

Forenklet melding om foretakssammenslutning

Opprettelse av et fullfunksjons fellesforetak, Comiles AS, kontrollert av Reitan Eiendom AS og Artel Kapital AS

Oslo, 13. november 2025

Ansvarlig advokat: Håkon Cosma Størdal

Melder I:	Reitan Eiendom AS org.nr. 915 994 415 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 E-post: chnm@wiersholm.no / ambe@wiersholm.no
Melder II:	Artel Kapital AS org.nr. 925 046 124 Fru Kroghs brygge 10 0252 Oslo Kontaktperson: Christopher Utne E-post: chu@apselineiendom.no
Representant for melder II:	Advokat Håvard Skogvoll og Advokat Josefine Rødin Advokatfirmaet CLP DA Postboks 1974 Vika 0125 Oslo E-post: hsk@clp.no / jro@clp.no
Målselskap:	Comiles AS Org.nr. 936 011 551

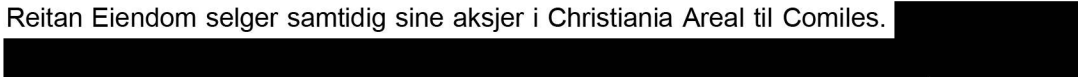
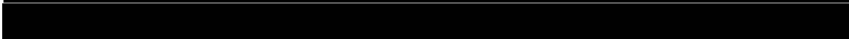
Fru Kroghs brygge 10
0252 Oslo

1. INNLEDNING

- (1) Foretakssammenslutningen gjelder etableringen av et fullfunksjons fellesforetak bestående av den eksisterende virksomheten til Aspelin Eiendom Holding AS ("**Aspelin Eiendom Holding**") og Christiania Areal AS ("**Christiania Areal**"), initiert av deres respektive kontrollerende eiere Reitan Eiendom AS ("**Reitan Eiendom**") og Artel Kapital AS ("**Artel Kapital**") (i fellesskap omtalt som "**Melderne**") ("**Foretakssammenslutningen**"). Fellesforetaket vil være kontrollert av Reitan Eiendom og Artel Kapital med henholdsvis 50 prosent hver. Artel Kapital, Aspelin Eiendom Holding, Reitan Eiendom og Christiania Areal vil i fellesskap omtales som "**Partene**".
- (2) Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 andre ledd, jf. første ledd bokstav b, og utløser meldeplikt i henhold til konkurranseloven § 18, ettersom Melderne hver for seg har en omsetning over 100 MNOK og samlet en omsetning over 1 milliard NOK i Norge.
- (3) Partene har overlappende virksomhet innen utleie av næringseiendom i Oslo og omegn, samt helt begrenset overlapp innenfor utleie av næringseiendom i Follo og Romerike. Partenes samlede markedsandel er imidlertid klart under 20 prosent uavhengig av hvordan det relevante markedet defineres. Det foreligger heller ingen vertikalt berørte markeder. Vilkårene for 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) I henhold til aksjekjøpsavtale datert 11. november 2025 etablerer Reitan Eiendom og Artel Kapital felleskontroll i Comiles AS ("**Comiles**").
- (5) Foretakssammenslutningen gjennomføres ved at eierskapet til Aspelin Eiendom Holding og Christiania Areal samles i et nytt fullfunksjons fellesforetak, Comiles, som etter Foretakssammenslutningen vil eies av Artel Kapital og Reitan Eiendom med 50 prosent hver.
- (6) Dette skjer ved at Artel Kapital selger sine aksjer i Aspelin Eiendom Holding til Comiles. Reitan Eiendom selger samtidig sine aksjer i Christiania Areal til Comiles. 
 slik at hver part får en eierandel på 50 prosent i Comiles. Comiles skal etter Foretakssammenslutningen hete Aspelin Reitan Eiendom AS ("**Aspelin Reitan Eiendom**").
- (7) Før gjennomføring av Foretakssammenslutningen vil Artel Kapital som ledd i forberedelsen av denne gjennomføre en konsernintern reorganisering. Reorganiseringen innebærer at aksjene i Aspelin Handel AS ("**Aspelin Handel**"), herunder indirekte aksjene i Motek AS ("**Motek**") overføres til Artel Kapital og dermed ikke lenger vil ligge under Aspelin Eiendom Holding. Dette innebærer at Aspelin Handel med datterselskaper ikke vil inngå i Comiles. Samtidig vil aksjene i Asker Næringseiendom AS overføres fra Artel Kapital til Aspelin AS, som er et datterselskap av Aspelin Eiendom Holding og dermed inngå i Comiles.

- (8) Foretakssammenslutningen er kun meldepliktig til Konkurransetilsynet, og gjennomføringen er betinget av tilsynets godkjenning.

2.2 Bakgrunn for Foretakssammenslutningen

- (9) Partene anser Foretakssammenslutningen som en mulighet til å oppnå vekst og positive synergier. Videre vil sammenslutningen gi effektivitetsgevinster. Partene vil kunne dra nytte av hverandres kompetanse innen eiendomsmarkedet, noe som vil komme kundene til gode.

3. BESKRIVELSE AV PARTENE

3.1 Christiania Areal AS og REITAN-konsernet

3.1.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (10) Christiania Areal er et heleid datterselskap av Reitan Eiendom AS ("**Reitan Eiendom**") og inngår i REITAN-konsernet. 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.
- (11) Utover Christiania Areal, eier Reitan Eiendom 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 og Briskebyveien 48 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. Reitan Eiendom eier også RELOG AS ("**RELOG**") gjennom sitt eierskap i det ansvarlige selskapet 3LOG ANS hvor Reitan Eiendom har bestemmende innflytelse. Reitan Eiendom har også bestemmende innflytelse i RENH Holding AS.
- (12) 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.¹ I tillegg eier Christiania Areal 50 prosent i Major Eiendom AS, som på sin side eier 50 prosent av Fr Nansensvei 17-19 AS og 50 prosent av Essendropsgate 3 AS.²

3.1.2 Virksomhetsområder

- (13) REITAN er et holdingsselskap som utøver aktivt eierskap gjennom selvstendige selskaper. REITAN arbeider med å videreutvikle selskapene i porteføljen gjennom arbeid med strategi, struktur, kultur og finansielle standarder. Konsernets virksomhet er organisert i tre

¹ Det bemerkes at Christiania Areal har ervervet felleskontroll i SK Kontor AS, som eier eiendommen som i dag huser Oslo Spektrum. Merk at denne foretakssammenslutningen foreløpig ikke er gjennomført, men ble godkjent av Konkurransetilsynet 11. september 2025. Gitt at Christiania Areal og Aspelin Eiendom vil slå seg sammen ved gjennomføring av Foretakssammenslutningen, kan det bli endringer i den eierstrukturen som var planlagt gjennomført ved ervervet av SK Kontor AS. De reelle forholdene vil imidlertid være de samme som det som ble lagt til i konkurransemeldingen av SK Kontor, da SK Kontor AS i siste instans uansett vil være felleskontrollert av REITAN, Artel Kapital og Nova Spektrum AS, som beskrevet i meldingen.

² REITAN eier også 49,8% i Grønland 41 AS i Drammen gjennom selskapet REBUS Utvikling AS. REITAN har imidlertid ikke kontroll i selskapet.

selskapsområder som drives av tre ulike selskaper, Reitan Eiendom AS, Reitan Retail AS, og Reitan Kapital AS.

- (14) **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, mens selskapets aktivitet innen sentrumseiendom i Trondheim er samlet under EC Dahls Eiendom AS. Reitan Eiendoms eiendomsportefølje i Bergen er samlet under VestenFjeldske Eiendom AS.
- (15) Reitan Eiendoms portefølje av detaljhandelseiendommer er samlet under REBUS Handelseiendom AS. Gjennom selskapet REBUS Medinvest AS eier REBUS Handelseiendom AS 23 handelseiendommer i Norge. Denne porteføljen har sitt tyngdepunkt i Midt-Norge og består av handelseiendommer fra Sandnes til Tromsø. Porteføljen inkluderer også 21 butikkeiendommer i Danmark som er organisert i selskapet REBUS Handelseiendomme A/S. Reitan Eiendom er også engasjert i utvikling og forvaltning av pågående prosjekter. Det er selskapet REBUS Utvikling AS ("**REBUS Utvikling**") som har ansvar for lokaler til REMA 1000 i Norge. REBUS Utvikling eier for tiden en eiendomsportefølje på om lag 30 heleide og 40 deleide eiendommer i Norge. Selskapet har også noe virksomhet innenfor utleie av bolig.
- (16) Reitan Eiendom har gjennom selskapet RELOG virksomhet innenfor utleie av næringsseiendom med fokus på lager, logistikk og lett industri ved sentrale knutepunkt i Skandinavia. RELOG har per i dag i overkant av 70 eiendommer, herunder 25 næringsparker.
- (17) **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.
- (18) **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.
- (19) 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.
- (20) For mer informasjon om REITAN, se <https://reitan.no/no>.

3.2 Artel Kapital AS og Aspelin Eiendom Holding AS

3.2.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (21) Artel Kapital eier 100 prosent av Aspelin Eiendom Holding. Artel Kapital er eid av Aspelin-familien gjennom holdingsselskapet Aspelin Holding AS, samt ulike personlige investeringsselskap. Aspelin-konsernet består totalt av 28 selskaper.³
- (22) Aspelin Eiendom Holding eier 100 prosent av Aspelin AS ("**Aspelin**"), som igjen eier 100 prosent av Aspelin Utvikling AS ("**Aspelin Utvikling**"), Aspelin Eiendom AS ("**Aspelin Eiendom**") og 50 prosent av Aspelin Handel AS.
- (23) 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 Vare AS, Rosenholmveien 25 AS, Infill AS, Aspelin Drift AS og Tjuvholmen Hotel AS, Aspelin Gardermoen AS og Sommerrokvartalet Holding AS.
- (24) Aspelin Eiendom eier også 100 prosent av Skippergata 22-26 AS som igjen eier 100 prosent av Nordre Gate 20-22 AS. Aspelin Eiendom eier også 100 prosent av Aspelin R26 AS som på sin side eier 50 prosent av Ruseløkkveien 26 AS. Selskapet eier videre 100 prosent av Aspelin Kjeller AS, som igjen eier 100 prosent av Fetveien 80-84 AS.
- (25) Aspelin Eiendom har også eierandeler i selskaper som Sommerro House AS (50 prosent), Vare Eiendom AS (50 prosent), Parkveien Utvikling AS (50 prosent), Campus Ullevål AS (50 prosent), Blindern Utvikling AS (50 prosent), 40 Rue Notre Dame Des Victoires AS (50 prosent), Share Oslo AS (50 prosent), Filmparken AS (50 prosent), samt Union Eiendomsutvikling AS (50 prosent), sistnevnte i Drammen.⁴

3.2.2 Virksomhetsområder

- (26) Aspelin-konsernet driver utleie av næringseiendom i Norge, primært gjennom Aspelin Eiendom. Konsernet har også virksomhet innenfor utvikling og salg av bolig og næringseiendommer.⁵
- (27) Aspelin Eiendom er et eiendomsselskap som i all hovedsak 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.

³ Som ledd i forberedelsen til Foretakssammenslutningen, skal Artel Kapital selge sine aksjer (49,10 prosent) i Asker Næringseiendom AS til Aspelin AS.

⁴ Se fotnote 1.

⁵ 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. Som nevnt ovenfor under punkt 2.1 vil Motek ikke inngå i Comiles, og aksjene i selskapet vil før gjennomføring av Foretakssammenslutningen overføres til Artel Kapital.

- (28) Hele eiendomsvirksomheten til Artel Kapital skal inngå i Comiles.
- (29) For mer informasjon om Aspelin, se <https://www.aspelineiendom.no/>.

3.3 Comiles AS

- (30) Comiles er et fullfunksjons fellesforetak som etter Foretakssammenslutningen skal eies av Artel Kapital og Reitan Eiendom med henholdsvis 50 prosent her. Selskapet skal skifte navn til Aspelin Reitan Eiendom AS.
- (31) Selskapet skal ha virksomhet innenfor eiendomsutvikling og utleie av eiendom i Oslo og omegn. Virksomheten skal omfatte hele verdikjeden fra erverv, regulering og konseptutvikling, bygging og utleie/forvaltning/drift.

3.4 Partenes omsetning siste regnskapsår

- (32) Tabellen nedenfor viser Partenes omsetning i Norge i 2024.

Tabell 1: Partenes omsetning i Norge i 2024

Selskap	Omsetning
REITAN AS	112 806 MNOK
Christiania Areal AS	156 MNOK
Aspelin Eiendom Holding AS	
Artel Kapital AS	

4. MARKEDSAVGRENSNING

4.1 Innledning

- (33) Christiania Areal og Aspelin Eiendom har horisontalt overlappende virksomhet innenfor utleie av næringseiendom i Oslo og omegn, samt enkelte andre områder på Østlandet. I tillegg vil REITAN forbli aktive innenfor utleie av næringseiendom utenfor fellesforetaket, og vil derfor ha overlappende virksomhet med fellesforetaket etter gjennomføring av Foretakssammenslutningen.
- (34) Markedet for utleie av næringseiendom i Oslo og omegn er fragmentert og omfattende, med et stort antall større og mindre aktører til stede. Partenes samlede markedsandeler er lave, og Foretakssammenslutningen vil ikke ha noen negative virkninger på konkurransen.

⁶ Det har skjedd endringer i Aspelin-konsernet det siste året.

- (35) Partene har også enkelte eiendommer i Follo og Romerike. Det er en rekke små og store eiendomsaktører i disse geografiske områdene, og Partenes samlede markedsandel er betydelig lavere enn 20 prosent. Foretakssammenslutningen vil ikke ha noen negative virkninger på konkurransen.
- (36) For ordens skyld bemerkes det at REITAN har virksomhet innen salg av dagligvare i fysiske butikker gjennom REMA 1000. Partene er av den oppfatning at utleie av lokaler ikke inngår som et ledd i verdikjeden for den virksomheten som utøves på eiendommen, herunder salg av dagligvare gjennom fysiske butikker, se nærmere beskrevet i 7.1. I alle tilfeller er salg av dagligvare i fysiske butikker ikke et berørt marked da REMA 1000 har under 30 prosent markedsandel. Det påpekes også at Aspelin Eiendom har virksomhet innenfor hotelldrift gjennom sitt eierskap i Sommerrogata Hotelldrift AS ("**Sommerrogata Hotelldrift**"). Aspelin Eiendom har imidlertid en markedsandel under 30 prosent i markedet for drift av hoteller, og dette utgjør derfor ikke et berørt marked.

4.2 Markedet for utleie av næringseiendom

4.2.1 Relevant produktmarked

- (37) EU-Kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i tidligere praksis vurdert separate markeder for (i) utleie av fast eiendom (ii) forvaltning av fast eiendom på vegne av og for tredjeparters regning, (iii) eiendomsutvikling og (iv) forvaltning av fast eiendom herunder eierskap, vedlikehold, drift for egen regning.⁸
- (38) Videre har Kommisjonen vurdert om det innenfor markedet for fast eiendom må etableres et skille mellom (i) næringsbygg og (ii) boligbygg.⁹ Innenfor næringseiendom 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.¹⁰
- (39) Innenfor markedet for utleie av lokaler til detaljhandel, har Kommisjonen vurdert en ytterligere segmentering basert på eiendommens størrelse. Kommisjonen har vurdert hvorvidt det foreligger et separat marked for utleie av (i) butikklokaler i eiendommer, inkludert kjøpesentre og handelsparker, på minst 8 000 kvadratmeter eller minst 10 000 kvadratmeter, og (ii) butikklokaler i kjøpesentre på minst 8 000 kvadratmeter eller minst 10 000 kvadratmeter.¹¹
- (40) For denne meldingens formål er det ikke nødvendig å ta endelig stilling til hvordan eiendomsmarkedet konkret skal avgrenses. Ettersom Partene har en samlet markedsandel under 20 prosent uavhengig av konkret markedsavgrensning, vil Partene oppgi

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ Se blant annet sak M.11648 - *APG Rep / Pimco PRE / Omgh JV*, avsnitt 14.

markedsandeler i henhold til et overordnet marked for utleie av næringseiendom, samt i henhold til et snevert markedssegment for utleie av henholdsvis lokaler til kontor-, detaljhandel- og industriformål.¹² I tillegg vil det oppgis markedsandeler for utleie av hotelleiendom.

4.2.2 Relevant geografisk marked

- (41) Kommisjonen har i tidligere praksis vurdert det geografiske markedet for fast eiendom, herunder relevante undersegmenter, som både nasjonale, regionale og lokale. Kommisjonen har imidlertid ikke tatt konkret stilling til det geografiske markedets endelige utstrekning.¹³
- (42) Kommisjonen har i tidligere avgjørelser vurdert hvorvidt det skal legges til grunn en radius på 50 km rundt den relevante byen i markedet for utleie av butikklokaler i kjøpesentre på henholdsvis minst 8 000 kvadratmeter og minst 10 000 kvadratmeter. Kommisjonen har imidlertid holdt konklusjonen åpen.¹⁴
- (43) 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 de snevre segmentene for kontor, detaljhandel og industri, samt hotell. 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 5 nedenfor.

5. FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN HAR INGEN NEGATIVE HORIZONTAL KONKURRANSEMESSIGE VIRKNINGER

5.1 Oslo og omegn

- (44) Eiendomsspar AS har gjennomført en studie av næringseiendom for kontorformål i Oslo og omegn for 2025.¹⁵ Ifølge denne studien utgjør markedet for næringseiendom benyttet til kontorformål totalt 9,6 millioner kvadratmeter.
- (45) 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

¹² Comiles vil ikke ha utleie av butikklokaler som overstiger 8 000 kvm eller 10 000 kvm. Partene oppgir derfor ikke markedsandeler på dette potensielt snevre markedet.

¹³ Se blant annet Sak M.8229 *Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre*, avsnitt 19.

¹⁴ Se Sak M.11648 - *APG Rep / Pimco PRE / Omgh JV* avsnitt 20-22.

¹⁵ Se https://eiendomsspar.no/wp-content/uploads/2025/02/OsloStudiet_2025_Eiendomsspar.pdf Oslo og omegn omfatter Oslo, Asker og Bærum.

derfor Partene totalmarkedet, slik det er lagt til grunn i studien fra Eiendomsspar, for å være mer nøyaktig.

- (46) 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 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.¹⁶
- (47) En nærmere oversikt over Partenes markedsandeler i de relevante markedssegmentene er angitt i tabellene nedenfor.¹⁷ Det bemerkes for ordens skyld at tabellene reflekterer at alle eiendommene til Artel Kapital vil inngå i Comiles, slik at Artel Kapital ikke vil noen øvrig eiendomsvirksomhet etter Foretakssammenslutningen. REITAN vil på den annen side ha øvrig eiendomsvirksomhet utenfor Comiles også etter Foretakssammenslutningen. REITANs markedsandeler utenfor Comiles oppgis derfor for seg i tabellene under. Markedsandelene er beregnet basert på antall kvadratmeter.¹⁸

Tabell 2: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av næringseiendom i Oslo og omegn¹⁹

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
REITAN ²⁰	[REDACTED]	
Christiania Areal ²²		

¹⁶ For ordens skyld opplyses det om at [REDACTED] oppgir at totalmarkedet for næringseiendom er ca. [REDACTED] kvadratmeter. Legges dette estimatet til grunn, vil Partene ha enda lavere markedsandeler enn presentert i tabellene ovenfor.

¹⁷ For fullstendighetens skyld [REDACTED]

¹⁸ Som beskrevet i punkt 5.1 har partene beregnet totalmarkedet for utleie av næringseiendom basert på tall fra Eiendomsspar-studien. Dette innebærer at totalmarkedet er noe underestimert sammenlignet med tallene fra [REDACTED] som påpekt i fotnote 16. Dersom man summerer de oppgitte totalmarkedene for kontor, detaljhandel, industri og hotell, vil antallet kvadratmeter derfor overstige totalmarkedet for næringseiendom.

¹⁹ Basert på tall fra Oslo-studien og [REDACTED] som forklart i avsnitt 46. Totalmarkedet er estimert til ca. [REDACTED]

²⁰ Merk at denne markedsandelen gjelder eiendommer REITAN har utenfor Comiles.

²¹ For ordens skyld gjør [REDACTED]

²² For ordens skyld gjør [REDACTED]

Aspelin Eiendom	
Comiles (CA + AE)	

Tabell 3: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av kontorbygg i Oslo og omegn²⁴

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
REITAN ²⁵		
Christiania Areal		
Aspelin Eiendom		
Comiles (CA + AE)		

Tabell 4: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av detaljhandelslokaler i Oslo og omegn²⁶

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
REITAN ²⁷		
Christiania Areal		
Aspelin Eiendom		
Comiles (CA + AE)		

Tabell 5: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av industrieiendom i Oslo og omegn²⁸

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
---------	---------------------	--------------

²³ For ordens skyld gjør

²⁴ Totalmarkedet er estimert til 9,6 millioner kvadratmeter i henhold til Oslo-studien. For ordens skyld opplyses det om at oppgir totalmarkedet for kontorlokaler til ca. kvadratmeter. Legges dette estimatet til grunn vil Partene ha enda lavere markedsandeler enn presentert i tabellene ovenfor

²⁵ Merk at denne markedsandelen gjelder eiendommer REITAN har utenfor Comiles.

²⁶ Totalmarkedet er estimert til ca. kvadratmeter i Oslo og omegn i henhold til verktøyet

²⁷ Merk at denne markedsandelen gjelder eiendommer REITAN har utenfor Comiles.

²⁸ Totalmarkedet er estimert til ca. kvadratmeter i Oslo og omegn i henhold til verktøyet

REITAN ²⁹		
Christiania Areal		
Aspelin Eiendom		
Comiles (CA + AE)		

Tabell 6: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av hotelleiendommer i Oslo og omegn³⁰

Selskap	Antall kvadratmeter	Markedsandel
REITAN ³¹		
Christiania Areal		
Aspelin Eiendom		
Comiles (CA + AE)		

- (48) Som det fremgår av tabellene over, vil Partenes markedsandeler være svært lave uavhengig av hvordan det relevante markedet konkret avgrenses. Eiendomsmarkedet i Oslo og omegn er svært stort og fragmentert, og det er få om noen aktører med markedsandeler av betydning. Gjennomføring av Foretakssammenslutningen vil følgelig ikke ha negative virkninger for utleie av næringseiendom i Oslo, herunder de snevre segmentene for kontor, detalj, industri og hotell.
- (49) REITAN og Aspelin Eiendom har også enkelte eiendommer som er lokalisert utenfor Oslo og omegn. Selskapenes overlappende virksomhet i disse geografiske områdene vil omtales kort i det følgende.

5.2 Follo

- (50) Aspelin Eiendom har én kontor/lagereiendom (Rosenholm Campus) på Kolbotn med et utleieareal på 43 400 kvm, samt én kontor/lagereiendom på Nesodden (Svestad Marinepark) med et utleieareal på [REDACTED] kvm.
- (51) REITAN har på sin side, én eiendom på Nesodden gjennom selskapet REBUS Utvikling AS. Eiendommen leies i dag ut til bolig- og næringsformål med et utleieareal på [REDACTED] kvm.³³ Videre har REITAN én lagereiendom på Frogn (Frogn Næringspark) gjennom selskapet

²⁹ Merk at denne markedsandelen gjelder eiendommer REITAN har utenfor Comiles.

³⁰ Totalmarkedet er estimert til ca. [REDACTED] kvadratmeter i henhold til verktøyet [REDACTED]

³¹ Merk at denne markedsandelen gjelder eiendommer REITAN har utenfor Comiles.

³² [REDACTED]

³³ Eiendommen huser Nesodden Fukt og Grønt AS, to serveringskonsepter, en trafikkskole, samt noen boenheter.

RELOG, med et utleieareal på [REDACTED] kvm, samt to lagereiendommer og tilhørende brann- og servicebygg på Vinterbro (Vinterbro Næringspark), med totalt utleieareal på [REDACTED] kvm.

- (52) Partene har ikke totalmarkedsestimater for utleie av næringseiendom i Follo, verken overordnet eller fordelt på segmenter. Gitt at Partene kun eier noen helt få eiendommer i Follo, synes det klart at Partenes samlede markedsandel er betydelig under 20 prosent. Foretakssammenslutningen vil følgelig ikke ha negative virkninger for utleie av næringseiendom i Follo.

5.3 Romerike

- (53) Aspelin Eiendom har én lager/verkstedseiendom på Kjeller med et utleieareal på [REDACTED] kvm.
- (54) REITAN har én eiendom på Skjetten gjennom selskapet REBUS Utvikling AS med et utleieareal på [REDACTED] kvm. Eiendommen leies i dag ut til bilrelatert virksomhet. REBUS Utvikling AS har også to eiendommer på Lillestrøm, Nordens Vei 13 AS og Strømsveien 9 AS. Eiendommene leies i dag ut til virksomhet innenfor bensinstasjon og gatekjøkken. Nordens vei 13 AS har et utleieareal på [REDACTED] kvm, mens Strømsveien 9 AS har et utleieareal på ca. [REDACTED] kvm.³⁴
- (55) Partene har ikke totalmarkedsestimater for utleie av næringseiendom i Romerike, verken overordnet eller fordelt på segmenter. Gitt Partenes begrensede antall eiendommer samt antall kvadratmeter, synes det klart at Partenes samlede markedsandel er godt under 20 prosent. Foretakssammenslutningen vil følgelig ikke ha negative virkninger for utleie av næringseiendom i Romerike.

6. VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

- (56) En oversikt over Partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i et snevert marked for utleie av lokaler til kontor, detaljhandel, industri og hotell, avgrenset til Oslo og omegn, er vedlagt nedenfor.
- (57) For ordens skyld oppgis også Partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i markedet for utleie av næringseiendom i Romerike og Follo.

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

Vedlegg 2: Aspelin Eiendoms fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

7. VERTIKALT FORBUNDNE MARKEDER

7.1 Markedet for salg av dagligvare

- (58) REITAN driver salg av dagligvare i fysiske butikker gjennom REMA 1000 i eide eller leide butikklokaler. Enkelte av eiendommene i eiendomsporteføljen inneholder også lokaler som

³⁴ Strømsveien 9 AS er en tomt bestående av et lite byggverk for bensinpumpe-installasjoner. Dersom pumpetakets flate og det øvrige på eiendommen inkluderes er arealet om lag [REDACTED] kvm.

egner seg for salg av dagligvare. Partene er av den oppfatning at utleie av lokaler ikke inngår som et ledd i verdikjeden for den virksomheten som utøves på eiendommen, herunder salg av dagligvare gjennom fysiske butikker. De fleste virksomheter er avhengig av å leie lokaler, og leie av lokaler er følgelig ikke noe som gjør seg særlig gjeldende som innsatsfaktor for salg av dagligvare. Partene mener derfor at leie av næringslokaler ikke inngår som et ledd i verdikjeden for salg av dagligvare gjennom fysiske butikker. Dessuten har REMA 1000 en markedsandel under 30 prosent i markedet for salg av dagligvarer i fysiske butikker, slik at dette i alle tilfeller ikke utgjør et vertikalt berørt eller vertikalt overlappende marked.

7.2 Markedet for hoteldrift

- (59) Videre har Aspelin Eiendom felleskontroll i selskapet Sommerrogata Hoteldrift, som er leietaker og drifter hotellvirksomheten på Sommerrogata 1 ("**Sommero**"). Det foreligger derfor en vertikal forbindelse mellom Aspelin Eiendoms virksomhet innenfor drift av hotell gjennom Sommerrogata Hoteldrift, og Comiles' virksomhet innenfor utleie av hotelleiendommer. Aspelin Eiendom har imidlertid en markedsandel under 30 prosent i markedet for drift av hotelleiendom, slik at dette i alle tilfeller ikke er et vertikalt berørt eller vertikalt overlappende marked.

7.3 Leie av kontorlokaler

- (60) For ordens skyld nevnes det at Artel Kapital og REITAN som næringsvirksomheter i prinsippet kan være leietaker av kontorlokalene som inngår i eiendomsporteføljen til Comiles etter Foretakssammenslutningen. Partene 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.
- (61) Som nevnt over foreligger det uansett ikke vertikalt berørte eller vertikalt overlappende 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 5 ovenfor.

8. ÅRSREGNSKAP

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

Vedlegg 3: Artel Kapital AS

Vedlegg 4: Aspelin Eiendom Holding AS

Vedlegg 5: REITAN AS

Vedlegg 6: Christiania Areal AS

9. KONFIDENSIALITET

- (63) 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.

- (64) En nærmere begrunnelse for hvorfor de aktuelle opplysningene må unntas offentligheten er vedlagt melding.

Vedlegg 7: Begrunnelse for hemmelighold