

Konkurransetilsynet

Sendt per e-post: post@kt.no

Ansvarlig advokat:
Jan Magne Langseth

Oslo
11. juni 2026

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

COOP HORDALAND EIENDOM AS

**ERVERV AV SAMTLIGE AKSJER I
TROLLHAUGEN A AS**

Med dette inngis melding av foretakssammenslutningen hvor Coop Hordaland Eiendom AS (Coop Hordaland Eiendom) erverver 100 % av aksjene i Trollhaugen A AS («Trollhaugen») og dermed oppnår enekontroll i selskapet. Meldingen inngis forenklet, jf. begrunnelse inntatt i punkt 6 for at vilkår for dette er oppfylt.

1 Kontaktinformasjon for de involverte foretak

1.1 Melder

Coop Hordaland Eiendom AS
Org. nr.: 917853908
Postboks 73 Nesttun
5852 BERGEN

Representant:
Advokat Lovise Bøen Engene
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
Postboks 2043 Vika
0125 Oslo

E-post: lbe@svw.no
M: 41636727

1.2 Målselskap

Trollhaugen A AS Org. nr.: 917853908
Org.nr.: 930498971
5852 BERGEN
c/o Brødrene Ulveseth Holding AS
Postboks 2433 Drotningstovik
5834 BERGEN

Representant:
Anne Irene Ulveseth
Tlf.: 41 91 67 29
E-post: anne.irene.ulveseth@ulveseth.no

2 Foretakssammenslutningens art

- (1) Foretakssammenslutningen innebærer at Coop Hordaland Eiendom oppnår enekontroll i Trollhaugen, og at Coop Hordaland Eiendoms felleskontrollerende morselskap, Coop Norge Eiendom AS (Coop Norge Eiendom) og Coop Hordaland SA (Coop Hordaland), indirekte gjennom eierskapet i Coop Hordaland Eiendom får felles kontroll i Trollhaugen.
- (2) Selger er Ulveseth Eiendom Holding AS («Ulveseth») (org.nr.: 821582652).
- (3) Trollhaugen ble opprettet ved en omorganisering i Brødrende Ulveseth Eiendom AS, et tidligere datterselskap av Ulveseth, hvor selskapets eiendom, gnr. 45 bnr. 213 («Eiendommen») med påstående bygg under oppføring og en leieavtale ble utfisjonert i et eget selskap (Trollhaugen A AS). Coop Hordaland leier i dag næringslokale på Eiendommen og det drives i dette lokalet Coop Obs! Bygg.
- (4) Coop Hordaland Eiendom og Ulveseth inngikk 18. mai 2022 en opsjonsavtale som ga CHE rett til å kjøpe aksjene i Trollhaugen på nærmere bestemte vilkår. Coop Hordaland Eiendom har nå valgt å utløse opsjonen, og det er dette som er foranledningen til foretakssammenslutningen.
- (5) Trollhaugens virksomhet er utelukkende å eie Eiendommen og å leie ut denne, og selskapets omsetning i 2024 var 9 190 100 kroner. Omsetning er dermed under terskelverdiene for meldeplikt i konkurranseloven. Da selskapet indirekte vil kontrolleres i fellesskap av Coop Norge Eiendom og Coop Hordaland, meldes transaksjonen som en ordinær, forenklet melding for å være sikker på at reglene om meldeplikt er overholdt, jf. også konkurranseloven § 18 sjette ledd.
- (6) Oppkjøpet planlegges gjennomført når eventuell godkjenning fra Konkurransetilsynet foreligger.
- (7) På bakgrunn av transaksjonens svært begrensede størrelse bes det om at Konkurransetilsynet lempet på kravene til forenklet melding, jf. meldepliktforskriften¹ § 3 tredje ledd, jf. annet ledd bokstav c og d (beskrivelse av de involverte foretak og foretak i samme konsern, herunder foretakenes virksomhetsområder, samt opplysninger om viktigste konkurrenter, kunder og leverandører).

3 Beskrivelse av involverte foretak og foretak i samme konsern

3.1 Coop Hordaland Eiendom AS

- (8) Coop Hordaland Eiendom AS (org.nr.: 917853908) ble etablert i 2016. Coop Hordaland Eiendom driver virksomhet innenfor erverv og utvikling av eiendom. Daglig leder har kontoradresse i Bergen. Coop Hordaland Eiendom eier og utvikler eiendom hvor Coop er leietaker.
- (9) Coop Hordaland Eiendom har to heleide datterselskaper, hvor det ene igjen har et heleid datterselskap. Under gis en oversikt over de tilknyttede selskapene og deres virksomhet:
 - Stuttraaen AS (100 %)
 - Åsane utvikling AS (100 %)
 - Bergen Logistikkbygg AS (100 %)
- (10) Stuttraaen AS og Bergen Logistikkbygg AS driver virksomhet innenfor erverv og utvikling av eiendom hvor de leier ut til Coop.

- (11) Stuttraaen AS hadde tidligere ytterligere to heleide datterselskaper, Åsane Handel AS og Horisont Drift AS, som nå er solgt.
- (12) Coop Hordaland Eiendom hadde ingen omsetning (driftsinntekter) i 2024, men hadde finansinntekter på 39 millioner kroner og et negativt driftsresultat på 457 726 kroner.
- (13) Som nevnt over er Coop Hordaland Eiendom et joint venture (JV) som eies 50/50 av Coop Norge Eiendom og Coop Hordaland.
- (14) Årsregnskap for Coop Hordaland Eiendom er offentlig tilgjengelig i Brønnøysundregistrene. Coop Hordaland Eiendom har ikke årsberetning, og denne er derfor ikke vedlagt meldingen.

3.2 Coop Hordaland SA

- (15) Coop Hordaland (org.nr.: 982594421) ble etablert i 2001 etter en fusjon med 6 selvstendige samvirkeleg. Siden den gang har Coop Hordaland overtatt 5 butikker fra tidligere Coop Indre Vestland og har innfusjonert Ulvik Handelslag. I 2008 fusjonerte Coop Hordaland med Coop Vik BA. I 2015 fusjonerte Coop Hordaland SA med Coop Jondal. I 2017 feiret Coop Hordaland 150 års jubileum.
- (16) Hovedtyngden av virksomheten i Coop Hordaland-konsernet er salg av handelsvarer til medlemmer og kunder. Coop Hordaland omsetter mest dagligvarer og byggevarer, men konsernet omsetter også elektriske artikler, sport, klær og sko. Coop Hordaland er også aktiv innenfor eiendom gjennom det heleide datterselskapet Coop Hordaland Eiendom Vest AS.
- (17) Hovedkontoret ligger på Kokstad i Bergen. Coop Hordaland har virksomheter i Hordaland samt i Flåm og Vik i Sogn.
- (18) Coop Hordaland eier 100 % av Coop Eiendom Vest AS som igjen har en rekke heleide datterselskaper. Coop Hordaland eier også 50 % av Coop Hordaland Eiendom AS sammen med Coop Norge Eiendom.
- (19) Coop Hordaland SA omsatte i 2025 for NOK 4,49 mrd., med et driftsresultat på 190 MNOK.
- (20) Årsregnskap for Coop Hordaland SA er offentlig tilgjengelig i Brønnøysundregistrene. Årsberetning for 2025 er tilgjengelig på denne nettsiden:

[Ar rapport-2025-Web.pdf](#)

3.3 Coop Norge Eiendom AS

- (21) Coop Norge Eiendom (org.nr.: 988445177) er et norskregistrert aksjeselskap, etablert i 2001. Coop Norge Eiendom er et heleid datterselskap av Coop Norge SA («Coop Norge») (org.nr.: 936560288). Coop Norge er fellesorganisasjon for samvirkelegene i Coop-systemet, og bistår med fellesoppgaver som løses sammen med samvirkelegene. Dette omfatter grossist-, industri- og eiendomsvirksomhet, utvikling og forvaltning av Coops kjedekonsepter og medlemsprogrammet, og arbeid med markedsføring av dagligvarer og faghandelsvarer i Coop-systemets butikker i Norge.
- (22) Coop Norge Eiendom er ansvarlig for kjøp og salg, utvikling, utbygging og forvaltning av eiendommer med strategisk interesse for Coop. Selskapet har som mål å være Coop sitt kompetansesenter, og å være en aktiv samarbeidspartner for samvirkelegene med egen

eiendomsportefølje. Coop Norge Eiendom skal bidra til at Coop-samvirkelagene i Norge utvikler sine eiendomsporteføljer, og skaffer seg gode næringslokaler for Coop sin handelsvirksomhet. Coop Norge Eiendom driver sin virksomhet gjennom en rekke heleide og deleide datterselskaper.

- (23) En fullstendig oversikt over Coop Norge Eiendoms datterselskaper og tilknyttede selskaper under Coop Norge fremgår av årsrapporten til Coop Norge. 2024-årsrapporten er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.coop.no/om-coop/virksomheten/arsrapport>

- (24) Coop Norge Eiendom har ca. 36 ansatte, og rapporterte en omsetning i 2024 på ca. NOK 36 millioner, med et negativt driftsresultat på ca. NOK 48 millioner. Morselskapet Coop Norge, hadde konsolidert omsetning i 2024 på ca. NOK 64,6 milliarder, med et driftsresultat på ca. NOK 671 millioner.

- (25) Siste tilgjengelige årsberetninger og årregnskap er offentlig tilgjengelige i Brønnøysundregistrene.

- (26) Ytterligere informasjon om Coop Norge Eiendom og Coop Norge er tilgjengelig på følgende nettside:

<https://www.coop.no/>

<https://www.coop.no/om-coop/virksomheten/coop-norge-sa/datterselskaper/coop-norge-eiendom>

3.4 Trollhaugen A AS

- (27) Trollhaugen (org.nr.: 930498971) er et heleid datterselskap (100 %) av Ulveseth Eiendom Holding AS («Ulveseth»).

- (28) Trollhaugen eier eiendommen gnr. 45, bnr. 213. Eiendommen ble opprettet etter en sammenslåing av flere gnr./bnr., med påstående bygninger og anlegg i Øygarden kommune. De sammenslåtte eiendommene ble deretter delt i to, hvorav den ene eiendommen er gnr. 45, bnr. 213. Eiendommen består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplass. Trollhaugens eneste virksomhet er å eie denne eiendommen. Det er ingen ansatte i selskapet.

- (29) Coop Hordaland SA leier i dag lokaler på eiendommen hvor det driftes en Coop OBS! Bygg-butikk. Utover dette skjer det ingen næringsvirksomhet på eiendommen.

- (30) Trollhaugen hadde i 2024 en omsetning og driftsresultat på hhv. 9 190 100 kroner og 6 599 181 kroner.

- (31) Siste tilgjengelige årsregnskap er offentlig tilgjengelig i Brønnøysundregistrene. Trollhaugen har ikke årsberetning, og denne er derfor ikke vedlagt.

4 Relevante markeder og konkurranseanalyse

- (32) EU-kommisjonen har i tidligere fusjonspraksis vurdert å avgrense separate produktmarkeder for hhv. (i) eiendomsutvikling; (ii) eiendomsforvaltning; (iii) salg av fast eiendom; og (iv) utleie av fast eiendom, jf. f.eks. sak M.7203 (avsnitt 13); sak M.6834 (avsnitt 14) og sak M.8229 (avsnitt 13). Det er også vurdert en ytterligere segmentering mellom hhv. (i) boligeiendom; og (ii) næringseiendom, jf. f.eks. sak M.8229 (avsnitt 14). Innenfor næringseiendom har EU-kommisjonen også vurdert en

ytterligere segmentering mellom utleie for hhv. (i) kontorbygg; (ii) detaljhandel; og (iii) industri, samt om utleie for detaljhandel kan deles opp avhengig av størrelsen på eiendomsmassen, f.eks. om utleie for detaljhandel i store kjøpesentre er et eget marked, jf. f.eks. sak M.11648 (avsnitt 12-17). Melders oppfatning er at det uansett ikke er nødvendig å konkludere på endelig om avgrensningen av produktmarkedet ettersom foretakssammenslutningen uansett ikke er egnet til å i betydelig grad hindre effektiv konkurranse.

- (33) EU-kommisjonen har i tidligere saker indikert at markedene for fast eiendom kan være enten (i) nasjonale; (ii) regionale; eller (iii) lokale i utstrekning, men har ikke tatt endelig stilling til dette, selv om konkurransesituasjonen i enkelte tidligere saker har blitt vurdert av EU-kommisjonen med utgangspunkt i en «aksjonsradius» på 50 km regionalt/lokalt, jf. f.eks. sak M.11648 (avsnitt 18-21). Melder vil ta utgangspunkt i Øygarden-regionen, men er av den oppfatning at det uansett ikke er nødvendig å konkludere endelig om den nærmere geografiske utstrekningen av eiendomsmarkedet ettersom foretakssammenslutningen uansett ikke i betydelig grad vil hindre effektiv konkurranse
- (34) Transaksjonen omfatter utelukkende at Trollhaugen som eier Eiendommen. Det legges til grunn at det relevante produktmarkedet er eiendomsforvaltning og utleie av næringsseiendom. Det antas at det ikke er nødvendig å gi en nærmere beskrivelse og redegjørelse for relevante geografiske markeder og produktmarkeder. Selv om det skjer en formell endring av kontrollen over Trollhaugen og Eiendommen, drives i dag Coop OBS! Bygg på Eiendommen, og denne driften vil fortsette også etter foretakssammenslutningen.

Det finnes en rekke aktører som er aktive på et relevant marked for eiendomsforvaltning og utleie av næringsseiendom innenfor Øygarden-regionen, blant annet Lie Gruppen og Ulveseth Eiendom. Melder kan ikke se at horisontalt overlappende virksomhet mellom de involverte foretak gir opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 prosent verken lokalt eller regionalt

- (35) Trollhaugen er et rent eiendomsselskap og kan som eier av Eiendommen anses som en «leverandør» av næringslokale til Coop Hordaland for drift av deres butikker. Melders syn er at dette ikke er en vertikal overlapp, da utleie av næringsseiendom til detaljhandel ikke kan anses som et ledd i verdikjeden for detaljhandel i fysisk butikk. En eventuelt vertikal overlapp som følge av foretakssammenslutningen har uansett ingen konkurransemessige virkninger ettersom det i dag allerede driftes Coop OBS! Bygg på eiendommen, og denne driften vil fortsette også etter foretakssammenslutningen. En eventuelt vertikal overlapp ville uansett ikke overstige markedsandelsterskelen på 30 %.

5 Melding til andre konkurransemyndigheter

- (36) Foretakssammenslutningen er utelukkende meldepliktig i Norge.

6 Redegjørelse for at vilkårene for forenklet melding er oppfylt

- (37) Den horisontalt overlappende virksomheten til de involverte foretak gir ikke opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 prosent på noe marked og de involverte foretakene har etter melders syn verken enkeltvis eller samlet en markedsandel som overstiger 30 prosent på noe vertikalt forbundet marked. Vilårene for å inngi forenklet melding er oppfylt, jf. meldepliktforakriften § 3 tredje ledd bokstav b og c.

7 Forslag til offentlig versjon av konkurransemeldingen

Meldingen inneholder ikke forretningshemmeligheter, og utkast til offentlig versjon er derfor ikke utarbeidet.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Lovise Bøen Engene
Advokat
lbe@svw.no