simonsen vogtwiig

Konkurransetilsynet

Sendt per e-post: post@kt.no

**Ansvarlig advokat:**
**Jan Magne Langseth**

**Oslo**
**25. november 2026**

**FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING**

**COOP NORGE EIENDOM AS OG BLUE PROPERTY HOLDING AS**

**FÅR FELLESKONTROLL I**

**HØVIK EIENDOMSUTVIKLING AS**

Med dette inngis melding av foretakssammenslutning hvor Coop Norge Eiendom AS («CNE») skal erverve 50 % av aksjene i Høvik Eiendomsutvikling AS (under navneendring fra Daimyo Ekstra 119 AS) («Høvik Eiendomsutvikling») fra Blue Property Holding AS («Blue Property Holding»). Høvik Eiendomsutvikling vil ved gjennomføringen eie 100 % av aksjene i Blue Property Høvik AS («Blue Property Høvik»). CNE oppnår dermed felles kontroll over Høvik Eiendomsutvikling, og indirekte over Blue Property Høvik, sammen med Blue Property Holding, som før foretakssammenslutningen eier 100 % av aksjene i Høvik Eiendomsutvikling, jf. konkurranseloven § 18 første ledd. Meldingen inngis forenklet, jf. begrunnelse inntatt i punkt 8 for at vilkår for dette er oppfylt.

# 1 Kontaktinformasjon for de involverte foretak

## 1.1 Meldere

Melder I: Coop Norge Eiendom AS
Org.nr.: 988 445 177
Nydalsveien 24
0484 Oslo, Norge

Meldernes representant:
Advokat Jan Magne Langseth
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
E-post: jml@svw.no
M: 966 44 440

Melder II: Blue Property Holding AS
Org.nr.: 826 004 762
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

## 1.2 Målselskap

Høvik Eiendomsutvikling AS (under navneendring fra Daimyo Ekstra 119 AS)
Org.nr.: 935 291 968
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Heleid datterselskap:
Blue Property Høvik AS
Org.nr.: 938 210 470
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

# 2 Foretakssammenslutningens art

(1) Foretakssammenslutningen innebærer at CNE skal erverve 50 % av aksjene i Høvik Eiendomsutvikling og dermed får felles kontroll i dette målselskapet, sammen med Blue Property Holding AS. Høvik Eiendomsutvikling er et holdingselskap som ved gjennomføringen vil eie 100 % av aksjene i Blue Property Høvik. Blue Property Holding eier før foretakssammenslutningen 100 % av aksjene i Høvik Eiendomsutvikling, og vil etter foretakssammenslutningen fortsatt være eier av 50 % av aksjene i selskapet.

(2) CNE er et heleid datterselskap av Coop Norge SA, hvilket innebærer at CNE vil oppnå direkte felles kontroll i Høvik Eiendomsutvikling (sammen med Blue Property Holding), og dermed indirekte felles kontroll i Blue Property Høvik. Coop Norge SA får derfor også indirekte felles kontroll. Blue Property Holdings ultimate morselskap vil, som Coop Norge SA, få indirekte felles kontroll.

(3) Foretakssammenslutningen innebærer med andre ord at målselskapet går fra å være kontrollert av Blue Property Holding alene, til å være felleskontrollert av Blue Property Holding og CNE. I en slik situasjon følger det av EU-kommisjonens jurisdiksjonsveileder (avsnitt 140) at involverte foretak er hver av de felleskontrollerende eierne (Blue Property Holding og CNE), og det felleskontrollerte foretaket (Høvik Eiendomsutvikling med datterselskapet Blue Property Høvik).

(4) CNE og Blue Property Holding vil fortsatt være virksomme på eiendomsmarkedet. Utover virksomheten i fellesforetaket vil foretakenes aktiviteter fortsatt drives uavhengig av hverandre.

(5) For fullstendighetens skyld opplyses det at kjøpekontrakten [redacted]

(6) Kjøpekontrakt om ervervet ble inngått 23. november 2026. Foretakssammenslutningen planlegges gjennomført når godkjenning fra Konkurransetilsynet foreligger.

(7) På bakgrunn av foretakssammenslutningens begrensede omfang, at målselskapets virksomhet er knyttet til én eiendom, og at Konkurransetilsynet har akseptert tilsvarende lempning i tidligere meldinger fra Coop Norge Eiendom AS, bes det om lempning fra informasjonskravene til forenklet melding etter forskrift om melding av foretakssammenslutninger mv. («meldepliktforskriften») § 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). Opplysningene det bes om lempning for, anses ikke nødvendige for vurderingen av foretakssammenslutningen, ettersom den gjelder felles kontroll over et eiendomsselskap med virksomhet knyttet til én enkelt eiendom, mens partenes øvrige virksomhet videreføres uavhengig av hverandre.

## 3 Beskrivelse av involverte foretak og foretak i samme konsern

### 3.1 Coop Norge Eiendom AS

(8) CNE er et norskregistrert aksjeselskap, etablert i 2001. CNE er, som nevnt, et heleid datterselskap av Coop Norge SA. Coop Norge SA 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.

(9) CNE 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. CNE skal bidra til at Coop-samvirkelagene i Norge utvikler sine eiendomsporteføljer, og skaffer seg gode næringslokaler for Coop sin handelsvirksomhet. CNE driver sin virksomhet gjennom heleide og deleide datterselskap.

(10) En fullstendig oversikt over CNEs datterselskaper og tilknyttede selskaper under Coop Norge SA fremgår av årsrapporten til Coop Norge SA. 2025-årsrapporten er tilgjengelig på følgende nettside:

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

(11) CNE har ca. 40 ansatte, og rapporterte en omsetning i 2025 på ca. NOK 38 millioner, med et driftsresultat på ca. MNOK 1. Morselskapet Coop Norge SA, hadde konsolidert omsetning i 2025 på ca. NOK 69,2 milliarder, med et driftsresultat på ca. MNOK 780.

(12) Siste tilgjengelige årsberetninger og årsregnskap er offentlig tilgjengelige i Brønnøysundregistrene.

(13) Ytterligere informasjon om CNE og Coop Norge SA er tilgjengelig på følgende nettside:

https://www.coop.no/

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

### 3.2 Blue Property Holding AS

(14) Blue Property Holding inngår som et av mange selskaper i et konsern hvor det ultimate morselskapet er Peak Xv AS («Peak-konsernet»).

(15) Peak-konsernet er et privateid norsk investeringskonsern med hovedkontor i Oslo. Peak Xv AS eies av Espen Aubert og hans nærstående. Konsernets virksomhet drives under navnet Daimyo, i hovedsak gjennom Daimyo AS med datterselskaper («Daimyo»). Daimyo har siden etableringen i 2003 vært en aktiv og langsiktig investor med eierinteresser i bransjer som fornybar energi, miljøteknologi, fiskeoppdrett og eiendom. Investeringene er fordelt på tre forretningsområder:

(a) Daimyo Eiendom investerer i næringseiendom og bolig for utleie. Eiendomsvirksomheten drives gjennom Daimyo Eiendom AS med datterselskaper, og består i eierskap, utleie og utvikling av egne eiendommer, som eies gjennom egne eiendomsselskaper. Blue Property Holding er et datterselskap av Daimyo Eiendom AS.

(b) Daimyo Direkte omfatter eierskap i unoterte virksomheter, blant annet innen fornybar energi, gjenvinning og miljøteknologi.

(c) Daimyo Invest omfatter investeringer i fond samt i noterte og unoterte verdipapirer, primært i virksomheter der konsernet kan bidra til verdiskaping gjennom styrerepresentasjon.

(16) Blue Property Holding AS hadde ingen driftsinntekter i 2025, og hadde et driftsresultat på ca. NOK –78.000. Det ultimate morselskapet Peak Xv AS hadde i regnskapsåret 2025 en konsolidert omsetning på ca. MNOK 725 og et konsolidert driftsresultat på ca. MNOK 93. Årsregnskap med konsernregnskap for Peak Xv AS og årsregnskap for Blue Property Holding for regnskapsåret 2025 er tilgjengelig i Brønnøysundregistrene.

### 3.3 Høvik Eiendomsutvikling AS og Blue Property Høvik AS

(17) Høvik Eiendomsutvikling AS (under navneendring fra Daimyo Ekstra 119 AS) er et holdingselskap som ble stiftet i mars 2025. Selskapet har ikke hatt egen virksomhet eller driftsinntekter, og dets eneste virksomhet vil være å eie aksjene i Blue Property Høvik. Forut for foretakssammenslutningen eies Høvik Eiendomsutvikling 100 % av Blue Property Holding (selger i transaksjonen), som etter foretakssammenslutningen fortsatt vil eie 50 %. Årsregnskap for 2025 for Høvik Eiendomsutvikling (Daimyo Ekstra 119 AS) er tilgjengelig i Brønnøysundregistrene.

(18) Blue Property Høvik AS er et single purpose selskap hvis vesentlige eiendel er eiendommen med adresse Markalléen 110, 112 og 118, 1363 HØVIK, gnr. 11 bnr. 109 og gnr. 14 bnr. 486 og 994 i Bærum kommune («Eiendommen»). Blue Property Høvik vil ved gjennomføringen av foretakssammenslutningen være et heleid datterselskap av Høvik Eiendomsutvikling.

(19) Blue Property Høvik er et nystiftet selskap. Selskapet driver utleie av eiendommen. Dagens leietakere er Blue Energy og Uno X som drifter hhv. bensinstasjon og vaskehall på eiendommen. Blue Property Høviks virksomhet er knyttet kun til Eiendommen. Blue Property Høvik driver altså ikke virksomhet andre steder eller utover det som gjelder Eiendommen.

(20) CNE og Blue Property Holding har som mål å samarbeide om å utvikle Eiendommen. I forbindelse med utviklingen tar Blue Property Høvik sikte på å erverve noe mindre tilleggsareal i tilknytning til Eiendommen, for å sikre en helhetlig utvikling innenfor planområdet. Eiendommen planlegges omregulert med mål om å etablere en dagligvareforretning for Coop på eiendommen. Selskapet skal være et kommersielt eiendoms- og utviklingsselskap. Eiendommen skal altså utvikles og bebygges etter foretakssammenslutningen, og dagens virksomhet på Eiendommen vil opphøre som følge av dette.

(21) Blue Property Høvik er som nevnt et nystiftet selskap, og har derfor ikke omsetningstall eller driftsresultat fra siste regnskapsår.

(22) Ettersom Blue Property Høvik er et nystiftet selskap, kan selskapet heller ikke fremlegge årsregnskap, og selskapet har heller ikke årsberetning.

## 4 Relevante markeder og konkurranseanalyse

### 4.1 Produktmarked

(23) 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 bolig- og næringseiendom er separate markeder, og at det dermed er relevant å skille mellom salg og utleie av hhv. (i) boliger; og (ii) næringseiendom, men at det uansett ikke er nødvendig å konkludere endelig om avgrensningen av produktmarkedet ettersom foretakssammenslutningen uansett ikke er egnet til å i betydelig grad hindre effektiv konkurranse.

### 4.2 Geografisk marked

(24) 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 Bærumsregionen, 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.

### 4.3 Horisontalt overlappende virksomhet

(25) Blue Property Holding eier allerede forut for foretakssammenslutningen 100 % av aksjene i Høvik Eiendomsutvikling, og foretakssammenslutningen vil derfor for Blue Property Holdings del kun innebære en reduksjon fra enekontroll til felleskontroll i Høvik Eiendomsutvikling og Blue Property

Høvik. Partenes øvrige eiendomsvirksomhet skal fortsatt drives uavhengig av hverandre, med unntak for samarbeidet gjennom Høvik Eiendomsutvikling og Blue Property Høvik.

## 5 Ingen horisontalt berørte markeder

(26) Det finnes et betydelig antall aktører som er aktive innenfor eiendom- og eiendomsutvikling.

(27) Etter melders estimat vil den samlede eiendomsvirksomheten i Coop- og Peak-konsernene, inkludert Blue Property Høvik, ikke gi en samlet markedsandel på over 20 prosent i noe plausibelt relevant marked. Utenfor fellesforetaket skal partenes øvrige virksomhet fortsatt drives uavhengig.

## 6 Ingen vertikalt berørte markeder

### 6.1 Ingen vertikalt overlappende virksomhet

(28) Blue Property Høvik er i dag et rent eiendomsselskap og er ikke en mulig leverandør til eller kunde av CNE per i dag. Intensjonen er likevel at det skal utvikles dagligvareforretning på Eiendommen, og at det skal inngås leieavtale med Coop for drift av dagligvarevirksomhet i lokalene. 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 salg av dagligvarer i fysisk butikk. Effekten knyttet til mulige vertikale forhold beskrives likevel kort under.

### 6.2 Øvrige vertikale forhold

(29) CNE/Coop Norge SA står, som nevnt, ikke i noe leietakerforhold eller annet kundeforhold til Blue Property Høvik i dag. Eiendommen må først utvikles og bebygges for dette formålet. Foretakssammenslutningen vil derfor ikke medføre at kapasitet på et (hypotetisk) «oppstrømsmarked» for utleie av butikklokaler fjernes, men vil tvert imot bidra til å få realisert kapasitet for en ny (Coop) dagligvarebutikk på tomten, dvs. tilføre ny kapasitet i markedet. Et eventuelt vertikalt overlapp som følge av foretakssammenslutningen har ingen og, om noe, positive, konkurransemessige virkninger.

(30) For ordens skyld opplyses det at partene vil levere enkelte tjenester til fellesforetaket, i form av forvaltning av Eiendommen og prosjektledelse i forbindelse med utviklingen. Tjenestene gjelder utelukkende fellesforetakets egen eiendom, og partenes markedsandeler innenfor slike tjenester er uansett langt lavere enn 30 prosent. Tjenesteleveransene gir derfor ikke opphav til vertikalt berørte markeder.

## 7 Melding til andre konkurransemyndigheter

(31) Foretakssammenslutningen er utelukkende meldepliktig i Norge.

## 8 Redegjørelse for at vilkårene for forenklet melding er oppfylt

(32) Den horisontalt overlappende virksomheten til de involverte foretak gir ikke opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 prosent på noe marked. Vilkårene for å inngi forenklet melding er oppfylt, jf. meldepliktforskriften § 3 første ledd nr. 3 bokstav b. I den grad forholdene beskrevet i punkt 6 anses som vertikale forbindelser, har ingen av de involverte foretakene en markedsandel som overstiger 30 prosent, jf. bokstav c.

## 9 Forslag til offentlig versjon av konkurransemeldingen

(33) Avsnitt (5) inneholder opplysninger om avtalevilkår mellom partene som går utover den meldte transaksjonen. Etter melders vurdering er disse opplysningene underlagt taushetsplikt etter forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2, og de er dermed unntatt fra innsyn etter offentleglova § 13 første ledd. Opplysningene angis og begrunnes her i samsvar med konkurranseloven § 18 b, jf. meldepliktforskriften § 3 fjerde ledd.

(34) Opplysningene gjelder forretningsforhold som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til partene. Vilkårene er ikke offentlig kjent. De gir innsikt i partenes forretningsmessige planer og i avtalemessige bindinger på deler av virksomheten. Blir opplysningene kjent, kan konkurrenter innrette egne etableringer og tilbud etter dem, og tredjeparter kan utnytte kunnskapen i forhandlinger med partene. Offentliggjøring vil derfor kunne svekke partenes konkurranse- og forhandlingsposisjon og påføre dem økonomisk tap.

(35) Meldingen inneholder for øvrig ingen opplysninger som etter melders vurdering er underlagt taushetsplikt. Forslag til offentlig versjon, der avsnitt (5) er sladdet, følger vedlagt.

****

Med vennlig hilsen
**Simonsen Vogt Wiig**

Jan Magne Langseth
Advokat
jml@svw.no