

Forenklet melding om foretakssammenslutning

Skanska CDN Utvikling 10 AS og Hardangerjøkulen AS sitt erverv av felleskontroll i Christian Krohgs gate 2 AS

Oslo, 11. januar 2026

Ansvarlig advokat: Håkon Cosma Størdal

Melder I:	Skanska CDN Utvikling 10 AS org.nr. 926 743 546 Lakkegata 53 0187 Oslo
Melders representant:	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:	Hardangerjøkulen AS org.nr. 959 100 063 Biskop Gunnerus' gate 14 A 0185 Oslo
Målselskap:	Christian Krohgs gate 2 AS org.nr. 987 663 898 Biskop Gunnerus' gate 14 A 0185 Oslo
Melder II samt målselskapets representant:	Advokat Ylva Kolsrud Lønvik Advokatfirmaet BAHR AS Tjuvholmen allé 16 0252 Oslo E-post: ylval@bahr.no

1. INNLEDNING

- (1) Foretakssammenslutningen gjelder Skanska CDN Utvikling 10 AS ("**Skanska CDN Utvikling**") og Hardangerjøkulen AS ("**Hardangerjøkulen**") ("**Melderne**") sitt erverv av felleskontroll i Christian Krohgs gate 2 AS ("**Christian Krohgs gate 2**") (i fellesskap omtalt som "**Partene**") ("**Foretakssammenslutningen**"). Etter Foretakssammenslutningen vil Christian Krohgs gate 2 være under felles kontroll av Skanska CDN Utvikling og Hardangerjøkulen med henholdsvis 50 prosent hver.
- (2) Ervervet utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 17 første ledd bokstav b, og utløser meldeplikt i henhold til konkurranseloven § 18, ettersom Partene 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. Partenes samlede markedsandel er imidlertid klart under 20 prosent uavhengig av hvordan det relevante markedet defineres. Det foreligger heller ingen vertikalt berørte markeder, og ingen av de involverte foretakene har markedsandeler på 30 prosent eller mer i noen av de vertikalt forbundne markedene. Vilårene 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) I henhold til aksjekjøpsavtale datert 28. mai 2025 vil Skanska CDN Utvikling erverve 50 prosent av aksjene i Christian Krohgs gate 2, som før Foretakssammenslutningen eies 100 prosent av Hardangerjøkulen. Christian Krohgs gate 2 er eier og hjemmelshaver til gnr. 208, bnr. 101 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") med påstående bygninger og anlegg.
- (5) På Eiendommen er det planlagt påbygg, delvis rivning og totalrehabilitering av dagens bygningsmasse og deretter utleie av arealene. Utviklingen av Eiendommen skal skje i samsvar med rammetillatelse fra Oslo kommune. Formålet er å skape et moderne kontorbygg på om lag 21 200 kvadratmeter. Prosjektet er planlagt å starte våren 2026, med forventet ferdigstilling rundt årsskifte 2029-2030. Bygget får totalt ni etasjer. I underetasjen blir det et treningssenter, mens det på toppen blir takterrasse for byggets leietakere. I de øvrige etasjene er det planlagt fleksible og arealeffektive arbeidsplasser.
- (6) Christian Krohgs gate 2 vil leie ut lokaler til næringsdrivende og slik generere inntekter. Kontrakter vil inngås løpende i takt med utviklingsprosessen, og innflytting vil skje i takt med at ulike deler av bygget ferdigstilles. Etter Meldernes oppfatning vil selskapet vil 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. I praksis vil selskapet etter gjennomføring av utviklingsprosjektet være et alminnelig eiendomsselskap med eierskap til bygg og utleievirksomhet.
- (7) Foretakssammenslutningen er kun meldepliktig til Konkurransetilsynet, og gjennomføringen er betinget av tilsynets godkjenning, jf. konkurranseloven § 19.

2.2 Bakgrunn for Foretakssammenslutningen

- (8) Bakgrunnen for Foretakssammenslutningen er å rehabilitere og videreutvikle bygget på eiendommen på en attraktiv sentral lokasjon, for leietakere som vektlegger god tilgjengelighet, kvalitet og bærekraft samt bidra positivt til byutviklingen i nærområdet i Oslo sentrum.

3. BESKRIVELSE AV PARTENE

3.1 Skanska og Skanska CDN Utvikling 10 AS

3.1.1 Organisatorisk og juridisk struktur

- (9) Skanska CDN Utvikling er et heleid datterselskap av Skanska Næringseiendom Holding AS ("**Skanska Næringseiendom Holding**"), som igjen kontrolleres av Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB. Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB er en del av Skanska-konsernet, og eies 100 prosent av Skanska Kraft AB, som på sin side kontrolleres av Skanska AB.

3.1.2 Virksomhetsområder

- (10) Skanska i Norge er en entreprenør og prosjektutvikler som har vært til stede i det norske markedet siden 1906. Skanska Norge har ca. 4450 ansatte, og selskapet har om lag 200 pågående utviklingsprosjekter til enhver tid. Skanska Norges virksomhet har fire fokusområder (i) bygg, (ii) anlegg, (iii) spesialisttjenester og (iv) bolig- og næringseiendom.
- (11) Skanska er en byggentreprenør med spisskompetanse og bred erfaring knyttet til store og komplekse bygningsprosjekter. Selskapet bygger boligbygg, næringsbygg, offentlige bygg, sykehus, helsebygg og undervisningsbygg.
- (12) Skanska er også en anleggsentreprenør som bygger store og komplekse samferdsels-, infrastruktur-, og industri- og vannkraftprosjekter. Selskapet bygger veier, broer, tunneller, jernbaner, vannkraftverk og demninger, samt industri-, kai- og havneanlegg.
- (13) Videre tilbyr Skanska Norge flere spesialisttjenester gjennom datterselskaper, herunder:
- Skanska Husfabrikken AS leverer ferdigmoduler og elementer til blant annet boliger, barnehager, skoler, fengsler, helsehus, butikker og anleggsbrakker/rigg både internt, og til eksterne byggherrer og kunder.
 - Skanska Survey AS er en leverandør av oppmålingstjenester i Norge.
 - Skanska Stålfabrikken AS leverer bæresystemer og stålprodukter til bygg- og anleggsprosjekter.
 - Skanska Teknisk AS er et teknologisk fagmiljø med ekspertise innenfor blant annet klima, energi, konstruksjon, betongteknologi, bygningsfysikk, VR- og AR-teknologi og bygningsinformasjonsmodeller.
 - Utleiekompaniet AS (UCO) tilbyr maskin og riggutleie til kunder i offentlig og privat virksomhet.

- Entreprenørservice AS tar på seg oppdrag innen boring, fundamentering og sprøytebetong.
- Marthinsen & Duvholt AS er et ingeniør- og entreprenørselskap med virksomhet innenfor vei-, vann- og avløpsanlegg samt større tomteutbygginger og jernbane.
- Vassbakk & Stol AS er et spesialfirma for masseforflytting, grave- og sprengningsarbeider.

(14) I tillegg er Skanska aktive innen utvikling av eiendomsprosjekter innenfor både bolig og næring, herunder kontorbygg, handels- og kjøpesenterprosjekter, og logistikkbygg. Denne virksomheten inkluderer investering, utvikling og bygging, normalt med sikte på salg. Skanska har imidlertid også i en viss utstrekning utleievirksomhet knyttet til sine utviklede bygg.

- Boligprosjekter blir utviklet gjennom Skanska Bolig AS. Selskapet er til stede i Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger og Kristiansand. En nærmere beskrivelse av Skanskas boligprosjekter finnes her: <https://bolig.skanska.no/prosjekter>.
- Skanskas virksomhet innenfor utvikling og bygg av næringseiendom, driftes gjennom Skanska Næringseiendom AS ("**Skanska Næringseiendom**"), som er et søsterselskap av Skanska Næringseiendom Holding. Skanska Næringseiendom utvikler, bygger og skaper attraktive arbeidsplasser, og er til stede i Oslo, Stockholm, Göteborg, Malmø, København og Helsingfors.

(15) Skanska i Norge har i perioden fra 2011 utviklet og bygget tre kontorbygg. Per dags dato har Skanska tre kontorprosjekter under utvikling i Oslo, (i) Powerhouse Pilar, (ii) Nivå og (iii) Tingstuveien 31. Skanska har per dags dato aktiv utleievirksomhet på Powerhouse Pilar og Nivå, men også prosjektet i Tingstuveien 31 tilbys i markedet dersom det kommer passende leiesak. En beskrivelse av prosjektene finnes her: <https://naeringseiendom.skanska.no/finn-lokaler/>.

(16) Skanska-konsernets årsrapport fra 2024 er tilgjengelig her: <https://group.skanska.com/investors/reports-publications/annual-reports/>. For mer informasjon om Skanska, se www.skanska.no.

3.2 Entra ASA og Hardangerjøkulen AS

3.2.1 Organisatorisk og juridisk struktur

(17) Hardangerjøkulen eies 100 prosent av Entra ASA ("**Entra**"). Entra er et børsnotert eiendomsselskap som inngår i et konsern med totalt 87 selskaper, se vedlagte oversikt.

Vedlegg 1: Entra ASA – Konsernstruktur per 09.01.2026

3.2.2 Virksomhetsområder

(18) Entra er et eiendomsselskap med virksomhet innenfor utvikling, utleie, forvaltning, drift samt kjøp og salg av eiendom. Selskapet eier og forvalter om lag 1,3 millioner kvadratmeter kontor- og næringseiendom i Oslo, Bergen, Drammen, Sandvika og Stavanger, fordelt på 83 eiendommer.

- (19) Entra forvalter sine egne eiendommer og tilbyr derfor et bredt spekter av drifts- og servicetjenester i tilknytning til forvaltningen. Entra forvalter kun eiendommer hvor selskapet eier mer enn 50 prosent av aksjene. Videre har selskapet en stor andel offentlige leietakere (stat og kommune), i tillegg til større private selskaper. Entra fokuserer på lange leiekontrakter, høy arealeffektivitet og fleksible løsninger.
- (20) Entrass årsrapport for 2024 er tilgjengelig her: <https://www.entra.no/investor-relations/reports-and-presentations/2024>. For mer informasjon om Entra, se <https://www.entra.no/>.

3.3 Christian Krohgs gate 2 AS (målselskapet)

- (21) Christian Krohgs gate 2 eies per dags dato 100 prosent av Entrass datterselskap Hardangerjøkulen. Christian Krohgs gate 2 er eier og hjemmelshaver til Eiendommen med påstående bygninger og anlegg. Eiendommen ligger sentralt i Oslo sentrum, og huser i dag kontorer samt noe handel/servering på bakkeplan. De siste årene er eiendommen også blitt benyttet av bl.a. Kirkens bymisjon. Som beskrevet i punkt 2.1 skal prosjektet tilføre Eiendommen et moderne kontorbygg på om lag 21 200 kvadratmeter.

3.4 Partenes omsetning siste regnskapsår

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

Tabell 1: Partenes omsetning i Norge i 2024

Selskap	Omsetning
Skanska (konsern)	MNOK 25 080 ¹
Entra (konsern)	MNOK 3 267
Christian Krogh gate 2 AS	MNOK 8,55

4. INGEN MARKEDER BERØRES AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

4.1 Markedsavgrensning – markedet for utleie av næringseiendom

4.1.1 Innledning

- (23) Skanska, Entra og Christian Krogh gate 2 er alle aktive innenfor utleie av næringseiendom, herunder til kontorformål. Det er derfor horisontal overlapp med Christian Krohgs gate 2 i et slikt marked.

¹ Omregnet fra svenske kroner i henhold til gjennomsnittlig valutakurs for 2024 (1 SEK = 1,09 NOK), <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Valutakurser/?tab=currency&id=SEK&frequencyTab=3>.

4.1.2 Relevant produktmarked

- (24) EU-Kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i tidligere praksis vurdert separate markeder for (i) utleie av eiendom, (ii) salg av fast eiendom, (iii) eiendomsutvikling, og (iv) eiendomsforvaltning.²
- (25) Kommisjonen har videre vurdert hvorvidt det foreligger separate markeder for utleie av henholdsvis (i) næringsbygg og (ii) bolig.³ Innenfor markedet for utleie av næringsbygg har Kommisjonen videre vurdert hvorvidt det skal segmenteres basert på byggets formål, herunder kontor, handel og industri. Kommisjonen har imidlertid latt den endelige markedsavgrensningen stå åpen.⁴
- (26) 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 den konkrete markedsavgrensningen, og Christian Krohgs gate 2 kun har virksomhet innenfor utleie av kontorlokaler, vil det oppgis 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

- (27) Kommisjonen har i tidligere praksis vurdert det geografiske markedet for utleie av eiendom, herunder relevante undersegmenter, som både nasjonalt, regionalt og lokalt. Kommisjonen har imidlertid ikke tatt endelig stilling til det geografiske markedets endelige rekkevidde.⁵
- (28) For denne meldingens formål er Partene av den oppfatning at det kan tas utgangspunkt i et snevert geografisk marked avgrenset til Oslo og omegn, både for utleie av næringseiendom overordnet, og for utleie av kontorlokaler. Denne geografiske avgrensningen støttes av betraktninger om hva som utgjør normal og rimelig reisevei til/fra arbeidsplass, dels til/fra oppdrag knyttet til nevnte arbeidsplass.

4.2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN HAR INGEN NEGATIVE KONKURRANSEMESSIGE VIRKNINGER

- (29) Utleiemarkedet for næringseiendom i Oslo er fragmentert og består av en rekke store og små aktører. Partenes samlede markedsandeler er svært lave, og Foretakssammenslutningen vil ikke ha noen negative virkninger på konkurransen.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Se blant annet Sak M.8229 Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 19.

- (30) Eiendomsspar AS har gjennomført en studie av næringseiendom for kontorformål i Oslo og omegn for 2025.⁶ Ifølge denne studien utgjorde markedet for næringseiendom benyttet til kontorformål totalt 9,6 millioner kvadratmeter i 2024.
- (31) Skanska leier ut kontorlokaler i Powerhouse Pilar på Høfden og i Nivå på Økern. Powerhouse Pilar har et areal på 19 300 kvadratmeter, og Nivå et areal på 24 000 kvadratmeter. Dette gir en markedsandel på ca. 0,45 prosent.
- (32) Entra har en rekke næringseiendommer i Oslo og omegn med et samlet areal på om lag [REDACTED] kvadratmeter. Av dette utgjør om lag [REDACTED] kvadratmeter kontorlokaler. Dette gir en markedsandel på ca. [REDACTED] prosent i markedet for utleie av kontorer i Oslo og omegn. Det gjenværende arealet omfatter blant annet parkeringshus, Nasjonalbiblioteket, treningssenter, undervisningsbygg, Sandvika tinghus, selskapslokaler, lager, vinbar, kurs- og konferansesenter. Eiendomsporteføljen inneholder også en handelseiendom på 9542 kvadratmeter.⁷
- (33) Etter utviklingsprosjektet vil Christian Krohgs gate 2 huse ca. 21 200 kvadratmeter kontorlokaler. Dette gir selskapet en markedsandel på ca. 0,22 prosent. Partene vil dermed ha en samlet markedsandel på ca. [REDACTED] prosent i markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo og omegn.
- (34) Partene har ikke tilgjengelige totalmarkedsestimer for det overordnede markedet for utleie av næringseiendom. Det er likevel klart at dette markedet er vesentlig større enn markedet for utleie av kontorlokaler alene. Ettersom Entra har et samlet utleieareal på om lag [REDACTED] kvadratmeter, Skanska på 43 300 kvadratmeter, og Christian Krohgs gate 2 på 21 200 kvadratmeter, er det klart at Partenes samlede markedsandel i markedet for utleie av næringseiendom også vil være betydelig under 20 prosent.
- (35) Partenes samlede markedsandeler vil etter dette være lave uavhengig av hvordan det relevante produktmarkedet konkret avgrenses. Gjennomføring av Foretakssammenslutningen vil følgelig ikke ha negative virkninger for utleie av næringseiendom i Oslo eller i det snevre segmentet for utleie av kontorlokaler.

5. VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

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

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

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

⁶ Se https://eiendomsspar.no/wp-content/uploads/2025/02/OsloStudiet_2025_Eiendomsspar.pdf. Oslo og omegn omfatter Oslo, Asker og Bærum.

⁷ Karenslyst allé 7. For ordens skyld opplyses det om at enkelte av eiendommene i Entras portefølje har handelslokaler i første etasje.

Vedlegg 4: Christian Krohgs gate 2s fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (Konfidensielt)

6. VERTIKALT FORBUNDNE MARKEDER

- (37) Både Skanska og Entra kan i prinsippet være leietaker hos Christian Krohgs gate 2 etter at utviklingsprosjektet er gjennomført. Det påpekes at Skanska har inngått en tiårig leieavtale for ca. 7 500 kvadratmeter av lokalene. 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.⁸ For ordens skyld opplyses det om at Skanska Norge per dags dato også er leietaker av to Entra-eiendommer, Lakkegata 53 og Herslebs gate 25, hvor sistnevnte er parkering.
- (38) Det foreligger en vertikal relasjon mellom Skanska og Christian Krohgs gate 2 ettersom Skanska skal være totalentreprenør for utviklingsprosjektet. Skanska har imidlertid en markedsandel under 30 prosent i et nasjonalt marked for konstruksjon og bygging av næringsbygg.⁹ Helt uavhengig av Skanskas markedsandel vil dette hverken kunne føre til innsatsfaktorutestengelse og/eller kundeutestengelse gitt Christian Krohgs gate 2s helt marginale markedsandel, se punkt 4.2.¹⁰
- (39) Det foreligger også en vertikal relasjon mellom Entra og Christian Krohgs gate 2 ettersom Entra skal forvalte eiendommen. Entra forvalter imidlertid kun eiendommer som de selv minst innehar 50 prosent av stemmerettighetene i, slik at Entra ikke tilbyr disse tjenestene på det åpne markedet. Entras markedsandel i et marked for eiendomsforvaltning vil uansett være under 30 prosent uavhengig av konkret markedsavgrensing.
- (40) Etter dette foreligger det 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.

7. ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

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

Vedlegg 5: Skanska CDN Utviklings årsregnskap for 2024

Vedlegg 6: Hardangerjøkulens årsregnskap for 2024

⁸ Det vises i den sammenheng til Kommisjonens kunngjøring om forenklet behandling av foretakssammenslutninger, 2023/C 160/1, fotnote 18 som uttrykker at «*a vertical relationship usually presupposes that the input is used directly in the downstream entity's own production (i.e. it is integrated in the product or it is strictly needed for the production of the downstream product) or that the input is re-sold by the downstream firm (e.g. distributors). This excludes remote links or links with services provided to various sectors, such as supply of electricity or waste collection services*». Leie av kontorlokaler vil typisk ikke være en direkte innsatsfaktor i Skanskas eller Entras virksomhet, men er en generisk innsatsfaktor som alle virksomheter må ha uavhengig av hvilken virksomhet de selv bedriver.

⁹ For relevant markedsavgrensing se for eksempel sak nr. COMP/M.6020 – ACS/HOCHTIEF, avsnitt 6 og sak nr. COMP/M.6841 GOLDMAN SACHS /TPG Lundby 7 TULLOCH HOMES GROUP LIMITED, avsnitt 17.

¹⁰ For ordens skyld opplyses det også om at Skanska har vært totalentreprenør på tidligere Entra-prosjekter.

Vedlegg 7: Christian Krohgs gate 2s årsregnskap for 2024

8. KONFIDENSIALITET

- (42) 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.
- (43) En nærmere begrunnelse for hvorfor de aktuelle opplysningene må unntas offentligheten er vedlagt melding.

Vedlegg 8: Begrunnelse for hemmelighold
