

Årsrapport 2022

BANE NOR
EIENDOM



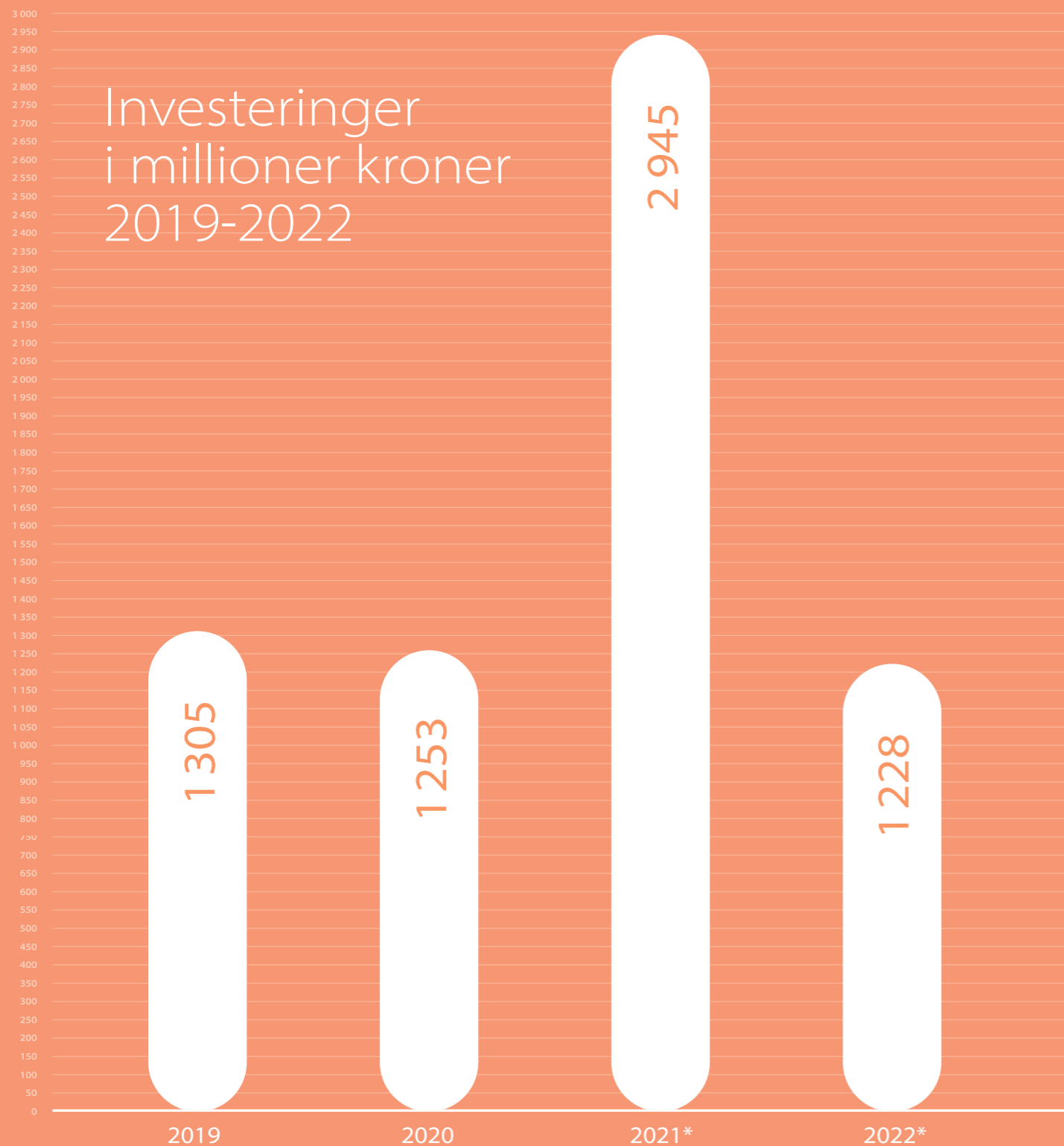


Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør, og en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer over hele landet. Målet vårt er å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg som bidrar til at flere velger tog, kollektivtilbud, sykkel eller gange fremfor privatbil.

Selskapets 149 dyktige medarbeidere har ledende kompetanse i forvaltning og utvikling av eiendom. Vi er en del av Bane NOR SF og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik.

Investeringer i millioner kroner 2019-2022



Investeringer i Bane Nor Eiendom AS, MNOK, (kun heleide selskaper)
* Inkl. kjøp av eiendommer

Året i tall

882

Bygninger

149

Årsverk

5 000 000

Utviklingspotensial i kvadratmeter

250

Utviklingsprosjekter

94,6 %

Utleiegrad

758 580

Forvaltningsareal i kvadratmeter

3 100

Leiekontrakter

25,9

Estimert markedsverdi av eiendommer i millioner kroner⁴

Finansielle nøkkeltall, MNOK

Bane NOR Eiendom AS konsern ¹	2021	2022
Leieinntekter	939	1 081
Salgsgevinster inkl byggherregevinster ²	228	24
Andre driftsinntekter	237	355
Sum inntekter	1 404	1 460
Bidrag fra FKV og TS ³	604	20
Driftskostnader	-965	-1 243
Driftsresultat	1 043	238
Resultat før skatt	1 030	206
Årsresultat	934	143

Fordeling type bygg

311	72	49
Stasjoner	Bolig	Kontor
45	213	192
Verksted	Lager	Øvrige

1: Konsolidert etter IFRS.

2: Byggherregevinster er bruttoført i årsregnskapet og består av påløpte inntekter og kostnader knyttet til prosjekter i egenregi (100% eid).

3: Felleskontrollert Virksomhet (FKV) og Tilknyttede selskaper (TS).

4: Basert på verddivurdering fra Newsec og Cushman og Wakefield per årsslutt. Inkl. eiendom som er 100% eid og ekskl. verdi av deleide selskaper.



Innhold

08 Leder

Året som gikk

- 12 Første kvartal
- 16 Andre kvartal
- 20 Tredje kvartal
- 24 Fjerde kvartal

Verdiskaping

- 32 Knutepunktene er fremtiden
- 36 Drammensdrømmen
- 46 Stasjonsbyen Ski
- 52 Samarbeid skapte Sagabyen
- 58 En rating av rang
- 64 Våre eiendommer

Styre og ledelse

- 72 Styret
- 74 Ledergruppen
- 76 Styrets beretning

Årsregnskap

- 82 Resultatregnskap
- 83 Balanse
- 86 Egenkapitalendringer
- 87 Kontantstrøm

Sammen med jernbanen bygger vi fremtidens byer

Vi er opptatt av å skape vekst og utvikling i byer og tettsteder, og vi ønsker å bidra til at folk får en grønnere og enklere hverdag.

Det gjør vi ved å utvikle og forvalte knutepunktene ved togstasjonene. I praksis betyr det å bygge boliger og arbeidsplasser nær jernbanen, og gjøre togstasjonene og overgangene mellom kollektivformer så attraktive at flere reiser med tog eller annen kollektivtransport i hverdagen. Fortetting ved knutepunktene er bra for både helsa og miljøet. Det bidrar til klimavennlig vekst med redusert CO₂-utslipp, det sparer naturmangfoldet og det bedrer folkehelsa fordi flere sykler og går fremfor å bruke privatbilen. Det er bra for innbyggerne og samfunnet som helhet.

2022 var et aktivt år for oss i Bane NOR Eiendom. Jeg har dyktige, engasjerte og kreative kolleger som planlegger og får gjennomført utbygging over hele landet. Nå har vi om lag 250 små og store pågående utviklingsprosjekter i ulike faser – alle med nærhet til et knutepunkt. Utviklingspotensialet på cirka fem millioner kvadratmeter er enormt, og vi kan utvilsomt utvikle prosjekter i flere generasjoner fremover.

I tillegg til alle togstasjonene i landet har vi blant annet togverksteder, boliger, kontorer og hoteller som vi eier og forvalter. Vi har over 880 bygg spredt over hele landet, som direkte eller indirekte bidrar til å fremme toget som et attraktivt transportvalg fordi byggene ligger i nærheten av en togstasjon. Om

lag en tredjedel av byggene er så gamle at de er vernet eller fredet. I dette ligger et samfunnsansvar, og jeg er stolt av at vår kompetanse bidrar til at byggene fortsatt er i bruk. De minner oss på kulturarven vi bærer med oss og leverer videre til neste generasjon.

Noen høydepunkter fra aktivitet i 2022:

- I fjor åpnet vi Trondheim S P-hus, som er det første utbyggingstrinnet av nye Trondheim Stasjonscenter.
- Vi fortsatte arbeidet med å planlegge flere nye bydeler i Drammen.
- Vi åpnet et moderne togverksted på Støren, som er viktig for den store jernbanesatsingen i Midt-Norge.
- Butikkene og restaurantene på Oslo S og i Østbanehallen nesten doblet omsetningen sammenlignet med året før.
- Og vi er godt i gang med Oslo-bolig – et samarbeidsprosjekt som skal gi folk med vanlig inntekt mulighet til å kjøpe leilighet i hovedstaden.

For å kunne nå nullutslippsmålet i Parisavtalen må folk blant annet reise mer kollektivt. Nettopp det er kjernen i vår virksomhet som knutepunktutvikler. I tillegg bidrar vi til at matjord, skog og myrer får være i fred fordi vi bygger på allerede brukt grunn. Vi har regnet ut at bolig- og næringsprosjektene våre vil spare samfunnet for 4,3 millioner tonn CO₂.



Når vi reiser på skinner, setter vi mindre spor.

Kjernen i Bane NOR Eiendoms rolle som knutepunktutvikler er å bidra til at flere reiser mer kollektivt.

Når flere bor og jobber ved en togstasjon, reiser flere kollektivt. I tillegg vil folk gå og sykle mer på sine ærender. Slik bidrar vi positivt til både miljøet og folkehelsa.

Jeg er stolt av det vi oppnår sammen i Bane NOR Eiendom. Jeg er stolt over å jobbe på en arbeidsplass som bidrar til en positiv samfunnsutvikling. Satsing på

jernbane og knutepunktutvikling, er satsing på en bærekraftig framtid. Derfor ønsker vi å se deg på våre stasjoner. For når vi reiser på skinner, setter vi mindre spor.

Jon-Erik Lunøe,
administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS



Året som gikk

Q1



Medvirkningsarbeid både her og der

Samfunnsansvar

– At Bane NOR Eiendom er så aktive og framoverlente, og setter seg i førersetet på denne måten, var nytt for meg. Og de har ressurser til å få ting gjort, sa ordføreren Bjørn Ole Gleditsch (H) til Sandefjords Blad i vinter da vi inviterte til samarbeid om knutepunktutvikling rundt dagens og fremtidens jernbanelinje i Sandefjord.

På Godsen i Nybyen i Drammen inviterte vi til åpent hus for å diskutere og få innspill til hva vi kan fylle den gamle godsterminalen med når den er ferdig restaurert.

I Ski inviterte vi til Bylab da vi startet planarbeidet for området rundt Ski stasjon. 100 personer var innom for å få informasjon og gi innspill til utbyggingen og uterommene.

I dag er det havnevirksomhet på Tangenkaia. Den utvikles og vi skal, sammen med Drammen kommune, bygge en helt ny bydel her. I oktober inviterte vi befolkningen og fagfolk til en dag med planlegging og diskusjoner om hvordan Tangenkaia skal bli. Dagen ble avsluttet med nabolagsfest!



Byggestart på Meierihagen

Eiendomsutvikling

Byggestart for trinn to på Meierihagen i Askim med 34 leiligheter. Prosjektet ligger rett ved togstasjonen og utvikles av SP-selskapet Stasjonskvartalet Utvikling AS som eies likt av oss og Karlander Utvikling AS.

Avtale med Horten kommune og Horten havnevesen

Eiendomsutvikling

Sammen med Horten kommune og Horten havn eier vi 116 mål ved fergeleiet i Horten, og i januar 2022 skrev vi under på en avtale om å utvikle disse sjønære arealene sammen. Området strekker seg fra fergeleiet i nord til Strandparken i sør. Sammen med partene skal vi utvikle området og gjøre Horten enda mer attraktiv.

Oslobolig lansert

Samfunnsansvar

Sammen med Oslo kommune, OBOS og NREP lanserte vi Oslo-bolig i begynnelsen av året, og på høsten var de første leilighetene til salgs på Østensjø. Oslobolig tilbyr bolig til personer som kan betjene månedlige leve- og boutgifter i Oslo, men som ikke har tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe 100% av en bolig. De kjøper en del av boligen og leier resten. Over tid kan de kjøpe mer og mer av leiligheten, slik at de til slutt eier hele selv.

Vi mener at flere bør få bli med på boligreisen. Det skaper et mer robust samfunn med mindre forskjeller, og gode byer og knutepunkt med mer mangfold.

Byggestart på Paradis Brygge

Eiendomsutvikling

Fase to i boligprosjektet Paradis Brygge ved Stavanger ble igangsatt og omfatter 118 leiligheter fordelt på fire bygg. Boligene utvikles av SP-selskapet Paradis Boligutvikling 1 AS som er eid 50 % av oss, 35 % av Solon Eiendom AS og 15 % av K2 Bolig AS.

Norges lengste lakkhall

Verksted

Norges første og eneste lakkhall som kan kjøre inn hele tog er 113 meter lang, 7 meter høy og 6 meter bred – og den befinner seg på Grorud verksted!

I hallen blir det enkelt å omprofilere og lakkere de 110 meter lange togsettene som kjører i Norge. Lakkhallen vil også kunne tilby konkurransedyktig omprofilering og lakkering av andre små og store objekter relatert til jernbanevirksomheten. Mantena skal leie og bruke den nye lakkhallen.





Nye kunstverk på Oslo S
Samfunnsansvar

Kunst har en naturlig plass i og utenfor storstua vår, og målet med kunsten denne gangen var å vise solidaritet med Ukraina. Inne i Østbanehallen fikk lysveggen gul og blå farge. På Øvre Jernbanetorg og Flytogterminalen på Oslo S ble en installasjon av kunstneren Jens Stegger Ledaal satt opp. Kunstverket heter «Slava Ukraini» etter et gammelt ukrainsk slagord og består av malte stridsvognsperrer i gult og blått. Disse sperrerne er historiske og metallkonstruksjonene ble brukt under andre verdenskrig og har frem til nå stått på Trandum leir. Kunsten formidles av Kulturbyrådet Mesén.

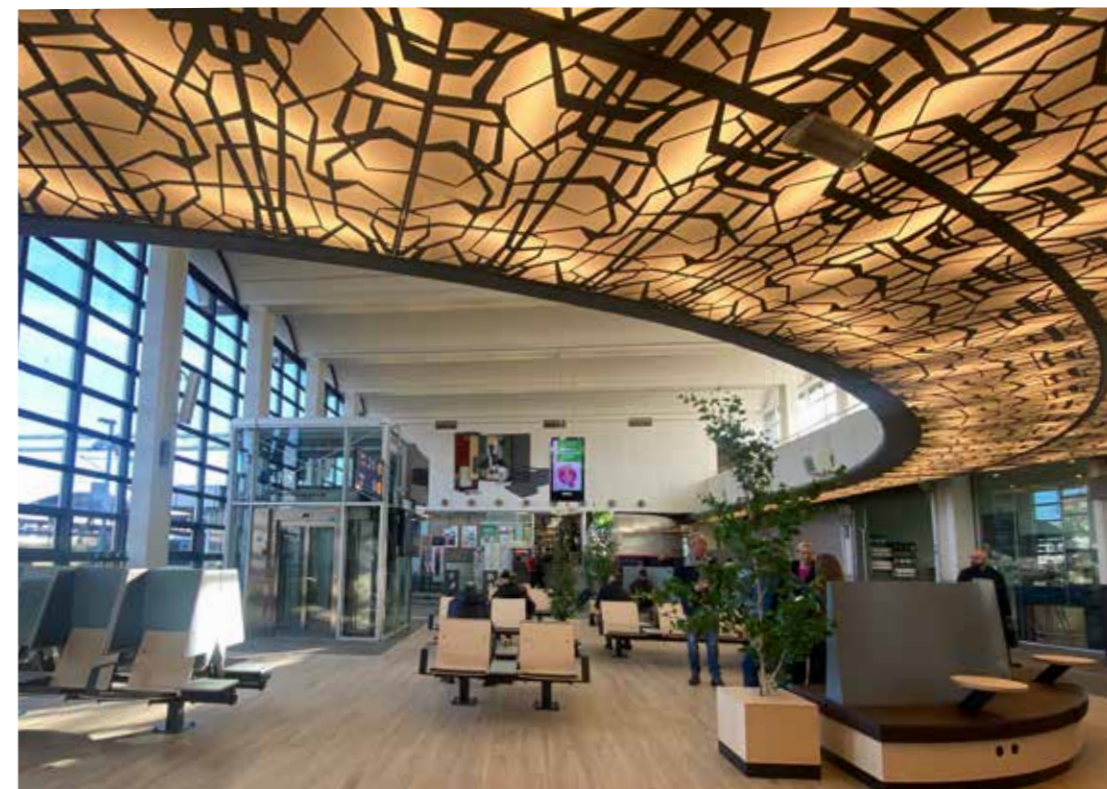
Historisk leieavtale i Kristiansund
Eiendomsutvikling

I mars startet selveste statsråd Ola Borten Moe (Sp) rivningen som må til før vi kan bygge nye Campus Kristiansund. På Devoldholmen i Kristiansund sentrum skal vi sammen med NHP Eiendom etablere Campus Kristiansund – en felles arena for høyere utdanning, forskning og innovasjon på Nordmøre som vil forandre Kristiansund sentrum. Leieavtale ble inngått med Møre og Romsdal fylkeskommune og Høgskolen i Molde for ti år med opsjon på ti års forlengelse. Bygget skal stå ferdig høsten 2024.



Nye og fine fellesarealer på stasjonene
Stasjoner

Vi gratulerer stasjonene i Drammen og Tønsberg med nye og oppgraderte fellesarealer. Vi har bygd om og gitt venterommene et skikkelig løft med nye møbler, lademuligheter, arbeidsplasser langs vinduet og ulike sittedoner for de som skal på langtur, de som reiser alene og de som reiser sammen. Flere venterom rundt om i landet står for tur for å bli oppgradert.



Byggestart trinn fem på Saga Terrasse
Eiendomsutvikling

Femte trinn i utviklingen av boliger på Jessheim igangsettes. Hus H5 og L4 utgjør til sammen 91 leiligheter, og utvikles av SP-selskapet Jessheim Byutvikling AS som eies halvparten av oss og Ø. M. Fjeld Utvikling. Når Saga Terrasse er ferdigstilt vil det bestå av 496 boliger og flere næringslokaler mot gateplan.

Q2

Vi tar vare på kulturarven!

Jernbaneeiendom

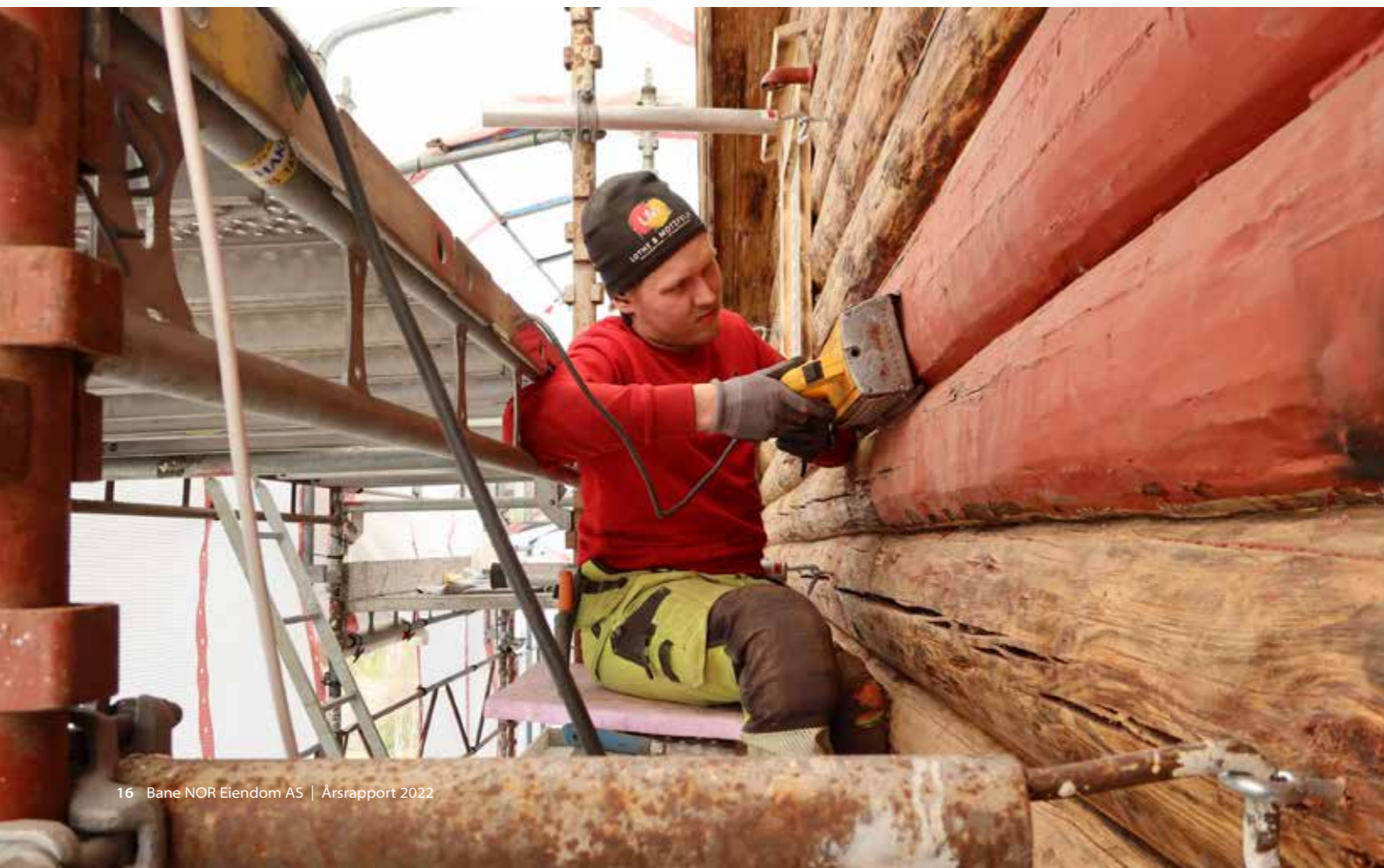
I tillegg til Lademoen stasjon var Meheia, Saggrenda, Tinnoset og Bestun noen av våre vernede stasjoner som ble restaurert i løpet av året. Ved disse stasjonene stopper ikke toget lengre og byggene leies som oftest ut til næringsvirksomhet og boliger. Meheia er en ærverdig laftet bygning fra 1916.



Vellykket renoveringen av Halden godshus

Kulturarv / samfunnsansvar

Renoveringen av godshuset er ferdig og var et samarbeid med Kirkens Bymisjon. Godshuset inngår i prosjektet Byparken som gir de unge et enda bredere tilbud gjennom Ung på dagtid. Byparken er den største satsingen til Kirkens Bymisjon i Østfold for barn og ungdom de neste årene.



Hjertet i en ny bydel

Kulturarv

Når vi bygger nytt, er det flott å kunne ha noe gammelt med videre. Den gamle godsterminalen «Godsen» i Nybyen i Drammen står alene igjen etter at lagerbygningene rundt er revet. Godsen skal restaureres og bli selve hjertet i den nye bydelen Godsløkka i Drammen som vi om noen år skal utvikle.

Vi inviterte lokale ressurser og virksomheter til Åpent hus her, for å finne ut hva vi kan fylle dette praktfulle bygget med. – Vi ønsker at bygget skal være kjernen og møteplassen i bydelen, men også en sentral del av områdeutviklingen, sa prosjektleder Jonas Love Norlin.

Sykelhotell på Bryne Stasjoner

Sykkelparkeringen rett overfor Narvesen ved Bryne stasjon har kapasitet til 46 sykler. Trygg sykkel-parkering skal bidra til at flere velger å sykle til toget.

Kremtomt i Sandefjord Eiendomsutvikling

Ny togstasjon er under planlegging i Sandefjord. Det åpner opp for utviklingen av et bærekraftig og spennende knutepunkt. Vi sikret oss en strategisk plassert tomt mellom den nye og den gamle stasjonen.

Fornøyde leietakere i nytt kontorbygg

Jernbaneeiendom

Totens Sparebank åpnet dørene for publikum i det nye kontorbygget i Parkgata 6, som vi har ferdigstilt rett ved stasjonen på Gjøvik. Banken er leietaker i hele første etasje, de tre øvrige etasjene har Norconsult AS tatt i bruk.



Tok imot flyktninger på Oslo S

Samfunnsansvar

De fleste flyktninger fra Ukraina kom rett til Råde, men noen kom også til Oslo S. Der ble de tatt varmt imot av våre kolleger og Kirkens Bymisjon.

Berit Urianstad, driftssjef på Oslo S, hadde travle dager da ukrainske flyktninger kom. Sammen med vokterne, konduktørene og de som jobber i billettsalget, viste de dem vei til området som var gjort klart til dem med mat, drikke og en seng å hvile på. Derfra sørget Kirkens Bymisjon og Berit for at flyktningene kom seg til hotellet hvor de kunne registrere seg som flyktninger.

Best i norsk eiendomsbransje med kreditt-rating «A»

Finans

Bane NOR Eiendom AS fikk kreditt-ratingen «A» med stabile utsikter på grunn av vår unike posisjon i eiendomsmarkedet. Ingen andre eiendomsaktører i Norge har tidligere fått denne ratingen.

– Offisiell rating blir stadig viktigere i kapitalmarkedet, og med denne solide ratingen sikrer vi fortsatt god tilgang på kapital til attraktive vilkår, sa vår finanssjef Sven Erik Pløen.

I rapporten trekker Nordic Credit Rating frem at vi er en av landets ledende knutepunktutviklere som har sentrale eiendommer med solide leietakere og store besøkstall.

Porteføljen av eiendomsutviklingsprosjekter, verdsatt til 10 milliarder kroner, anses å utgjøre en begrenset risiko på grunn av selskapets solide eiendomsbank og gode risikovurderinger. Vår administrerende direktør Jon-Erik Lunøe, sier:

– Vi har kunnskapsrike og erfarne ansatte som gjør riktige valg, og dette er et kvalitetsstempel på vår virksomhet. Som ledende knutepunktutvikler er vi ikke bare en attraktiv samarbeidspartner for eiendomsutviklingsprosjekter og for leietakere, men vi er med på å utvikle samfunnet bærekraftig.

Mer liv på jernbanestasjonen i Bergen

Stasjoner

21. juni åpnet Sabi sushi på Bergen jernbanestasjon. Den japanske konsulen var til stede for å smake på sushien. Her er det både tilbud til folk på farten og til dem som vil sitte ned og nyte et bedre måltid.

– Vi jobber med å skape mer liv på stasjonen i Bergen og dette er et av flere tiltak. Tidligere har vi fått inn BRGN og i den tidligere togledersentralen i andre etasje etablerte TV- og filmproduksjonsselskapet Mothership Entertainment seg. Det pågår også et større utleieprosjekt i andre og tredje etasje og vi har også planer om å gjøre ventehallen til et bedre sted å være, sa eiendomssjef Anna Bang.



Overtakelse av Knutepunktet Voss

Knutepunktutvikling

Voss er et godt eksempel på et vellykket knutepunkt; her er bussterminal, hotell og kontor rett ved togstasjonen – perfekt både for de som jobber og besøker Voss. Kontorbygget Knutepunktet på 11 700 kvadratmeter ble offisielt åpnet i april og ligger rett ved stasjonen. Det brukes av Helse Vest, Vestland fylke, NAV, Voss herad med blant annet helsestasjon, legekontor og barnevern, i tillegg til Bane NOR. Bygget er sertifisert BREEAM NOR Excellent, har passivhusstandard og hele 800 kvadratmeter solceller som nesten står for all strømmen bygget trenger.

Vi eier også Stasjonsgarasjen AS sammen med Voss Herad. Den ble åpnet senere i 2022 og driftes av Voss Parkering.

Nyåpnet sykkelverksted på Spydeberg stasjon

Stasjoner

Etter flere måneder med mye hard jobbing og sene kvelder er det nye sykkelverkstedet i historiske lokaler på Spydeberg stasjon ferdig.

– Bane NOR Eiendom har vært veldig hjelpelige. De hadde ikke trengt å være det, men det virker som at de virkelig har hatt lyst til at det skulle bli mer liv i disse lokalene. Jeg er takknemlig for all hjelp jeg har fått, sa den nye eieren.

Q3



Ski is the place to be

Knutepunktutvikling / Stasjoner

11. august var det offisiell åpning av Ski stasjon og det ble en stor dag for Ski, jernbanen og byutviklingen! Mange hadde møtt opp og samferdselsministeren, fungerende jernbandedirektør, konsernsjefen i Bane NOR og ordføreren i Nordre Follo kommune var blant talerne.

– Vi har overtatt verdens fineste stasjon og dette er startskuddet for knutepunktutvikling på stasjonen: Her kommer 400 boliger og 1000 arbeidsplasser bare fra Bane NOR Eiendom, sa vår administrerende direktør. Den nye stasjonen har tre plattformer med to spor hver. Undergangen fra øst til vest er bred og godt belyst, og stasjonen har fått nytt reisetorg og stor kiosk.

Vi har også inngått avtale med Scandic Hotels om å drifte et nytt hotell rett ved togstasjonen. Hotellet planlegger vi å åpne i 2026 og får en unik plassering rett ved togstasjonen i sentrum. Scandic Ski vil få 220 rom, moderne møte- og konferansefasiliteter, restaurant/cafe på gateplan og en takterrasse med panoramautsikt over byen.

– Vi er svært glade for å ha fått muligheten til å åpne vårt første hotell i Ski. Dette vil bidra til å styrke vår posisjon i Oslo-regionen ytterligere, og jeg tror hotellet vil bli en etterlengtet møteplass for alle som bor og jobber i denne flotte byen, uttalte administrerende direktør i Scandic Norge, Asle Prestegard.

Strandsonen på Hamar

Eiendomsutvikling

Byggingen av Espern bru begynte i 2022 og må ferdigstilles før vi kan begynne å bygge ut i strandsonen. Over cirka 30 år skal vi bygge 1500 boliger og det skal bli 5000 arbeidsplasser blant annet på Innlandet Science Park som skal ha lokaler nærmest Hamar stasjon.

Da Høyre-leder og tidligere statsminister Erna Solberg besøkte Hamar, uttrykte hun stor begeistring for planene. Bebyggelsen skal ligge mellom jernbanen og Mjøsa. Utenfor vil det komme strandpromenade med lekeplasser, hvileplasser og sykkelfelt.

DSB leier i Quadrum

Jernbaneeiendom

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) skal flytte inn i Quadrum i Kristiansand, og vil dele bygget med politiet. Vi har inngått en tiårs leieavtale med DSB i 7. etasje i det nye politihuset, og innflytting skjer våren 2023. Fra tidligere har Agder Politidistrikt signert leiekontrakt for 1.-6. etasje. Quadrum har blitt et landemerke rett ved stasjonen i Kristiansand, og leietakerne setter stor pris på at det er enkelt å reise med tog eller buss til og fra jobb. Politihuset består av to bygg og ferdigstilles 1. januar 2023. Det første bygget på Quadrum er allerede i bruk og det foreligger planer for de to siste byggene.

Bergens beste arkitektur: Stasjonsbygningen vår vant!

Kulturarv

BTs lesere kåret Bergen jernbanestasjon som vinner i kategorien Arkitektur da de i sommer kåret Bergens ti beste.

I juryens begrunnelse står det: Stasjonen er et av byens ikoniske landemerker, oppført i 1913 og tegnet av arkitekt Jens Z.M. Kielland. Stasjonen ble fredet i 2003, og er restaurert en rekke ganger, senest i 2016 og 2017. «Den gamle murbygningen og glasstaket passer overraskende godt sammen», heter det i begrunnelsen til en av innsenderne.



Nytt og flott verksted på Støren

Verksted

24. august åpnet det topp moderne verkstedet med nye parkeringsspor, som er viktig for den store jernbanesatsingen i Trøndelag. Verkstedet kan gjøre vedlikehold av alle typer persontog som trafikkerer trønderske spor, og det er spesielt innrettet mot de nye Flirt-togene som kan gå både på strøm og diesel.

– Nå blir det raskere å parkere, rengjøre og vedlikeholde togene – og dermed et bedre tilbud til alle som velger å reise klimasmart med SJs tog, sa Rikke Lind, administrerende direktør i SJ Norge.

De nye togene er mye lengre enn de gamle, og derfor har Støren også fått nye spor til disse.

Verkstedet er utstyrt med avanserte systemer for blant annet å løfte togene. Et tjuetalls laserstyrte, skinnegående løftebukker posisjoneres seg i tråd med hvilken togtype som skal løftes, og inntil 280 tonn med tog kan heves 1,7 meter over bakken i løpet av et par minutter.

For både verksted og parkering er plasseringen på Støren ideell for å betjene lokaltogene på Trønderbanen, hvor også Rørosbanen og Dovrebanen møtes.

– Vi har verksteder i hele Norge, men er ekstra stolte av dette. Ikke bare fordi det er nytt og flott, men også fordi vi har hatt et så godt samarbeid med SJ gjennom hele prosessen fram til ferdig verksted, sa Jon-Erik Lunøe i sin åpningstale før han overrakte en gyllen skiftenøkkel til toppsjefen i SJ.



Sundland i utvikling

Jernbaneeiendom

Sundland skal de neste 20 årene transformeres til en aktiv bydel, rik på funksjoner og tilbud for næringslivs-aktører, beboere og tilreisende. For umiddelbart å vise naboer og leietakere at prosessen har startet, har vi blant annet etablert løpebaner, bordtennisbord og sandvolleyballbane, og en Tuftepark er under etablering.



Den 9. Knutepunkt-konferansen

Samfunnsansvar

6. september arrangerte vi Knutepunkt-konferansen med tittelen: Nok folk + Kollektivtilbud = God sentrumsutvikling? Her deltok representanter fra Regjeringen, kommuner, forskningsmiljø, Ruter og vi med innlegg og diskusjoner om mange interessante problemstillinger. Det ble lystige debatter, latter og friske fraspark fra scenen.

To nye trafikkstyrings-sentraler

Jernbaneeiendom

I forbindelse med etableringen av nye trafikkstyringsentraler for Bane NOR i henholdsvis Oslo og Trondheim har vi bidratt med å finne egnede lokaler, tegne leieavtale med gårdeier, samt bistått som prosjektleder for ombyggings- og innredningsarbeider.



Vi flyttet Villa Elverheim

Jernbaneeiendom

17. september fraktet vi huset fra den ene siden av jernbanesporet til den andre på grunn av en farlig planovergang som måtte stenges. I en komplisert operasjon med to kraner og en lastebil ble det rundt 50 tonn tunge huset fraktet på en provisorisk vei over jernbanen og bort til den nye grunnmuren.

Vedlikeholdssjef Tatiana Dmitrieva i Bane NOR Eiendom sier at de er veldig fornøyde med at huset nå får nytt liv: Vi er veldig glade for at huset blir bevart, og at operasjonen gikk etter planen, sa hun. Vi bistår Bane NOR i flere lignende saker hvor vi kjøper eiendommer som er forbundet med farlige planoverganger for å kunne fjerne overgangen.

Nytt stasjonsbygg på Marnardal stasjon

Stasjoner

Etter halvannet år uten et permanent venterom ved Marnardal stasjon kan det nye ventebygget tas i bruk. Bygget er tegnet spesielt for Marnardal.

Q4



Øvingsbygget for ERTMS klart for innflytting

Verksted

Vi overleverte nøklene til det nye øvingsbygget til ERTMS-programmet. ERTMS (European Rail Traffic Management system) er et nytt digitalt signal- og styrings-system som skal dekke alle jernbanestrekningene i Norge. Med ERTMS sendes informasjon og kjøretillatelse via jernbanens egne mobilnett, GSM-R, til en skjerm i lokomotivførerens panel i toget. Signalene langs sporet blir derfor overflødig.

Otta med «nytt» knutepunkt

Knutepunktutvikling

Otta er et knutepunkt for et nokså stort omland som strekker seg over flere dalfører. Skysstasjonen her ligger strategisk til med kort avstand til både sentrum og offentlige funksjoner, og har fått en etterlengtet oppgradering og tryggere trafikkavvikling.

Det er et godt busstilbud fra bygdesentra rundt som korresponderer med toget. Knutepunktet er et samarbeid og spleiselag mellom oss, Statens vegvesen og fylket.

Opprinnelsesgaranti for strøm

Samfunnsansvar

Vi inngikk en avtale med vår kraftleverandør Entelios om kjøp av strøm som garanterer at den kommer fra 100 prosent fornybar energi. Avtalen gjelder for hele 2023 og omfatter kjøp av fornybar energi til hele porteføljen.

Byggestart for trinn tre på Meierihagen

Eiendomsutvikling

Interessen for Meierihagen i Askim har vært stor siden den første salgsstarten.

Byggetrinn en og to har solgt veldig godt, og det var solgt 10 av 28 leiligheter i byggetrinn tre før byggestart.

↓ Fire kunstnere fikk boltre seg på stasjonen

Samfunnsansvar

Heimdal stasjon hadde en 400 kvadratmeter grå og trist undergang som vi syntes trengte et løft. Vi endte med graffiti-kunst utført av fire flinke kunstnere som fikk stor kunstnerisk frihet, men også beskjed om å «bake inn» enkelte elementer fra tog og regionen.



Norges mest moderne kollektivknutepunkt

Knutepunktutvikling

Mye har skjedd på Trondheim S: Nye kollektivfelt, holdeplasser for Metrobuss, ny sykkelvei og en promenade langs kanalen – og parkeringsplasser flyttet under bakken. Det frigjør areal til byutvikling og er første byggetrinn i det som blir Norges mest moderne kollektivknutepunkt.

Tidligere i år kjøpte vi aksjeposten som Trøndelag fylkeskommune eide og er nå eiere av selskapet Trondheim Stasjonssenter AS. Prosjektet skal utvikle knutepunktet med ny tog- og bussterminal, parkering, kontor, forretning, bolig og byrom. Vi har startet det forberedende arbeidet med den nye jernbanestasjon som vil inneholde ankomsthall og lokaler for servicefunksjoner, café og restaurant, og skal stå ferdig i fjerde kvartal 2025. I 2026 starter byggingen av om lag 250 nye boliger og arealer for handel og kontorer.

Fantastisk omsetningsvekst!

Stasjoner

Over en milliard i omsetning og en vekst på 66,7 prosent! Hurra for Oslo S Shopping som hadde et helt fantastisk år i 2022. Det er ikke tvil om at folk er tilbake på togstasjonene og liker et enkelt liv med handling på vei hjem. – Veldig deilig å få et år med pluss igjen etter to harde år. Folk handler mer og det er et godt tegn på at de er fornøyde med oss, fortalte senterleder Torstein Heldal.





Hamar stasjon i all sin prakt

Kulturarv

Hamar stasjon trengte oppussing, og i stedet for en moderat tilnærming valgte vi å ta alt. Det viste seg å bli en langt mer omfattende jobb enn først antatt, spesielt fordi stasjonen er vernet.

Noen ganger er det eldste det beste, særlig på gamle hus. Å bruke de materialene og metodene som ble brukt da bygningen var ny, gir ikke bare et vakkert resultat, men gjør at bygningen blir teknisk god og holder seg lengre. Mange skader skyldes feil vedlikehold og materialbruk gjennom tidene, som sementbasert mørtel eller tette malingssjikt.

Utsmykningen av fasaden kalles trekning. Noen er smale, noen brede og noen har en dryppekant som dermed har en viktig funksjon og som ikke bare er til pynt. For å forme en trekning måtte vi lage en sjablong, og det er det ikke mange som kan lenger. Vi hyret derfor inn en pensjonist på 78 år for å lage alle sjablongene! Hamar stasjon har blitt fantastisk flott og er et stjerneeksempel på kulturarven vi er så stolte av.

Nedlagte Kragerøbanen – gammel grunn får nytt liv

Jernbaneeiendom

Vi har avhendet den nedlagte Kragerøbanen til Drangedal og Kragerø kommuner som skal bruke den tidligere banen til turvei, samt gang- og sykkelsti til glede for innbyggere og besøkende. Vi er i dialog med flere kommuner og private aktører for å finne tilsvarende positive løsninger for andre nedlagte jernbanestrekninger i Norge.

Byggestart BT 2 Strandholmen, Holmestrand

Eiendomsutvikling

Boligprosjektet Strandholmen består av tre boligbygg på henholdsvis seks, seks og åtte etasjer med totalt 69 leiligheter. Byggingen av det første trinnet pågår, og vi besluttet å igangsette trinn to. Utviklingsområdet er på 3,6 dekar og ligger vakkert til ved sjøen og rett nord for hovedinngangen til togstasjonen.



Bygger nye kontorer for SSB i Kongsvinger

Eiendomsutvikling

Statistisk sentralbyrå har signert leieavtale med oss og flytter inn i splitter nytt, miljøvennlig kontorbygg rett ved Kongsvinger stasjon sommeren 2025. Med torg, butikker og kafe eller restaurant (med uteservering) i første etasje av kontorbygget, blir dette et viktig steg i Kongsvingers byutvikling.

SSBs ansatte vil kunne gå tørrskodd fra toget til kontorplassen, siden det blir direkte inngang fra togstasjonen og ny kollektivterminal. Det vil også bli plass til flere bedrifter i bygget.



Majestetiske Lademoen

Kulturarv

Lademoen stasjon har fått tilbake sitt opprinnelige 1904-uttrykk! Hele fasaden er ført tilbake til original stand med intrikate og fine detaljer som utskjæringer, lister og dekor av entreprenør Braa & Sørvaag sammen med malermester Hepsø og hjelp fra byantikvaren.

Stasjonsbygget ble tegnet av arkitekt Paul Armin Due. Han var regnet som landets ledende jernbanearkitekt den gang. Det er viktig for oss å ta vare på både nye og gamle knutepunkt, og ikke minst kulturarven vår.



Beslutning om å bygge nytt fylkeshus i Steinkjer

Eiendomsutvikling

Styret vårt ga oss klarsignal for å gå videre med planen om å bygge nytt kontorbygg for Trøndelag fylkeskommune i Steinkjer. Planen omfatter et bygg på drøyt 7000 kvadratmeter med byggestart sent i 2023.

Energisparedugnad!

Samfunnsansvar

Vi gjør som regjeringen oppfordrer til og blir med på energisparedugnaden ved å senke temperaturen på stasjonene. Slik sparer vi både energi og penger. I gjennomsnitt bruker vi om lag 40 millioner kilowattimer per år på venterommene. Ved å senke temperaturen fra 21 til 17 grader regner vi med å kunne spare rundt fire millioner kilowattimer og 13 millioner kroner hvert år.



Vi lanserte Strandgata 19


Eiendomsutvikling

Her lå Norges kongebolig fram til slottet ble ferdig. I dag er det Paleet parkeringshus, og endelig kan vi lansere skissene av det nye bygget som vi mener passer perfekt med Amerikalinjen og de andre byggene på sørsiden av Oslo S. Vi skal fylle huset med butikker, restaurant og kafe og mange moderne kontorplasser. Bærekraft står i fokus når vi erstatter 400 parkeringsplasser med liv på gateplan og flere arbeidsplasser rett ved Oslo S. Transformasjonen bidrar til en etterlengtet vitalisering av bygulvet ved inngangen til Kvadraturen, forteller prosjektsjef Knut Yngve Larsen.





Verdiskaping

A photograph of two women walking on a snowy street. The woman in the foreground is wearing a white puffer jacket and has her hair blowing in the wind. She is smiling and looking to the right. The woman behind her is wearing a green jacket and has her hair tied back. The background is a blurred snowy street with a white cylindrical object, possibly a trash can or utility cover, visible.

Hver eneste dag skånes hovedstaden
for hele 22 000 bilturer til og fra Bjørvika,
som tilsvarer en miljøbelastning
på 15 tonn CO₂-utslipp.

Transportøkonomisk Institutt



4,3 millioner

tonn CO₂ er mengden fremtidige utslipp Bane NOR Eiendom sparer miljøet for ved å bygge smart i nærhet til knutepunkt.

Knutepunktene er fremtiden

Utviklingen av boliger, arbeidsplasser og næring ved togstasjoner gir positive ringvirkninger og sparer samfunnet for millioner av tonn med CO₂-utslipp.

– For oss er knutepunkt områdene rundt togstasjoner i byer og tettsteder. Her ønsker vi at mennesker skal kunne bo, jobbe og være, og ha enkel tilgang til handel og kulturtilbud. De skal enkelt komme seg rundt til fots, med sykkel eller med et godt kollektivtilbud. Slik bidrar vi til redusert bruk av privatbil. Det er klimavennlig, det skaper vekst sentralt og hindrer at stedet eser utover natur og dyrket mark, sier Jon-Erik Lunøe, administrerende direktør i Bane NOR Eiendom.

Når flere mennesker samles på ett sted, blir områdene mer interessante for arbeidsgivere samtidig som det gir grobunn for et større tilbud innen handel, næring, service og kultur.

Byer og tettsteder blir rett og slett mer konkurransedyktige og attraktive takket være sine knutepunkt.

– Knutepunkt er like vesentlig for Mo i Rana og Narvik i nord som for Sarpsborg og Kristiansand i sør, konstaterer Lunøe.

Sparer penger og miljøet

70 av våre utbyggingsprosjekter som fordeler seg på henholdsvis 26 000 nye boliger og rundt 1,4 millioner kvadratmeter næringsareal, sparer miljøet for fremtidige utslipp tilsvarende 4,3 millioner tonn CO₂.

– Redusert bilbruk og økt bruk av kollektivtransport bidrar til reduksjon av utslipp, men like viktig er det at vi sparer

ubrukt jord og naturmangfold fordi vi bygger på allerede brukt grunn. Samlet sparer dette samfunnet for store mengder klimagassutslipp. Ved å bidra til at mange kan bo og jobbe ved knutepunktene, spares også tid. Dette sikrer økt verdiskaping, sier Lunøe, som får støtte fra forsker og samfunnsøkonom Erling Røed Larsen:

– Nordmenn jobber i overkant av fire milliarder timer hvert år. Når flere kan jobbe på samme plass, eller kan reise raskere til jobb via kollektive knutepunkt, brukes det mindre tid til transport og mer tid på verdiskaping og fritid. I tillegg yter vi mennesker mer når vi er nær hverandre. Vi snakker om store lokaliseringsgevinster som er lønnsomt for oss alle, uavhengig av hvor knutepunktene befinner seg, sier han.

Fortetting: Kontroversielt, men nødvendig

Siden Lunøe trådte inn i rollen som administrerende direktør for Bane NOR Eiendom i 2019, har han tatt stadig større eierskap til posisjonen som Norges ledende knutepunktutvikler. Det medfører kontroverser og debatter, men først og fremst støtte:

– Vi blir stadig flere her i landet, og flere av oss vil bo i byene. Av plass- og miljøhensyn er bygging i høyden det vi anbefaler og ønsker. Vårt samfunnsoppdrag er å bidra til fremtidsrettet og bærekraftig bruk av områdene vi eier, bygger, drifter og forvalter. Såkalt fortetting (økning i arealutnyttelse av eksisterende bebyggelse) gjennom høyhus er utvilsomt kontroversielt for enkelte, men en nødvendighet om det grønnere og mer

bærekraftige fremtidsmålet skal oppnås. Debatten omkring dette temaet er både viktig og riktig, og jeg personlig mener det er verdifullt for oss som samfunnsaktør å vise tydelighet på dette området.

Sparer samfunnet for 22 000 daglige bilturer

Bjørvika med sitt Barcode er sannsynligvis landets mest kjente knutepunkt, og en utbygging Bane NOR Eiendom har vært delaktig i. Det er også et svært suksessfullt knutepunkt.

– Området består av 12 500 arbeidsplasser og flere hundre boliger, men har til tross for dette overraskende få parkeringsplasser. Det er heller ikke nødvendig med flere parkeringsplasser: Jernbane, T-bane, buss og trikk, samt sykkelsti- og gangvei, står for mesteparten av trafikken i området. Disse transportformene er attpåtil foretrukne, sier Lunøe, og legger til:

– Grønn og bærekraftig byutvikling som dette er vi stolte over å ha bidratt til. Ifølge Transportøkonomisk Institutt (TØI) skånes hovedstaden for hele 22 000 bilturer til og fra Bjørvika hver eneste dag, som tilsvarer en miljøbelastning på 15 tonn CO₂-utslipp. Dette er likevel kun ett av utallige eksempler på hvordan knutepunktutvikling fra Bane NOR Eiendom bringer nordmenn inn på et mer bærekraftig fremtidsspor, noe de kommende eksemplene i denne årsrapporten klart og tydelig vil illustrere. ●



I Barcode er alt lagt tilrette for at det er enkelt å gå, sykle og reise kollektivt.

I Drammen har vi ferdigstilt og solgt kontorbygget DBC og hotellet Quality Hotel River Station – begge et steinkast fra stasjonen.



Definisjon | Knutepunkt

Et område nær en togstasjon som er tilrettelagt for gående og syklende, og som har høy arealutnyttelse og godt besøkte virksomheter. Det er et attraktivt sted for folk å bo, jobbe og besøke. Her kan de enkelt bevege seg rundt og ha god tilgang til ulike kollektive reisemidler.

Drammens- drømmen

Med en uttalt ambisjon om å bli blant Europas mest moderne byer, er det ikke uten grunn at Bane NOR Eiendom satser stort på utviklingen av Drammen. Med lokalbefolkningen på lag ser de uante framtidsmuligheter.

I tilknytning til jernbanen i Drammen har Bane NOR Eiendom flere hundre mål med sentrale tomter som driftes, utvikles og moderniseres. All byutvikling som selskapet står ansvarlig for, skjer på bærekraftig vis i samarbeid med lokalbefolkning og -politikere:

– Med elven som x-faktor har Drammen et eksepsjonelt fortrinn og stort potensial. Det er både spennende og krevende arbeid for oss som knutepunktutviklere. Målet er å gjøre vårt fremtidige Drammen til noe helt unikt, forteller Connie Nyhaven.

Hun er prosjektdirektør i Bane NOR Eiendom og har brukt store deler av sin arbeidskarriere til å tenke på den såkalte elvebyens ve og vel:

– Når vi utvikler områdene ved togstasjoner til levende bydeler, gjør vi det med tanke på de som skal bo, jobbe og være her. Og vi gjør at det blir enklere for flere å velge toget. Like viktig er det at utviklingen her bidrar til å bevare urørt natur, i og med at stasjonstomtene allerede er utbygd.

Transformative prosesser

Noen av Bane NOR Eiendom sine prosjekter ligger på tegnebrettet, mens andre er under bygging. Enkelte prosjekter er også fullført, som hotellet og kontorbygget ved stasjonen.

– Gradvis transformerer vi områder som tidligere har blitt brukt til jernbane-relaterte formål. Vi skal bygge nye nabolag med hyggelige parker og byrom, omkranset av boliger, arbeidsplasser, næring, og skole- og helsetilbud.

Alle våre eiendommer ligger i gangavstand til jernbanen og vi ønsker selvsagt å bidra til at flere velger sykkel, gange og kollektivtransport fremfor bilen. Det er dessuten togavganger omtrent hvert tiende minutt og du er i Oslo på en halvtime, sier Nyhaven, og poengterer:

– For øyeblikket står Drammen foran den mest spennende byutviklingen her i landet.

Krevende dimensjoner

Statens utviklingsplaner for Drammen beløper seg til hele 45 milliarder kroner, og har oppgraderingen av jernbanen som første steg. På sikt er målet å utvikle 1,2 millioner kvadratmeter til nye og attraktive bydeler med boliger og arbeidsplasser.

Connie Nyhaven
– prosjektdirektør i
Bane NOR Eiendom

1,2
millioner
kvadratmeter
skal på sikt
utvikles til nye
og attraktive
bydeler med
boliger, byrom
og arbeidsplasser.



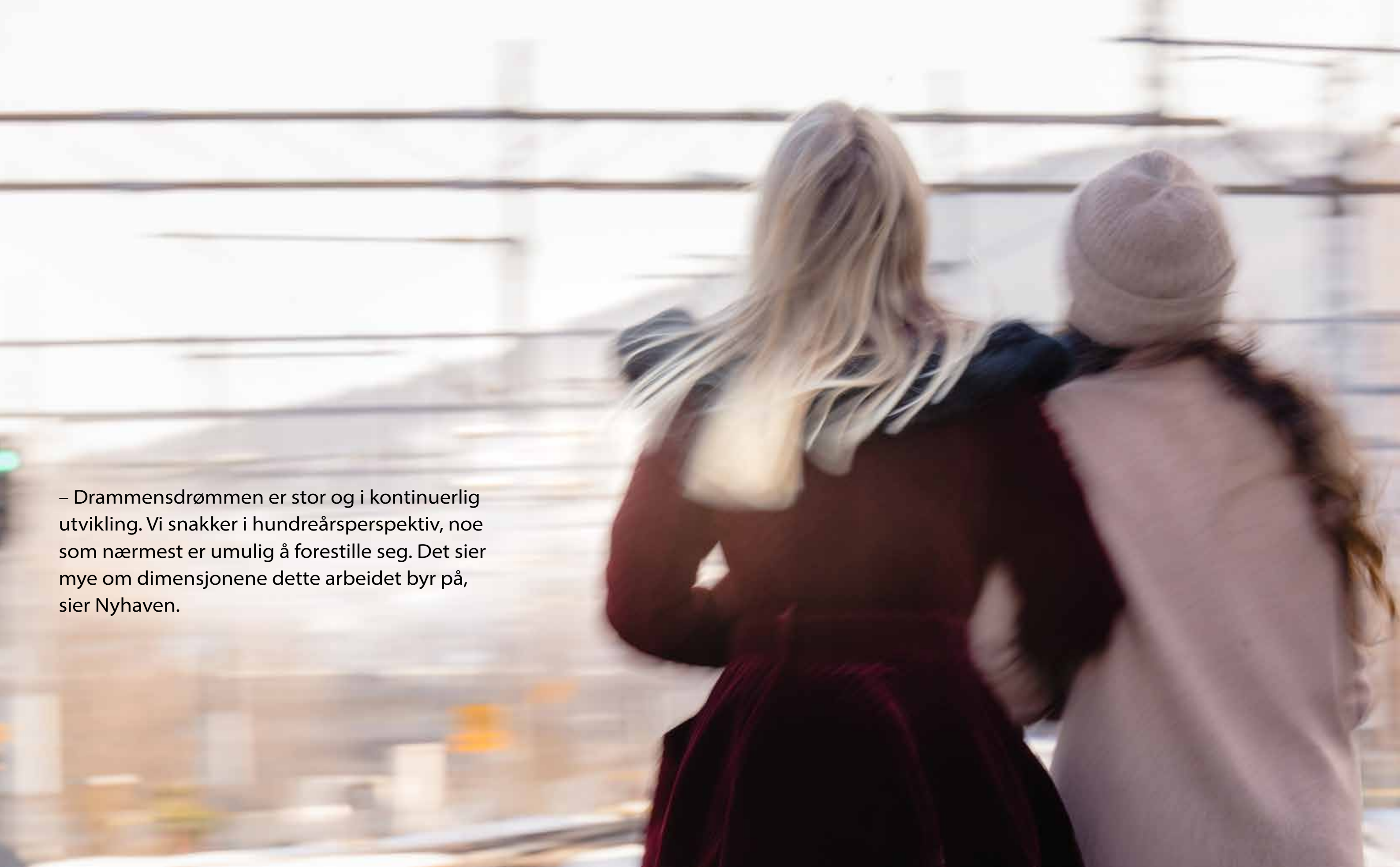
Nybyen godsterminal blir frigjort når den nye InterCity-strekningen åpner i 2025. Hele området som vi kaller Godsløkka, har et betydelig potensial for fremtidig utvikling.

– Drammensdrømmen er stor og i kontinuerlig utvikling. Vi snakker i hundreårsperspektiv, noe som nærmest er umulig å forestille seg. Det sier mye om dimensjonene dette arbeidet byr på, sier Nyhaven.

Byutviklingsprosjektet Fjordbyen langs Lierstranda, som Bane NOR Eiendom tar del i, er så omfattende at det forventes å ta flere generasjoner å utvikle området. Planen omfatter opptil 20.000 arbeidsplasser og 10.000 boliger.

Mer nærliggende blir det derfor å vise til utviklingen av boligprosjektet Proffen Hageby. Her har flere familier allerede flyttet inn og utbyggingen fortsetter til det er bygget omkring 300 boliger.

– Når det nye dobbeltsporet fra Drammen til Kobbervikdalen ferdigstilles i 2025, frigis arealer til utviklingen av bydelen Godsløkka i Nybyen. Dette blir en bilfri perle med frodige parker, lune gårdsrom og sjarmerende gater. Om lag 800 boliger skal på plass, noe som er bakgrunnen for at det også legges til rette for varierte tilbud innen handel, næring og kultur. I hjertet av den nye bydelen står den gamle Godsterminalen, som blir restaurert og skal inneholde ulike mat- og kulturtilbud, sier Nyhaven.



- Drammensdrømmen er stor og i kontinuerlig utvikling. Vi snakker i hundreårsperspektiv, noe som nærmest er umulig å forestille seg. Det sier mye om dimensjonene dette arbeidet byr på, sier Nyhaven.

Tangenkaia er et tidligere havne- og godsområde som i kommuneplan for Drammen er avsatt til byutvikling. Her vil vi utvikle en ny bydel med boliger og næringsområder langs Drammenselva.

Opptatt av forankring

Tangenkaia, som utvikles i samarbeid med Drammen kommune Eiendomsutvikling, har en distinkt egenart som Bane NOR Eiendom er opptatt av å bevare. Havne- og godsvirksomheten er lagt ned, så planen for den gradvise transformasjonen til en ny og levende bydel langs Drammenselva er godt i gang:

– Både her og på Godsløkka har vi hatt medvirkningsprosesser som både informerer og inviterer alle berørte. Disse gir folk flest anledning til å komme med innspill på planene som er lagt og vi får en bedre forståelse av hva som er viktig for innbyggerne, sier Nyhaven.

I tilknytning til det nye sykehuset til Vestre Viken, som er under etablering på Brakerøya, er byggingen av Drammen Helsepark også i gang. Sammen med Eidos Eiendomsutvikling AS skal Bane NOR Eiendom utvikle drøye 75 000 kvadratmeter med helserelaterte virksomheter.

Mange parter tar del i en knutepunktutvikling, og alle skal bli sett, hørt eller forstått. Som kommunalsjef for arealplan, klima og miljø er Anne-Marie Vikla tett på det meste som skjer i Drammen. Hun roser samarbeidet i utviklingen av sin by:

– Bane NOR Eiendom er en av flere dyktige aktører vi samarbeider med, som på en positiv måte bidrar til attraktiv

by- og stedsutvikling i Drammen. De evner å tenke nytt når det kommer til bærekraft, gjenbruk og trivsel, og derigjennom utviklingen av gode nærmiljøer for alle, sier hun.

Lokalbefolkningen som fanebærere

Det viktigste for Drammensdrømmen, er at byen forblir tilgjengelig og attraktiv for folk som bruker – og ønsker å bruke – den. Knutepunktene skal også inneha en egenart, noe Nyhaven mener at

det engasjerte samarbeidet mellom utbyggere, arkitekter, politikere og lokalbefolkningen ivaretar.

– I Drammenserne eksisterer det en særegen stolthet og et engasjement rundt utbyggingen av byen. Dette gjør det ekstra lystig for mennesker som meg å møte på jobb. Mens Bragernes på nordsiden av elven er «den pene» siden, med lineære kvartalsstrukturer og eldre arkitektur, har Strømsø på

sørsiden et mer «rocka» preg – som lokalbefolkningen elsker, og gledelig tar del i utformingen av, sier Nyhaven.

En moderne fremtidsby

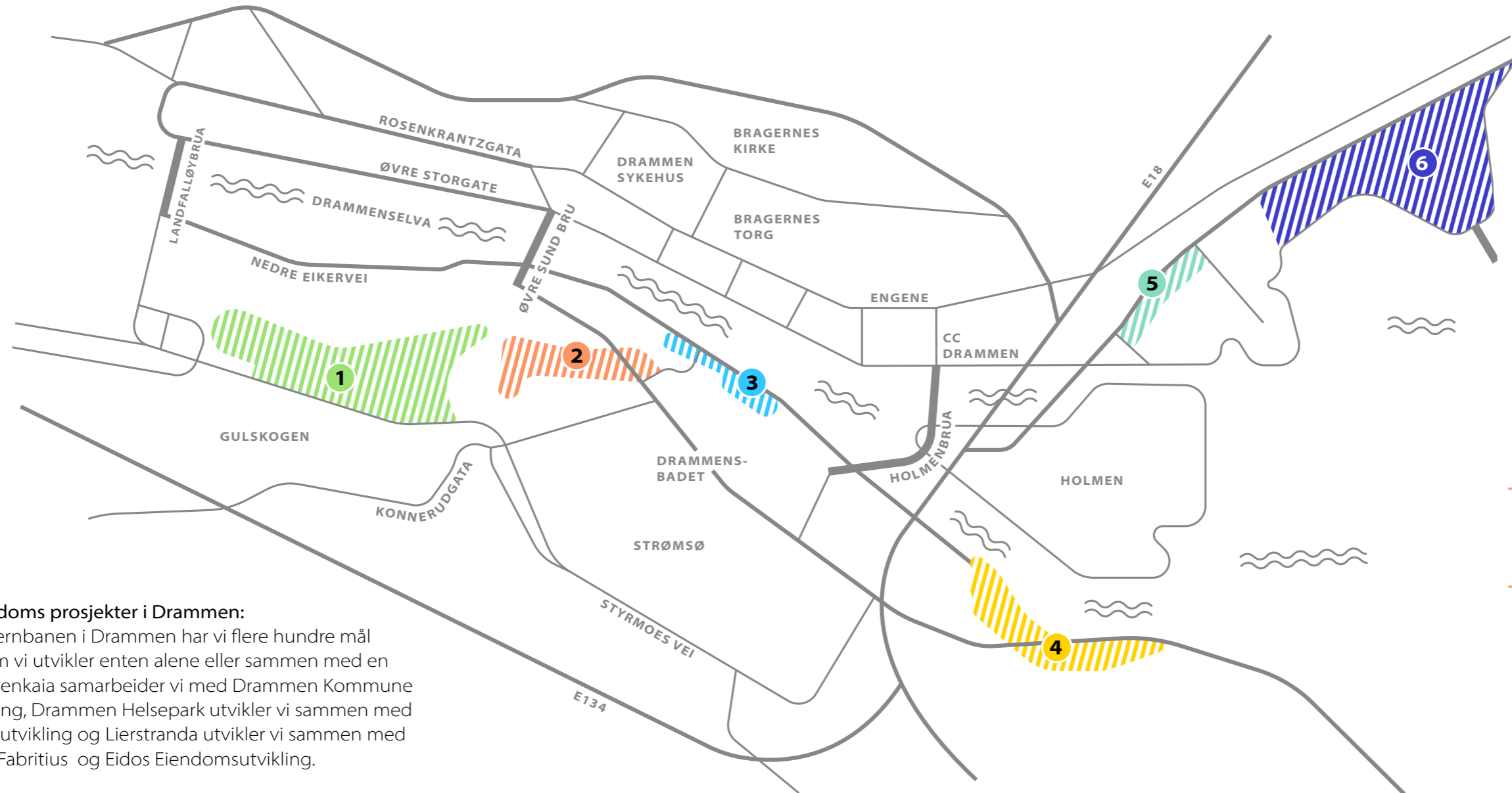
Knutepunktutviklingens suksess viser seg som best når områdene blir så attraktive å ta i bruk og oppholde seg i, at de som bor og jobber i byen velger å la privatbilene stå. Drømmen til Nyhaven er å en gang overhøre noen si at de ikke har behov for privatbil i Drammen:

– Drammen er nå et høyaktuelt knutepunkt som innehar alt som trengs, uavhengig av om dette er jobb, bolig, kultur eller reise. Tilgangen til aktiviteter og tilbud er raskere og bedre uten bilen enn med den, samme hvor i byen man oppholder seg, sier hun, og tilføyer:

– Etter opprustingen av elvepromenaden i 2011 var selvtilliten til Drammenserne på topp: Folk fra hele landet kom til Drammen for å se og føle på transfor-

masjonen som byen hadde gjennomgått. Siden den gang har derimot ting stått litt stille. Arbeidet vi nå tar del i kan anses som starten på en ny epoke, som vil bringe elvebyen tilbake til fordums stolthet. ●





Bane NOR Eiendoms prosjekter i Drammen:

I tilknytning til jernbanen i Drammen har vi flere hundre mål med tomter som vi utvikler enten alene eller sammen med en partner. På Tangenkaia samarbeider vi med Drammen Kommune Eiendomsutvikling, Drammen Helsepark utvikler vi sammen med Eidos Eiendomsutvikling og Lierstranda utvikler vi sammen med Lier kommune, Fabritius og Eidos Eiendomsutvikling.

1 256 200 m²
utbyggingsareal

12 560
boliger

34 500
arbeidsplasser

1

Sundland

Dette er et stort og spennende utviklingsprosjekt. Et jernbaneområde erstattes av skoler og kunnskapsbedrifter, kultur og idrett. Utbyggingen er i gang. Resultatet blir en idyllisk bydel med mange boliger og arbeidsplasser.

Fakta
200 000 m²
950 boliger
5900 arbeidsplasser

2

Godsløkka og Grønlandskvartalet i Nybyen

Området bygges om fra gammel godsterminal til et attraktivt bolig- og næringsområde. Dette blir en perle som skal tilpasses både eldre, barnefamilier og yngre. Det gamle godsbygget restaureres og tas i bruk, midt i sentrum av Drammen.

Fakta
120 000 m²
850 boliger
2000 arbeidsplasser

3

Skamarken/Drammen Stasjon

Nær den nye jernbanen og stasjonen er det bygget et toppmoderne hotell og flotte kontorarealer. Det bringer folk og liv til et sentralt område under utvikling. Her kommer et av byens mest spektakulære og bærekraftige bygg.

Fakta
40 000 m²
1600 arbeidsplasser

4

Tangenkaia

Havnevirksomheten på Holmen må vike. Inn kommer en ny kultur-historisk bydel med mange boliger og arbeidsplasser langs Drammenselva. Vi ivaretar og utvikler et område med spennende fortid, til glede for beboere og besøkende.

Fakta
120 000 m²
850 boliger
2000 arbeidsplasser

5

Drammen helsepark

Dette blir Europas mest moderne helsepark. Perfekt plassert ved Brakerøya togstasjon og det kommende Vestre Viken sykehus. Med plass til forskning og utdanning, helsetjenester, hotell og konferanser, treningssenter og butikker.

Fakta
76 500 m²
3000 arbeidsplasser

6

Lierstranda/Fjordbyen

Langs Lierstranda skal det bygges en spektakulær ny bydel. Fjordbyen er et storslått prosjekt som det trolig vil ta over 100 år å ferdigstille. Her byttes industri ut med moderne by: mange nye hjem, arbeidsplasser og handel.

Fakta
700 000 m²
10 000 boliger
20 000 arbeidsplasser

Stasjonsbyen Ski

Etter flere år med tilnærmet stillstand i utviklingen av bolig- og næringsbygg, ble 2022 et år for historie-bøkene til tettstedet Ski i Nordre Follo. Åpningen av den nye togstasjonen og Follobanen markerte startskuddet på byens neste fase.

– Når du tar steget ut av et tog på Ski stasjon, skal du fra første skritt oppleve å tre inn i et sentrum proppet med muligheter, sier prosjektsjef i Bane NOR Eiendom Rune Breivik, og legger til:

– Den virkelige byfølelsen kommer først om noen år, men et fantastisk førsteinntrykk er allerede skapt for de reisende, selv om starten for Blixttunnelen har vært litt humpete. Egenarten og de buede formene på det nye stasjonsbygget vitner om en by på vei mot noe stort, sier han.

Den nye stasjonen har tre plattformer med seks spor og to reisetorg, samt utvidet parkeringsområde for både biler og sykler. Den kortere reiseveien til Oslo gjør at Ski nå utvikles til å bli et treffpunkt for nærings-, handels-, hotell- og reiseliv.

– Dette inkluderer også mange nye boliger og andre tjenestetilbud. I utviklingen av Ski Stasjonsby er vi spesielt opptatt av hva som skal kjenne-tegne den. Stasjonens uttrykk er for eksempel i seg selv allerede blitt en merkevare, sier Breivik.


Follobanen med sine 22 kilometer lange dobbeltspor til og fra hovedstaden reduserer reisetiden herfra fra 22 til 11 minutter.

Begeistret ordfører

Bane NOR Eiendom disponerer om lag 30 mål med anvendelig tomt i og omkring Ski stasjon. Tomtene inngår i prosjektet Ski Stasjonsby og skal utvikles i kommende år. Utviklingen tett på den nye togstasjonen vil i sum bidra til omtrent 1000 nye arbeidsplasser, 400 boliger og nærmere 25 prosent reduksjon av bilkjøring.



Ski stasjon som vi åpnet i 2022, blir midtpunktet i utviklingen av Ski Stasjonsby.

A group of young people are gathered in a modern urban setting. In the foreground, a man in a green hoodie and white pants sits on a wooden bench, talking to a woman in a light blue sweater who is also sitting on the bench. Behind them, a man in a grey and black striped jacket with goggles around his neck stands and talks to a woman in a beige jacket who is holding a black folder. Another woman in a grey hoodie stands in the background. The scene is set against a backdrop of modern buildings, including a red brick building on the left and a large, curved structure on the right. The lighting suggests late afternoon or early evening, with warm tones and some trees with autumn-colored leaves.

Utviklingen av
Ski Stasjonsby
kan bidra med:

400
nye boliger

1000
nye arbeidsplasser



Egenarten og de buede formene på det nye stasjonsbygget vitner om en by på vei mot noe stort.

Rune Breivik, prosjektsjef i Bane NOR Eiendom



Rune Breivik,
prosjektsjef
i Bane NOR
Eiendom

– Redusert bilkjøring og det faktum at utbyggingen skjer i allerede utbygde områder, sparer natur og arts mangfold. Det reduserer også CO₂-utslipp, poengterer Breivik. Målet er å skape et funksjonelt knutepunkt med boliger, arbeidsplasser og hotell som skaper mer liv i sentrum. Det vil sikre at flere reiser bærekraftig og tilbringer mer av sin tid i byen.

– Bane NOR Eiendoms nye utbyggingsprosjekt er praktisk talt på stasjonen. Det vil bidra til en god hverdag for mange mennesker som kan oppleve at de dermed ikke trenger egen bil. Det er gunstig for økonomien og positivt for klimaet og miljøet, sier Hanne Opdan, ordfører i Nordre Follo.

År med stillstand

I påvente av at den nye Follobanen skulle komme og frem til sentrumsplanen ble vedtatt, har det vært tilnærmet byggestopp i Ski sentrum.

De siste årene har det egentlig skjedd ganske lite i Ski siden storsenteret åpnet i 1995, mens det i nabokommunen Ås har blitt bygget en del. På sett og vis har dette vært utfordringen til byen som jeg selv også bor i; det har stått litt stille, sier Breivik, og legger til:

– Etter mange års stillstand, vil det nok kreve en del av mange å skifte takt. Jeg synes vel å merke at byen og befolkningen virker motiverte for å komme i gang.

Ja takk, begge deler

Kun et steinkast sør for togstasjonen ligger Ski Storsenter. Med årene har kjøpesenteret fått en utvidelse og er i dag blant landets største. Ifølge Breivik har kjøpesenteret vært positivt for Ski som tettsted, men også fungert som et slags sugerør ut av togstasjonen. Akkurat dette gir ham blandede følelser:

– Håpet mitt er å gjøre Ski til en vital by, fullstappet med sentrumsaktiviteter. Tendensen per i dag, som på ingen måte er unikt for Ski, er at kjøpesenteret fungerer som et sugerør fra alle hold. Spesielt for de togreisende: Etter ankomst går folk rett inn på storsenteret, noe jeg på mange måter forstår. Store deler av Ski sentrum er ikke så attraktiv å oppholde

seg i akkurat nå. Målet er derfor å sikre at det blir flere tilbud både i og utenfor kjøpesenteret. Slik kan kjøpesenteret og andre bynære tilbud eksistere i skjønn harmoni, med tilbud til både store og små, tidlig som seint, sier han.

Øker sysselsettingen

Stasjonsbyen har som mål å skape pulserende liv gjennom tilbud og tjenester for nær sagt alt og alle. En vesentlig bit i dette arbeidet handler om å tilføre næring til området, eksempelvis gjennom fortetting nær stasjonen.

– Et nytt konferansehotell er allerede i støpeskjeen, og Bane NOR Eiendom har inngått avtale med Scandic Hotels om å drifte dette, sier prosjektsjefen.

Planen er å bygge et hotell med 220 rom. Høyden på bygget håper vi vil skape rom for etableringen av en offentlig tilgjengelig takterrasse, med panoramautsikt over byen. I tillegg vil hotellet ha restauranter og kaféer på gateplan og moderne møterom- og konferansefasiliteter.

– Hotellet skal forhåpentlig stå klart i 2026 og kan skape rundt 100 nye arbeidsplasser. Samtidig bidrar hotellvirksomheten til at aktiviteter foregår gjennom større deler av døgnet enn det vi ville fått med et kontorbygg. Samlet sett gir dette Stasjonsbyen en helt ny dimensjon og attraksjonsverdi, sier Breivik.

Lys framtid

Til tross for at åpningen av Follobanen fikk problemer og måtte stenge på tampen av 2022, er Breivik positiv med tanke på fremtiden til Ski. Mye av årsaken er villigheten han ser hos lokalpolitikere og byplanleggere til å tenke stort:

– De er tett på, godt opplyste og ønsker å utvikle byen i en positiv retning. Ting ser lyst ut for Ski, som jeg selv flyttet til i 2004 og med årene har fått en forkjærlighet for. Jeg har med andre ord en sterk egeninteresse i arbeidet jeg gjør. Det burde da være godt for noe, avslutter han. ●



Samarbeid
skapte
Sagabyen

700

leiligheter er oppført i Sagabyen på Jessheim siden oppstarten av utviklingen i 2007.

For en av Norges raskest voksende byer har transformasjonen av jernbanen bidratt til en årlig vekst på 1 000 nye innbyggere i hele ti år på rad. Veksttakten er spådd å fortsette frem til minst 2030.

Med ti minutter fra Gardermoen, 39 minutters togreise fra hovedstaden, skog og mark i bakgården, er Jessheim en by i stadig vekst. Tross sin unge levealder som by, har den opplevd en utvikling som få byer er forunt:

– Ved millenniumskiftet hadde Jessheim i underkant av 10 000 innbyggere og de fikk bystatus i 2012. Sånn sett er det imponerende å kunne vise til et innbyggertall på godt over 22 000 i dag, sier Morten Austestad, direktør utvikling i Bane NOR Eiendom.

Urban «kaffe latte»-faktor

Mange av tilflytterne i Jessheim kommer fra nabo-kommuner på Øvre Romerike: Noen ønsker å bo sentralt og bynært, og ser på den korte reiseveien med tog til Oslo og nærheten til flyplassen på Gardermoen som viktig. Andre føler seg kanskje ferdige med tiden i enebolig og er klare for en ny fase i livet:

– Jessheim er en by som har evnet å ivareta sin helt egne sjarm og autenticitet, og det er et godt og ønsket alternativ for mange. Samtidig har byen tilstrekkelig med «kaffe latte»-faktor til å føles urban, noe som for mange er viktig, sier Austestad.

Bane NOR Eiendom har jobbet lenge med utviklingen av Jessheim, og etablerte utviklings-selskapet Jessheim Byutvikling AS i 2007 sammen med Ø.M. Fjeld Utvikling.

– Vi jobber tett med kommune, innbyggere, politikere og næring, og bygger gradvis trinn for trinn, sier Austestad, og legger til:

– Våre samarbeidspartnere i Ullensaker kommune har alle et tankesett jeg til stadighet blir imponert over: De ikke bare ønsker og vil, men skal få ting gjort. Slikt blir det resultater av.



Sagaen om Sagabyen

Da byggingen av hovedbanen startet i 1854, vokste Jessheim frem som en stasjonsby tuftet på godstransport. Hit ble det transportert tømmer, som gav grobunn til etableringen av et sagbruk inntil jernbanen.

I over 100 år var Dampsagbruket en hjørnesteins-bedrift i lokalsamfunnet, men er i disse dager historie. På de tidligere jernbane- og sagbrukstomtene utvikler Sagabyen seg, som gjennom sitt navn trekker historiske linjer til tomtens tidligere aktiviteter.

– Både vi i Bane NOR Eiendom og byggetreprenøren Ø.M. Fjeld hadde kjøpt sagbrukstomter på samme tid. Hver vår lange og tynne tomtestripe var plassert tett inntil hverandre. I stedet for å bygge noe smått hver for oss, slo vi kreftene sammen og tenkte ut visjonen om Sagabyen. Nå har vi i Jessheim Byutvikling bygget nærmere 700 nye leiligheter og et kjøpesenter. Et betydelig antall leiligheter er også planlagt for kommende år, sier Austestad.

Kvalitet og beliggenhet som fortrinn

Sagabyen har utviklet seg bra siden oppstarten, selv i et konkurranseutsatt boligmarked. På Øvre Romerike har salget av leiligheter foregått jevnt og trutt:

– Vi har et av prosjektene som år etter år selger best i Jessheim. Vi tror litt av grunnen til dette er at vi har utviklet Saga-prosjektene med kvalitet i førersetet:

Nye trinn er bygd på skulderen av de forrige. Vi har også en langsiktig tilnærming til kundeoppfølging og opplever at mange av våre kjøpere er gode ambassadører for området. Vår unike beliggenhet ved kollektivknutepunktet Jessheim stasjon er naturligvis også et fortrinn sammenlignet med andre prosjekter i området, forteller Austestad.



Morten Austestad,
direktør utvikling i
Bane NOR Eiendom

Gav nytt liv til «Skammens hus»

Sentralt i utviklingen av byer står ofte videreføringen av spesifikke eiendommers historier, minner og uttrykk. Jessheim var ikke noe unntak, noe Austestad fikk erfare da kommunen krevde at det 100 år gamle administrasjonshuset til Dampsagtomta skulle bevares:

– Det nedslitte huset var egentlig bare en kostnads-post for oss og ble av lokale omtalt som «Skammens hus». Vi har heldigvis lang og god erfaring med restaurering av gamle bygg, og tok fatt på oppgaven med å gjøre det funksjonelt for nye brukere, og etablerte dessuten en park like ved, sier han.

Bygget er i ettertid overført til kommunen og leies nå ut til Frivilligsentralen, som bidrar til høy aktivitet store deler av døgnet.

Alltid på moten

I løpet av 2024 kan sannsynligvis nye Saga Torg bli presentert i markedet. Utviklingen av Sagabyen har pågått lenge og vil fortsette i mange år videre:

– Bynære leiligheter på kollektivknutepunktet vil aldri gå av moten, og bidrar dessuten til å redusere bilbruk og miljøbelastninger. Sagabyen er et fremragende eksempel på dette som jeg gledes over å bidra til utviklingen av, avslutter han. ●

FAKTA | Sagabyen:

Saga Senter stod ferdig i 2012 med 120 leiligheter og nærmere 9000 kvadratmeter forretningslokaler. Fire år etter stod Saga Atrium ferdig med 60 leiligheter og et mindre forretningslokale. Det største utbyggingsområdet, Saga Terrasse, ble påbegynt i 2017 og vil bestå av nesten 500 leiligheter og flere næringslokaler når det ferdigstilles i 2024.

Nå pågår reguleringsarbeidet for Saga Torg som kan inneholde rundt 400 leiligheter samt arealer til næring og kontor. Prosjektet utvikles sammen med en partner og vår andel utgjør 180 leiligheter. Ved utgangen av 2022 var det solgt 651 leiligheter i Sagabyen.





Strandgata 19 ligger på hjørnet av Christian Frederiks plass – et lite steinkast fra Oslo S. Her skal vi erstatte 400 parkeringsplasser med butikker, kontorer og restaurant for å skape mer liv i området. Med den høye kollektivdekningen her er dette et praktisk eksempel på knutepunktutvikling.

En rating av rang

Solid, lønnsom og nytenkende – med kredittrating A: Bane NOR Eiendom mottok Nordic Credit Rating's høyeste rangering i 2022, og er med det best og tryggest av alle aktører i den norske eiendomsbransjen.

– I et usikkert marked som det vi opplever nå, er tilgangen på kapital til eiendomsprosjekter krevende for mange. Den gode kredittratingen vi mottok fra Nordic Credit Rating reduserte usikkerheten knyttet til oss som aktør, og var utslagsgivende da vi blant annet utstedte nye «grønne» obligasjonslån på til sammen 1,5 milliarder kroner i juni 2022, sier finansdirektør i Bane NOR Eiendom, Sven Erik Pløen.

32,2 %

er Bane NOR Eiendom sin konkurransedyktige belåningsgrad sammenlignet med bransjegjennomsnittet

Grønne obligasjonslån sikrer lavere renteutgifter over tid, noe som videre sikrer at større deler av egenkapitalen benyttes der den er ment å skulle bli brukt, nemlig til utviklingen av knutepunkt:

– Våre nyeste obligasjonslån vil ene og alene sørge for at vi sparer fem millioner kroner i renteutgifter. Ved å ivareta vår status og solide risikovurdering, sikrer vi at flere lignende besparelser vil skje over tid.

Bransjens laveste gjeldsgrad

Med en belåningsgrad på 32 prosent sammenliknet med bransjegjennomsnittet har Bane NOR Eiendom evnet å stå støtt i et utfordrende og problemfylt år:

– Vi har en svært diversifisert portefølje bestående av alt fra hoteller og kontorbygg til togverksteder og -stasjoner. Majoriteten av leietakerne våre er offentlige virksomheter, som oftest tilknyttet jernbanen. Vi har i tillegg mange pågående utviklingsprosjekter og en stor tomtebank som gir oss flere bein å stå på. Samlet gir dette oss en styrke i form av stabilitet og soliditet over tid sammenlignet med de fleste andre aktører som jobber med utvikling og forvaltning, sier Pløen.

Med årene har kravene som stilles til investorer blitt gradvis strammere. Dette påvirker etterspørselen til utstedelse av lån.

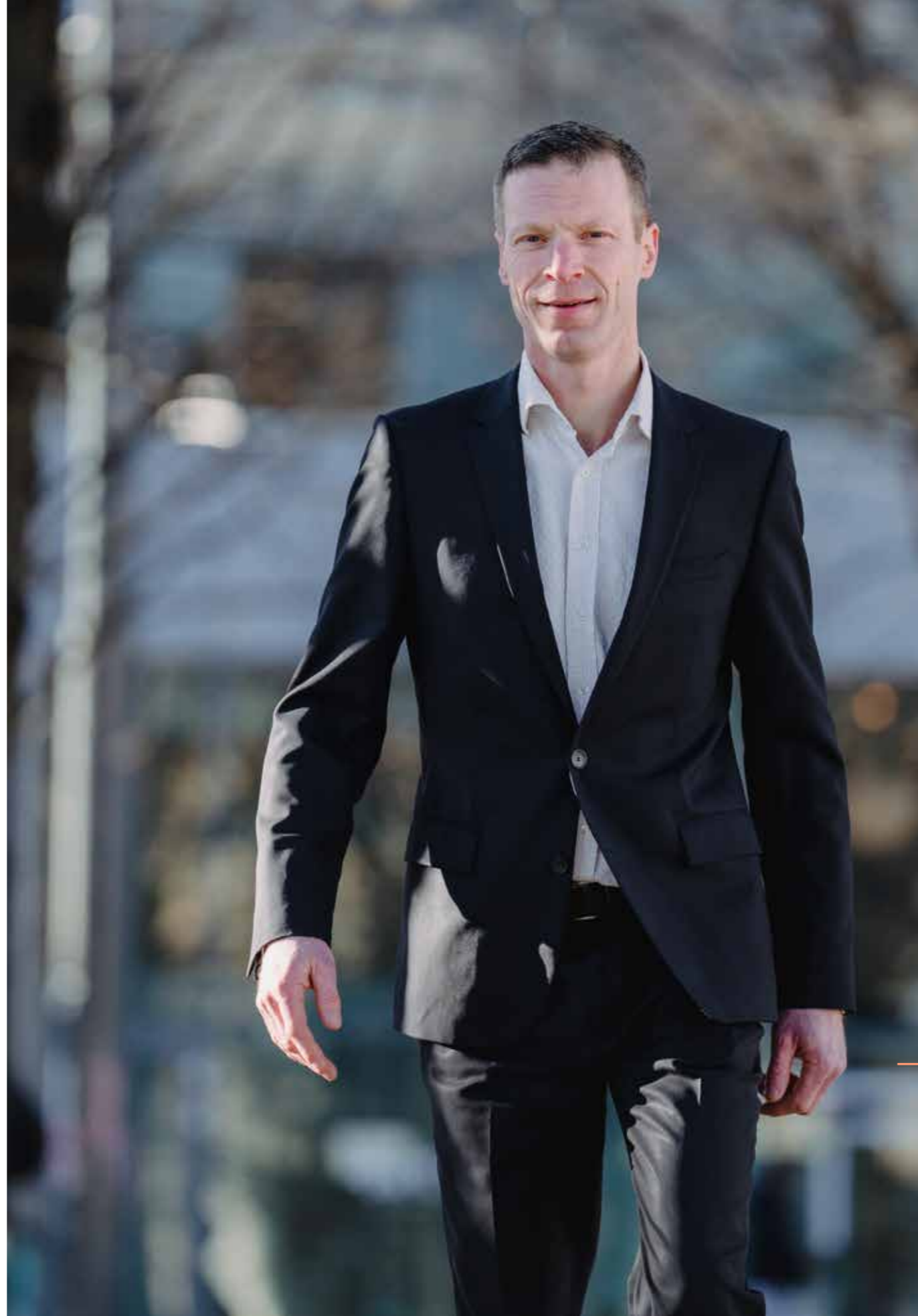
Konsekvensene blir ifølge Pløen forsterket når markedene opplever nedgangstider. Dette var også noe av bakgrunnen for at Bane NOR Eiendom i 2022 valgte å ta initiativ til en offisiell uavhengig kredittvurdering:

– Det som for folk flest fremstår som litt traust og kjedelig, vil for kredittanalytikere være det komplett motsatte; spennende investeringsobjekter med lav risiko. I kredittanalytikernes øyne er selskaper som vårt både langsiktige, troverdige og lønnsomme. Vi visste at Bane NOR Eiendom som virksomhet ville ha appell hos analytikere, og ville derfor motta et håndfast bevis i svart-på-hvitt.

Et fantastisk grunnlag for vekst og utvikling

Bygg i og rundt knutepunkt holder seg bedre i verdi og er lettere å selge. Spesielt sammenlignet med prosjekter og bygg i randsoner:

– Vårt samfunnsoppdrag som knutepunkt utvikler, med et særskilt ansvar for bærekraftig byutvikling, har i kombinasjon gitt oss et godt grunnlag for stabil vekst og utvikling over tid. Fortetting ved knutepunktene gir dessuten en lokaliseringsevne. Det betyr at de som bor og jobber tett sammen oppnår flere gevinster enn de som ikke gjør det, mener Pløen.



Boligprosjektene i regi av Bane NOR Eiendom på steder som Mysen, Holmestrand, Jessheim og Askim er eksempler på at boligsalget har gått jevnt siden salgsstart. Salgstakten har naturligvis avtatt en del gjennom høsten 2022, men det er på ingen måte stillstand. Verken i andelen boligprosjekter eller antallet forretningsbygg.

– Som en sterk kontrast til de fleste andre, har vi solgt enheter jevnt og trutt gjennom hele 2022. Mange av våre konkurrenter har på den andre siden sett seg nødt til å komme med lokketilbud, noe som vitner om trangere tider. Det må sies å være et paradoks at markedsuro er hva som skulle til for at vi virkelig kunne belyse Bane NOR Eiendom sin styrke som virksomhet, avslutter Pløen. ●

- Det at vi har så mange pågående utviklingsprosjekter og en stor tomtebank gir oss en styrke i form av stabilitet og soliditet over tid, sier finansdirektør Sven Erik Pløen.



Våre eiendommer

Bolig

Oslogate 35 bolig
 Bryn stm. bolig
 Nyland store bolig
 Hafslund vokterbolig
 Kløfta vokterbolig Dragvoll
 Sløtford vokterbolig
 Matrand betj. bolig
 Oslogate 7 bolig
 Oslogate 1 bolig
 Lesjaverk vokterbolig ferieste
 Lisleby stasjonsbolig
 Nor inspektørbolig
 Nor banemesterbolig
 Haugenstua vokterbolig
 Bjorli vokterbolig 2
 Kjelsås anneks
 Myrdal banemesterbolig
 Myrdal vokterbolig II
 Myrdal funksjonærbolig I
 Myrdal funksjonærbolig II
 Kongsvinger betjentbolig
 Sand disponentbolig
 Stensrudlia Enebyggveien 947
 Dunderdalsvn 1 - Kongsvinger bolig 1
 Dunderdalsvn 3 - Kongsvinger bolig 2
 Dunderdalsvn 5 - Kongsvinger bolig 3
 Dunderdalsvn 10 - Kongsvinger bolig 4
 Dunderdalsvn 12 - Kongsvinger bolig 5
 Dunderdalsvn 14 - Kongsvinger bolig 6
 Dunderdalsvn 13 - Kongsvinger bolig 7
 Dunderdalsvn 11 - Kongsvinger bolig 8
 Tynset - Aumveien 471 (Fosås gård)
 Oslo h.hus Enebyggveien 47
 Grorud h.hus Jernkroken
 Lørenskog betjentbolig
 Sagdalen bolig 1
 Sagdalen bolig 2
 Sagdalen bolig 3
 Hauerseier bfm bolig
 Mosjøen velferd
 Bolna Garasje/vannanlegg
 Kjelsås banevokterbolig
 Grua vokterbolig
 Roa banemesterbolig
 Kvernum vokterbolig
 Jevnaker vokterbolig
 Ål betjentbolig 1
 Ål betjentbolig 2
 Ustaoset vokterbolig
 Haugastøl funksjonærbolig 2
 Haugastøl funksjonærbolig 3
 Flåm funk.bolig II
 Hvalstad hybelhus
 Hvalstad vaktm. bolig
 Asker Eikevn 57, bolig
 Asker Eikevn 53, bolig
 Sandvika Jongsbruveien 16 enebolig

Sandvika Jongsbruveien 18 enebolig
 Sandvika Slepndveien 36 Tomannsbolig
 Vestfossen bolig
 Mosby bolig
 Kristiansand Setesdalsveien 79 dobbelbolig
 Kristiansand Setesdalsveien 81 enebolig
 Gamle Mandalsvei 2
 Gamle Mandalsvei 4
 Gamle Mandalsvei 6
 Gamle Mandalsvei 8
 Gamle Mandalsvei 10
 Gamle Mandalsvei 12
 Hellvik enebolig
 Langeid hytte
 Sannidal enebolig

Forretning

Hamar Jernbanerestaurant
 Lillestrøm Musikkskolen
 Kristiansand restaurant/kiosk
 Stavanger Jernbanevn restaurant
 Sandefjord Peter Castbergsgate 9

Garasje

Sandvika Jongsbruveien 16 garasje
 Sandvika Jongsbruveien 18 garasje
 Sandvika Slepndveien 36 Garasje
 Kongsberg åpen garasje

Kontor

Røros pakkhus
 Sundland bygg A
 Sand kontorbygg
 Rolvsøy terminalbygg
 Sarpsborg velf./legekontor
 Mysen banemesterkontor
 Kongsvinger velferd/lokstall
 Kongsvinger velferd/lokstall
 Oslo S Banebygget
 Alnabru fellesekspedisjon
 Alnabru terminalbygg
 Grorud Portvakt
 Grorud utdanningscenter ERTMS
 Grorud kontor
 Eidsvoll Adm.bygg buss
 Hamar undervisningsbygning m/f
 Hamar velferdsbygg linjepers/bm-kontor
 Hovemoen adm.bygg/godshus
 Fåberg velferdsbygg Bane
 Marienborg administrasjonsbygning
 Trondheim stasjon Østre bygg
 Trondheim stasjon Trapphus
 Åndalsnes godsterm.adm.bygg
 Mo i Rana godssenter
 Fauske terminal adm.bygg
 Øyheim ekspedisjons hus
 Grefsen Velferdsbygg
 Hønefoss personalbygg

Nesbyen banemesterkontor/hvile
 Ål velferdsbygg
 Hallingskeid eksp.hus
 Voss velferdshus
 Bergen terminalbygg nr 5
 Vatnahalsen eksp.hus
 Berekvam eksp.hus
 Dalsbotn eksp.hus
 Håreina eksp.hus
 Flåm funk.bolig I Velferdshus
 Drammen velferdsbygg
 Drammen stasjon - bygg C
 Drammen stasjon - bygg D
 Krossen velferdsbygning
 Kristiansand bryggerigropa kontorbygning
 Forus kontor/lager
 Flesberg stasjonsbygning
 Skien kontorpaviljong
 Menstad godssenter/adm.bygg

Lager og godshus

Bryn stm. bolig uthus
 Prestebakke godshus
 Fetsund godshus
 Seterstøa godshus
 Åbøgen godshus
 Åbøgen uthus
 Åbøgen privat
 Matrand godshus
 Roverud bryggerhus
 Roverud privat
 Flisa godshus
 Flisa bryggerhus
 Stai godshus
 Glåmos godshus
 Singsås godshus
 Dal godshus
 Hamar oljebu/lager m/f
 Hamar verkstedlager m/f
 Sel godshus
 Sel stasjon, uthus
 Hjerkinns godshus
 Kongsvoll godshus
 Skogn godshus
 Skogn ilgodshus
 Bodø godshus
 Gran godshus
 Nesbyen godshus
 Nesbyen Privat/Uthus
 Haugastøl uthus
 Bergen ekspresgodsbygning
 Kongsberg godshus
 Rollag uthus
 Veggli uthus/privet
 Norefjord uthus
 Rødberg godshus
 Notodden godshus
 Skoppum godshus

Galterud godshus
 Grinder bryggerhus
 Elverum ilgods/velferdshus
 Sjøa toalettbygning
 Sjøa stasjon, uthus
 Brennhaug godshus
 Dovre godshus
 Gjøvik uthus
 Gjøvik skystasjon
 Hønefoss uthus
 Sokna godshus
 Sokna ilgodshus
 Sokna privet
 Urdland uthus
 Saggrenda godshus
 Drangedal godshus/relehus
 Figgjo ekspedisjonshus
 Stokke godshus
 Sandefjord godshus
 Nordstrand uthus
 Vestby godshus
 Sarpsborg godshus
 Halden godshus m.rampeob.
 Halden bryggerhus
 Spydeberg godshus
 Magnor godshus
 Magnor privet
 Kirkenær bryggerhus
 Kirkenær privetbygg
 Våler godshus nord
 Våler godshus syd
 Våler privet
 Ådalsbruk godshus
 Løten godshus
 Alvdal godshus
 Alvdal ilgodshus
 Tolga godshus
 Strømmen uthus
 Frogner godshus
 Hauerseier godshus
 Eidsvoll bgf's lager
 Morskogen godshus
 Moelv bryggerhus
 Vinstra godshus
 Vinstra bryggerhus
 Bjorli uthus/garasje
 Hell ilgodshus
 Kopperå godshus
 Jaren godshus 2
 Reinsvoll godshus
 Reinsvoll privetbygning
 Raufoss godshus
 Bolstadøyri godshus
 Drammen godsterminal
 Sundland bygg H
 Bø godshus
 Moi lager/vedskjul
 Vikersund godshus

Eidanger uthusbygning
 Bøn uthus
 Tretten bryggerhus
 Røra godshus
 Hakadal bryggerhus
 Hakadal godshus
 Lunner st. bryggerhus
 Eina godshus
 Eina uthus
 Evanger godshus
 Dale godshus
 Dale garasje/uthus
 Trengereid godshus
 Nordstrand godshus
 Ljan godshus
 Moss ekspresgodsbygning
 Dilling godshus
 Kornsjø godshus
 Skotbu godshus
 Tomter godshus
 Spydeberg uthus
 Gautestad bryggerhus
 Ise lagerhus
 Blaker godshus
 Arnes - Høievegen 9
 Kongsvinger godshus
 Kongsvinger ishus
 Grinder privet
 Flisa kalklager
 Hjellem godshus
 Elverum godshus
 Rena godshus
 Koppang godshus
 Atna godshus
 Lodalen garasje og lager
 Lodalen BM's lager t.hytta
 Lodalen tilfluktsrom
 Grorud oksygenlager
 Grorud tilfluktsrom 1 (syd)
 Grorud tilfluktsrom 2
 Grorud tilfluktsrom 3 (nord)
 Grorud st. uthus
 Grorud store trelastlager
 Grorud lagerbygg 2
 Minnesund godshus
 Tangen godshus
 Steinsrud godshus
 Hamar godslager
 Brumunddal godshus
 Rudshøgda stasjon, uthus
 Bergseng bryggerhus
 Lillehammer godshus
 Fåberg godshus
 Fåberg bryggerhus
 Øyer bryggerhus
 Fåvang godshus
 Kvam godshus
 Kvam stasjon, uthus

Trondheim Fagervika
 Leangen godshus
 Ranheim godshus
 Hommelvik godshus
 Åsen godshus
 Røra lagerbygg
 Grong godshus
 Fauske godshus
 Gudå godshus
 Meråker godshus
 Sandermosen uthus
 Bleiken uthus
 Breiskallen uthus
 Hønefoss godshus
 Gulsvik st. pakkhus
 Gulsvik st. ilgodshus
 Ål godshus
 Ål materiellager
 Finse godshus
 Finse betjentbolig uthus
 Mjølfjell st. godshus
 Reimegrend st. godshus
 Stabekk lagerhus
 Hvalstad godshus
 Drammen - lagerbygg Tangen
 Sundland bygg F
 Sundland fjærlager
 Sundland tilfluktsrom
 Hokksund tilfluktsrom
 Hokksund godshus
 Skollenborg godshus
 Nordagutu stasjon lager
 Garv godshus
 Moi godshus
 Egersund godshus
 Vigrestad godshus
 Nærbø godshus
 Sandnes godshus
 Stavanger Paradisveien LG terminal
 Skotselv godshus
 Skotselv uthus/garasje
 Åmot godshus
 Geithus godshus
 Tyristrand godshus
 Skien plasthall
 Menstad godshotell/lager
 Borgestad godshus
 Figgjo pakkhus
 Tønsberg godshus
 Sem lager
 Larvik bryggerhus
 Larvik godshus

Lokstall

Hamar Rørosbanestallen
 Hamar ringstall
 Hjerkinns lokstall
 Marienborg lokstall

Åndalsnes lokstall
 Ål lokstall
 Krossen el.lokstall
 Larvik lokomotivstall
 Lillestrøm gml lokstall
 Arendal lokstall/verksted
 Sarpsborg lokstall m/velferd
 Kornsjø lok.stall
 Kongsvinger lokstall
 Røros lokstall
 Otta lokstall
 Marienborg tog garasje
 Mosjøen lokstall
 Mo i Rana lokstall/verksted
 Bodø lokstall
 Eina velferd og lokstall
 Gulsvik traktorstall
 Voss lokstall
 Arna traktorstall
 Bergen truckgarasje nr 2
 Flåm lokstall
 Sundland bygg I
 Sundland bygg L
 Kvaleberg lokstall
 Filipstad lokstall
 Menstad lokstall

Omformer

Notodden transformator st./ hy
 Sundland transformator

Parkering

Nesbyen oljebod/truckgarasje
 Tinnoset vedskur/garasje
 Rolvsøy truckgarasje
 Elverum truckgarasje
 Sand bussgarasje
 Svarstad bussgarasje
 Eggedal bussgarasje
 Rolvsøy garasje/carport
 Kornsjø garasje
 Rakkestad garasje
 Åbogen garasje
 Braskereidfoss uthus/garasje
 Lodalen kaldgarasje
 Alnabru frontlastergarasje
 Hamar banemester garasje Tyvholmen
 Åndalsnes godstern. garasje
 Grong garasje
 Bjerka garasje
 Mo i Rana garasje
 Hønefoss garasje
 Nesbyen garasje elektro
 Ål garasjer
 Gvarv DV-garasje
 Kristiansand Setesdalsveien garasje for 3
 Egersund truckg/sykkelskur
 Stavanger Kongsgaten garasjer

Stavanger Jernb.vn. garasje/lager
 Flesberg garasje
 Notodden dobbeltgarasje
 Larvik garasjer

Pumpehus

Kongsvoll pumpehus
 Marienborg pumpehus ved tankanlegg
 Marienborg pumpehus ved diagnose
 Hallingskeid pumpestasjon
 Hjuksebø pumpehus
 Krossen dieselpumpehus
 Tinnoset pumpehus

Relehus

Otta fyrhus m/releerom
 Eina relehus/garasje
 Moi relehus/uthus

Reneseanlegg

Myrdal rensesanlegg
 Sundland rensesanlegg

Stasjon

Sørumsand stasjonsbygning
 Bryn stasjonsbygning
 Ljan stasjonsbygning
 Halden stasjonsbygning
 Prestebakke stasjonsbygning
 Fetsund stasjonsbygning
 Seterstøa stasjonsbygning
 Sander stasjonsbygning
 Åbogen stasjonsbygning
 Matrand stasjonsbygning
 Roverud stasjonsbygning
 Flisa stasjonsbygning
 Stai stasjonsbygning
 Glåmos stasjon
 Singsås stasjon
 Oslo S Østbanebygget
 Jessheim stasjonsbygning
 Sel stasjonsbygning
 Hjerkin stasjonsbygning
 Kongsvoll stasjon
 Langstein stasjon
 Skogn stasjon
 Levanger stasjon
 Bodø stasjon
 Gran stasjonsbygning
 Gjøvik stasjonsbygning
 Nesbyen stasjonsbygning
 Haugastøl stasjonsbygning
 Bergen stasjonsbygning
 Hokksund stasjonsbygning
 Kongsberg stasjon
 Rollag stasjonsbygning
 Veggli stasjonsbygning
 Norefjord stasjonsbygning

Rødberg stasjon
 Notodden stasjonsbygning
 Flekkefjord eksp/godshus
 Skoppum stasjonsbygning
 Larvik stasjonsbygning
 Galterud stasjonsbygning
 Grinder stasjonsbygning
 Elverum stasjonsbygning
 Reitan stasjon
 Oslo Sentralstasjon
 Sjøa stasjonsbygning
 Brennhau stasjonsbygning
 Dovre stasjonsbygning
 Berkåk stasjon
 Hovin stasjon
 Verma stasjonsbygning
 Snåsa stasjon
 Majavatn stasjon
 Elsfjord stasjon
 Hønefoss stasjon
 Sokna stasjon
 Flå stasjonsbygning
 Urdland stasjonsbygning
 Arna stasjonsbygning
 Hvalstad gml. st. bygn.
 Gulskogen stasjonsbygning
 Nordagutu stasjon
 Drangedal stasjonsbygning
 Herefoss stasjonsbygning
 Snartemo stasjonsbygning
 Brusand stasjonsbygning
 Tyristrand stasjon
 Borgestad stasjonsbygg
 Tønsberg stasjonsbygning
 Stokke stasjonsbygning
 Borre st.bgn. m/godshus
 Nordstrand stasjonsbygning
 Kolbotn stasjon
 Oppegård stasjonsbygning
 Ås stasjonsbygning
 Vestby stasjonsbygning
 Moss stasjonsbygning
 Rygge stasjonsbygning
 Råde stasjonsbygning
 Fredrikstad stasjonsbygning
 Sarpsborg stasjonsbygning
 Skjeberg stasjonsbygning
 Kråkstad stasjonsbygning
 Spydeberg stasjonsbygning
 Askim stasjonsbygning
 Slitu stasjonsbygg m/godshus
 Eidsberg stasjonsbygning
 Rakkestad stasjonsbygning
 Årnes stasjonsbygning
 Skarnes stasjonsbygning
 Kongsvinger stasjonsbygning
 Magnor stasjonsbygning
 Kirkenær stasjonsbygning

Våler stasjonsbygning
 Ådalsbruk stasjonsbygning
 Løten stasjonsbygning
 Rena stasjonsbygning
 Koppang stasjonsbygning
 Alvdal stasjonsbygning
 Tolga stasjon
 Røros stasjon
 Grorud stasjonsbygning
 Lørenskog stasjonsbygning
 Strømmen stasjonsbygning
 Lillestrøm nye st.bygning
 Frogner stasjonsbygning
 Kløfta stasjonsbygning
 Haukeret stasjonsbygning
 Dal stasjonsbygning
 Morskogen stasjonsbygning
 Hamar stasjon
 Moelv stasjonsbygning
 Lillehammer nye skysstasjon
 Hundorp stasjonsbygning
 Vinstra stasjonsbygning
 Heimdal stasjon
 Trondheim stasjon
 Skansen stasjon
 Lesja stasjonsbygning
 Bjørli stasjonsbygning
 Lademoen stasjon
 Ranheim stasjon
 Hell stasjon
 Stjørdal stasjon
 Verdal stasjon
 Steinkjer stasjon
 Bolna stasjon
 Kopperå stasjon
 Grefsen stasjonsbygning
 Kjelsås stasjonsbygning
 Sanderosen stasjonsbygning
 Nittedal stasjonsbygning
 Hakadal stasjonsbygning
 Grua stasjonsbygning
 Jaren stasjonsbygning
 Reinsvoll stasjonsbygning
 Raufoss stasjonsbygning
 Myrdal stasjonsbygning
 Voss stasjonsbygning
 Bolstadøyri stasjonsbygning
 Trengereid stasjonsbygning
 Myrdal stasjonsbygning
 Blommenholm stasjonsbygning
 Drammen st.bygn.-bygg A
 Drammen st.bygn.-bygg B
 Mjøndalen stasjonsbygning
 Bø stasjonsbygning
 Mosby stasjonsbygning
 Kristiansand stasjonsbygning
 Moi stasjonsbygning
 Heskestad stasjonsbygning

Skøyen stasjonsbygning
 Heggedal stasjonsbygning
 Røyken stasjonsbygning
 Spikkestad stasjonsbygning
 Vikersund stasjon
 Arendal stasjonsbygning
 Sem stasjon
 Eidanger stasjonsbygning
 Tomter stasjonsbygning
 Haga stasjonsbygning
 Skotterud stasjonsbygning
 Bøn stasjonsbygning
 Tretten stasjonsbygning
 Oppdal stasjon
 Soknedal stasjon
 Selsbakk stasjon
 Lora stasjonsbygning
 Lesjaverk stasjonsbygning
 Marstein stasjonsbygning
 Åndalsnes stasjonsbygning
 Røra stasjon
 Trofors stasjon
 Lunner stasjonsbygning
 Eina stasjonsbygning
 Evanger stasjonsbygning
 Dale stasjonsbygning
 Stanghelle stasjonsbygning
 Vaksdal stasjonsbygning
 Hjuksebø stasjon
 Sandefjord stasjonsbygning
 Hauketo stasjonsbygning
 Langhus stasjonsbygning
 Dilling stasjonsbygning
 Tistedal stasjonsbygning
 Aspedammen stasjonsbygning
 Skotbu stasjonsbygning
 Mysen stasjonsbygning
 Gautestad stasjonsbygning
 Ise stasjonsbygning m/godshus
 Blaker stasjonsbygning
 Rånåsfoss stasjonsbygning
 Namnå stasjonsbygning
 Braskereidfoss stasjonsbygning
 Hjellem stasjonsbygning
 Ilseng stasjonsbygning
 Elverum skysstasjon
 Grundset stasjonsbygning
 Opphus stasjonsbygning
 Atna stasjonsbygning
 Hanestad stasjonsbygning
 Os stasjon
 Haltdalen stasjon
 Oslo S Flytoterminale
 Høybråten stasjonsbygning
 Kløfta nye stasjonsbygning
 Eidsvoll nye stasjonsbygning
 Minnesund stasjonsbygning
 Tangen stasjonsbygning

Steinsrud stasjonsbygning
 Stange stasjonsbygning
 Ottestad stasjonsbygning
 Jessnes stasjonsbygning
 Brumunddal stasjonsbygning
 Rudshøgda stasjonsbygning
 Bergseng stasjonsbygning
 Fåberg stasjonsbygning
 Øyer stasjonsbygning
 Losna stasjonsbygning
 Fåvang stasjonsbygning
 Ringebu stasjonsbygning
 Kvam stasjonsbygning
 Otta stasjonsbygning
 Dombås stasjon
 Vålås stasjonsbygning
 Ulsberg stasjon
 Støren stasjon
 Lundamo stasjon
 Heimdal nye stasjon
 Trondheim stasjon Vestre tilb.
 Trondheim stasjon Ventehall
 Oslo Lufthavn ankomsthall
 Leangen stasjon
 Hommelvik stasjon
 Åsen stasjon
 Grong stasjon
 Namsskogan stasjon
 Kvalfors stasjon/godshus
 Mosjøen stasjon
 Drevvatn stasjon
 Bjerka stasjon
 Mo i Rana stasjon
 Skonseng stasjon
 Dunderland stasjon
 Lønsdal stasjon
 Røklund stasjon
 Rognan stasjon
 Fauske stasjon
 Oteråga stasjon
 Gudå stasjon
 Meråker stasjon
 Åneby stasjonsbygning
 Roa stasjonsbygning
 Bleiken stasjonsbygning
 Hågår stasjonsbygning
 Breiskallen stasjonsbygning
 Nygard stasjonsbygning
 Jevnaker stasjonsbygning
 Leira stasjonsbygning
 Gulsvik stasjonsbygning
 Gol stasjonsbygning
 Torpo stasjonsbygning
 Ål stasjonsbygning
 Geilo stasjonsbygning
 Ustaoset stasjonsbygning
 Finse stasjonsbygning
 Upsete eksp.hus

Mjølfjell stasjonsbygning
 Reimegrend stasjonsbygning
 Voss terminal
 Bergen Stasjon Ny Vestfløy
 Nationaltheatret stasjon
 Lysaker nye stasjon
 Sandvika nye stasjonsbygning
 Asker stasjonsbygning
 Vestfossen stasjon
 Skollenborg stasjonsbygning
 Saggrenda stasjon
 Øysteinstul stasjonsbygning
 Gvarv stasjonsbygning
 Lunde stasjonsbygning
 Neslandsvatn stasjonsbygning
 Gjerstad stasjonsbygning
 Vegårshei stasjonsbygning
 Nelaug stasjonsbygning
 Vennessla stasjonsbygning
 Nodeland nye stasjon
 Storekvina stasjonsbygning
 Gyland stasjonsbygning
 Egersund stasjonsbygning
 Hellvik stasjonsbygning
 Sirevåg stasjonsbygning
 Ogna stasjonsbygning
 Vigrestad stasjonsbygning
 Varhaug stasjonsbygning
 Nærbø stasjonsbygning
 Bryne stasjonsbygning
 Klepp stasjon/godshus
 Skeiane stasjonsbygning
 Sandnes stasjonsbygning
 Hinna stasjonsbygning
 Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg
 Bestun stasjonsbygning
 Spikkestad uthus
 Skotselv stasjonsbygning
 Åmot stasjonsbygning
 Notodden kollektivterminal
 Skien stasjonsbygning
 Porsgrunn stasjonsbygning
 Sannidal stasjonsbygning
 Rossedalen ekspedisjonshus
 Horten stbgn/godshus

Toghall

Lodalen toghall
 Marienborg tine-/spylehall
 Skien vedlikeholdshall

Vanntårn

Marienborg vanntårn

Vannverk

Kongsvoll trykkbasseng
 Bolstadøyri vannverk
 Ustaoset vannverk

Haugstøl vannverk
 Myrdal vannverk
 Upsete vannverk
 Mjølfjell vannverk

Verksted

Hamar verkstedbygning m/f
 Rødberg bakeribygning
 Notodden snekkerv./smie
 Krossen verksted/lokstall
 Eidsvoll snekkerverksted
 Marienborg lokverksted
 Marienborg smie/ hjulverksted
 Marienborg maler- og snekkerverksted
 Sundland bygg C
 Sundland bygg B
 Sundland bygg D
 Sundland bygg E
 Sundland bygg K
 Svarstad verksted
 Sarpsborg snekkerverksted/lage
 Lodalen tinehus
 Lodalen dreiebenkhus
 Lodalen mekaniske verksted
 Lodalen Fjellstallen
 Alnabru vognverksted
 Grorud verksted
 Grorud vst. tekn. lab.
 Grorud verksted - Fløy A
 Grorud lakkhall
 Eidsvoll Verkstedbygning buss
 Støren verksted
 Marienborg motorvognverksted
 Marienborg diagnosestasjon
 Dombås e-avd. verkstedbygning
 Roa bm.kontor og lager
 Ål elektroverksted
 Arna fremmøteplass/lager
 Arna kontor/verks. br. BHVB
 Bergen Verksted 2021
 Sundland bygg G
 Sundland bygg J
 Drammen spiserom/verksted
 Sundland Verksted 2012 N
 Nærbø snekkerverksted
 Vaulen gamle verksted
 Kvaleberg verksted
 Kvaleberg nye verksted
 Vikersund maler og s.verk
 Holmestrand smie
 Narvik terminalen tinehall

Vognhall

Hamar motorvognhall
 Lodalen vognbehandlingshall

Øvrige

Trondheim driftsbane-gard

Prestebakke privet
 Matrand privet
 Roverud tørkehus
 Flisa privet
 Gran Drosjebu
 Veggli hvilebu
 Norefjord hvilehytte
 Skoppum takoverbygg
 Nor vedskjul
 Søkkunda vokterbolig
 Lesjabekk vokterbolig
 Lesjabekk uthus 1 (sør)
 Lesjabekk uthus 2 (nord)
 Kråkstad privetbygg
 Slitu privetbygg
 Eidsberg privetbygg/garasje
 Ådalsbruk privet
 Eidsvoll flishus
 Eidsvoll b.avd. smielager
 Lesja privet
 Bjorli vokterbolig 1
 Sundland fyrhus
 Sundland NSB kompetansesenter
 Soknedal privet
 Steinkjer vognremisse
 Bjørkelangen bussanlegg
 Bjørkelangen Lokstall/Bussanlegg
 Klokkekarstua kontor/bussgarasje
 Ski personalbygg
 Kornsjø privetbygg
 Ise privetbygg
 Årnes nye banebygg
 Kongsvinger Glommengata 16-20
 Ilseng uthus
 Elverum takoverbygg bussterminal
 Lodalen vognvaskemaskin
 Lodalen blåbygg
 Alnabru opph.rom/toalett
 Grorud Kontrollhall
 Grorud b.avd.brakke
 Kløfta Trondheimsveien 67
 Hamar toalettanlegg
 Lillehammer renholdsbu
 Lillehammer kunstpaviljong
 Hågåseter brakke/feriested
 Vålåsjø vokterb./feriested
 Heglingen vokterb./feriested
 Hovin godshus
 Marienborg bad
 Marienborg overbygg 1
 Marienborg sykkelstur
 Marienborg overbygg 2
 Marienborg hovedkiosk
 Marienborg sanitærstasjon 1
 Marienborg vaskehall 1
 Steinkjer Linjegodsterminal
 Mosjøen bussoverbygg
 Ål visitørhytte

Solbakken vokterbolig
 Reimegrend garasje
 Fossmarkli anleggsbolig
 Arna overbygg gangvei
 Bergen driftsbygning A
 Leite brakke
 Reinunga venteskur
 Kårdal uværskur
 Blomheller uværskur
 Lunden uværskur
 Asker drosjebu
 Tangen spise-/velferdsrom
 Hokksund bussanlegg
 Kongsberg bussgarasje
 Langemyr kontor/garasje
 Langemyr godsoverbygg
 Langemyr vaskehall

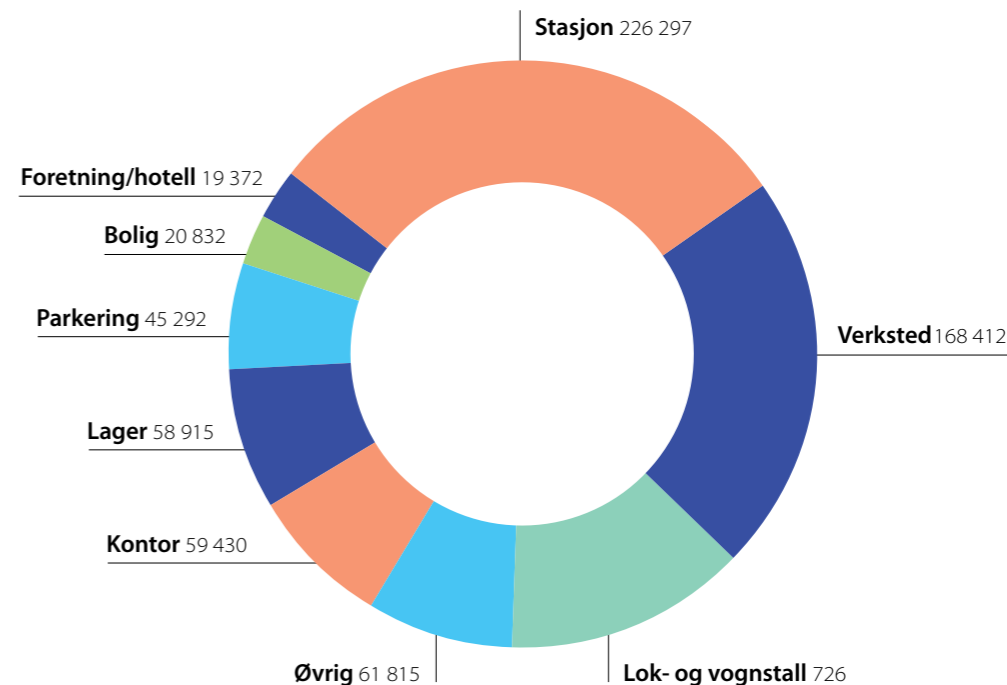
Fredede/
 vernede bygg: **376**

Bygg
 totalt: **882**

Krossen kontorbygning/hybel
 Kristiansand bryggerigropa klatrehall
 Kristiansand østre brokar ROM
 Kristiansand spor 1, 33 rom
 Kristiansand sovevognterminal/oppbevaring
 Kristiansand driftsbygning
 Marnardal venterom
 Sandnes hvilebu ny
 Sandnes betong overbygg
 Forus rubbhall
 Stavanger Paradisveien driftsbygning
 Stavanger Paradis Pumpe-stasjon
 Stavanger Paviljong
 Filipstad terminalbygg
 Bestun snust. hvilebrakke
 Skien Sandvikveien 10
 Menstad takoverbygg/rampe

Borgestad takoverbygg
 Merkebekk stasjonsbygning
 Merkebekk hvilebu/trallebu
 Langsjo hvilebrakke
 Ådalsbruk uthus/vedbu
 Marienborg skiftebrakke
 Flesberg vedbu
 Lillehammer - Kirkegata 64
 Bergen terminal Kontorrigg
 Kristiansand leskur plattform
 Sundland stillverkshus
 Kolbotn sykkelhotell
 Nelaug telefonforsterker

Forvaltningsareal i kvadratmeter



BANENOR

Styre og ledelse

Styret 2022



Fra venstre:
Martin Mæland
Gorm Frimannslund
Trine-Marie Hagen
Helga Nes
Hans Kristian Voldstad

Gorm Frimannslund Styrets leder

Frimannslund var styreleder og konsernsjef i Bane NOR fra 2017 til mars 2023. Han var tidligere direktør for Infrastrukturdivisjonen i Jernbaneverket, og har hatt flere ledende stillinger i SAS og Widerøe. Frimannslund har utdanning innen transportfag, økonomi og ledelse, fra hhv. Møre og Romsdal distriktshøyskole, Handelshøyskolen BI og Templeton College Oxford. Fødselsår: 1962.

Martin Mæland Styremedlem

Mæland har vært styremedlem siden 2019. Han er konsulent og investor, og har flere styreverv, bl.a. i Consto og Arctic Securities. Han leder Skattetakstnemnda for næringsseiendom i Oslo kommune og var tidligere konsernsjef i OBOS i over 30 år. Mæland har vært medlem av Oslo Bystyre, og har vært medlem av og styreleder i en rekke styre i børsnoterte, offentlige og private selskaper. Mæland er utdannet cand. mag. i realfag og cand.oecon (sosialøkonom). Fødselsår: 1949.

Hans Kristian Voldstad Styremedlem

Voldstad har vært styremedlem siden 2004 (da ROM Eiendom). Han er eiendomsutvikler og -investor, og eier eiendoms-selskapet Voldstad Eiendom som igjen er hovedeier i Niklasberg AB i Sverige. Han var tidligere eiendomsdirektør i Fagbygg/BPA, og har styreverv i egne selskaper, i Schage Eiendom og har hatt verv innen idretten og politikk. Voldstad er utdannet siviløkonom ved Norges handelshøyskole i Bergen. Fødselsår: 1958.

Helga Nes Styremedlem

Nes har vært styremedlem siden 2017. Hun er også styremedlem i Sporveien AS og daglig leder i eget konsulentfirma, VadNes AS. Nes var utbyggingsdirektør i Bane NOR fram til 2018, og har mer enn 30 års ledererfaring fra Hydro og Statoil (nå Equinor), bl.a. som direktør for konsernstaber og fellestjenester og medlem av konsernledelsen i Statoil. Nes er utdannet MSc i kjemi og har en MBA i strategi og ledelse fra Handelshøyskolen BI. Fødselsår: 1956.

Trine-Marie Hagen Styremedlem

Hagen har vært styremedlem siden 2022. Hun er CFO i Felleskjøpet Agri SA, og har erfaring som CFO i Ekornes ASA og i Mentor Medier AS. Hun har også hatt flere roller i Norske Skogindustrier ASA, blant annet økonomisjef ved to fabrikker. Hagen har styreverv i Norske Skog ASA og i flere datterselskaper av Felleskjøpet Agri SA. Hagen er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i Bergen og har også 1. avdeling jus. Fødselsår: 1977.

Ledergruppen

Jon-Erik Lunøe Administrerende Direktør

Begynte som administrerende direktør i 2019. Han kom fra stillingen som daglig leder i eiendomsutviklings-selskapet Ulven AS, eid av OBOS. Lunøe har bred erfaring fra eiendoms- og entreprenørbransjen. Han er utdannet sivilingeniør bygg og anlegg fra Manchester i England, og har en mastergrad i prosjektledelse fra samme sted.
Fødselsår: 1962



Fra venstre foran:
Jørn Seljelid
Jon-Erik Lunøe,
Anette Palm Vesterkjær
Jørn Johansen

Stående fra venstre:
Knut Øivind Ruud Johansen
Stine Smemo Strachan
Morten Austestad
Morten Stray Floberghagen
Sjur Helseth
Espen Wikerholmen

Stine Smemo Strachan Kommunikasjonssjef

Kommunikasjonssjef for Bane NOR Eiendom og Bane NOR Kunde & Marked siden september 2021. Hun har lang erfaring fra det private og offentlige i London og Oslo, for eksempel som PR Director for Random House og HarperCollins, og kommunikasjonsrådgiver for Nittedal kommune og Bane NOR Utbygging. Strachan er utdannet litteraturviter fra Middlesex University, London.
Fødselsår: 1976

Espen Wikerholmen Økonomisjef

Økonomisjef siden 2018. Han kom fra stillingen som konserncontroller i Bane NOR. Wikerholmen har lang internasjonal erfaring som økonomi- og stabsleder innen shipping, varehandel og produksjon. Han er utdannet diplomøkonom ved handelshøgskolen BI.
Fødselsår: 1971

Jørn Seljelid Direktør Strategi og Forretningsutvikling

Direktør for strategi og forretningsutvikling siden 2017. Han var tidligere direktør før økonomi og finans i Bane NOR Eiendom og i ROM Eiendom. Seljelid har lang ledererfaring fra andre virksomheter og er utdannet siviløkonom ved handelshøgskolen BI.
Fødselsår: 1959

Jørn Johansen Direktør Verksted og Hensetting

Direktør for verksted og hensetting siden 2018. Johansen var tidligere konserndirektør Virksomhetsstyring i Bane NOR, og har hatt ulike lederstillinger i næringsliv og forvaltning. Han er utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolan i Göteborg.
Fødselsår: 1961

Morten Austestad Direktør Utvikling

Direktør utvikling siden 2017. Han hadde tilsvarende stilling i ROM Eiendom. Austestad har lang erfaring fra finans- og eiendomsbransjen, blant annet fra Aberdeen Property Investors og Alfred Berg Industrifinans. Han er utdannet siviløkonom ved Handelshøgskolen i Bergen.
Fødselsår: 1972

Morten Stray Floberghagen Direktør Jernbaneeiendom

Direktør for jernbaneeiendom siden 2017. Floberghagen var tidligere direktør for verkstedutvikling og eiendomssjef i ROM Eiendom. Han drev tidligere eget eiendomsmeglerselskap og er utdannet ved BI, hvor han har studert eiendomsjuss og økonomi.
Fødselsår: 1973

Sjur Helseth Direktør Fag og Utvikling

Direktør for fag- og utviklingsstaben siden 2019. Helseth var tidligere assisterende avdelingsdirektør, samt regionaldirektør i Strategi og samfunn i Jernbaneverket. Han har mange års ledererfaring, blant annet fra Riksantikvaren og er utdannet sivilarkitekt ved Arkitekt-høgskolen i Oslo.
Fødselsår: 1958

Anette Palm Vesterkjær HR Business Partner

HR-leder for Bane NOR Eiendom og Kommunikasjon og samfunnskontakt i Bane NOR. Hun har bred erfaring fra HR-fagfeltet, spesielt organisasjonsutvikling, endringsledelse, HR-tech og strategi- og kulturutviklingsarbeid. Anette er utdannet Master of Science i Ledelse og organisasjonspsykologi fra Handelshøgskolen BI.
Fødselsår: 1982

Knut Øivind Ruud Johansen Direktør Stasjoner

Direktør for stasjoner siden 2017. Johansen var tidligere regiondirektør og eiendoms-sjef i ROM Eiendom, samt forvalter og eiendomssjef i Storebrand og innkjøps-ansvarlig i If skade- forsikring. Han har bakgrunn fra forsvarret og er utdannet eiendoms-økonom.
Fødselsår: 1962

Styrets årsberetning 2022

Bane NOR Eiendom AS

Bane NOR Eiendom AS konsernet (heretter Bane NOR Eiendom) består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med datterselskap og felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Bane NOR Eiendom oppnådde tilfredsstillende økonomiske resultater i 2022. Det ble ferdigstilt og overlevert flere næringsbygg til forvaltning gjennom året (Gjøvik kontorbygg, Voss kontorbygg, Quadrum kontorbygg i Kristiansand, Støren verksted og Trondheim parkeringshus). Det var ingen salg av næringsbygg i 2022. Det ble ferdigstilt og overlevert ett boligprosjekt i løpet av året (Saga Terrasse på Jessheim). Det er flere pågående boligprosjekter i gjennomføringsfase som har hatt godt salg og god fremdrift.

Årsresultat før skatt ble MNOK 206 (MNOK 1.030 i 2021)^[1]. Konsernets eiendomsportefølje hadde en god verdiutvikling gjennom året, og estimert eiendomsverdi ved utgangen av 2022 er MNOK 25.898 (MNOK 23.560), noe som er MNOK 13.750 høyere enn bokført verdi (MNOK 12.962). Belåningsgrad per 31.12.2021 var 32,2 prosent (28,2 prosent).

Økt inflasjon og renteøkninger har satt lønnsomheten i enkelte prosjekter under press og resultert i utsatt byggestart for noen prosjekter. Samtidig er etterspørrelsen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt fortsatt god

og støtter opp om selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Økte driftskostnader som følge av prisstigning med etterslep på indeksregulering av husleie gir midlertidig press på lønnsomheten knyttet til forvaltning av driftsporteføljen. Allikevel er brutto driftsresultat 9% høyere enn fjoråret som primært skyldes redusert økonomisk ledighet og et noe redusert vedlikeholdsprogram sammenlignet med 2021.

Oslo S Shopping økte bruttoomsetningen med 67% fra 2021 mens besøket økte med 54% (besøket var samtidig ned 19 prosent sammenlignet med 2019). Dette gav økt handel per kunde og bedre inntjening for våre leietakere på Norges største togstasjon.

Økte energipriser har gitt økte kostnader for leietakere gjennom avregning av strøm og fjernvarme knyttet til felles- og leietakerarealer. Mange har gjort ekstra a-konto innbetalinger gjennom året, mens andre har fått til dels store avregningsfaktura på nyåret 2023. Selskapet bistår leietakere med å fremskaffe grunnlag til å kunne søke om strømstøtte.

Selskapet følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreduserende tiltak.

Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom AS driver utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner og knutepunkter i byer og tettsteder. Bane NOR Eiendom-konsernet er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De rundt 225 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom er ansatt i Bane NOR SF, derav er det rundt 145 av disse årsverkene som utvikler og driver selskapet Bane NOR Eiendom AS. Selskapets personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

Redegjøringsplikt etter åpenhetsloven

En redegjørelse av selskapets aktsomhet i tråd med kravene i åpenhetsloven vil tilgjengeliggjøres på selskapets nettside innen 30 juni. Denne kan

finnes på våre «Investor relations» sider, under «Rapporter og presentasjoner». Åpenhetsloven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som skal redegjøres for i en årlig redegjørelse. Aktsomhetsvurderingene skal analysere risikoen for om det skjer brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold internt, i leverandørkjeder og hos øvrige forretningspartnere. Vurderingene skal utføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis, da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har komparative fortrinn. Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle knutepunkt med boliger og næringsbygg samt forvalte stasjonene for å legge til rette for at flere velger å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.

Et viktig tiltak for å øke antall togreisende er å tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger. Selskapets «Strategi for mobilitet på knutepunkt» har som mål at Bane NOR Eiendom, som Norges største knutepunktaktør, skal jobbe proaktivt innen mobilitet. Bane NOR Eiendom skal derfor intensivere arbeidet med å tilrettelegge for andre reisemidler til og fra stasjonen slik at toget fremstår som en del av en helhetlig og bærekraftig reisekjede. Kravene til mobilitet rundt

stasjonene er innarbeidet i Stasjons håndboken, og Bane NOR Eiendom deltar i flere piloter innen mobilitet rundt knutepunktene.

I 2022 startet arbeidet med to innovative prosesser for å møte behovene til de reisende som sykler til stasjonen. I samarbeid med «StartOff» har vi sett på muligheter for at flere skal velge sykkel som transportmiddel til stasjonen. De innovative prosessene resulterer i to piloter som skal testes i starten av 2023. «StartOff» er et rammeverk og et innovasjonsvirkemiddel som skal gjøre det mer attraktivt for oppstartsbedrifter (start-ups) å delta i offentlige anskaffelser. «StartOff» driftes av DFØ (direktoratet for forvaltning og økonomistyring) i samarbeid med Digitaliseringsdirektoratet og Nasjonalt program for leverandørutvikling.

Et system for dokumentasjon av CO₂ utslipp fra eiendomsutviklingsprosjekter er under etablering og metode for dokumentasjon av agglomerasjons-effekter ved fortetting er utviklet. Det arbeides også med å utvikle metodikk for dokumentasjon av positive miljøeffekter ved fortetting på og rundt knutepunktene.

Bane NOR Eiendom er tilsluttet Grønn Byggallianse og følger opp nitten av de tjue satsingspunktene for eiendomsbransjen. Grønn Byggallianses strakstiltak for byggeiere i Veikartet for Eiendomssektoren frem mot 2050 er innarbeidet

i selskapets strategi og langtidsplaner. «Breeam-in-use» testes samtidig ut på utvalgte bygg og satsing på solceller vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Bane NOR Eiendoms Knutepunkt-konferanse 2022 ble avholdt 6. september. «Skal vi nå nullutslippsmålet i Parisavtalen må vi sørge for at folk reiser kollektivt. Da må vi bygge tettere og mer sentralt. Knutepunkter med et godt kollektivtilbud er løsningen», sa adm. dir. Jon-Erik Lunøe i Bane NOR Eiendom under konferansen.

For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, benytter selskapet kontrollsystemet HMSReg. Følgende prosjekter har blitt fulgt opp via HMSReg i 2021-2022: Utvikling av Trondheim Sentralstasjon og Gryta parkeringshus, oppføring av Støren verksted og kontorbyggene Quadrum Bygg A+B og E, kontorbygget på Voss stasjon, boligprosjektet Proffen hageby i Drammen og oppføring av Fløy B på Grorud verksted.

Samarbeidet som Bane NOR Eiendom har med Kirkens Bymisjon gir oss innsikt i, og god kunnskap om, hva byutvikling og gode knutepunkter betyr for de svakeste gruppene i samfunnet. På Oslo S har samarbeidet bidratt til at stasjonen oppleves tryggere. Halden godshus er restaurert og leies av Kirkens Bymisjon. I 2022 åpnet det opp for aktiviteter for unge og er den største satsningen de har hatt for barn og unge i Østfold.

^[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere, og er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner. I løpet av 3. tertial 2022 ble det i våre prosjekter ikke registrert noen personskader som førte til fravær hos entreprenører. H1 verdien for prosjektene (rullerende 12 mnd.) var på 2,2 ved utgangen av året 2022. Det var ingen skader som førte til fravær blant egne medarbeidere (ansatte omfattet av avtalen med Bane NOR SF om levering av personaltjenester til selskapet), H1 for egne ansatte var 0 ved utgangen av året 2022.

Bane NOR Eiendom har strenge miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Gjennom sin miljøpraksis bidrar selskapet aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått noen hendelser etter balansedagen som antas å påvirke selskapets finansielle stilling i vesentlig grad. Økende råvarepriser til bygg- og anlegg, generell sterk prisstigning på varer og tjenester (særlig energikostnader), og økende finansieringskostnader, er faktorer som nå er kjent for selskapet. Styret mener at selskapet har vist god evne til å tilpasse seg situasjonen.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom skal ha en moderat risikoprofil og driver kontinuerlig risikostyring. Selskapet oppnår en moderat risikoprofil først og fremst ved å ha en sterk bevissthet om og forståelse av hvilke risikoer som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom AS prioriterer kontinuerlig risikostyring og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense selskapets eksponeringer til et akseptabelt nivå. Disse er i tråd med Bane NOR-konsernets standarder og prosedyrer. Virksomheten har etablert styreansvarforsikring med dekningsomfang i samsvar med markedspraksis. For ytterligere informasjon rundt Bane NOR Eiendoms finansielle risikostyring, henvises det til note om finansiell risiko i årsregnskapet.

Tiltak for å håndtere den operasjonelle og finansielle risikoen for selskapet knyttet til utviklingen i norsk økonomi er iverksatt. For driften er det først og fremst økte energipriser som treffer leietakerne i form av økte felles- og leietakerkostnader knyttet til strøm og fjernvarme. Dette har også økt selskapets egne driftskostnader med anslagsvis MNOK 8-10 for året som en følge av at energiprisene doblet seg fra 2021 nivå.

Selskapet har løpende dialog med leietakere om prisøkningen på energi. A-konto fakturering for 2023 har søkt

å ta høyde for dagens nivå på energikostnader.

For utviklingsporteføljen er pågående prosjekter godt posisjonert ettersom disse er gjort som totalentrepriser til fastpris med store aktører som har solid egenkapital. Nye prosjekter i utviklingsfase ser økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 42 prosent per 31.12.2022 med en gjenstående løpetid på 3,6 år. Gjennomsnittlig rente gjennom rentesikringsprogrammet er 1,45 prosent (+ margin).

Bane NOR Eiendom AS konsern Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter at regnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utvikling og selskapets resultat.

Driftsinntekter ekskludert salgsgvinster for 2022 var MNOK 1.437 (MNOK 1.176), og resultat før skattekostnad MNOK 206 (MNOK 1.030).

Driftsinntekter ekskludert salgsgvinster har økt 22 prosent sammenlignet med 2021. Dette skyldes i all hovedsak en solid økning i dieselinntekter på 105 prosent, mens reklameinntekter økte med 40 prosent og leieinntekter økte med 15 prosent. Dieselinntektene utgjorde i 2022 MNOK 216 (MNOK 105), med en tilnærmet tilsvarende økning i varekostnader. Reklameinntektene utgjorde MNOK 74 (MNOK 53), og økte som følge kunstig lav etterspørsel under pandemien som påvirket 2021 negativt. Leieinntektene utgjorde MNOK 1.082 (MNOK 939) og økte grunnet driftsettelse av nye bygg og oppgraderte arealer, primært innen drift av verksteder.

Salgsgvinstene i 2022 var knyttet til salg av aksjer i BNE Lierstranda AS til Drammen Helsepark (DHP) som utløste en gevinst på MNOK 23, mens bidraget i 2021 på MNOK 213 besto av en rekke salgsgvinster der Drammen Stasjon Hotell og Bybanens ekspropriasjon av Mindemyren i Bergen utgjorde de største gevinstene.

Boligsalget i hel- og deleide selskaper har hatt en god utvikling også i år og har per årsslutt 2022 registrert 317 solgte enheter (417). Selskapet ser at prosjekter ved knutepunkt opplever mindre salgsnedgang enn markedet for øvrig, og hadde ved årsslutt 2022 kun seks usolgte enheter på ferdigstilte prosjekter. Justert for eierandel i prosjektene var salget 182 enheter (222) til en samlet salgsverdi i overkant av MNOK 900 (MNOK 1.250).

Samtidig har overlevering av boliger vært lavere i 2022, sammenlignet med samme periode i fjor.

Bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter (FKV) relaterer seg til gevinster fra overlevering av boliger der de fleste boligprosjekter har salgsgrad nær 100 prosent ved ferdigstilling. Næringsbygg innregnes fra salgstidspunktet. Bidrag fra FKV i 2022 utgjorde MNOK 20 som primært gjaldt resultatandel fra overlevering av 103 enheter i Jessheim Byutvikling AS. Det var også bidrag fra salg av ferdigstilte enheter i Grefsen Utvikling AS, samt bidrag fra Oslo S Parkering AS som har sett vekst i antall besøkende sammenlignet med fjoråret. Disse bidragene trekkes ned av løpende administrasjonskostnader i deleide selskap der prosjektene er under utvikling og bygging. Bidrag fra FKV i 2021 var MNOK 604 der salget av aksjeposten i Oslo S Utvikling AS (OSU) utgjorde MNOK 507, mens Grefsen Utvikling AS og Paradis Boligutvikling AS i all hovedsak utgjorde resten.

Selskapet har i 2022 hatt byggestart på flere boligprosjekter, og overlevering av ett byggetrinn på Saga Terrasse L3, H3, G3 på Jessheim. Selskapet har samtidig ferdigstilt flere næringsbygg som er overlevert til drift og som nå inngår i forvaltning av driftsporteføljen. Disse er Gjøvik kontorbygg (50% eierandel), Voss kontorbygg (100% eierandel), Quadrum bygg E i Kristiansand (100% eierandel) og Trondheim S P-hus (100% eierandel).

EBITDA eksklusive bidrag fra FKV for 2022 endte på MNOK 564 (MNOK 720). Utviklingen kan delvis forklares ved at salgsgvinster var MNOK 204 lavere i 2022 enn i 2021.

Driftsresultat for 2022 var MNOK 238 (MNOK 1.043), der bidrag fra felleskontrollerte virksomheter og salgsgvinster utgjorde MNOK 44 (MNOK 832) som i all hovedsak forklarer endring i driftsresultat fra fjor året.

Totale driftskostnader var MNOK 278 høyere i 2022 enn samme periode i fjor. Dette skyldes delvis prisutvikling på diesel som økte varekostnadene med MNOK 112 sammenlignet med fjoråret. Videre utgjør økning i avskrivninger og nedskrivninger MNOK 65, resultatførte prosjektkostnader MNOK 43 og andre eiendomsrelaterte driftskostnader en økning på MNOK 58.

Resultat før skatt endte i 2022 på MNOK 206 (MNOK 1.030) der skattekostnaden ble redusert til MNOK 63 (MNOK 96), mens netto finanskost økte til MNOK 32 (MNOK 13). Netto finanskostnader besto av verdiendring rentesikringer MNOK +103 (MNOK +84), netto rentekostnader MNOK -184 (MNOK -114) og aktiverte byggelånsrenter MNOK +49 (MNOK +17).

Kontantstrømmen for 2022 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom

det ikke er noen store salgsgevinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 74 (MNOK 114).

Bane NOR Eiendom-konsernets totalkapital var MNOK 13.550 per 31.12.2022 (MNOK 12.019 per 31.12.2021), mens egenkapitalandelen var 31 prosent per 31.12.2022 (36 prosent per 31.12.2021).

Per 31.12.2022 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 23 prosent av samlet gjeld (35 prosent per 31.12.2021).

Per 31.12.2022 var konsernets netto rentebærende gjeld (inkludert leasing forpliktelser etter IFRS 16) MNOK 8.326 (MNOK 6.653 per 31.12.2021), hvorav er MNOK 1.536 kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.712, som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 149 i gjenstående driftskreditt-ramme, og MNOK 63 kontanter og kontantekvivalenter.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Aksjonærforhold

Bane NOR SF eier 100 prosent av aksjene i Bane NOR Eiendom AS.

Regnskapet til Bane NOR Eiendom AS konsern består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og del-eide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver forvaltning og eiendomsutvikling over store deler av landet.

Bane NOR Eiendom AS

Årsresultat og disponeringer
Årsresultat etter skatt for Bane NOR Eiendom AS ble i 2022 MNOK 165 (MNOK 1.209 i 2021). Hovedårsaken til den negative resultatutviklingen fra

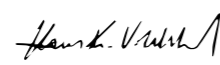
2021 til 2022 er knyttet til at det i år ikke er gjennomført noen større salg av næringsbygg eller salg av aksjer i hel- og deleide selskap.

Styret foreslår følgende bruk av overskuddet i Bane NOR Eiendom AS:

Utbytte	MNOK 50
Overført til annen egenkapital	MNOK 115
Sum disponert	MNOK 165

Oslo 17. februar 2022
Styret


Gorm Frimannslund


Hans Kristian Voldstad
Styrets leder


Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør


Trine-Marie Hagen


Martin Mæland


Helga Nes



Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2021	2022	(tusen kr)	Noter	2022	2021
874 486	966 284	Leieinntekter	5	1 081 480	938 825
-	-	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	-	27 394
105 255	6 497	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	23 666	213 161
214 214	127 521	Andre driftsinntekter	7	355 141	237 217
1 193 955	1 100 302	Sum driftsinntekter		1 460 287	1 416 597
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	6	-	(13 043)
-	-	Lønnskostnader	8	-	-
(254 338)	(298 436)	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	(346 799)	(281 430)
(648 631)	(647 420)	Andre driftskostnader	9	(895 952)	(683 409)
(902 969)	(945 856)	Sum driftskostnader		(1 242 751)	(977 882)
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	17	20 433	604 005
146 130	73 630	Mottatt utbytte	17	-	-
437 116	228 076	Driftsresultat		237 969	1 042 720
890 626	131 465	Finansinntekter	10	21 876	9 315
(111 840)	(244 615)	Finanskostnader	10	(156 930)	(106 154)
83 904	103 354	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	103 354	83 904
862 690	(9 796)	Netto finansposter		(31 700)	(12 935)
1 299 806	218 280	Resultat før skattekostnad		206 269	1 029 785
(90 745)	(53 539)	Skattekostnad	11	(63 162)	(96 235)
1 209 061	164 741	Årsresultat		143 107	933 550
-	-	Utvidet resultat (OCI)		-	-
1 209 061	164 741	Totalresultat		143 107	933 550
Totalresultatet tilordnes					
1 209 061	164 741	Aksjonær i morselskapet		143 107	933 550
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-

* Felleskontrollerte virksomheter (FKV), ytterligere beskrevet i note 16.

** Tilknyttede selskap (TS), ytterligere beskrevet i note 16.

Balanse

Morselskap			Konsern		
31/12/2021	31/12/2022	(tusen kr)	Noter	31/12/2022	31/12/2021
ANLEGGSMIDLER					
13 720	22 597	Utsatt skattefordel	11	41 964	22 307
118 587	90 392	Varige driftsmidler	12	92 133	119 178
5 978 506	6 200 763	Investerings eiendom	13, 16	7 252 221	6 729 311
2 468 101	2 683 162	Investering i datterselskap	17	-	-
770 358	740 992	Investering i FKV* og TS**	17	635 672	706 222
4 345	4 370	Investering i andre aksjer	18	5 635	5 670
458 771	438 541	Lån til selskap i samme konsern		-	-
151 500	200 534	Lån til FKV* og TS**	26, 28	207 534	156 500
9 963 888	10 381 351	Sum anleggsmidler		8 235 159	7 739 188
OMLØPSMIDLER					
699 573	722 001	Utviklings eiendom under utvikling for salg	14, 16	4 610 012	3 869 077
-	124	Varelager		5 718	2 784
110 144	90 401	Kundefordringer	21, 26, 28	205 639	130 096
128 783	158 178	Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 28	280 265	172 642
46 172	149 638	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 27	149 638	46 173
360 383	1 105 506	Kontanter & kontantekvivalenter	19, 26, 27	63 536	58 840
1 345 055	2 225 848	Sum omløpsmidler		5 314 808	4 279 612
11 308 943	12 607 199	Sum eiendeler		13 549 967	12 018 800

* Felleskontrollerte virksomheter (FKV), ytterligere beskrevet i note 16.

** Tilknyttede selskap (TS), ytterligere beskrevet i note 16.

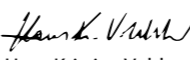



Balanse

Morselskap			Konsern		
31/12/2021	31/12/2022	(tusen kr)	Noter	31/12/2022	31/12/2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
484 000	484 000	Aksjekapital		484 000	484 000
3 584 550	3 499 291	Annen egenkapital		3 755 439	3 862 332
-	-	Minoritetsinteresser		-	-
4 068 550	3 983 291	Sum egenkapital		4 239 439	4 346 332
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
360 049	352 061	Leveringsforpliktelse	15	352 061	360 049
-	-	Utsatt skatt	11	-	-
4 658 047	6 653 320	Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	6 853 486	4 658 047
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		-	-
5 018 096	7 005 381	Sum langsiktig gjeld		7 205 547	5 018 096
KORTSIKTIG GJELD					
1 759 739	1 184 995	Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	1 535 833	2 054 031
72 743	45 968	Betalbar skatt	11	63 775	85 175
170 454	121 877	Leverandørgjeld	23, 26, 28	161 470	262 509
219 361	265 688	Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 28	343 904	252 657
-	-	Finansielle instrumenter til virkelig verdi		-	-
2 222 297	1 618 527	Sum kortsiktig gjeld		2 104 981	2 654 372
7 240 393	8 623 908	Sum gjeld		9 310 528	7 672 468
11 308 943	12 607 199	Sum egenkapital og gjeld		13 549 967	12 018 800

Oslo, 17. februar 2022


Gorm Frimannslund
styrets leder


Hans Kristian Voldstad
styremedlem


Martin Mæland
styremedlem


Trine-Marie Hagen
styremedlem


Helga Nes
styremedlem


Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

Selskapets aksjekapital er kr 484 000 000 fordelt på 22 000 aksjer á kr 22 000. Alle aksjene har like rettigheter. Samtlige av selskapets aksjer eies av Bane NOR SF.

Morselskap	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritetsandel	
Egenkapital 31.12.21	484 000	2 625 471	-	3 109 471	
Disponering av årsresultat	-	1 209 061	-	1 209 061	
Utbytte til aksjonær	-	-250 000	-	-250 000	
Andre justeringer	-	18	-	18	
Egenkapital 31.12.21	484 000	3 584 550	-	4 068 550	
Disponering av årsresultat	-	164 741	-	164 741	
Utbytte til aksjonær	-	(250 000)	-	-250 000	
Andre justeringer	-	-	-	-	
Egenkapital 31.12.22	484 000	3 499 291	-	3 983 291	

Konsern	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritetsandel	
Egenkapital 31.12.20	484 000	3 178 782	-	3 662 782	
Disponering av årsresultat	-	933 550	-	933 550	
Utbytte til aksjonær	-	-250 000	-	-250 000	
Andre justeringer	-	-	-	-	
Egenkapital 31.12.21	484 000	3 862 332	-	4 346 332	
Disponering av årsresultat	-	143 107	-	143 107	
Utbytte til aksjonær	-	-250 000	-	-250 000	
Endring minoritet i FKV	-	-	-	-	
Egenkapital 31.12.22	484 000	3 755 439	-	4 239 439	

Fullstendig årsregnskap med noter ligger på [banenoreiendom.no/rapporter](https://www.banenoreiendom.no/rapporter)

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2021	2022	(tusen kr)	Noter	2022	2021
1 299 806	218 280	Resultat før skatt		206 269	1 029 785
(24 534)	(72 743)	Betalt skatt	11	(85 175)	(48 411)
254 338	298 436	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	346 799	281 430
71 113	116 726	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	131 224	95 554
(84 686)	(93 889)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(101 904)	(111 982)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS	17	(20 433)	(604 005)
(146 130)	(73 630)	Mottatt utbytte	17	-	-
(83 904)	(103 354)	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	(103 354)	(83 904)
(850 700)	(37 037)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(105 255)	(6 497)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(23 666)	(227 512)
187 047	(60 512)	ENDRING I ARBEIDSKAPITAL		(92 162)	231 868
6 382	15 568	Endring i andre tidsavgrensingsposter		8 546	(3 204)
523 477	201 349	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		266 145	559 619
1 419 226	122 121	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		122 121	1 701 974
(1 120 802)	(194 735)	Utbetaling ved kjøp, eiendomstransaksjoner *	13, 14	(194 735)	(1 150 824)
(928 532)	(446 190)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13	(530 099)	(964 052)
(43 830)	(22 428)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14	(775 668)	(800 729)
(4 047)	-	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	-	(4 047)
(78 562)	(46 115)	Netto betaling lån til FKV og TS	26, 28	(46 115)	(78 562)
303 764	24 212	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(26 450)	(90 995)	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	(90 995)	(26 450)
(20 093)	(7 726)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
-	-	Innbetaling ved salg av aksjer	10	-	-
-	-	Utbetaling ved kjøp av aksjer		-	-
146 130	73 630	Mottatt utbytte	17	73 630	113 630
(353 196)	(588 226)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(1 441 861)	(1 209 060)
2 777 263	4 150 000	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20, 26, 28	4 232 875	3 079 689
(2 587 162)	(3 018 000)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	20, 26, 28	(3 052 463)	(2 371 408)
-	-	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		-	-
190 101	1 132 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 180 412	708 281
360 383	745 123	Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter		4 696	58 840
-	360 383	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		58 840	-
360 383	1 105 506	Kontanter & kontantekvivalenter 31.12	19, 26, 27	63 536	58 840

* Sammenligningstallene er endret. Kjøp av investerings- og utviklingseiendom er slått sammen og presenteres ikke lenger på egne linjer

Bane NOR Eiendom AS

Schweigaards gate 33,

0191 Oslo

Sentralbord: 22 45 50 00

E-post: eiendom@banenor.no

banoreiendom.no

Rapporten også kan leses på
banoreiendom.no/rapporter

FOTO: Forside: Nikolas Gogstad

2-12, 15, 28-30, 34-35, 40-42, 48, 54, 56, 59-76, 81, 84 Nikolas Gogstad. 13, 23, 25, 26, 27 Bane NOR Eiendom.

14 Jens Stegger Ledaal. 16 Ivar Moe/Fortidsminneforeningen. 17, 38 Lund Hagem og KAP. 18 Harry Korslund.

19 Hundven Clements. 20 Carsten Pedersen. 21 Torkel Dalan/Bane NOR, Dag Svinsås. 21, 32 Sune Eriksen.

22 Roar Hagen. 24 Arkitema Arkitekt, SMFB Dinamo. 26 LPO Arkitekter. 27 Lund og Slaatto. 32 Sune Eriksen.

37 Gry B. Traaen. 46, 50 Andreas Kleiberg. 52, 58 Terje Borud