

## FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

MELLOM

**OLAV THON EIENDOM AS**

OG

**ANTHON EIENDOM AS**

**3. juni 2026**

***Inneholder konfidensiell informasjon***

***Konfidensiell informasjon for Olav Thon Eiendom AS er markert med **grønt*****  
***Konfidensiell informasjon for Anthon Eiendom AS er markert med **blått*****  
***Konfidensiell for begge parter er markert med **gult*****

## 1 KONTAKTINFORMASJON

### 1.1 Melder

Navn: Olav Thon Eiendom AS  
Organisasjonsnummer: 914 594 685  
Adresse og postadresse: Stenersgata 2 A, 0184 Oslo

Kontaktperson(er) for melder: Advokatfirmaet Thommessen AS  
v/advokat Eivind Sæveraas | Susan B. Jensen  
Adresse: Ruseløkkveien 38, 0251 Oslo  
Postadresse: Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo  
Telefonnummer: 917 09 027 | 902 52 662  
E-postadresse: [eis@thommessen.no](mailto:eis@thommessen.no) | [sjh@thommessen.no](mailto:sjh@thommessen.no)

### 1.2 Øvrig involvert foretak

Navn: Anthon Eiendom AS  
Organisasjonsnummer: 885 857 582  
Adresse: Rådhusgata 27, 0158 Oslo  
Postadresse: Postboks 74 Sentrum, 0101 Oslo  
Kontaktperson: Simen Klevstrand  
Telefonnummer: 980 76 340  
E-postadresse: s.klevstrand@haavind.no

## 2 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

Foretakssammenslutningen innebærer at Olav Thon Eiendom AS (org. nr. 914 594 685) ("**OTE**" eller "**Kjøper**"), erverver 100 % av aksjene i Anthon Eiendom AS (org. nr. 885 857 582) ("**Målselskapet**" eller "**Anthon Eiendom**"), fra Balder Fastigheter Norge AS (org. nr. 916 755 856), og Anthon B Nilsen AS (org. nr. 991 952 853) (i fellesskap "**Selgerne**"). Kjøper og Selgerne omtales samlet som "**Partene**".

Transaksjonen innebærer at Kjøper oppnår enekontroll over Målselskapet og utgjør en foretakssammenslutning i henhold til konkurranseloven («**krrl.**») § 17 første ledd bokstav b. Målselskapets omsetning oversteg NOK 100 millioner i 2025, og Partenes samlede omsetning oversteg NOK 1 milliard i siste reviderte regnskapsår. Det inngis derfor melding etter krrl. § 18, jf. § 17.

Transaksjonen planlegges gjennomført umiddelbart etter at det foreligger godkjenning fra Konkurransetilsynet.

Transaksjonen er ikke meldepliktig til andre konkurransemyndigheter.

### 3 VILKÅRENE FOR Å INNGI FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

Både OTE og Målvirksomheten er aktive i markedet for eiendomstjenester. Det er dermed en horisontal overlapp mellom Partenes virksomhet. Som det fremgår av punkt 6 er overlappet minimalt, og uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn vil ikke Partenes samlede markedsandel overstige 20 % etter Transaksjonen. Videre har Partene verken enkeltvis eller samlet en markedsandel som overstiger 30 % i de vertikalt forbundne markedene. Det inngis på bakgrunn av dette forenklet melding, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 nr. 3 bokstav b.

### 4 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE OG FORETAK I SAMME KONSERN

#### 4.1 Olav Thon Eiendom AS

##### 4.1.1 Overordnet

OTE<sup>1</sup> inngår i konsern med Thon Gruppen AS (org. nr. 988 969 656) ("**Thon Gruppen**") som heleiende morselskap. Konsernet består av OTE og Thon Holding AS. Thon Gruppen er en betydelig privat eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører. Selskapets hovedaktivitet er eierskap, utvikling og drift av næringsseiendommer, hoteldrift, restaurantdrift samt utvikling og salg av boliger. Thon Gruppen har ca. 6 300 ansatte og har virksomhet i Norge, Sverige, Danmark, Belgia og Nederland.

Thon-Gruppen er 100 % eid av Olav Thon Stiftelsen (org. nr. 912 368 761). Olav Thon Stiftelsens formål er å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Thon Gruppen samt å dele ut midler til allmennyttige formål. En fullstendig oversikt over Thon Gruppens eierstruktur og selskapsoversikt er inntatt som Vedlegg 1.

#### Vedlegg 1: Selskapsoversikt Thon Gruppen per 31. mai 2026.

Thon Gruppen er medlem av Grønn Byggallianse, som er en non-profit medlemsforening som jobber for en grønnere eiendomsbransje for virksomheter fra bygg-, anlegg- og eiendomssektoren.

For ytterligere informasjon om Thon Gruppen vises til <https://thon.no/>. For ytterligere informasjon om Olav Thon Stiftelsen vises til [www.olavthonstiftelser.no](http://www.olavthonstiftelser.no).

##### 4.1.2 Nærmere om Thon-gruppens virksomhet

Thon Gruppen har delt sin virksomhet i fire primære virksomhetsområder: Thon Eiendom, Thon Senter, Thon Bolig og Thon Hotels. Konsernet har i tillegg en rekke aktiviteter som er organisert i datterselskaper. I det følgende gis en redegjørelse for hvert av virksomhetsområdene i Thon Gruppen.

- **Thon Eiendom:** Forretningsområdet "Thon Eiendom" omfatter utvikling, eie, drift og utleie av kontor-, handels- og annen næringsseiendom. Virksomheten består av en omfattende eiendomsportefølje med eiendommer lokalisert i blant annet Stor-Oslo-regionen og andre

---

<sup>1</sup> Selskapet ble avnotert fra Oslo Børs i 2026 og er etter dette heleid og konsolidert i Thon Gruppen-konsernet.

sentrale områder i Norge. Forretningsområdet omfatter både eiendomsutvikling og løpende forvaltning og utleie av næringsseiendom. For mer informasjon se <https://thon.no/eiendom/>.

- **Thon Senter:** Forretningsområdet "Thon Senter" omfatter eie, drift og utvikling av kjøpesentre i Norge og Sverige. Virksomheten består av en portefølje av kjøpesentre med tilhørende handelsarealer, og inkluderer både utvikling av nye prosjekter samt løpende forvaltning, drift og utleie av sentereiendommer. For mer informasjon se <https://thon.no/kjopesenter/>.
- **Thon Bolig:** Forretningsområdet "Thon Bolig" omfatter utvikling, salg og utleie av boliger og fritidsboliger. Virksomheten inkluderer både utvikling av nye boligprosjekter og løpende forvaltning og utleie av eksisterende boligeiendommer og fritidseiendommer. For mer informasjon om Thon Bolig se <https://thon.no/bolig/>.
- **Thon Hotels:** Forretningsområdet "Thon Hotels" omfatter hoteldrift i Norge, Sverige, Danmark, Belgia og Nederland. Virksomheten består av en hotellportefølje med over 90 hoteller og inkluderer drift, utvikling og forvaltning av hotellvirksomhet rettet mot fritids- og næringsreisende. For mer informasjon se <https://www.thonhotels.no/>.
- **Andre virksomhetsområder:** Thon Gruppen har også virksomhet innen restaurantdrift, parkering, industri, energi og øvrige tjenester gjennom flere selskaper, herunder:
  - Resthon AS (100 %): gjennom selskapet Resthon AS eier og drifter Thon Gruppen en rekke serveringssteder tilknyttet konsernets hoteller og kjøpesentre.
  - Time Park AS (100 %): tilbyr parkerings- og mobilitetsløsninger, herunder destinasjonsparkering og elbillading, med over 40 000 parkeringsplasser i Norge.
  - Unger Fabrikker AS (100 %): produserer industrielle råvarer som benyttes i blant annet rengjøringsprodukter, gipsplateproduksjon og kjemiske prosesser, med omfattende internasjonal eksportvirksomhet.
  - Follo Fjernvarme AS (100 %): leverer fjernvarme og energiløsninger til bygninger i Follo-området, herunder flere av konsernets egne eiendommer.
  - Conrad Langaard AS (100 %): driver import og distribusjon av godteri- og tobakksprodukter i det norske markedet.
  - Norsk Pantelotteri AS (60 %): driver Pantelotteriet i samarbeid med Norges Røde Kors og utgjør en del av konsernets samfunns- og innsamlingsvirksomhet.

Virksomheten innen næringsseiendom er juridisk organisert under Thon Gruppen-konsernet, og er i hovedsak samlet i Thon Holding AS, hvor majoriteten av konsernets næringsseiendom er plassert. Øvrige deler av virksomheten innen næringsseiendom er organisert i andre konsernselskaper, herunder

OTE og tilknyttede selskaper. Thon Gruppen eier ca. 200 næringseiendommer innenfor kategorier som handel, kontor, logistikk og hotelleiendommer, samt rundt 1800 utleieboliger, hovedsakelig lokalisert i Oslo-området.<sup>2</sup> I tillegg eide selskapet ved utgangen av 2025 helt eller delvis 70 kjøpesentre i Norge og 10 i Sverige.<sup>3</sup> Per 31. desember 2025 var selskapets årlige leieinntektsnivå 8 090 millioner kroner, og selskapet eide et samlet utleiebart areal på ca. 3,6 millioner kvadratmeter. I tillegg eier konsernet flere parkeringsarealer og tomtområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.<sup>4</sup>

Mer informasjon om Olav Thon Eiendom AS er tilgjengelig her: <https://olt.no/>.

## 4.2 Anthon Eiendom AS

Anthon Eiendom AS (org. nr. 885 857 582) er et norsk aksjeselskap med hovedkontor i Oslo. Selskapet har 22 ansatte og eies av det familieeide investeringselskapet Anthon B Nilsen AS (org. nr. 991 952 853) (39,776 %) og Balder Fastigheter Norge AS (org. nr. 916 755 856) (60,223 %), et datterselskap av det svenske børsnoterte eiendomsselskapet Fastighets AB Balder. Anthon B Nilsen AS og Fastighets AB Balder eier 50 prosent hver av de stemmeberettigede aksjene i Anthon Eiendom.

Målselskapets kjernevirksomhet består av utvikling, utleie og forvaltning av næringseiendom til bruk for kontor, langtids innkvartering, handel, logistikk, hotell og bolig i Stor-Oslo, Drammen, Vestby, Langhus, Hurum og Gardermoen. Anthon Eiendom eier og forvalter en portefølje på 17 eiendommer med et samlet areal på 150 485 kvadratmeter, hvorav om lag [REDACTED] kvadratmeter eies gjennom felleskontrollerte virksomheter. Eierandelene i de enkelte eiendommene varierer fra 25 til 100 prosent. Anthon Eiendoms samarbeidspartnere i de felleskontrollerte virksomhetene omfatter OBOS, Front Real Estate, Coop Norge Eiendom, Pareto, Hals-familien, Skips AS Tudor, Invistire Eiendom, Gardermoen Utvikling og Linstow. En oversikt over Anthon Eiendoms eiendomsportefølje er inntatt i vedlegg 2, og oversikt over Anthon Eiendoms heleide og deleide datterselskaper er inntatt i vedlegg 3.

### Vedlegg 2: Anthon Eiendom AS eiendomsportefølje

### Vedlegg 3: Oversikt over Anthon Eiendom AS heleide og deleide datterselskaper

Eiendommene i porteføljen til Anthon Eiendom har samlede leieinntekter på ca. NOK [REDACTED] millioner per år. Av dette tilfaller ca. NOK [REDACTED] millioner Anthon Eiendom basert på selskapets eierandeler i de ulike eiendommene. Gjennomsnittlig gjenstående varighet på leiekontraktene er om lag [REDACTED] år. Selskapets viktigste eiendomsklynge er Anthon B Nilsen-kvartalet i Kvadraturen i Oslo sentrum, bestående av fire

---

<sup>2</sup> En oversikt over OTEs næringseiendomsportefølje per januar 2026 er tilgjengelig via følgende lenke:

<https://olt.no/eiendomsportefoljen/naringseiendom/>.

<sup>3</sup> En oversikt over OTEs kjøpesenterportefølje per januar 2026, er tilgjengelig via følgende lenke:

<https://olt.no/eiendomsportefoljen/kjopesenter-norge/>.

<sup>4</sup> OTE har ikke egen administrasjon, men en forretningsføreravtale med Thon Gruppens sentrale administrasjonsselskap, Thon Eiendomsdrift AS, som gjør at selskapet til enhver tid kan trekke på gruppens samlede administrative ressurser.

sammenkoblede kontorbygg som utgjør ca. [REDACTED] prosent av selskapets leieinntekter. I tillegg har selskapet ti utviklingsprosjekter med et samlet potensielt utbyggingsareal på ca. [REDACTED] kvadratmeter.

I tillegg har selskapet ti utviklingsprosjekter med et samlet potensielt utbyggingsareal på ca. [REDACTED] kvadratmeter. Av dette er ca. 30 prosent heleid av Anthon Eiendom, ca. 25 prosent er Anthon Eiendoms andel i felleskontrollerte virksomheter, og ca. 45 prosent tilhører JV-partnerne. Anthon Eiendoms faktiske andel av utviklingspotensialet utgjør ca. [REDACTED] kvadratmeter. Ett av prosjektene, med et utviklingspotensial på [REDACTED] kvadratmeter, omfattes ikke av Transaksjonen.<sup>5</sup> Prosjekter med utviklingspotensial som omfattes av Transaksjonen utgjør dermed om lag [REDACTED] kvadratmeter.

Anthon Eiendom AS er medlem av Grønn Byggallianse og er sertifisert som Miljøfyrtårn.

Mer informasjon om Anthon Eiendom AS er tilgjengelig her: <https://anthon eiendom.no/>.

## 5 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE SISTE REGNSKAPSÅR (2025)

Navn	Omsetning (i NOK 1000)	Driftsresultat (i NOK 1000)
Thon Gruppen AS (konsern)	14 987 000	3 948 000
Anthon Eiendom AS	201 300	95 159

## 6 EIENDOMSTJENESTEMARKEDET

### 6.1 Innledning

Som beskrevet ovenfor er Melder aktiv innen eierskap, utvikling og drift av næringseiendom, herunder kontor-, handel-, logistikk- og hotelleiendom, samt tilknyttede aktiviteter innen utvikling av bolig- og fritidseiendom, hoteldrift, restaurantdrift og øvrige tilstøtende virksomheter i store deler av landet.

Målselskapet er aktiv innen utvikling, utleie og forvaltning av egne næringseiendommer til bruk for kontor, lager, hotell, langtids innkvartering og handel. Anthon Eiendoms virksomhet er geografisk konsentrert til Stor-Oslo-regionen, Drammen, Vestby, Langhus og Gardermoen.

Melder og Målvirksomheten har dermed overlappende virksomhet innen utvikling av næringseiendom og boligeiendom samt utleie av næringseiendom. Overlappet er størst i Stor-Oslo-regionen, der Partene har sin primære virksomhet. I tillegg foreligger det et begrenset overlapp innen utvikling og utleie av næringseiendom i Drammen, Vestby, Langhus og på Gardermoen.

<sup>5</sup> [REDACTED]

Nedenfor i punkt 6.2 følger markedsavgrensningen, og i punkt 6.3 og 6.4 følger konkurranseanalysen for Transaksjonens påvirkning på markedene for henholdsvis utleie og utvikling av næringsseiendom.

## 6.2 Markedsavgrensning

### 6.2.1 Produktmarkedet

EU-kommisjonen har i tidligere vurdert om det må etableres separate markeder for (i) utvikling og salg av fast eiendom,<sup>6</sup> (ii) utleie av fast eiendom, (iii) forvaltning av fast eiendom på tredjeparters regning og (iv) forvaltning av fast eiendom, herunder eierskap, vedlikehold og drift for egen regning. I alle tilfeller har Kommisjonen imidlertid latt den endelige markedsavgrensningen stå åpen.<sup>7</sup>

Videre har Kommisjonen vurdert, men ikke konkludert på om det innenfor eiendomstjenestemarkedet må etableres et skille mellom henholdsvis boligeiendom og næringsseiendom.<sup>8</sup> Kommisjonen har også diskutert om markedet for utleie av næringsseiendom bør segmenteres etter bruksformål, for eksempel kontorbygg, lagerbygg og butikklokaler,<sup>9</sup> men har latt den endelige markedsavgrensningen stå åpen.<sup>10</sup>

For denne meldingens formål er det ikke behov for å konkludere på den endelige markedsavgrensningen, da Partene som følge av foretakssammenslutningen ikke vil ha en samlet markedsandel som overstiger 20 %, uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn.<sup>11</sup>

Partene vil imidlertid for fullstendighetens skyld legge til grunn en snevrest mulig markedsavgrensning med grunnlag i EU-Kommisjonens tidligere avgjørelser bestående av separate produktmarkeder for henholdsvis utvikling og salg av fast eiendom samt utleie av næringsseiendom.

Innenfor markedet for eiendomsutvikling vil Partene legge til grunn separate produktmarked for utvikling og salg av nærings- og boligeiendom. Det kan her vises til at bolig- og næringsseiendom i liten

---

<sup>6</sup> Eiendomsutvikling defineres som kjøp av tomt med sikte på å oppføre en bygning og selge den som en spekulativ investering, samt renovering av bygninger, se COMP/M.6834, avsnitt 14.

<sup>7</sup> Se COMP/M.8229, Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 13 med videre henvisninger til med videre henvisninger til COMP/M.6889, Sogecap/ Cardiff Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne, avsnitt 12, COMP/M.6621, CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-Demarne, avsnitt 13, COMP/M.3370, BNP Paribas/Atis Real International, avsnitt 10, COMP/M. 7663, DTZ/ Cushman og Wakefield, avsnitt 7.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Innenfor markedet for utleie av lokaler til detaljhandel, har Kommisjonen vurdert en ytterligere segmentering basert på eiendommens størrelse, herunder om 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 10000 kvadratmeter, se for eksempel Se blant annet sak M.11648 - APG Rep / Pimco PRE / Omgh JV, avsnitt 14, M.8229 Hammerson/Irish Life/ILAC Shopping Centre, avsnitt 16 og M.6400 – ECE/Metro/MEC JV, avsnitt 38.

<sup>10</sup> Se blant annet sakene COMP/M.6834 Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, avsnitt 16 og COMP/M.8229,Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 16.

<sup>11</sup> Partene har noe virksomhet innenfor salg av bolig og næringsseiendom. Dette utgjør imidlertid ikke en del av Partenes kjernevirksomhet, og summen av Partenes markedsandeler i markedet for salg av fast eiendom er betydelig lavere enn 20 %, uavhengig av hvordan markedet avgrenses. Partene har ingen virksomhet knyttet til forvaltning av eiendom på vegne av tredjeparter. Disse to sistnevnte kategoriene drøftes derfor ikke videre.

grad er substituerbare fra et tilbuds- og etterspørselsperspektiv som følge av ulikt regelverk, avtaleformer, kundegrupper, egenskaper og pris.

Videre vil Partene innenfor utleie av næringseiendom primært legge til grunn et overordnet marked som omfatter alle typer næringseiendommer. Bakgrunnen er at ulike typer næringseiendom, herunder kontor, logistikk, hotell og butikklokaler, tilbys av samme typer eiendomsaktører til næringsdrivende leietakere på langsiktige kontrakter, og det foreligger betydelig tilbudssubstitusjon ved at eiendomsselskaper som regel har kompetanse og kapasitet til å leie ut eiendom til ulike næringsformål.

Subsidiært, for det tilfellet at Konkurransetilsynet skulle vurdere en smalere markedsavgrensning, vil Partene også oppgi markedsandeler innenfor de enkelte segmentene der Partenes virksomhet overlapper, herunder kontor, logistikk, handel, langtids innkvartering og hotell.

## 6.2.2 Geografisk marked

EU-kommisjonen i tidligere avgjørelser vurdert om den geografiske utstrekningen til markedene for både utvikling og utleie av fast eiendom er nasjonalt eller regionalt i omfang, men har ikke konkludert endelig.<sup>12</sup> I en tidligere avgjørelse hvor partene drev utleie av lokaler til detaljhandel, vurderte Kommisjonen utstrekningen av et potensielt geografisk marked som omfattet en radius på 50 km rundt den aktuelle byen i regionen, uten å konkludere endelig.<sup>13</sup> I tråd med Kommisjonens praksis kan den eksakte geografiske markedsdefinisjonen derfor stå åpen, ettersom Transaksjonen uavhengig av segmentering, ikke reiser noen konkurransemessige betenkeligheter.

Partene vil for formålet med meldingen primært se på et snevert regionalt marked på 50 km kjøreavstand fra Oslo for utleie av næringseiendom og utvikling og salg av næringseiendom ettersom dette er området hvor Partenes har overlappende aktiviteter. For å gi et helhetlig bilde vil Partene også oppgi markedsandeler på nasjonalt nivå og for Oslo kommune. En slik geografisk avgrensning finner støtte i at virksomheten innen utvikling, salg og utleie av fast eiendom både har en lokal, regional og nasjonal dimensjon. Flere eiendomsaktører driver med eiendomsutvikling og utleie av næringseiendom i flere norske byer og/eller inngår i konsern med tilstedeværelse i flere geografiske områder. Sluttbrukermarkedet har også en lokal dimensjon, ettersom virksomheten i stor grad er forankret i leietakers eller eiers virksomhet og bosted.

---

<sup>12</sup> COMP/M.6834, avsnitt 19-20, COMP/M.6841, avsnitt 19-20 og COMP/M.8229, Hammerson/Irish Life/llac Shopping Centre, avsnitt 19, sak M.2825 - Fortis AG SA/ Bernheim-Comofi SA.

<sup>13</sup> COMP/M.6400, ECE/Metro/MEC JV, avsnitt 44 og 77 og M.11648 -APG REP/ PIMCO PRE/ OMGH JV med videre henvisninger, avsnitt 18. M.8229 - Hammerson/Irish Life/llac Shopping Centre, avsnitt 20.

## 6.3 Foretakssammenslutningen vil ikke føre til begrensning av konkurransen i markedet for utleie av næringsseiendom

For å belyse Partenes markedsandeler i markedet for utleie av næringsseiendom har melder tatt utgangspunkt i Statistisk sentralbyrås ("SSB") statistikk for arealbruk og arealressurser for 2025.<sup>14</sup> Partene vil etter transaksjonen ha en samlet markedsandel innen utleie av næringsseiendom på 0,62 prosent på nasjonalt nivå, hvorav Anthon Eiendom står for 0,03 prosent og OTE står for 0,59 prosent.

I et regionalt marked for Oslo og omegn, bestående av Oslo og tilgrensende kommuner innenfor en radius på 50 kilometer i kjøreavstand, vil Partene ha en samlet markedsandel på [REDACTED] prosent. I et lokalt marked bestående av kun Oslo kommune vil Partene ha en samlet markedsandel på [REDACTED] prosent.

En oversikt over Partenes samlede markedsandeler ved de ulike geografiske markedsavgrensningene er inntatt i tabell 1 nedenfor. Som det fremgår av tabellen, vil Partenes markedsandeler være minimale uansett geografisk avgrensning.

**Tabell 1. Partenes samlede markedsandeler ved de ulike hypotetiske markedsavgrensningene**

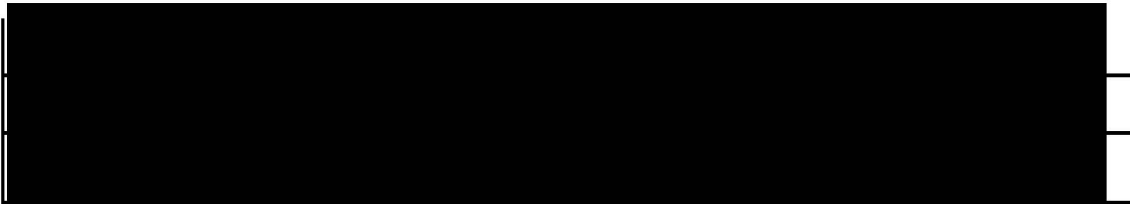
	Norge		Oslo- og omegn		Oslo	
	Kvm	%	Kvm	%	Kvm	%
<b>Totalmarkedet 2025</b>	540 000 000	100	45 320 000	100 %	9 980 000	100
<b>Anthon Eiendom</b>	150 485	0,03	150 485	0,33	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Thon Gruppen</b>	3 178 205	0,59	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Samlet</b>	3 328 690	0,62	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dersom det segmenteres på bruk har Partene som nevnt overlapp innen næringsseiendom til kontor, handel, langtidsinnkvartering, logistikk og hotell, men også under slike hypotetiske segmenteringer av markedet er Partenes samlede markedsandeler minimale [REDACTED] (%). En nærmere oversikt over Partenes markedsandeler i segmenter med overlapp i Norge er inntatt i tabell 2 nedenfor.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Kilde: <https://www.ssb.no/statbank/table/09594>. SSBs statistikk er basert på antall kvadratmeter fordelt etter arealbruk og arealressurser (km<sup>2</sup>), region, år og arealklasse. For denne meldingens formål har melder benyttet tall for 2025 og filtrert på kategori 04 «næring, offentlig og privat tjenesteyting». Statistikken gjør det ikke mulig å skille mellom næringsseiendom eid eller benyttet av henholdsvis private og offentlige aktører.

<sup>15</sup> SSB statistikk samler disse brukskategoriene i sin statistikk og Partene har derfor ikke tilgjengelig tall for et totalmarked for kontor, handel, langtidsinnkvartering, logistikk og annet.





**Tabell 4. Anthon Eiendom**

Konkurrenter		Kunder		Leverandører	
Navn	Estimert markedsandel	Navn	Andel salg (%)	Navn	Leveranseandel (%)
[Redacted content]					

#### **6.4 Foretakssammenslutningen vil ikke føre til begrensning av effektiv konkurranse i markedet for eiendomsutvikling**

Partenes markedsandeler innen utvikling og salg av eiendom er beregnet med utgangspunkt i antall tinglyste eiendomsoverdragelser registrert i SSBs statistikk for fjerde kvartal 2025 (SSB tabell 08949). Statistikken omfatter samtlige tinglyste overdragelser av eiendommer i perioden, og skiller ikke mellom omsetninger av nyutviklet næringseiendom og ordinære eierskifter av eksisterende eiendom. Totalmarkedet slik det fremkommer av i beregningen omfatter derfor alle typer overdragelser.<sup>18</sup>

Partenes prosjektportefølje innen utvikling og salg av eiendom, inkluderer eiendommer som er under utvikling, og som ikke er solgt i referanseperioden. Flere av prosjektene vil realiseres over flere år og byggetrinn, slik at de ikke er direkte sammenlignbare med ett kvartals transaksjonsvolum.

Partene er imidlertid ikke kjent med at det eksisterer offisiell statistikk som isolerer eiendom under utvikling, eller nyutviklet næringseiendom fra faktiske overdragelser av utviklet næringseiendom. SSB-statistikken utgjør dermed det beste tilgjengelige offentlige datagrunnlaget for å estimere størrelsen

<sup>18</sup> Kilde: <https://www.ssb.no/statbank/table/08949> (lest 24. mai 2026). SSBs statistikk er basert på omsetning av fast eiendom etter type eiendom og kvartal.

på totalmarkedet, og er beregnet som et konservativt anslag, som uansett viser at Partenes samlede markedsandeler er godt under 20 %, uavhengig av hvordan markedet avgrenses.<sup>19</sup>

Thon Gruppen har [redacted] pågående og planlagte utviklingsprosjekter innen næringseiendom med et samlet areal på ca. [redacted] kvadratmeter.<sup>20</sup>

Målselskapet har som nevnt i punkt 4.1 ti potensielle utviklingsprosjekter med et samlet utbyggingsareal på [redacted] kvm, hvorav Anthon Eiendoms eierandel utgjør [redacted] kvm. Av dette er om lag [redacted] kvadratmeter omfattet av Transaksjonen.<sup>21</sup> Av de ti potensielle utviklingsprosjektene er [redacted] utviklingsprosjekter igangsatt eller har oppnådd reguleringsvedtak, mens de øvrige [redacted] befinner seg i tidlig planleggingsfase eller er uten reguleringsvedtak. [redacted]

For beregning av markedsandeler er det lagt til grunn [redacted] godkjente eller igangsatte næringsprosjekter [redacted]

[redacted] Potensielle prosjekter som befinner seg i tidlig planleggingsfase er ikke medregnet.

Målselskapet har ingen igangsatte, besluttede eller regulerte boligprosjekter. Enkelte eiendommer i porteføljen er blandende prosjekter med et langsiktig utviklingspotensial som kan komme til å inkludere boligarealer, herunder Strømsø Utvikling i Drammen og Økern Torgvei 13 i Oslo.<sup>22</sup> Ingen av disse prosjektene er imidlertid modne nok til at det foreligger en realistisk boligutvikling på nåværende tidspunkt. Partene har derfor ingen reelle horisontale overlapp innen utvikling av boligeiendom.

<sup>19</sup> Tilsvarende utfordringer knyttet til beregning av markedsandeler innen eiendomsutviklingsmarkedet er anerkjent i EU-kommisjonens praksis, der Kommisjonen gjennomgående har latt den endelige markedsavgrensningen stå åpen og akseptert at beregning av presise markedsandeler vanskelig lar seg gjennomføre i dette segmentet, se bla. COMP/M.6841 *Goldman Sachs/TPG Lundy/Tulloch Homes Group Limited*, avsnitt 19-20 og COMP/M.2825 *Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA*, avsnitt 7-9.

<sup>20</sup> Prosjektene innen næringseiendom omfatter Strandgata 19 i Oslo (50 % eierandel, kontor- og handelsbygg), Sandens kjøpesenter i Kristiansand (nybygg og rehabilitering), Jessheim Storsenter (utvidelse), Brugata 3 i Oslo (bolig- og næringsutvikling), Thon Hotel Oslo Airport (utvidelse), Thon Senter Lagunen i Bergen (42 % eierandel), Gardermoen Park (utvidelse), Strømmen Badeland i Lillestrøm (sentrumsutviklingsprosjekt), Moloveien 12 i Bodø (utviklingstomt) og Storgata 5–7 i Oslo (utvikling).

<sup>21</sup> Prosjektene omfatter Strømsø Utvikling i Drammen (140 000 kvadratmeter flerbruk, 33,7 % eierandel), Deli Tomteutvikling i Vestby (28 630 kvadratmeter logistikk, 50 % eierandel), Økern Torgvei 13 i Oslo (14 000 kvadratmeter bolig, 50 % eierandel), Plot Z1 ved Lahaugmoen i Lillestrøm (9 930 kvadratmeter logistikk, 100 % eierandel), Balder Allé 1 på Gardermoen (9 000 kvadratmeter, 25 % eierandel), Enebakkveien 135 i Oslo (8 650 kvadratmeter kontor, 100 % eierandel), Plot Va ved Lahaugmoen (7 200 kvadratmeter logistikk, 100 % eierandel), Plot X1 ved Lahaugmoen (3 083 kvadratmeter innkvartering, 100 % eierandel) og Plot T ved Lahaugmoen (2 700 kvadratmeter innkvartering, 100 % eierandel).

<sup>22</sup> Strømsø Utvikling er et flerbruksprosjekt i Drammen der planprogram ble godkjent i juni 2025, men detaljregulering gjenstår og er forventet tidligst i 2027. Anthon Eiendoms eierandel er 33,7 %, i partnerskap med Front Real Estate AS og Coop Norge Eiendom AS. Økern Torgvei 13 er et 50/50 fellesforetak med OBOS, klassifisert som et langsiktig prosjekt uten fastsatt tidspunkt for realisering.

En oversikt over Partenes samlede markedsandeler ved de ulike hypotetiske markedsavgrønsningene er inntatt i tabell 5 nedenfor. Som det fremgår, vil Partenes markedsandeler være minimale innen utvikling av næringseiendom etter Transaksjonen, uansett geografisk avgrønsning.

**Tabell 5. Partenes markedsandeler innen utvikling av næringseiendom**

	Norge	Oslo og omegn (50 km) <sup>23</sup>	Oslo kommune
Totalmarkedet 2025 <sup>24</sup>	5 811	1081	279
Anthon Eiendom	[Redacted]		
Thon Gruppen			
Samlet			

Som det fremgår av tabellen ovenfor, er Partenes samlede markedsandeler innen utvikling av næringseiendom minimale, uavhengig av geografisk avgrønsning. På nasjonalt nivå utgjør partenes samlede utviklingsportefølje en marginal andel av den totale eiendomsutviklingen i Norge (■%). I et regionalt marked bestående av Oslo og omegn vil Partenes samlede markedsandel utgjøre om lag ■%, og i et lokalt marked bestående av kun Oslo kommune om lag ■%, og dermed langt under 20 %. Dersom markedet segmenteres etter utvikling av spesifikke typer næringseiendom, vil Partenes markedsandeler være tilsvarende lave innenfor hvert enkelt segment (■%).

Det norske markedet for eiendomsutvikling er preget av et betydelig antall aktører av ulik størrelse, herunder større børsnoterte og/eller landsdekkende aktører som Entra, OBOS, Selvaag Eiendom, Bonava, JM og Stor-Oslo Eiendom, samt en rekke mellomstore og mindre, regionale og lokale utviklere. Partene vil etter transaksjonen fortsatt være en begrenset aktør i dette markedet, og foretakssammenslutningen vil ikke i vesentlig grad endre konkurranseforholdene.

Videre vil Partene også i lokale markeder (kommuner) med mulig overlapp innen eiendomsutvikling ha ubetydelige markedsandeler, langt under 20 prosent. Melder legger til grunn at det ikke er nødvendig å redegjøre nærmere for slike lokale overlapp.

<sup>23</sup> Kategorien Oslo- og omegn omfatter tall for Oslo (279), Akershus (504) og Buskerud (298).

<sup>24</sup> Kilde: <https://www.ssb.no/statbank/table/08949> (lest 24. mai 2026). For denne meldingens formål har melder benyttet tall for fjerde kvartal i 2025 og filtrert på kategoriene forretnings-/kontoreiendom i alt, forretnings-/kontoreiendom med bygning, forretning-/kontoreiendom uten bygning, industrieiendom alt samt med og uten bygning, annen og uoppgett.

## 6.4.1 Partenes viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

Nedenfor gis en oversikt over Partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i markedet for utvikling av næringseiendom i Stor-Oslo-regionen, herunder Vestby, Langhus og Gardermoen, samt Drammen og Hurum, jf. meldepliktsforskriften § 3 andre ledd bokstav d.

**Tabell 6. Olav Thon Eiendom AS**

Konkurrenter		Kunder		Leverandører	
Navn	Estimert markedsandel	Navn	Andel salg (%)	Navn	Leveranseandel (%)

**Tabell 7. Anthon Eiendom**

Konkurrenter		Kunder		Leverandører	
Navn	Estimert markedsandel	Navn	Andel salg (%)	Navn	Leveranseandel (%)

## 7 VERTIKALE RELASJONER/OVERLAPP

Transaksjonen gir ikke opphav til vertikale overlapp. Selv om Thon Gruppen gjennom Thon Hotels og Resthon AS har virksomhet innen hotell- og restaurantdrift, som i utgangspunktet kan anses som et etterfølgende ledd til utleie av hotell- og næringseiendom, er det ingen forretningsmessig forbindelse mellom denne virksomheten og Målselskapets eiendomsportefølje. Thon Hotels er ikke leietaker hos Anthon Eiendom, og Anthon Eiendom tilbyr ikke tjenester i noe forutgående eller etterfølgende ledd til

Thon Gruppens virksomhet. Begge parter opererer primært som eiere, utviklere og utleiere av næringsseiendom, og befinner seg dermed på samme ledd i verdikjeden. Partene har under enhver omstendighet ikke markedsandeler som enkeltvis eller samlet overstiger 30 prosent i noe forutgående eller etterfølgende ledd, jf. meldepliktforskriften § 3 første ledd nr. 3 bokstav c.

## **8           ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP**

Årsrapport og årsregnskap for siste regnskapsår (2025) er inntatt som vedlegg 4 og 5 til denne meldingen.

Vedlegg 4:   Årsrapport og årsregnskap for regnskapsåret 2025 - Thon Gruppen AS

Vedlegg 5:   Årsrapport og årsregnskap for regnskapsåret 2025 – Anthon Eiendom AS

## **9           KONFIDENSIALITET**

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter, jf. konkurranseloven § 18b. Forslag til offentlig versjon av meldingen og begrunnelse for unntak fra offentlighet er vedlagt meldingen.

Vedlegg 6:   Forslag til offentlig versjon

Vedlegg 7:   Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

## **10          AVSLUTTENDE BEMERKNINGER**

Melder anser at foretakssammenslutningen ikke under noen markedsavgrensning vil ha noen negativ virkning på konkurransen.

Vi ber om å bli kontaktet dersom det skulle være spørsmål til meldingen.

I den grad meldingen eller andre dokumenter i saken ikke er publisert på Konkurransetilsynets nettside, ber vi om å bli underrettet dersom Konkurransetilsynet mottar innsynsbegjæringer i meldingen eller andre dokumenter i saken.

\*\*\*

Advokatfirmaet Thommessen AS



Eivind Sæveraas

Advokat