

Konkurransetilsynet

Sendt per e-post: post@kt.no

Ansvarlig advokat:
Jan Magne Langseth

Oslo
26. juni 2026

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

COOP NORGE EIENDOM AS OG COOP NORDLAND SA

ERVERVER FELLESKONTROLL I

**TØRRBERGET AS OG PLASSMYRA 58-60 AS
GJENNOM NORDCO EIENDOM AS**

Med dette inngis melding av foretakssammenslutningen hvor Coop Norge Eiendom AS («CNE») og Coop Nordland SA («CSV») hver erverver 50 prosent av aksjene i målselskapene Tørrberget AS («Tørrberget») og Plassmyra 58-60 AS («Plassmyra») fra T. Kolstad Eiendom AS (selger i transaksjonen), og får felles kontroll over de to målselskapene, jf. konkurranseloven § 18 første ledd. 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(e)

Coop Norge Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 988 445 177
Regnbueveien 5
1405 Langhus, Norge

Coop Nordland SA
Organisasjonsnummer: 946231819
City Nord
Stormyra
8008 BODØ

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

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

1.2 Målselskap

Tørrberget AS
Organisasjonsnummer: 990 702 136
Storgata 8
8006 BODØ

Plassmyra 58-60 AS
Organisasjonsnummer: 977 047 706
Storgata 8
8006 BODØ

2 Foretakssammenslutningens art

- (1) Foretakssammenslutningen innebærer at Coop Norge Eiendom og Coop Nordland hver skal erverve 50 % av aksjene (samlet 100 %) i Tørrberget og i Plassmyra, og dermed erverver felleskontroll i målselskapene.
- (2) Formelt vil kjøperselskapet være NordCo Eiendom AS («NordCo Eiendom»), hvilket innebærer at Coop Norge Eiendoms og Coop Nordlands erverv av aksjene i Tørrberget og Plassmyra skjer indirekte gjennom eierskapet i dette selskapet.
- (3) NordCo Eiendom er per nå under stiftelse og forventes å være opprettet innen 1. juli 2026. Coop Norge Eiendom og Coop Nordland vil eie 50 % hver av aksjene i NordCo Eiendom.
- (4) NordCo Eiendom skal eie Tørrberget og Plassmyra, samt andre eiendomsselskap partene eier i fellesskap. Formålet med NordCo Eiendom er å ha en felles strategi for selskapene som eierne av NordCo Eiendom eier i fellesskap, og kunne ha en samlet finansieringsstruktur. Selskapet vil bli tilført finansielle midler. NordCo Eiendom skal formelt ha daglig leder, men ikke administrasjon eller andre ansatte. NordCo skal kunne inngå avtaler direkte med tredjeparter, men alle kommersielle beslutninger i NordCo, herunder beslutninger knyttet til eiendomsforvaltning, utvikling, leietakere, leieavtaler, vedlikehold, investeringer og ev. salg av eiendommer, tas av Coop Norge Eiendom og Coop Nordland som må være enige om beslutningene. Det er på denne bakgrunn melder oppfatning at NordCo Eiendom ikke er et full funksjons fellesforetak. Det vises for øvrig til e-post 10. april 2026 hvor Konkurransetilsynet ble orientert om opprettelsen av NordCo Eiendom og at eierskapet til flere selskap som Coop Norge Eiendom og Coop Nordland eier sammen vil bli lagt inn i NordCo Eiendom.
- (5) Coop Norge Eiendom er et heleid datterselskap av Coop Norge SA. Dette innebærer at Coop Norge SA får indirekte felles kontroll i målselskapene sammen med Coop Nordland.
- (6) Tørrbergets virksomhet er utelukkende å eie gnr. 138 bnr. 4346 i Bodø kommune og å drive utleie til næringsvirksomhet på denne eiendommen. Blant annet leies næringslokaler ut til Coop Nordland som driver Coop Extra på eiendommen. Tørrbergets omsetning i 2024 var 2 506 116 kroner. Plassmyras virksomhet er utelukkende å eie gnr. 138 bnr. 4277 og å drive utleie til næringsvirksomhet på denne eiendommen. Eiendommen leies ut til Rusta Retail AS som driver Rusta-butikk på eiendommen. Selskapets omsetning i 2024 var 4 334 704 kroner.
- (7) Målselskapenes omsetning er under terskelverdiene for meldeplikt i konkurranseloven. Da selskapene vil kontrolleres i fellesskap av Coop Norge Eiendom og Coop Nordland, meldes transaksjonen til Konkurransetilsynet for å være sikker på at reglene om meldeplikt er overholdt, jf. også konkurranseloven § 18 sjetten ledd.
- (8) Formålet med foretakssammenslutningen er å sikre eierskapet til målselskapenes eiendommer ifb. med videre utvikling.
- (9) Coop Norge Eiendom, Coop Norge SA og Coop Nordland vil fortsatt være virksomme på eiendomsmarkeder, men utover virksomheten som vil skje i NordCo Eiendom vil aktivitetene drives uavhengig av hverandre.
- (10) Oppkjøpet planlegges gjennomført når eventuell godkjenning fra Konkurransetilsynet foreligger.

- (11) 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 Norge Eiendom AS

- (12) Coop Norge Eiendom er et norskregistrert aksjeselskap, etablert i 2001. Coop Norge Eiendom er, som nevnt, heleid datterselskap av Coop Norge. Coop Norge er fellesorganisasjon for samvirkelagene i Coop-systemet, og bistår med fellesoppgaver som løses sammen med samvirkelagene. 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.
- (13) 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 samvirkelagene 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 heleide og deleide datterselskap. Coop Norge Eiendom er aktiv innen utleie av næringseiendom. I Nordland eier Coop Norge Eiendom blant annet Thon senter Fauske i fellesskap med Olav Thon Gruppen (50/50).
- (14) En fullstendig oversikt over Coop Norge Eiendoms datterselskaper og tilknyttede selskaper under Coop Norge fremgår av årsrapporten til Coop Norge. 2025-årsrapporten er tilgjengelig på følgende nettside:

[*258241 Coops Norges års- og bærekraftsrapport 2025.indd](#)

- (15) Coop Norge Eiendom har ca. 40 ansatte, og rapporterte en omsetning i 2024 på ca. NOK 36 millioner, med et negativt driftsresultat på ca. NOK 48 millioner. Morselskapet Coop Norge SA, hadde konsolidert omsetning i 2025 på ca. NOK 69 milliarder, med et driftsresultat på ca. NOK 780 millioner.
- (16) Siste årsregnskap er offentlig tilgjengelige i Brønnøysundregistrene.
- (17) Ytterligere informasjon om Coop Norge Eiendom og Coop Norge SA er tilgjengelig på følgende nettsider:

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

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

3.2 Coop Nordland SA

- (18) Coop Nordland er et norskregistrert samvirkelag og selskapet er én av eierne av Coop Norge. Coop Nordland hadde per 31. desember 2025 ca. 90.000 medlemmer. Som en medlemsseid organisasjon (SA) er det medlemmene som eier virksomheten, og det er medlemmene som også har mulighet til å påvirke beslutninger i samvirkelaget og ta del i overskuddet som skapes.

(19) Coop Nordland er organisert som region-modell. Det innebærer at samvirkelaget er delt inn i geografiske regioner; Bodø, Midt, Sør, Nord og Midtre Helgeland. Regionrådet er et debatt- og høringsforum for organisatoriske og driftsmessige saker som arbeider etter retningslinjer vedtatt av Årsmøtet.

(20) En oversikt over selskapene i Coop Nordland- konsernet gis under:

Coop Nordland SA:

- Coop Sør-Helgeland Eiendom AS – 100 %
- Cnc Eiendom AS – 100 %
- Cn Eiendomsutvikling AS – 100 %
 - Jernbaneveien AS – 100 % (inaktivt)

(21) Coop Nordland driver ca. 80 butikker innen dagligvare, bygg og faghandel, tilknyttet Coops kjedekonsepter. Butikkene og butikkdriften er spredt fra Andenes i nord til Terråk i sør. I tillegg eier og forvalter Coop Nordland og datterselskapene en betydelig eiendomsmasse på over 215 000 kvadratmeter, blant annet City Nord, Fauske Handelspark, Havnesenteret, Øksnes Handelspark, Tverlandsenteret, Hunstad Handelssenter, Meløysenteret og Korgensenteret, som brukes til utleie til egen og annen næringsvirksomhet.

(22) Coop Nordland utvikler eiendom, leier ut eiendom og selger av og til eiendom. Datterselskapene Coop Sør-Helgeland Eiendom AS og CNC Eiendom AS driver utleie av eiendom. Cn Eiendomsutvikling AS driver utvikling og utleie av næringseiendom.

(23) Coop Nordland er organisert med et hovedkontor i Bodø og et regionkontor i Brønnøysund. Hovedkontoret omfatter, i tillegg til administrerende direktør, en økonomi-, eiendoms-, drifts-, markeds- og HR-avdeling. Butikkdrift er geografisk delt i profiler, og hver region ledes av respektiv driftssjef. Ledere på driftsavdelingen ivaretar ledelse, utvikling og drift av butikkporteføljen, og har bistand fra lokale ressurser på HR og eiendom/teknisk. Butikksjef for den enkelte butikk rapporterer til en driftssjef i respektiv region. All butikkdrift foregår i morselskapet Coop Nordland SA, og alle medarbeidere (ca. 1100 personer) er ansatt der.

(24) Årsrapport og årsregnskap for Coop Nordland for 2025 er tilgjengelig på følgende nettside:

[Coop+Nordland+Årsmelding+2025-nett.pdf](#)

(25) Coop Nordland omsatte i 2025 for ca. 3,5 milliarder kroner og hadde et driftsresultat på nesten 76 millioner kroner.

(26) Ytterligere informasjon om Coop Nordland er tilgjengelig på følgende nettside:

[Coop Nordland](#)

3.3 Tørrberget AS

(27) Tørrberget er et norskregistrert aksjeselskap stiftet i 2006. Selskapet er heleid (100 %) av T Kolstad Eiendom AS (selger).

(28) Tørrberget er et eiendomsselskap og eier gnr. 138 bnr. 4346 i Bodø kommune. Eiendommen består av næringslokale og parkeringsplass. Tørrbergets eneste virksomhet er å eie denne eiendommen

og å drive utleie av næringslokaler på eiendommen. Eiendommen leies ut til blant andre Coop Nordland SA (en av kjøperne) som driver Coop Extra i lokalene.

(29) Tørrberget har ingen ansatte og selskapet har heller ikke eierandel i noen andre selskaper.

(30) Tørrberget hadde i 2024 en omsetning og driftsresultat på hhv. 2 506 116 og 1 835 504 kroner.

(31) Siste godkjente årsregnskap er tilgjengelig i brønnøysundregistrene. Tørrberget har ikke årsberetning, og årsberetning er derfor ikke vedlagt meldingen.

3.4 Plassmyra 58-60 AS

(32) Plassmyra er et norskregistrert aksjeselskap stiftet i 2006. Selskapet er heleid (100 %) av T Kolstad Eiendom AS (selger).

(33) Plassmyra er et eiendomsselskap som eier gnr. 138 bnr. 4277 i Bodø kommune. Eiendommen består av næringslokale og parkeringsplass. Plassmyras eneste virksomhet er å eie denne eiendommen og å drive utleie av næringslokaler på eiendommen. Eiendommen leies i sin helhet ut til Rusta Retail AS.

(34) Plassmyra har ingen ansatte og selskapet har heller ikke eierandel i noen andre selskaper.

(35) Plassmyra hadde i 2024 en omsetning og driftsresultat på hhv. 4 334 704 og 3 369 970 kroner.

(36) Siste godkjente årsregnskap er tilgjengelig i brønnøysundregistrene. Plassmyra har ikke årsberetning, og årsberetning er derfor ikke vedlagt meldingen.

4 Relevante markeder og konkurranseanalyse

(37) 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.

(38) 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 Bodø-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.

(39) Transaksjonen omfatter utelukkende Tørrberget og Plassmyra som eier en eiendom hver med næringslokaler som leies ut. Det legges til grunn at det relevante produktmarkedet er

eiendomsforvaltning og utleie av næringseiendom. 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 Tørrberget og Plassmyra og disse selskapenes eiendommer, vil utleien av eiendommene til dagens leietakere fortsette også etter foretakssammenslutningen.

Det finnes en rekke aktører som er aktive på et relevant marked for eiendomsforvaltning og utleie av næringseiendom innenfor Bodø-regionen, blant annet TK Eiendom, Stadssalg, AKA, Ragde, IHA Invest, Nordvik-gruppen og Polaris 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

- (40) Tørrrberget og Plassmyra er rene eiendomsselskap og kan som eier av de to eiendommene anses som en «leverandør» av næringslokale til blant andre Coop Nordland og Rusta Retail AS for drift av deres butikker. Melders syn er at dette ikke er en vertikal overlapp, da utleie av næringseiendom 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 næringsvirksomhetene som drives på eiendommene i dag vil fortsette også etter foretakssammenslutningen. En eventuelt vertikal overlapp ville uansett ikke overstige markedsandelsterskelen på 30 %.

5 Melding til andre konkurransemyndigheter

- (41) Foretakssammenslutningen er utelukkende meldepliktig i Norge.

6 Redegjørelse for at vilkårene for forenklet melding er oppfylt

- (42) 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 Offentlig versjon av konkurransemeldingen

- (43) Begrunnet forslag til offentlig versjon følger ikke vedlagt da meldingen ikke inneholder forretningshemmeligheter.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Lovise Bøen Engene
Fast advokat
lbe@svw.no