
Melding av foretakssammenslutning

NG EIENDOM ØST AS OG UFI AS

Erverv av felleskontroll over

Nye Christor AS

2. oktober 2025

INNEHOLDER FORRETNINGSHEMMELIGHETER

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melderne

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

Navn: UFI AS
Org.nr: 920 243 827
Adresse: Bolette brygge 1, 0252 OSLO

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: Nye Christor AS
Org.nr: 936 118 232
Adresse: Griniveien 363, 1356 Bekkestua

2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

Meldingen gjelder Oslo Vest Handelseiendom AS sitt erverv av 100 % av aksjene i det nystiftede selskapet Nye Christor AS ("**Nye Christor**" eller "**Målselskapet**") ("**Transaksjonen**").¹ Oslo Vest Handelseiendom AS er heleid av Oslo Vest Holding AS, som igjen eies med 50 % hver av NG Eiendom Øst AS ("**NG Eiendom Øst**") og UFI AS ("**UFI**") (samlet "**Melderne**"). Gjennom denne eierstrukturen vil Melderne få felles kontroll over Målselskapet etter Transaksjonen.

Målselskapet har per overtakelse eiendomsrett til næringseiendom med gnr. 227 bnr. 565 s. nr. 2, adresse Teglverksgata 7 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Eiendommen er utleid til Oslo Lavpris Holding AS (org.nr. 979 308 876), som driver en Kiwi-butikk (som franchisedreven butikk) i lokalene. Den eksisterende leieavtalen videreføres etter Meldernes overtakelse av kontrollen over Målselskapet.

Den planlagte Transaksjonen er meldepliktig til Konkurransetilsynet i henhold til konkurranseloven § 18. Meldeplikt inntreffer fordi begge Melderne må anses som "involverte foretak" i transaksjonen, jf. konkurranseloven § 17. Tersklene for meldeplikt er oppfylt ettersom minst to av de involverte foretakene har årlig omsetning i Norge på mer enn 100 millioner kroner i siste regnskapsår, og samlet omsetning

¹ Nye Christor AS eies i dag 100 % av Christor Holding AS.

overstiger 1 milliard kroner. Terskelen oppfylles gjennom omsetningen i NG Eiendom Øst og UFI sine respektive eierkonsern.

Etter gjennomføring av Transaksjonen vil Melderne ha varig felleskontroll over Målselskapet, jf. konkurranseloven § 18 første ledd, jf. § 17 første ledd bokstav b.

Partene har akseptert bud for kjøp av 100 % av aksjene i Målselskapet, men har per meldingstidspunktet ikke utarbeidet aksjekjøpsavtale. Budaksept ligger vedlagt som:

Bilag 1: Budaksept datert 10. september 2025 (signert)

 Partene forventer å signere avtalen innen 31. oktober 2025.

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 eier også 50 % av Oslo Vest Holding AS (morselskap av Oslo Vest Handelseiendom AS), som vil beskrives nærmere under punkt 3.2.2.

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. Joh Johansson Handel AS har en 65 % eierandel i Norgesgruppen ASA.

Vedlagt følger en detaljert oversikt over næringseiendommer Norgesgruppen eier innenfor kjøreradius på 5 minutter fra Eiendommen:³

Bilag 2: Liste over næringseiendommer som Norgesgruppen eier

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

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 %), Konowsgate 1 Næring AS (100 %), Eidsvoll Syd AS (100 %), Snarøyaveien 139 AS (100 %), Marcus Thranes 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 %), Skinnstump 4a AS (100 %), Ullern Allé 2 AS (100 %).

³ Merk at oversikten ikke viser til næringseiendom Norgesgruppen eier som er benyttet til lager/industri.

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 butikkomsættningen 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 driver konsepter som tilbyr lettvinte måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder:

- MIX: 69 kjøpmannseide utsalgssteder.
- Deli de Luca by: Franchisebasert convenience-konsept med 21 utsalgssteder.
- Tiger: Franchisekonsept med 108 utsalgssteder på Esso-stasjoner i hele Norge (66 av dem har Deli de Luca-konseptet). I tillegg er det ca. 60 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 (NorgesGruppen eier 90 %).
- Jafs: 54 kjøpmannseide gatekjøkken.
- Grød: 1 utsalgssted i Oslo.

NorgesGruppen er også eier av Solberg & Hansen AS og Dromedar Kaffebar AS.

I tillegg utvikler og driver NorgesGruppen Forbruksvare konsepter som tilbyr salg av daglige forbruksvarer, inkludert matvarer. Virksomheten består av kjedene:

- Dollarstore, med 26 utsalgssteder. Se hjemmesiden www.dollarstore.no/ for ytterligere informasjon.
- Gigaboks, som er et storhandelskonsept som tilbyr salg av varer i store forpakninger og partivarer til både privatkunder og bedrifter, med syv utsalgssteder nasjonalt. Se hjemmesiden www.gigaboks.no/ for ytterligere informasjon.

Engrosvirksomheten håndteres i all hovedsak av ASKO, og omfatter leveranser til markedssegmentene dagligvaredetalj, servicehandel, og storhusholdning.

ASKO består av sentrallagre og 12 regionale ASKO-selskap. ASKO er en fullsortimentsgrossist og står for nesten 85 % av alle vareleveranser til dagligvarebutikker tilhørende NorgesGruppens kjedekonsepter. I tillegg har ASKO felles kontroll i K. Ekreheim AS.

NorgesGruppen eier også Eureka som er en fullsortimentsgrossist for de mindre og mellomstore serveringsbedriftene, og som kun opererer på det sentrale Østlandet. Eureka tilbyr hovedsakelig matvarer, drikkevarer og enkelte hygiene- og husholdningsprodukter.

NorgesGruppen eier også cash&carry-konseptet Storcash, som består av ti utvalg spredt i landet. Storcash tilbyr salg av varer til næringsdrivende innenfor både dagligvare og storhusholdning. Produktene selges gjerne i store størrelser og i spesialpakker, og kundene plukker varene selv. Typiske kunder er gatekjøkken, restauranter, kantiner, kiosker, idrettslag eller foreninger. For ytterligere informasjon om Storcash vises det til hjemmesiden www.storcash.no.

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.

Bilag 3: Liste med selskapene i NorgesGruppen-konsernet

NorgesGruppen er medlem av Virke.

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

3.2 UFI AS

3.2.1 Innledning

UFI er et norskeid selskap som driver med investering av eiendom, samt investering i andre verdipapirer. UFI er datterselskap av UFO Holding AS ("**UFO**"), som eier 100 % av aksjene i selskapet. UFO er et holdingselskap for konsernets virksomhet innenfor kapitalforvaltning og næringsmegling som foregår gjennom datterselskapet Union Gruppen AS ("**Union**").⁵ Union med datterselskaper driver virksomhet med fondsforvaltning av bolig- og næringseiendom i Norge, samt utleie og megling av næringseiendom.

UFI er et av konsernets investeringsselskaper som driver med investeringer i tidlig-fase selskaper og strategiske investeringer. UFI har følgende datterselskaper:

- **Oslo Vest Holding AS**, vil beskrives nærmere under punkt 3.2.2 under.
- **UFI Capital AS**, som driver med å investere i verdipapirer herunder aksjer, opsjoner og obligasjoner eller andre finansielle instrumenter, samt tilknyttet virksomhet.

Slik redegjort for er UFI datterskap av UFO, som igjen kontrollerer Union Gruppen-konsernet, hvor virksomheten utøves av Union. Union forvalter en portefølje av eiendomsfond med verdi på 21 milliarder kroner og tar helhetlig ansvar for kjøp, drift, forvaltning, utvikling og salg av eiendom. Union sin virksomhet består også av å tilby rådgivning ved utleie og salg av næringseiendom innen segmentene kontor, handel, logistikk/lager, utviklingsprosjekter, tomter og hotell.

Vedlagt følger en detaljert oversikt over næringseiendommer UFO-konsernet eier innenfor kjøreradius på 5 minutter fra Eiendommen

Bilag 4: Liste over næringseiendommer UFO-konsernet eier

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

⁵ UFO Holding AS har en eierandel på 87,5 % i Union Gruppen AS.

En liste over selskapene i UFO-konsernet fremgår av vedlagte årsregnskap for UFO-konsernet, side 24.

Mer informasjon om Union Gruppen finnes på <https://union.no/>.

3.2.2 Oslo Vest Holding AS

Oslo Vest Holding AS er et rent holdingselskap og eies 50 % av hver av Melderne, og er morselskap til Oslo Vest Handelseiendom AS (kjøperselskapet). Selskapet driver med å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt tilknyttet virksomhet. Driften i selskapet forestås av Union.

Oslo Vest Holding AS har følgende datterselskaper:

- **Slemdal Prosjekt Holding AS**, som driver med investering i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom.
- **Oslo Vest Handelseiendom AS**, som driver med eie av fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, samt å utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom.

Oslo Vest Handelseiendom AS eier 100 % av selskapene Neuberggata 19 AS, Thurmannsgate 12 B AS, Frognerseterveien 27 Eiendom AS, R40 Næring AS, Slemdal P AS og Slemdal Senter AS. Samtlige av datterselskapene driver med formål å eie og leie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, samt, øvrig virksomhet som står i forbindelse med dette.

Innenfor 5 minutters kjøreradius fra Eiendommen, har Neuberggata 19 AS, Thurmannsgate 12 B AS, Frognerseterveien 27 Eiendom AS næringseiendom til leie for dagligvare.

3.3 Målselskapet – Nye Christor AS

Nye Christor er et nystiftet selskap som har som formål å drive investering i og forvaltning av fast eiendom.⁶ Selskapet ble stiftet 23. august 2025.

Nye Christor har på tidspunktet for denne meldingen ingen virksomhet eller pågående prosjekter, foruten at selskapet har en eiendomsrett til Eiendommen. Eiendommen har som nevnt adresse Teglverksgata 7, som ligger sentralt i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Eiendommen er per dags dato utleid til Oslo Lavpris Holding AS, som driver dagligvareforretning i Kiwi-butikk i lokalene.

4 FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN ER MELDEPLIKTIG

Nedenfor følger en oversikt over konsolidert omsetning og driftsresultat i Norge for 2024 for hver av Meldernes konsern (det vil si for NorgesGruppen og UFO). Ettersom Nye Christor er et nyopprettet selskap, har det ingen omsetning fra tidligere år. 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

⁶ Før Transaksjonen er 100 % av aksjene i Nye Christor eid av Christor Holding AS.

UFO Holding AS (konsern)	185 880	- 5 996
Nye Christor AS ⁷	-	-

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 av næringseiendom, og (ii) markedet for dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker.

5.2 Markedet for utleie av 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.⁸

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 en tidligere avgjørelse fra EU-kommisjonen⁹ er 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 store deler Østlandet, herunder hele Oslo kommune, samt områder slik som Lillestrøm, Drammen og Ås.

Melderne er av den oppfatning at det geografiske markedet naturlig må avgrenses til næringseiendommer innenfor kjøreradius på 5 minutter fra Eiendommen, slik beskrevet under i punkt 5.3, ettersom kunder som ønsker å leie slike eiendommer ikke vil anse næringseiendommer i andre byer/tettsteder som et substitutt til en eiendom innenfor dette området.

⁷ Nye Christor ble opprettet i august 2025, og har ingen omsetning eller driftsresultat fra tidligere år. Til informasjon er årlig leie i leieforholdet med Oslo Lavpris Holding AS [REDACTED]

⁸ Se kommisjonens vedtak av 18. november 2014 i sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21 med videre henvisning til tidligere saker.

⁹ Se kommisjonens vedtak av 18. november 2014 i sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21 med videre henvisning til tidligere saker.

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 Melderne tatt utgangspunkt i kjøretidsmatrisen i Konkurransetilsynets notat om kvantitative analyser av lokale markeder, for å beregne det lokale markedets geografiske utstrekning.¹⁰ 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.¹¹

Eiendommen ligger i Oslo kommune. Oslo kommune har sentralitetsindeks klasse 1, som utgjør høyest mulig grad av sentralisering. Oslo kommune har en befolkning på ca. 1 098 061.¹² Basert på Konkurransetilsynets metode i *Coop/Ica* er det naturlig å legge til grunn en kjøretid på 5 minutter. Melderne er av den oppfatning at en kjøretid på 5 minutter reflekterer de reelle konkurranseforholdene i markedet for dagligvare i dette området.

6 KONKURRANSEANALYSE

6.1 Ingen horisontalt berørte markeder

Hver av Melderne har virksomhet innen markedet for utleie av næringseiendom, som overlapper med Målselskapets virksomhet innen samme marked.

Det foreligger imidlertid ikke noe horisontalt berørt marked for utleie av næringseiendom. Det relevante geografiske markedet for utleie av næringseiendom, selv snevert definert innenfor en kjøreradius på 5 minutter fra Eiendommen, er preget av et stort antall tilbydere og eiendommer, noe som sikrer tilstrekkelig konkurranse og valgmuligheter for leietakere.

NorgesGruppen eier i dag ■■■ eiendommer knyttet til utleie av næringseiendom innenfor en 5 minutters kjøreradius fra Eiendommen (bilag 2). UFO-konsernet eier på sin side ■■■ eiendommer for dette formål (bilag 4). Målselskapet eier kun Eiendommen innenfor dette området. Det fragmenterte markedet med et stort antall næringseiendommer medfører at hverken partene hver for seg, eller samlet, vil overstige en markedsandel på 20 %. Gitt antall eiendommer i området estimerer vi at partene har en markedsandel på under ■■■ %. Dette kan illustreres ytterligere ved at det innenfor en 5 minutters kjøreradius fra Eiendommen er 149 dagligvarebutikker (det vises til s. 5-9 i bilag 5 under), noe som indikerer at tilgangen til næringslokaler innenfor dette området er god.

Følgelig er det ikke grunnlag for konkurransemessige bekymringer som følge av Transaksjonen knyttet til markedet for utleie av næringseiendom.

¹⁰ Konkurransetilsynets notat om kvantitative analyser fra *Coop/Ica*-vedtaket, se avsnitt 90 flg.

¹¹ Se <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/sentralitetsindeksen>.

¹² Se statistikkbanken til SSB: <https://www.ssb.no/statbank/table/04859/tableViewLayout1/>

6.2 Potensielle vertikale relasjoner

6.2.1 Innledning

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

Gjennom Transaksjonen vil Melderne få felles kontroll over Nye Christor, som har eiendomsrett til Eiendommen. Ettersom Eiendommen i dag er utleid til Oslo Lavpris Holding AS som driver en Kiwi-butikk i lokalene, resulterer dette i en vertikal overlapp mellom Nye Christors utleie av næringseiendom og NorgesGruppens virksomhet innenfor salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker.

6.2.2 Oppstrømsmarkedet

Melderne vurderer at Transaksjonen ikke vil få negative konkurransemessige virkninger i oppstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom. For det første eksisterer det et betydelig antall alternative næringseiendommer i det sentrale Oslo som kan tilby sammenlignbare lokaler til dagligvarekjedene og andre detaljister (det vises til det illustrerende eksemplet under punkt 6.1). Dette sikrer at potensielle leietakere har tilstrekkelige valgmuligheter og at markedet forblir konkurransedyktig. For det andre vil den eksisterende leieavtalen med Oslo Lavpris Holding AS videreføres uendret etter Transaksjonen med [REDACTED] noe som innebærer at det ikke oppstår noen endring i konkurransesituasjonen for dette lokalet. Transaksjonen medfører derfor ingen risiko for kundeutestengelse i oppstrømsmarkedet.

Dette fragmenterte markedet for næringseiendommer, med et betydelig antall uavhengige aktører og eiendommer, innebærer at Nye Christor har en helt ubetydelig markedsandel som er klart lavere enn 30 %. Tilsvarende vil hverken NG Eiendom Øst eller UFO-konsernet individuelt oppnå markedsandeler som kan skape konkurransemessige bekymringer etter Transaksjonen. Ettersom det er et stort antall alternative utleiemuligheter, vil ikke Transaksjonen medføre noen begrensninger i oppstrømsmarkedet som kan føre til kundeutestengelse eller andre konkurranseskadelige effekter.

I tillegg kommer at tilgangen på utviklingseiendommer og eksisterende næringseiendommer indikerer svært lave etableringshindringer, noe som gjør det mulig for nye aktører å etablere konkurransedyktig utleievirksomhet gjennom utbygging på nye tomter eller oppkjøp av eksisterende eiendommer. Det foreligger ingen indikasjoner på at konkurrenter av Nye Christor er avhengige av Nye Christors spesifikke areal for å drive konkurransedyktig virksomhet. Tvert imot viser markedsanalysen at det eksisterer tilstrekkelige alternative muligheter for både eksisterende og potensielle konkurrenter til å etablere og utvide sin virksomhet uavhengig av Transaksjonen.

6.2.3 Nedstrømsmarkedet

Hva gjelder nedstrømsmarkedet er dagligvaremarkedet et marked som er preget av prisbevisste kunder og sterk konkurranse på pris. Dette er særlig aktuelt for Oslo sentrum og konkurransen i det lokale markedet vil være sterk også etter gjennomføringen av Transaksjonen. Dagligvarebutikken på Eiendommen har en rekke konkurrenter i umiddelbar nærhet (det vises til bilag 5).

I forbindelse med denne meldingen er det utarbeidet en kjøreanalyse som viser konkurrerende dagligvarekjeder innenfor en kjøreradius på 5 minutter fra Eiendommen, med henvisning til markedsavgrensningen under punkt 5.3.

Bilag 5: Kjøretidsanalyse, 5 minutter

Som det fremgår av s. 3 flg. i Bilag 5, er det innenfor en kjøretid på 5 minutter fra Eiendommen betydelig konkurranse fra butikker fra både Coop, Rema 1000 og Bunnpris. NorgesGruppen har likevel størst markedsandel, med [REDACTED] %. Ettersom Kiwi-butikken på Eiendommen har eksistert også før Transaksjonen, og leieavtalen med Oslo Lavpris Holding AS også vil videreføres [REDACTED] vil ikke Transaksjonen medføre noen reell endring i konkurransen på dagligvareleddet, og NorgesGruppen vil være utsatt for konkurranse også etter Transaksjonen.

Basert på den konstante utviklingen i Oslo sentrum, er det videre godt grunnlag for at det kan skje flere etableringer av et omfang som vil øke konkurransen i dagligvaremarkedet i tiden fremover. Dette vil gjøre det mulig for konkurrenter av NorgesGruppen til å utvikle nye prosjekter.

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 konkurranseloven § 18, hverken for oppstrøms- eller nedstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom til detaljhandel og salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker.

7 KONKURRENTER, LEVERANDØRER OG KUNDER

7.1 Innledning

Med henvisning til konkurranseanalysen i punkt 6, er det horisontal overlapp mellom partenes virksomheter innen utleie av næringseiendom, samt er det vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker.

I det følgende gis derfor oversikt over partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører innen markedet for utleie av næringseiendom, jf. konkurranseloven § 18 a. første ledd bokstav d, samt en oversikt over de tre viktigste konkurrenter, kunder og leverandører for NorgesGruppen innen i markedet for dagligvarer, jf. konkurranseloven § 18 a. første ledd bokstav f.

Tabell 1: NorgesGruppens fem viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i markedet for utleie av næringseiendom

NorgesGruppen		
Konkurrenter	Leverandører	Kunder
[REDACTED]		

Tabell 2: UFO Holdings fem viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i markedet for utleie av næringseiendom

UFO Holding		
Konkurrenter	Leverandører	Kunder

Tabell 3: Nye Christors fem viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i markedet for utleie av næringseiendom¹³

Nye Christor		
Konkurrenter	Leverandører	Kunder
N/A	N/A	Kiwi
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A

Tabell 4: NorgesGruppens tre viktigste konkurrenter, leverandører og kunder i markedet for dagligvarer

NorgesGruppen		
Konkurrenter	Leverandører	Kunder
		Dagligvarekunder
		Dagligvarekunder
		Dagligvarekunder

8 EFFEKTIVITETSGEVINSTER

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

¹³ Nye Christor har ingen konkurrenter, da de på tidspunktet for denne meldingen kun driver langtidsutleie til Oslo Lavpris Holding AS.

9 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og årsregnskap for NG Eiendom Øst, UFO og kjøperselskapet Oslo Vest Handelseiendom AS er inntatt nedenfor. Nye Christor er et nystiftet selskap, og har på tidspunktet for denne meldingen ingen årsberetning eller årsregnskap.

Bilag 6: Årsberetning og årsregnskap 2024 for NG Eiendom Øst AS

Bilag 7: Årsberetning og årsregnskap 2024 for UFO Holding AS

Bilag 8: Årsberetning og årsregnskap 2024 for Oslo Vest Handelseiendom 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 9: Begrunnelse for forslag til offentlig versjon

Bilag 10: Forslag til offentlig versjon av konkurransemeldingen

Oslo, 2. oktober 2025
WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS

Preben Milde Thorbjørnsen