som skal bidra til økt handel, kunnskapsdeling og inspirasjon.
- (32) Oslo Spektrum Arena AS og Norges Varemesse Eiendom AS eier og driver eiendommene kjent under navnene Oslo Spektrum og Nova Spektrum, i henholdsvis Oslo og Lillestrøm. Begge eiendommer brukes til messer, utstillinger, kongresser, konferanser, banketter, konserter og andre arrangementer, samt virksomhet i tilknytning til dette. Gjennom disse selskapene arrangerer Nova Spektrum både fag- og publikumsmesser, samt leier ut lokaler til eksterne arrangører av messer.
- (33) I forbindelse med ulike messer og utstillinger tilbyr selskapet design og utstillingsløsninger av stand, samt utstyr til standen, catering, transport og lagring av varer. Selskapet har også egne spisesteder i tilknytning til eiendommene.
- (34) For mer informasjon om Nova Spektrum, se <https://novaspektrum.no/>.

3.4 SK Kontor AS

- (35) SK Kontor eies per dags dato 100 prosent av Nova Spektrum. Som beskrevet i punkt 2.1, har Nova Spektrum og SK Kontor Holding inngått avtale om overdragelse av 100 prosent av aksjene i SK Kontor fra Nova til SK Kontor Holding på de vilkår som beskrevet i punkt 2.1.
- (36) SK Kontor ble stiftet ved fisjon av Spektrum Arena i 2022, og skal gjennomføre et utbyggingsprosjekt knyttet til Kontorseksjonene, og er eier av den delen av Prosjektet som

vil utgjøre Kontorseksjonene, jf. punkt 2.1 ovenfor. Denne delen av Prosjektet, som er gitt navnet "Over Spektrum", vil omfatte 22 500 kvadratmeter kontorareal med om lag 1200 kontorarbeidsplasser. Investeringsbeslutningen for byggeprosjektet Over Spektrum er tatt, rivning har startet og prosessen med å finne leietakere er igangsatt. Forventet ferdigstillelse er ultimo 2028.

(37) For mer informasjon, se <https://www.overspektrum.no>.

3.5 Partenes omsetning siste regnskapsår

(38) Tabellen nedenfor viser Partenes omsetning i Norge i 2024.

Tabell 1: Partenes omsetning i Norge i 2024

Selskap	Omsetning
Aspelin Eiendom AS (konsern)	576 MNOK
Christiania Areal AS (konsern)	149 MNOK
Nova Spektrum AS (konsern)	453 MNOK
SK Kontor AS	0 NOK

4. INGEN MARKEDER BERØRES AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

4.1 Markedsavgrensning - Markedet for utleie av næringseiendom

4.1.1 Innledning

(39) Christiania Areal, Aspelin Eiendom, Nova Spektrum og SK Kontor har alle overlappende virksomhet innenfor utleie av næringseiendom, herunder til kontorformål.

4.1.2 Relevant produktmarked

(40) EU-Kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i tidligere praksis vurdert (i) utleie av fast eiendom som et eget marked adskilt fra markedet for (ii) salg av fast eiendom, (iii) eiendomsutvikling og (iv) eiendomsforvaltning.⁵

(41) Videre har Kommisjonen vurdert om det foreligger separate markeder for utleie av (i) næringsbygg og (ii) boligbygg.⁶ Innenfor utleie av næringsbygg har Kommisjonen vurdert om det kan foretas en ytterligere segmentering av markedet basert på byggets formål, herunder (i) kontor-, (ii) detaljhandel- og (iii) industriformål. Kommisjonen har imidlertid latt den endelige markedsavgrensningen stå åpen.⁷

⁵ Se blant annet Sak COMP/M.7203 *Unibail-Rodamco/ Cppib/ Centro* avsnitt 13, Sak COMP/M.6834 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate* avsnitt 14, og Sak M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 13.

⁶ Se blant annet Sak COMP/M.6834 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate* avsnitt 14 og Sak COMP/M.7203 *Unibail-Rodamco/ Cppib/ Centro* avsnitt 13.

⁷ Se blant annet Sak COMP/M.6834 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*, avsnitt 16 og Sak COMP/M.8229, *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 16.

- (42) For denne meldingens formål er det ikke nødvendig å ta endelig stilling til hvordan markedet for utleie av eiendom konkret skal avgrenses. Ettersom Partene har en samlet markedsandel under 20 prosent uavhengig av konkret markedsavgrensning, og SK Kontor kun har virksomhet innen utleie av kontorlokaler, vil Melderne oppgi markedsandeler i henhold til et overordnet marked for utleie av næringseiendom, samt i henhold til et snevert markedssegment for utleie av kontorlokaler.

4.1.3 Relevant geografisk marked

- (43) Kommisjonen har i tidligere praksis vurdert det geografiske markedet for utleie av fast eiendom, herunder undersegmentene, som både nasjonale, regionale og lokale. Kommisjonen har imidlertid ikke tatt endelig stilling til det geografiske markedets endelige utstrekning.⁸
- (44) For denne meldingens formål er Partene av den oppfatning at det kan tas utgangspunkt i et snevert geografisk marked avgrenset til Oslo og omegn. Dette gjelder både for utleie av næringsbygg overordnet, og for utleie av kontorer. En slik geografisk avgrensning støttes av betraktninger om hva som utgjør normal og rimelig reisevei til/fra arbeidsplass, dels til/fra oppdrag knyttet til nevnte arbeidsplass. Da Partenes eiendommer med noen unntak befinner seg i Oslo kommune, vil en bredere geografisk avgrensning uansett ikke bidra til annet enn å redusere Partenes begrensede markedsandeler ytterligere, jf. punkt 4.2 nedenfor.

4.2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN HAR INGEN NEGATIVE KONKURRANSEMESSIGE VIRKNINGER

- (45) Markedet for utleie av næringseiendom i Oslo og omegn er fragmentert og svært omfattende, med et stort antall større og mindre aktører til stede. Partenes samlede markedsandeler er svært lave, og Foretakssammenslutningen vil ikke ha noen negative virkninger på konkurransen.
- (46) Eiendomsspar AS har gjennomført en studie av næringseiendom for kontorformål i Oslo og omegn for 2025.⁹ Ifølge denne studien utgjør markedet for næringseiendom benyttet til kontorformål totalt 9,6 millioner kvadratmeter.
- (47) Aspelin Eiendom abonnerer i tillegg på verktøyet [REDACTED] som oppgir at det totale antall kvadratmeter næringseiendom til kontorformål i Oslo, Asker og Bærum er [REDACTED] kvadratmeter. Ettersom tallene fra [REDACTED] bemerker Partene at det er mulig de inneholder enkelte feilkilder. På denne bakgrunn anser derfor Partene totalmarkedet, slik det er lagt til grunn i studien fra Eiendomsspar, for å være mer nøyaktig.
- (48) Studien oppgir imidlertid ikke et estimat for totalmarkedet for næringseiendom i Oslo og omegn, og Partene kjenner heller ikke til andre offentlige kilder som gjør dette. For å

⁸ Se blant annet Sak M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 19.

⁹ Se https://eiendomsspar.no/wp-content/uploads/2025/02/OsloStudiet_2025_Eiendomsspar.pdf. Oslo og omegn omfatter Oslo, Asker og Bærum.

beregne totalmarkedet har Partene derfor lagt til grunn det forholdstallet som følger av [REDACTED], hvor kontorlokaler utgjør [REDACTED] prosent av totalmarkedet for næringseiendom. Ettersom studien oppgir at totalmarkedet for kontorlokaler er 9,6 millioner kvadratmeter, gir dette et samlet totalmarked for næringseiendom på ca. [REDACTED] kvadratmeter.¹⁰

- (49) Nedenfor følger en oversikt over Partenes markedsandeler i markedet for utleie av næringseiendommer i Oslo og omegn, hvor det legges til grunn et totalmarked på ca. [REDACTED] kvadratmeter.¹¹

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
Aspelin Eiendom	[REDACTED]	[REDACTED]
Christiania Areal AS ¹²	[REDACTED]	[REDACTED]
Nova Spektrum ¹³	[REDACTED]	[REDACTED]
SK Kontor	[REDACTED]	[REDACTED]
Totalt	[REDACTED]	[REDACTED]

- (50) Nedenfor følger en oversikt over Partenes markedsandeler i markedet for utleie av kontorbygg i Oslo og omegn, hvor det legges til grunn et totalmarked på 9,6 millioner kvadratmeter.¹⁴

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
Aspelin Eiendom	[REDACTED]	[REDACTED]
Christiania Areal AS	[REDACTED]	[REDACTED]
Nova Spektrum ¹⁵	[REDACTED]	[REDACTED]
SK Kontor	[REDACTED]	[REDACTED]
Totalt	[REDACTED]	[REDACTED]

¹⁰ For ordens skyld opplyses det om at [REDACTED] oppgir at totalmarkedet for næringseiendom er ca. [REDACTED] millioner kvadratmeter. Legges dette estimatet til grunn, vil Partene ha enda lavere markedsandeler enn presentert i tabellene ovenfor.

¹¹ Basert på tall fra studien og fra [REDACTED] som forklart i avsnitt 48.

¹² Merk at markedsandelene også inkluderer eiendommer som eies av Reitan Eiendom.

¹³ [REDACTED]

¹⁴ For ordens skyld opplyses det om at [REDACTED] oppgir totalmarkedet for kontorlokaler til ca. [REDACTED] millioner kvadratmeter. Legges dette estimatet til grunn vil Partene ha enda lavere markedsandeler enn presentert i tabellene ovenfor.

¹⁵ Frem til og med første halvår 2025 leide Nova Spektrum ut [REDACTED] kontorarealer. Leietaker har nå flyttet ut, og lokalene vil bli revet for å gi plass til nybygget.

- (51) Partenes markedsandeler vil etter dette være svært lave uavhengig av hvordan det relevante produktmarkedet konkret avgrenses. Gjennomføring av Transaksjonen vil følgelig ikke ha negative virkninger for utleie av næringseiendom i Oslo, herunder segmentet for utleie av kontorlokaler.

5. VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

- (52) En oversikt over Partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i et snevert marked for utleie av kontorbygg avgrenset til Oslo og omegn, er vedlagt nedenfor.

Vedlegg 1: Aspelin Eiendoms fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

Vedlegg 2: Christiania Areals fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

Vedlegg 3: Nova Spektrums fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

Vedlegg 4: SK Kontors fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

6. VERTIKALT FORBUNDNE MARKEDER

- (53) Både Aspelin Eiendom, Christiania Areal og Nova Spektrum leier kontorlokaler i Oslo for sin egen virksomhet, og kan derfor i prinsippet være leietaker hos SK Kontor etter at Prosjektet er gjennomført. Melderne er imidlertid av den oppfatning at dette forholdet generelt ikke bør anses som en reell vertikal overlapp, ettersom leie av lokaler ikke utgjør en del av verdikjeden for den virksomheten som utøves på eiendommen.

- (54) Det finnes uansett ingen vertikalt berørte markeder idet Partene verken enkeltvis eller samlet har en markedsandel som overstiger 30 prosent i et forutgående eller etterfølgende ledd til et produktmarked hvor den annen part opererer, se punkt 4.2.

7. ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

- (55) Partenes årsrapport/årsregnskap for regnskapsår 2024 er inntatt som vedlegg i denne meldingen.

Vedlegg 5: Aspelin Eiendom AS

Vedlegg 6: Christiania Areal AS

Vedlegg 7: Nova Spektrum AS

Vedlegg 8: SK Kontor AS

8. KONFIDENSIALITET

- (56) Denne melding samt vedlegg merket "Konfidensielt" inneholder opplysninger som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde. I meldingen er de aktuelle opplysningene merket med gul utheving. Disse opplysningene må behandles med streng konfidensialitet og unntas offentlighet i sin helhet, jf. forvaltningslovens § 13 første ledd nr. 2.
- (57) En nærmere begrunnelse for hvorfor de aktuelle opplysningene må unntas offentligheten er vedlagt meldingen.

Vedlegg 9: Begrunnelse for hemmelighold

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Wiersholm AS