

# Årsrapport → 2024





# Norges ledende knutepunktutvikler

Som en statseid og kommersiell eiendomsaktør har Bane NOR Eiendom AS et viktig samfunnsoppdrag. Sammen med jernbanen bygger vi fremtidens byer.

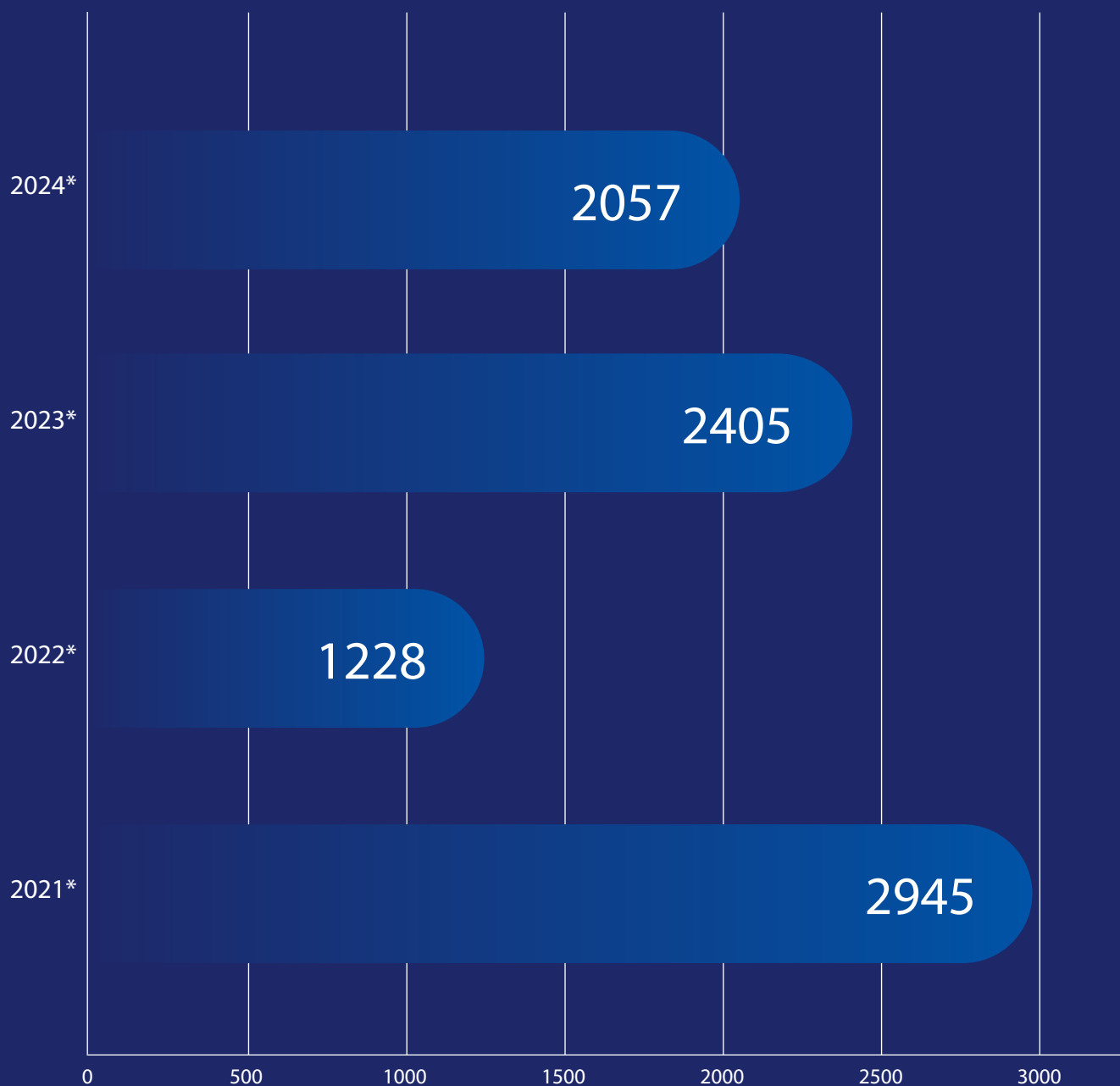
Som en av Norges største eiendomsaktører og landets ledende knutepunktutvikler, eier, utvikler og forvalter vi jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer over hele landet. I tillegg tilbyr vi også togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg.

Målet vårt er å skape attraktive knutepunkt med boliger, kontor- og næringsbygg og hoteller, som bidrar til at flere velger å reise miljøvennlig med tog, annen kollektivtransport, sykkel og gange. I tillegg tilbyr vi de reisende gode fasiliteter på stasjonene, som hyggelige serveringssteder, fine butikker og parkering for både sykler og biler.

Selskapet har mange dyktige medarbeidere som samlet sett bidrar med 189 årsverk. De 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, Narvik og Trondheim.

# Investeringer i millioner kroner (2021-2024)



Investeringer i Bane NOR Eiendom konsernet. Tall i MNOK.

\* Inkl. kjøp av eiendommer

# Året i tall

916

Bygninger

189

Årsverk

5 000 000

Utviklingspotensial i kvadratmeter

190

Utviklingsprosjekter

93,1 %

Utleiegrad

790 000

Forvaltningsareal i kvadratmeter

3 100

Leiekontrakter

28

Estimert markedsverdi av eiendommer og pågående utviklingsprosjekter i milliarder kroner<sup>3</sup>

## Fordeling type bygg

306

Stasjoner

216

Lager

47

Verksted

63

Kontor

82

Bolig

202

Øvrige

## Finansielle nøkkeltall, MNOK Bane NOR Eiendom AS konsern

	2023	2024
<b>Leieinntekter</b>	1 280	1 362
Salgsgevinster inkl byggherregevinster <sup>1</sup>	108	88
Andre driftsinntekter	293	203
<b>Sum Inntekter</b>	<b>1 681</b>	<b>1 653</b>
Bidrag fra FKV og TS <sup>2</sup>	47	-24
<b>Driftskostnader</b>	<b>-1 467</b>	<b>-1 283</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>261</b>	<b>346</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-47</b>	<b>-97</b>
<b>Årsresultat (etter skatt)</b>	<b>-58</b>	<b>-79</b>

<sup>1</sup> Byggherregevinster er bruttoført i årsregnskapet og består av påløpte inntekter og kostnader knyttet til prosjekter i egenregi (100 % eid)

<sup>2</sup> Felleskontrollert virksomhet (FKV) og Tilknyttede selskaper (TS)

<sup>3</sup> Basert på verddivurdering utført av anerkjent eksternt tredjepart

# Innhold

## **6 Leder**

## **8 Året som gikk**

9 Tertial 1

13 Tertial 2

16 Tertial 3

## **23 Verdiskaping**

24 Kunsten å blåse liv i et byområde

30 Tilbakeblikk på Kunstreisen

33 Hode for byutvikling og hjerte for miljø

37 På lag med ildsjeler

41 Våre eiendommer

## **49 Styrets årsberetning**

50 Årsberetning 2024 Bane NOR Eiendom AS

## **55 Styret og ledelse**

56 Ledergruppen

58 Styret

## **59 Årsregnskap**

## **64 Noter**

## **88 Revisors beretning**

# Vi utvikler og bygger levende miljøer rundt togstasjoner



Det som tidligere var rene stasjonsområder, er i dag knutepunkter med kontorer, hoteller, butikker og boliger. All aktivitet vi foretar oss, gjør vi for å støtte oppunder jernbanen som foretrukket transportform.

**For flere miljøvennlige reiser med tog**  
Transportsektoren står for en tredjedel av landets utslipp, og veitrafikken står for mesteparten. Jernbanen er derimot både areal- og energibesparende, og nær utslippsfri. Derfor er det viktig at flere velger klimavennlig transport og tar toget, og oftere lar bilen stå. Ved å bo og jobbe ved knutepunkt kan flere

reiser foretas klimavennlig, og attraktive knutepunkt bidrar til færre reiser.

Selskapet Bane NOR Eiendom AS er en av de største eiendomsaktørene i Norge, landets ledende knutepunktutvikler, og en viktig steds- og byutviklingsaktør. Kjernen i virksomheten vår er å legge til rette for at folk kan og vil

endre vanene sine, ved at vi gjør reiser med tog mer attraktivt. Vi tilrettelegger på stasjonene, bygger verksteder og serviceanlegg for tog, og utvikler knutepunkt. Å bygge på grå arealer og ikke grønne, er mest miljøvennlig.

Vi bygger mer enn bare transport. Menneskene, opplevelsene og

infrastrukturen til hele samfunnet er med. For å få til gode knutepunkt samarbeider vi med andre mobilitetsaktører, lokale myndigheter og private eiendomsutviklere. Målet er at flere skal ta mer tog, og vi jobber for minst mulig støy, trygge byrom, folkehelse og et godt livsløp fra ung til gammel.

### **Et innholdsrikt og aktivt år**

For Bane NOR Eiendom var 2024 et innholdsrikt og aktivt år, med god fremdrift på prosjekter både med samarbeidspartnere og i egen regi. Aktiviteten har vært høy, særlig på næringsbygg og verksteder. Boligsalget har vært lavere enn forventet, noe som har ført til færre nye boligprosjekter i 2024. Vi har imidlertid få usolgte boliger i markedet.

Noen av årets høydepunkter:

- Avtale med Dählrail om detaljprosjektering av nytt verkstedbygg på Grorud.
- Ny midlertidig verkstedhall på Grorud for å tilpasse togene til nytt signalsystem.
- Avtale med Norske Tog om bygging av mottaksbase for nye fjerntog på Sundland verksted.
- Ferdigstilling av Steinkjer fylkeshus og første byggetrinn i Drammen Helsepark og på Campus Kristiansund.
- Riving og byggestart for Strandgata 19 i Oslo (kontor), byggestart for siste byggetrinn på Quadrum i Kristiansand (kontor og hotell), valgt eiendomsaktør for rådhus i Holmestrand og byggestart andre byggetrinn i Drammen Helsepark (kontor og hotell).
- Fremdrift i planarbeidet på Hamar, Lillehammer, Oslo S, Schweigaards gate, Skøyen, Ski og Drammen.
- Ferdigstilling av bolig nummer 500 i prosjektene Saga Terrasse (Jessheim), Paradis Brygge (Stavanger), Perlen

(Asker), Strandholmen (Holmestrand) og Meierihagen (Askim).

- Salgs- og byggestart for flere boligprosjekter, blant annet Skeiane stasjon.
- Salg av ferdigutviklede Kammerherreløkka i Porsgrunn.

Noen salg og nedsalg av eiendom og selskap er igangsatt med intensjonsavtale i 2024. Endelig oppgjør for noen av disse vil finne sted tidlig i 2025 og ha regnskapsmessig effekt i 2025.

### **Årets resultat**

Resultatet for 2024 reflekterer stabil og god drift av eiendomsporteføljen, som samlet skaper et EBITDA-bidrag på 792 MNOK. Det er ingen store salgsgevinster fra bolig eller næringsutvikling som har effekt i 2024, men det er flere pågående prosesser som vil materialisere seg i 2025. Selskapet fortsetter å holde et høyt investeringsnivå i nye prosjekter og tomter, og forbereder seg på den forventede veksten som ligger foran oss.

Selskapets brutto investeringer i 2024 utgjør 2,3 MRD og løfter rentebærende gjeld fra 10,6 MRD ved inngangen av året til 11,9 MRD ved utgangen av året. Netto finans utgjør -443 MNOK, som er en betydelig økning fra 2023. Resultat før skatt for konsernet ender på -97 MNOK til sammenligning mot fjorårets -47 MNOK.

### **Utsiktene er stabile**

Med finansielle muskler og langsiktighet er vi en viktig samfunnsutvikler og solid samarbeidspartner. Bane NOR Eiendom har flere ben å stå på, og står dermed støtt. Majoriteten av medarbeiderne våre forvalter, drifter og vedlikeholder dagens eiendomsmasse. Denne viktige delen av virksomheten er lite konjunkturutsatt, fordi vi har en stor andel jernbanerelaterte leietakere.

Vi forvalter tomtebanken godt, er effektive på prosjektgjennomføring, har en solid balanse og en variert virksomhet med høy andel leietakere med offentlig finansiering. I tillegg er vi måteholdne på belåningen, har sentrale eiendommer som bidrar til bærekraftig transport og legger vekt på bærekraftstiltak i forvaltningen og i utvikling av nye prosjekter. Alt dette bidrar til at vi har en god finansiell rating. Bane NOR Eiendom har «A»-rating fra Nordic Credit Rating og «Dark green» fra S&P, som er den høyeste rangeringen i «Shades of Green»-klassifiseringen. Det innebærer at selskapet oppnår de beste lånevilkårene i bransjen, og har en unik posisjon til å utvikle levende miljøer rundt togstasjonene i samarbeid med langsiktige investorer, lokale næringsdrivende og myndigheter.

### **Menneskene og samarbeid driver oss fremover**

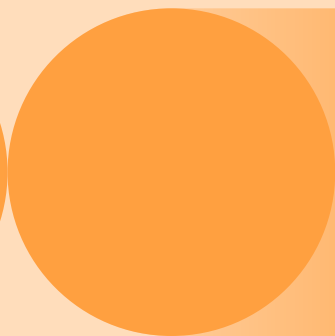
Sammen med mine dyktige kollegaer i Bane NOR Eiendom deler jeg et brennende engasjement og et genuint ønske om å forvalte eiendomsarven til jernbanen og skape bærekraftige prosjekter på kollektivknutepunkt rundt om i landet. Jeg er stolt over det vi får til sammen, og gleder meg til alt vi skal utrette i årene som kommer.



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



→ Året som gikk







### **Nyåpnet kafé på Sarpsborg stasjon** *Stasjoner*

Etter mange måneder med oppussing og mye hardt arbeid, har endelig Frank van del Pol og Miriam Jøms åpnet stasjonskaféen på Sarpsborg stasjon.

– Vi reiser masse med tog selv, og det er noe spesielt med å komme til en fin stasjon, som enten er begynnelsen eller slutten på en reise. Jernbanestasjonen er på mange måter inngangsportalen til Sarpsborg, og vi vil bidra til at byen skal skinne, sier Jøms.



### **Signert kontrakt med Veidekke** *Eiendomsutvikling*

Administrasjonen i Holmestrand kommune har vært spredt, men nå skal endelig 260 ansatte samles i ett bygg. De skal leie lokaler i et nytt bygg fra Bane NOR Eiendom, som Veidekke skal bygge. I februar signerte vi avtale med Veidekke om å bygge nytt rådhus for Holmestrand kommune. Bygget blir et BREEAM Very Good, med energiklasse A.





### **Ny midlertidig verkstedhall på Grorud** *Verksted*

På sørsiden av verkstedet på Grorud har vi satt opp en ny midlertidig verkstedhall på 1900 kvadratmeter. Hallen har to spor på 116 meter, med kort verkstedgrav i begge ender av sporene. Det er også satt opp 1000V prøvestrøm på begge sporene. Verkstedhallen skal brukes til å bygge om togene slik at de skal kunne fungere på det nye signalanlegget ERTMS.



### **Eneier i Drammen Helsepark** *Eiendomsutvikling*

Drammen Helsepark AS ble etablert av Eidos og Bane NOR Eiendom som likeverdige eiere. Formålet med selskapet er å utvikle en helsepark som er tett knyttet opp til det nye sykehuset i Drammen. Nå har partene inngått en avtale der Bane NOR Eiendom kjøper seg opp og blir eneier av selskapet. Det sikret byggestart av hotell og kontorbygg, som utgjør første byggetrinn i helseparken. Vi har fått til mye sammen med Eidos, men nå fortsetter vi alene, mens Eidos fokuserer på Fjordbyen i Lier.





### **Skøyen stasjon er oppgradert** *Stasjoner*

Skøyen stasjon har høsten 2023 og våren 2024 fått en etterlengtet oppgradering. Stasjonsarealene under sporene hadde behov for fornyelse. Trappen til spor 3 og 4 er bygget om for å gjøre arealet mer åpent og tilgjengelig. Det er lagt nye gulv med varmekabler, samt at det er oppgradert med nye overflater som bidrar til å dempe akustikk. Ikke minst ble det installert ny belysning, ny ventilasjon i deler av bygget og nye dører.



### **Boligprosjektet Perlen er ferdigstilt** *Eiendomsutvikling*

I Asker er boligprosjektet Perlen ferdigstilt. Alle leiligheter er solgt og prosjektet er overlevert. Administrasjonen i Asker kommune har definert boligprosjektet som "den nye gullstandarden". Det er en hyggelig attest å få. Til tross for at vi kjøpte tomter til markedspris, har prosjektet en prosjektmargin på over 30 prosent.



### **Vedlikehold av gult materiell flyttet til Grorud verksted** *Verksted*

På Grorud verksted er det tilrettelagt for vedlikehold av gult materiell for Mantena på spor 2 og 3 i Fløy E. Vi har levert nytt avrettet gulv, fire nye løftebukker på 35 tonn, samt løftebukker på 25 tonn, ny LED-belysning i grav og nytt eksosavsug for testing av tog. Det har vært en god dialog med Mantena, som er veldig fornøyd med sluttresultatet.



## Forny et topprating

### Finans

Nordic Credit Rating opprettholder sin A rating av Bane NOR Eiendom. Utsiktene er vurdert som stabile. Karakteren gjenspeiler selskapets lave belåningsgrad, solide gjennomsnittlige gjenværende leietid og høye andel av leietakere med offentlig finansiering.

Det er en vurdering som ligger godt over alle andre nordiske eiendoms-selskaper. Det er kun svenske Jernhusen som matcher Bane NOR Eiendom.

Tross markedsuro og kraftig rente-oppgang det siste året viser dette styrken til Bane NOR Eiendom med finansiell soliditet og diversifisert virksomhet.

– God rating gir oss de beste lånevilkårene i bransjen. Dette er samtidig et resultat av alt vi gjør. Vi har en god forvaltning av tomtebanken, kombinert med god prosjektgjennomføring, og måtehold på belåning. Det gir oss en unik mulighet til langsiktig knutepunktutvikling, sier finansdirektør Sven Erik Pløen.

## Tertial 2



### **Nordea flytter inn på Brattøra i Trondheim**

*Knutepunktutvikling*

Om to år vil mange hundre ha arbeidsplassen sin på knutepunktet. I tillegg til Nordea har Trøndelag fylkeskommune og finansselskapet Söderberg & Partners også sikret seg plass i Terminalbygget på Brattøra, som bygges over jernbanestasjonen på Trondheim S.

– Dette blir et knutepunkt som gjør det enda enklere for våre ansatte å reise til og fra jobb på en bærekraftig måte, fortalte Magnar Meslo, regionbanksjef i Nordea.

De ansatte kan spankulere noen meter til toget eller bussen, enklere blir det ikke. De som må kjøre, kan parkere i p-kjelleren under bakken som er godt utstyrt med elbil-ladere og ligger slik til at bilene unngår sentrum. En rusletur unna ligger Hurtigbåtkaiaen.

### **Solproduksjon på Campus Kristiansund**

*Bærekraft*

Allerede seks måneder før innflytting leverte solcelleparken på Campus Kristiansund 33 prosent av byggets strømforbruk. Det ble produsert dobbelt så mye strøm fra sol i april som i mars.



### **Knutepunktkonferansen 2024: Bygg på grått, ikke grønt!**

*Samfunnsansvar*

Årets Knutepunktkonferanse gikk av stabelen i mai, og tok for seg ulike aspekter ved å legge til rette for gode byrom og fortetting i sentrum og på knutepunkt. Under konferansen fikk vi høre foredrag fra Anne Linn Kumano-Ensbjy i NRK, administrerende direktør i Bane NOR Eiendom, Jon-Erik Lunøe, leder i naturvernforbundet, Truls Gulowsen og eksperter på natur og biomangfold, Torgeir Isdahl og Eric Ombler. Møteleder var Gunn Cecilie Ringdal.



### Kunde og aksjonær i Telescope (tidligere: Ei Solutions)

Bærekraft

Bane NOR Eiendom har inngått et samarbeid med proptech-selskapet Telescope. Vi har blitt kunde av selskapet, samtidig som vi har gått inn som aksjonær på eiersiden av oppstartsselskapet.

Selskapet utvikler verktøy som hjelper eiendomsselskaper med å håndtere bærekraftsrisiko i deres eiendomsporteføljer. I tillegg utvikler de KI-løsninger innen rapportering og kontroll.



### Bikeloop House sørger for trygg sykkelparkering

Stasjoner

Bikeloop House har plass til fire sykler og er plassert ut på Jessheim stasjon. Her kan man enkelt parkere sykkel og sykkelhjelmtørkt og trygt, mens man er på jobb eller handletur. Dette er et pilotprosjekt i samarbeid med Norfax AS.

### Kranselag for kontorbygget Elvebredden i Kongsvinger

Eiendomsutvikling

Det har blitt gjennomført kranselag for det nye kontorbygget ved Kongsvinger stasjon. Kranselag er en markering av at bygget er under tett tak, og byggherre markerer dette med en hyggelig markering for arbeiderne.

### Bygger ny mottaksbase for Norske Tog

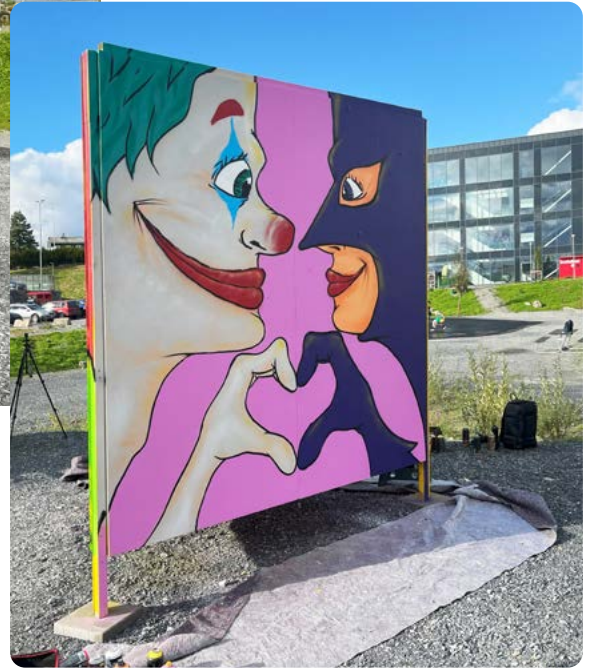
Verksted

Vi har inngått en viktig avtale med Norske Tog om bygging av en mottaksbase for de nye fjerntogene (N10/N11) ved togverkstedet på Sundland i Drammen.

Eksisterende bygg J som er 200 meter langt, skal forlenges med 116 meter. På den måten blir det plass til et løfteanlegg som er i stand til å løfte tog på hele 220 meter i ett løft.

Denne oppgraderingen vil bidra til å effektivisere vedlikeholdet og oppgraderingen av togene, men også styrke påliteligheten og komforten for passasjerene. Med dette prosjektet tar vi et viktig skritt mot å sikre at vår jernbaneinfrastruktur er rustet til å møte fremtidens behov.





## Åpner midlertidig park ved Ski stasjon

*Samfunnsansvar*

Et ubrukt område ved siden av Ski stasjon har blitt kalt «skampletten» på folkemunne. Nå har vi åpnet en midlertidig møteplass som byr på ulike aktiviteter for Skis innbyggere. Parken består av en multibane med basketkurv, sitteplasser, bordtennisbord og petanque. Delen av parken lengst mot Ski stasjon har en stor trapp som former et lite amfi, hvor det kan avholdes konserter og andre typer show. Nordre Follo gatekunst har bidratt til å utsmykke parken. Eiendommen hvor den midlertidige parken har åpnet inngår i Bane NOR Eiendoms planer om Ski Stasjonsby, som er et utviklingsområde med hele 100 000 kvadratmeter utviklingspotensial vest for jernbanesporene.

## Fasader på Gjøvikbanen er rehabilitert

*Bærekraft*

I løpet av 2024 har vi analysert og kartlagt alle fasader på Gjøvikbanen med tanke på overflatebehandling og råteskader som har oppstått gjennom tiden.

Ettersom det ble konstatert råteskader på flere bygg langs Gjøvikbanen, har fasadene blitt skiftet ut med nytt laft. På noen av byggene var det behov for å skrape bort, delvis eller helt, overflatebehandlingen, og behandle overflatene på nytt. Arbeid er blitt utført på Kjelsås stasjon (annekset), Hakadal stasjonsbygning, Lunner stasjonsbygning og bryggerhus, Grua stasjonsbygning og Jaren stasjonsbygning. Byggene er endret tilbake til opprinnelig utførelse, og sikrer enkelt fremtidig vedlikehold og lang levetid.

## Flere av byggene våre har fått blått skilt

*Kulturarv*

Det blå skiltet på Skansen stasjon er satt opp for å markere og minnes ofrene fra Nidareidulykken i 1921. Tore Arntzen i Bane NOR Eiendom stod for avdukningen. Han fortalte om hvem vi er og vår samfunnsoppgave når det gjelder å ta vare på verneverdige bygninger, før han sa noen ord om historien til Skansen stasjon som ble bygget i 1893.

I forbindelse med Kulturminnedagene fikk elleve av de historiske bygningene på Sundland Verk i Drammen også blått skilt. Ås stasjon har også fått et blått skilt i år. I anledning Tekna sitt 150-års jubileum ønsket de å hedre grunnleggeren, Peter Andreas Blix, som også er arkitekten bak Ås stasjon og flere andre stasjonsbygninger.

## Tertial 3



### Åpnet park i Askim

*Eiendomsutvikling*

I september åpnet parken i Meierihagen. Det var høytidelig snorklipping med ordfører til stede. Parken er plassert rett ved jernbanestasjonen og boligprosjektet vårt, Meierihagen, som vi utvikler sammen med Karlander Eiendomsutvikling.



### Første bygg ferdig i Drammen Helsepark

*Eiendomsutvikling*

Mellom det nye sykehuset og Brakerøya stasjon bygges helseklyngen Drammen Helsepark. Første bygg er ferdigstilt og åpnet; parkeringskjelleren. Anlegget tilbyr 160 utendørs og 150 innendørs parkeringsplasser, utviklet med fokus på inkluderende design og brukervennlige løsninger for alle brukergrupper.

Samtidig pågår byggingen av de to første byggene i Drammen Helsepark, som til sammen vil bestå av syv bygg når prosjektet er fullført. Første byggetrinn omfatter totalt 20 000 kvadratmeter og inkluderer et hotell og et administrasjonsbygg som vil stå ferdig i juni 2026.

### Mønsåsmarkering på Trondheim S

*Knutepunktutvikling*

Med litt over ett år til bygget skal stå ferdig, kunne vi 10. september gjennomføre mønsåsmarkering på Terminalbygget i forbindelse med at bygget nesten var tett. Vi inviterte entreprenører og leverandører til lunsjsamling. Som byggherre benyttet vi anledningen til å takke alle for god innsats så langt.





### **Sammen med Thon skal vi bygge byens beste kontorbygg**

#### *Knutepunktutvikling*

Olav Thon Gruppen har kjøpt seg inn på eiersiden, og sammen eier vi 50 prosent hver av prosjektet i Strandgata 19. Eiendommen har en særdeles sentral beliggenhet rett ved Oslo S, og midt mellom Bjørvika og Karl Johans gate.

Eksisterende p-hus skal erstattes med moderne kontorarbeidsplasser og skape liv på gateplan. Når bygget er ferdig blir dette et viktig og godt bidrag til helhetlig utvikling av området rundt Oslo S, som er Norges største knutepunkt.



### **Startet prosessen mot bygging av nytt verkstedbygg på Grorud**

#### *Verksted*

Vi har signert avtale med Dahlrail om detaljprosjektering og utvikling av nytt verkstedbygg på Grorud Fløy O. Verkstedbygget planlegges med tre spor som er 110 meter. Det blir mulig å utføre vedlikehold, montering, ombygging og oppgradering på mesteparten av togmateriellet som går i Norge. Økt verkstedkapasitet vil komme hele sektoren til gode.





### Lansering av en tryggere sykkelparkeringsløsning

Stasjoner/bærekraft

I 2022 lyste vi ut en konkurranse for å finne en ny type, tryggere sykkelparkering. Bikely vant konkurransen med sin idéskisse og ferdige sykkelstativ er nå å finne på stasjonene Asker, Eidsvoll, Drammen, Tønsberg og Trondheim. Stativet passer til 95 prosent av alle sykkelrammer, inkludert el-sykler. Stativene er



designet slik at det skal være ekstra vanskelig å stjele blant annet elsykkelbatteri og computer.

– Vi har som mål at flere skal bruke tog, og helst i kombinasjon med andre miljøvennlige reisealternativer, som sykkel. Utfordringen har vært at sykkelparkeringen ved stasjonene ikke



oppleves som trygge nok av de med dyrere sykler. Vi håper og tror at denne løsningen kan være et bidrag i å få flere til å velge sykkel til stasjonen og det oppleves som et trygt alternativ, forteller vår prosjektleder Trine-Marie Molander Fjeldstad.



### Nytt fylkeshus i Steinkjer

Eiendomsutvikling

Trøndelag fylkeskommune har signert overtakelsesprotokoll og flytter ved årsskiftet inn i moderne kontorlokaler rett ved togstasjonen i Steinkjer sentrum, der det tidligere var parkeringsplasser.

Utbyggingen av knutepunktet bidrar til å styrke grønn mobilitet og vitalisere sentrum. Det nye kontorbygget har åtte etasjer og kjeller, til sammen over 7 200 kvadratmeter. Fylkesansatte kan glede seg over lyse kontorlokaler med kontorplasser både i landskap og cellekontor, ny kantine, samt sykkelparkering og garderobes for de som vil reise enda mer miljøvennlig til jobb. Fasadens hovedmateriale er i lys tegl og bygget er et estetisk løft for området. Bygget er BREEAM-NOR-sertifisert og energiklasse A. Det nye fylkeshuset er likeeid av Bane NOR Eiendom AS, Trøndelag fylkeskommune og Utstillingsplassen Eiendom AS.





### Kontorlokalene på Marienborg i Trondheim er renovert

*Jernbaneeiendom*

Renovering av kontorlokalene på Marienborg startet i januar. I desember flyttet ansatte i Bane NOR inn i nye, moderne kontorlokaler. Lokalene legger til rette for og understøtter nye måter å jobbe og samhandle på. Arealene er mer fleksible og utnyttes på en mer fornuftig måte enn før, som også øker antall arbeidsplasser i bygget.

– Våre ansatte er vår viktigste ressurs. Det er de som gjør at det i det hele tatt kan gå tog i Norge, og de fortjener en god arbeidsplass for å gjøre den jobben godt, forteller Jan Lutterloh i eiendomsdivisjonen. Han fortsetter:

– Vi investerer 130 millioner kroner i våre ansatte når vi pusser opp 7 300 kvadratmeter på Marienborg.

### BREEAM-NOR Outstanding på kontorbygget i Kongsvinger *Eiendomsutvikling*

Vi har mottatt BREEAM-NOR Outstanding i designfasen for det nye kontorbygget på Kongsvinger stasjon. Vi fortsetter å sikte mot Outstanding i gjennomføringsfasen, som er den høyeste miljøklassifiseringen man kan få på et bygg.

★ PASS ≥ 30%

★★ GOOD ≥ 45%

★★★ VERY GOOD ≥ 55%

★★★★ EXCELLENT ≥ 70%

★★★★★ OUTSTANDING ≥ 85%



## Planene for nye Stjørdal stasjon er klare

### Stasjoner

Stjørdal stasjon har brent to ganger i 2024. Etter første brann var stasjonsbygningen helt utbrent, men det var håp om å redde skallet på det 122 år gamle stasjonsbygget. Siste gang brant bygget helt ned til grunnmuren.

Vi startet dermed planleggingen av ny stasjonsbygning. Det var tre alternativer for gjenoppbygging: bygge en kopi, gjenbruke deler av murene i et nytt og moderne bygg, eller rive alt og bygge nytt og mer hensiktsmessig etter dagens mobilitetsbehov. Bygget var ikke fredet og det finnes flere tilsvarende stasjonsbygninger på strekningen.

Løsningen som er valgt skal sikre at historien blir med videre. Historien videreføres ved at de særegne murene blir fullt restaurert samt at formen på det som bygges oppå blir som før. Det røde vil bli malt i Rørosrødt som er den originale fargen. Det vil også bli skifer på taket, som tidligere. I neste fase, bearbeiding og detaljering av konseptet, vil vi studere videre om det er andre detaljer som kan inkluderes.

Innpakningen skal være nøktern, pen, spennende og innbydende. Bygget skal ivareta målet om å legge til rette for at flere reiser med tog.

## Pilotprosjekt: Lehus

### Stasjoner

Gjennom året har vi videreutviklet et lehus som er klar til testing i 2025. Dette er et pilotprosjekt som handler om å øke komfort på venteareal utendørs. Disse vil utplasseres på Nittedal stasjon, Asker stasjon, Kvitfjell stasjon og Eidsvoll verk.



## Campus Kristiansund ferdig

### Knutepunktutvikling

16. august overtok vi Campus Kristiansund 1 fra Betonmast Røsand. I ukene etterpå ble bygget innredet og klargjort for at 900 studenter og 350 ansatte kunne flytte inn.

I november åpnet statsminister Jonas Gahr Støre Campus Kristiansund offisielt. Det er en milepæl i utviklingen av kystbyen som gjør det mer attraktivt å både bo og studere i byen.

– Å investere i utdanning er det klokkeste vi gjør, og vi støtter Campus Kristiansund helhertet, sa en tydelig stolt statsminister, Jonas Gahr Støre da han åpnet bygget i Kristiansund. Bygget er et flaggskip innenfor bærekraft. Det er bygget i norsk massivtre, og bruker termisk energi fra

sjøen, low teck og solceller som gjør bygget nærmest selvforsynt innenfor energi. Bygget er fylkets første næringsbygg som er klassifisert BREEAM-NOR Excellent.

Det er tre eiendomsaktører som sammen har bygget Campus Kristiansund. Tidlig i prosjektutviklingen bestemte partene seg for å sette seg veldig ambisiøse bærekraftsmål og satse på estetikk og god arkitektur. Nå drysser lovordene lokalt, alt er leid ut og belysningen i det åpne, romslige atriumet, «Sildestimen», har vunnet lyspris. Lysinstallasjonen skiller seg ut på grunn av sin utførelse og særegenhet.



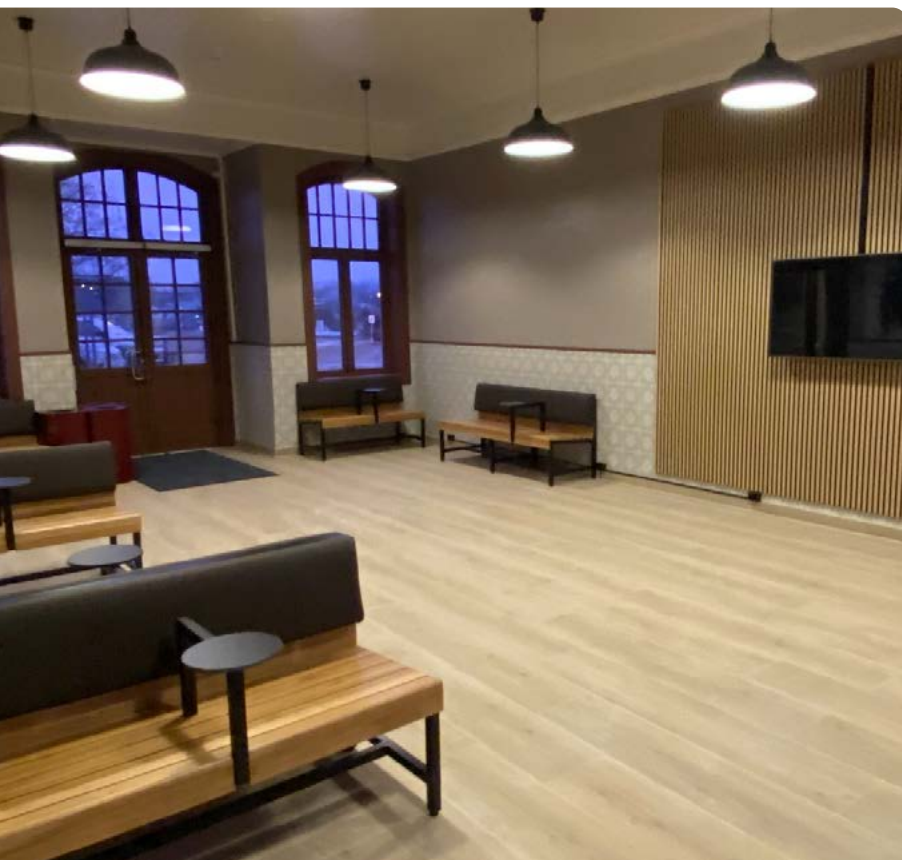
## Oppgradering av venterom

### Stasjoner

Som et ledd i vårt arbeid med å gi et bedre tilbud til våre kunder har vi oppgradert flere av venterommene våre. Målet er å gi de reisende en bedre reiseopplevelse.

Tid og bruk har satt sitt preg på vegger, gulv og møbler. Det var derfor behov for en større oppgradering av venterommene. I år har følgende venterom fått et ansiktsløft: Kristiansand stasjon, Hønefoss stasjon, Ustaoset stasjon, Gol stasjon, Arendal stasjon, Moi stasjon, Vatnahalsen stasjon, Mjølfjell stasjon, Oslo S, Bodø stasjon, Mosjøen stasjon, Steinkjer stasjon, Værnes stasjon, Fredrikstad stasjon, Skien stasjon, Kongsberg stasjon, Vestby stasjon, Askim stasjon, Råde stasjon, Rygge stasjon, Sørumsand stasjon, Reinsvoll stasjon, Raufoss stasjon og Gulskogen stasjon.

– Vi er inne i en tid hvor det bygges og satses mye på jernbane og hvor flere ønsker å ta tog. Da er det viktig at vi også tenker på fasilitetene på stasjonen, for stasjonsoppholdet er en viktig del av reisen. Vi håper at oppgraderingen kan gjøre venterområdet til et sted hvor folk føler seg velkommen, sier Vibeke Kilen i eiendomsdivisjonen.



## Planforslag for Nye Oslo S er sendt inn til Plan- og bygningsetaten

### Knutepunktutvikling

Reguleringsplanforslaget er sendt inn til Plan- og bygningsetaten med to alternativer. Ett med høyhus på 100 meter og ett med høyhus på 82 meter, begge med samme antall kvadratmeter. Begge alternativene er like med unntak av høyde og bredde på høyhuset. De to planalternativene er illustrert med forskjellig materialbruk i fasaden, med tre og tegl, og kan brukes på begge alternativene.

## Salg av Kammerherreløkka i Porsgrunn

### Eiendomsutvikling

Kammerherreløkka AS inkluderer et hotell over åtte etasjer og et moderne kontorbygg over fem etasjer, samt tilhørende parkeringskjeller. Eiendommene ligger midt i byen med gangavstand til restauranter og shopping, samt umiddelbar nærhet til togstasjon og bussterminal. Kjøper er Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet (PKH).



➔ **Verdiskaping**

# Kunsten å blåse liv i et byområde

Nye Trondheim S gir Brattøra sterkere puls med arbeidsplasser, liv og lys i vinduene kveldstid. Ikke minst vil prosjektet bidra til at flere lar bilen stå.







Nye Trondheim S med kontorer oppover i etasjene, torg og restaurant, dagligvarebutikker og to kvartaler med leiligheter vil endre hele området.



Prosjektleder i eiendomsdivisjonen, Dag Haugdal, er opptatt av at Trondheim S skal styrke nabobydelen Midtbyen og bidra til at området henger enda bedre sammen.

Brattøra. Skarp høstsol flommer inn i det som blir Trondheims nye sentralstasjon. Det lukter treverk og rå betong, utenfor jobber heisekranen, og terminalens rulletrapper ligner vannsklier på badeland der de står innpakket i blå plast.

Et puslespill av et prosjekt skal på plass, og alt er i rute. Dag Haugdal, prosjektleder i eiendomsdivisjonen, følger byggingen tett fra Trapphuset ved gangbroen Sjøgangen.

– Det var bare asfalt her, et tomrom i byen hvor bakken ble brukt

til bussparkering. Vi oppgraderer kollektivknutepunktet og fornyer området med boliger, kontorer og levende byrom med torg, spisesteder og butikker, forteller Haugdal.

– Trondheim S blir det mest moderne knutepunktet i landet, hvor vi sikrer at området blir mye mer enn et sted folk reiser gjennom.

### **Kort rusletur til alt**

To bygninger tett i tett blir nye Trondheim S med kontorlokaler oppover i etasjene. Nå planlegges siste byggetrinn: To kvartal med 235 leiligheter på

mellom 35 og 100 kvadratmeter med sjøgløtt og utsikt mot vakre Midtbyen. Mellom byggene ligger en åpen plass som blir torg med benker, grønne planter og lekeapparater. En spansk pintxos-restaurant åpner ut mot Sjøgangen med uteservering i solveggen. Kontorer og uterom står ferdige mot slutten av 2025, boligene fra 2028.

– Det er mange fordeler med at folk bor og jobber i umiddelbar nærhet til kollektivtilbudet, både fra et by- og miljøperspektiv. Her fins alt du trenger i hverdagen, du har gåavstand til sentrum og enkel tilgang til resten av landet via kollektivtransport. Det er også en stor klimavinst i å bygge på grått og unngå å ta av skogsareal eller dyrket mark, sier Haugdal.

Næringslokalene skal huse 600-800 ansatte. Nordea flytter inn med Trøndelag Fylkeskommune og finansselskapet Söderberg & Partners. De ansatte kan spankulere noen meter

til toget eller bussen, enklere blir det ikke. De som må kjøre, kan parkere i p-kjelleren under bakken som er godt utstyrt med elbil-ladere og ligger slik til at bilene unngår sentrum. En rusletur unna ligger Hurtigbåtkaien.

### Fra ødeland til liv og lys

Togstasjonen har ligget her siden 1881, i et grått ødeland som de siste årene har fått både Rockheim, Sjøbadet og landets største badeland, Pirbadet. Området er inne i en ny transformasjon og ambisjonene er høye. Fra å være en 9-17-bydel, vokser det frem et levende område med lys i stadig flere bolighus. Samarbeidsplattformen Sentrum-Høyre slår fast at de ønsker å flytte godsterminalen fra Brattøra for å gi rom til flere boliger og arbeidsplasser. Forskningsleder Aud Tennøy i Transportøkonomisk Institutt (TØI) støtter denne type byutvikling.

– For å oppnå målene med redusert biltrafikk og skape mer attraktive og



Aud Tennøy, Forskningsleder i TØI

levende sentrum og byer, er det aller viktigste at vi fortetter i byene i stedet for å fortsette å drive med byspredning. Bane NOR Eiendom er helt sentral her. Jernbanen har tradisjonelt båndlagt store arealer i byene, og Bane NOR Eiendom gjør en viktig jobb når de aktiviserer disse områdene.

Prosjektsjef Arne Hognestad i eiendomsdivisjonen viser vei opp stillastrappen til luftige lokaler i syvende etasje. Han forteller at dette er det første prosjektet som tilfører boliger til Brattøra.

– Det handler om å knytte sammen behovene til folk på farten med utvikling av byen på en god måte. Vi har brukt mye tid på sømløse overganger mellom transportmidlene og på å sikre god flyt i området for alle, sier han.

### Lurt å legge jobbene sentralt

Prosjektet krevde nøye planlegging og tett samarbeid med totalentreprenør Veidekke, ikke minst fordi de bygget over toglinjer i full drift, en milepæl i norsk ingeniørkunst.

– Vi holdt en stram tidsplan, som lot seg gjennomføre ved at det meste



Hyggelig utsikt fra næringslokalene over terminalbygget som går opp til syvende etasje. De nye boligene vil ligge videre langs kanalen mot politihuset.



Prosjektsjef Arne Hognestad sørger for sømløse overganger og god flyt, både for de som er på farten og de som skal bo, jobbe og oppholde seg i det nye byområdet.

av bygget består av prefabrikkerte elementer, forteller Hognestad.

Nye Trondheim S tar høyde for at antall reisende kan doubles. I fremtiden vil flere la bilen stå, og det blir lettere og hyggeligere å dra til og fra Trondheim by. TØI-forskeren har studert hvordan arealbruk i byene påvirker reisestrukturen.

– Togstasjonene ligger ofte i sentrum. Trondheim styrer etter nullvekstmålet hvor biltrafikken ikke skal øke, og det aller beste byen kunne gjøre var å sørge for byutvikling på stasjonsarealene. Sentral lokalisering av boliger og arbeidsplasser bidrar til at langt flere går, sykler og reiser kollektivt. Og når arbeidsplasser som folk reiser langt til legges i og ved sentrum,

bidrar det til at ansatte reiser kollektivt i stedet for å kjøre bil, forklarer hun.

### Byer som henger sammen

I Stasjonskvartalet er flere av leilighetene store nok for familier, men størst interesse regner Dag Haugdal å få fra den urbane livsnyteren som vil bo i en livlig bydel, samt pendlere og reiseglade. Med et levende



Leilighetene i Stasjonskvartalet bygges inntil terminalbygget med både sjøgløtt og utsikt mot vakre Midtbyen. De skal stå klare i 2028.



Stasjonskvartalet får prima beliggenhet på Brattøra.

**– Å skape gode byrom og koble dem sammen er kjempeviktig for at folk skal trives i og virkelig bruke byen.**

*Aud Tennøy, Forskningsleder i TØI*

Trondheim S vil området henge bedre sammen med populære Midtbyen, som er kalt byens hjerte med sine butikker, restauranter og kulturliv.

– Brattøra skal være et supplement til alt som skjer i Midtbyen og bidra til å styrke handelen og aktiviteten der, sier Dag Haugdal.

Aud Tennøy i TØI ser det som en stor fordel at bydelene vokser i hverandre. Så lenge butikker og kafeer i nærliggende områder ikke utkonkurrerer hverandre, vil alle få glede av byer som henger sammen.



Nye Trondheim S er et grønt byutviklingsprosjekt og blir hjertet i en ny og levende bydel som binder sammen Midt-byen, Brattøra og østre bydeler. Mellom Nye Trondheim S og politistasjonen skal det bygges 235 nye leiligheter.

– Å skape gode byrom og koble dem sammen er kjempeviktig for at folk skal trives i og virkelig bruke byen. Folk går lenger når det er hyggelig å bevege seg fra et område til et annet, som også er bra for folkehelsen, sier hun og legger til:

– Alle norske byer har plass til fortetting i og ved sentrum. Hvis de lager gode planer og tiltrekker seg dyktige utviklere som vil skape noe bra, vil det bidra til mer attraktive og levende sentrum og byer.

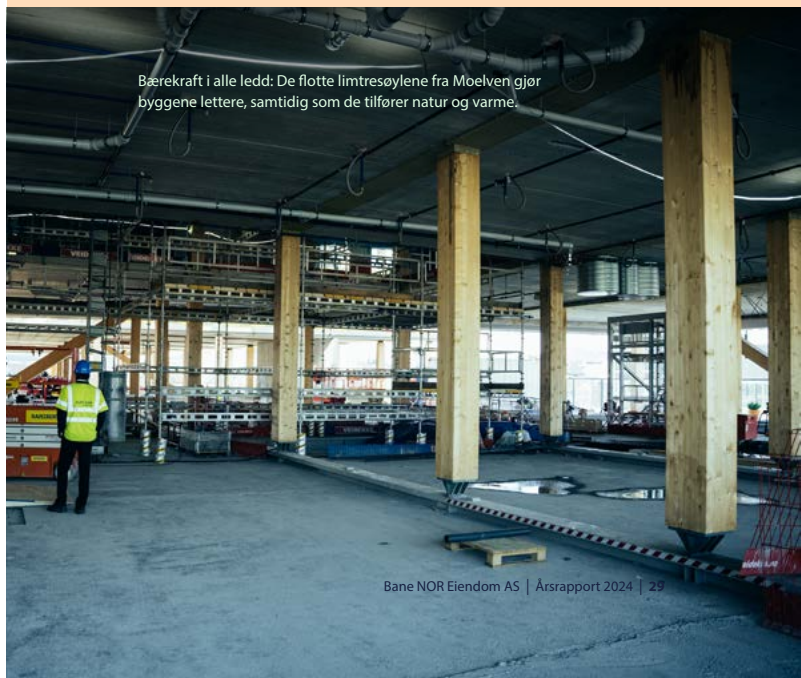
## Visste du at

### Tre fra Moelven og betong med tog

Etasjene i Trondheim S er støttet opp med massive limtresøyler fra Moelven, bærekraftig materiale som også gjør bygget lettere. Betongelementene er fraktet med tog fra Jæren. Ikke bare er dette landets mest moderne, men også den første stasjonen sertifisert med miljøstandarden BREEAM NOR Excellent.

– Målet er å redusere klimagassutslippene med 26 prosent i byggenes levetid sammenlignet med referansebygg som gjenspeiler dagens byggepraksis, basert på studier fra Enova, sier Arne Hognestad.

Bane NOR Eiendom var først ute i Norge med å bygge boliger etter denne standarden, som er det nest høyeste sertifiseringsnivået for bygninger. Trondheim S er målt både i bygg- og driftsfasen på alt fra materialvalg til energi-effektivitet, vannforbruk og avfallshåndtering. Terminalbygget utnytter solceller på taket og fjernvarme, og i neste byggetrinn planlegges sykkelhotell for over 500 sykler.



Bærekraft i alle ledd: De flotte limtresøylene fra Moelven gjør byggene lettere, samtidig som de tilfører natur og varme.



En melankoli av  
Jan Christensen (2011).

# Tilbakeblikk på Kunstreisen

Satsingen Kunstreisen, tidligere Rom for kunst, ble initiert i 2001 av Rom Eiendom AS. Intensjonen var å skape positive opplevelser for de mange besøkende på Oslo S, som er et av Norges mest besøkte bygg.

Kunstreisen var et nytt og unikt initiativ som jobbet direkte med kunstnerne, og som fremdeles har de reisende som sin målgruppe og det offentlige rom som sitt visningssted. Alle kunstverkene har vært temporære og spesialtilpasset arenaen og arkitekturen.

Siden oppstarten har Bane NOR Eiendom lagt til rette for en kontinuitet i produksjon og visning av temporær

kunst på stasjonene og i offentlige rom, lenge før andre institusjoner i Norge tok på seg denne rollen. Dette har gjort Bane NOR Eiendom til en av landets ledende utviklere av, og en pådriver for, profesjonaliseringen av kunstfeltet.

## **Merverdi for de reisende**

Kombinasjonen av den sentrale beliggenheten midt i Oslo, publikumsgruppen og det høye besøkstallet, gjør

Oslo S til en interessant kunstarena. Sentralstasjonen preges av høy fart, virvlende energier, og visuell og lydlig informasjon og reklame som kjemper om de besøkendes oppmerksomhet.

Ved å bringe inn uvante materialiteter og fortelle ulike historier, kan kunsten tilby de reisende noe radikalt annerledes på stasjonsområdet. Både for pendlere, turister og andre reisende, kan kunsten skape øyeblikk for å la seg

berøre på vei til og fra sporene, eller være et ankerpunkt for positive assosiasjoner og tankeflyt i ventesonene.

Temporær kunst i offentlige rom preger våre byrom med uttrykk for vår egen tid og har en unik mulighet til å ta opp spørsmål ved vårt samfunn og identitet. Deltakelse, opplevelse og interaksjon med kunst stimulerer til refleksjon, empati og respekt – kjerneverdier i inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige byer.

Kunsten, slik den evner å løfte ulike tema gjennom en ofte språkløs kommunikasjon, kan skape nye berøringspunkter for forståelse og diskusjon på tvers av språk og kulturer. Det passer godt på en stasjon hvor de reisende kommer fra hele verden.

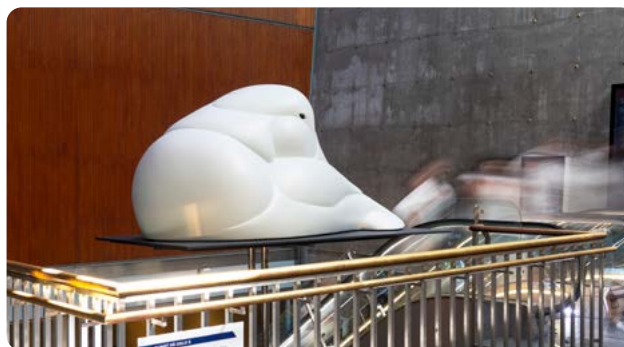
### Kunstnerens mulighetsrom

Gjennom etableringen av Kunstreisen har man kunnet utforske ulike kunstneriske strategier, tilnærminger, utforminger og prosjekter, som i tur har bidratt med å initiere nye måter å tenke og arbeide med kunst i offentlige rom på. Prosjektene midlertidige natur gjør dem godt egnet til å stille dagsaktuelle spørsmål, og kan i seg selv være både en kvalitet og en metode. Det gir et stort mulighetsrom til kunstnerne som kan velge å være mer utfordrende i sin tematikk så vel som i materialvalg. Initiativet legger til rette for kunsten, og utvikler kunstverket i tett samspill mellom produsent og kunstner, tilpasset arenaen.

De fleste kunstnerne som har blitt invitert til å gjennomføre kunstprosjekt på Oslo S har vært yngre kunstnere eller kunstnere i etableringsfasen. Muligheten til å kunne stille ut kunst på Oslo S er svært verdifull for yngre



Rotvålta av Sandra Norrbín (2016).



Stjernefugl av Aleksander Stav (2024).



Soft spot av Sidsel Palmstrøm, Johanne Lund Ness, Malfridur Adalsteinsdottir og Hanne Øverland (2017)

kunstnere, både for den synligheten arenaen gir og for kunstnerens kompetanseutvikling innenfor ulike materialer, rom og størrelser.

### By og kunst i bevegelse

Oslo S er Norges travleste knutepunkt og et sted i stadig endring. I takt med dette og øvrig byutvikling i Oslo, har også Kunstreisen orientert seg mer mot fjorden og lagt brorparten av utstillingene til fasadeområdet på sjøsiden av stasjonsbygningen. Kunstprosjektene forholder seg aktivt til de nye siktlinjene og bevegelsesmønstrene ned mot Deichman Bjørvika, Operaen og Munchmuseet.

Utviklingen i kunstfeltet de siste tjue årene har drevet frem nye metoder og strategier for å arbeide i det offentlige rommet. Kunstreisen har vært både et foregangsinitiativ og en speiling av denne bevegelsen. I dag er det større forståelse for hva kunst i offentlige rom kan være og for at kunsten er i konstant bevegelse. Den offentlige kunstfloraen har de senere årene blitt beriket med både midlertidige, utprøvende og konseptuelle verk. Bane NOR Eiendom sin langvarige satsning på kunst i offentlige rom på Oslo S har vært et verdifullt bidrag



Distance of Everything av Javier Barrios (2018).

til profesjonaliseringen av kunst i offentlige rom som fagfelt.

Siden 2001 har det vært gjennomført 144 ulike kunstprosjekter. I 2007 ble satsingen utvidet for første gang til å omfatte også Trondheim

Sentralstasjon, og det har siden den gang også blitt gjennomført prosjekter på Stavanger S, Ski stasjon, Oslo lufthavn stasjon, Bergen stasjon og Gjøvik stasjon. Mesén har vært kunstprodusenter og kuratorer siden oppstarten.



# Hode for byutvikling og hjerte for miljø

– Bjørvika er et strålende eksempel på  
hvordan man kan utvikle urbane områder.

Området rundt Oslo Sentralstasjon og Barcode blomstrer  
som en ny bydel. Lunøe fremhever at det effektive  
kollektivtilbudet gjør bil unødvendig.



– Folk vil bo steder der det er et godt kollektivtilbud. Da må det også være nok passasjerer som bruker kollektivtilbudet.  
*Jon-Erik Lunøe, administrerende direktør i Bane NOR Eiendom*

– Om vi skal nå klimamålene og ha en effektiv distriktspolitikk, må vi bli enige om at utbygging i områdene rundt togstasjoner prioriteres, sier Jon-Erik Lunøe, administrerende direktør i Bane NOR Eiendom.

Mye har skjedd innen byutvikling de siste 20 årene. Kompetansen og bevisstheten har økt når det gjelder bærekraft innen nærings- og boligutbygging, men også hvordan landets togstasjoner fungerer som knutepunkt.

Lunøe forteller om store fordeler ved å bygge ved knutepunkter.

– Folk vil bo steder der det er et godt kollektivtilbud. Da må det også være nok passasjerer som bruker kollektivtilbudet. I tillegg er det store miljøgevinster ved å få flere til å bruke tog og buss i stedet for bil, påpeker han og fortsetter:

– Bjørvika med sitt Barcode er et av landets mest kjente knutepunkt. Det er også et svært vellykket knutepunkt som Bane NOR Eiendom har vært med på å utvikle over en lang periode. Ved å få arbeidsplasser og boliger midt i Oslo gryta, sparer hovedstaden og klimaet om lag 15.000 tonn CO<sub>2</sub> hver eneste dag.

Bane NOR Eiendom bidrar med bærekraftig by- og stedsutvikling i områdene rundt kollektivknutepunktene i Norge.

– På grunn av historien eier Bane NOR eiendommer rundt knutepunkter i hele landet. I mange tilfeller var dette godssentraler, som har blitt flyttet. Vår oppgave er å utvikle eiendommene for å skape bærekraftige, attraktive og effektive stasjonsområder med både næringsbygg og boliger, sier Lunøe.

### **Grått, ikke grønt**

Lunøe minner om at jernbanen er den mest bærekraftige måten å forflytte



seg på – etter sykkel og gange. Det er også grønnere å bygge på asfaltert og betongbelagt grunn, fremfor beplantet jord eller skog og myrområder.

– Det er null CO<sub>2</sub>-utslipp fra bakken når vi bygger på asfaltert grunn. Velger man å bygge på beplantet jord øker CO<sub>2</sub>-utslippene, og de øker ytterligere om man velger å bygge på jordbruksgrunn. Aller mest utslipp gir utbygging av skogbunn og myr, forklarer han.

Lunøe forteller om mindre bruk av strøm og energi per person i tettbebygde strøk enn i spredt bebyggelse. Det handler både om mindre boareal per innbygger, men også reisevaner og forbruk.

– Jeg kan trekke frem området rundt Oslo Sentralbanestasjon. En helt ny bydel har oppstått, og til tross for at flere tusen jobber i området er det en knapphet på parkeringsplasser. Det snakkes det ikke om fordi folk enkelt kan reise til og fra jobb med kollektivtrafikk. Et godt kollektivtilbud

med hyppige avganger sparer enorme mengder utslipp, fastslår Lunøe.

### **Kommer ikke utenom knutepunkt**

Lunøe ser en betydelig endring i løpet av de siste årene med tanke på hvordan næringslivet forholder seg til bærekraft.

– Grønn og bærekraftig byutvikling som dette er vi stolte over å ha bidratt til, sier han.

Ifølge Transportøkonomisk Institutt (TØI) skånes hovedstaden for hele 22.000 bilturer hver eneste dag. Når Bjørvika er ferdig utbygget vil den nye bydelen romme ca. 5.000 boliger og 20.000 arbeidsplasser, men har overraskende få parkeringsplasser.

– Når det blir færre biler og mindre trafikk i byene, blir det plass til veldig mye annet. Det sier Aud Tennøy, forskningsleder for byutvikling og bytransport hos TØI.

Ifølge Transportøkonomisk Institutt (TØI) skånes hovedstaden for hele 22.000 bilturer hver eneste dag. Når Bjørvika er ferdig utbygget vil den nye bydelen romme ca. 5.000 boliger og 20.000 arbeidsplasser, men har overraskende få parkeringsplasser.



Aud Tennøy er forskningsleder for byutvikling og bytransport på Transportøkonomisk institutt (TØI). Hun har master- og doktorgrad i by- og regionplanlegging. Hun har jobbet med planlegging, byutvikling og bytransport i hele sin karriere, både som planlegger i Miljøbyen Gamle Oslo og som forsker ved NIBR og TØI.

Tennøy nevner i fleng boliger, parker, badebrygger, trær, arbeidsplasser, uteserveringer, fotballbaner, barnehager, skoler, kollektivtrafikk, sykler, fotgjengere og byliv.

Ifølge forskningslederen blir det også plass til flere sentrale boliger med universell utforming for eldre som vil sikre at de klarer seg selv og kommer seg rundt når helsen svikter.

– Det er god plass til alt nytt utbyggingsbehov innenfor arealer som allerede er grå eller brune i stort sett alle norske kommuner, og i de fleste norske kommuner er det plass til alt i og ved sentrum. Dette har fagfolk redegjort for i de fleste kommuneplaner. Så det er ikke så vanskelig. Og byene har blitt bedre på dette, forteller Tennøy.

Gitt Norges forpliktelse til å kutte klimagassutslipp med 55 prosent innen 2030 har forskningslederen fem punkter med spesifikke tiltak innen by- og stedsutvikling hun mener det er viktig å rette søkelyset mot. Både med hensyn til økonomisk vekst og ved å ta miljømessige hensyn.

- Stopp byspredningen (som er å bygge på grønne arealer i utkanten av og utenfor byene), og utvikle byen i stedet gjennom fortetting og transformasjon, i hovedsak i og ved sentrum.
  - Styrk hovedsentrum i byen, stopp utbygging av nye handelsarealer utenfor sentrum (dagligvarebutikker kan i noen tilfeller være unntatt).
  - Forbedre kollektivtilbudet.
  - Legg bedre til rette for gåing og sykling.
  - Bruk restriktive virkemidler mot biltrafikken og prioriter andre transportmidler foran privatbilen (gjøre om bilfelt til kollektivfelt, færre parkeringsplasser for å gi rom for gåing, sykling og byliv, senk fartsgrensene til 30 kilometer i timen i byområdene, ikke bygg nye veier hvis det blir kø).
- Det er svært godt dokumentert at denne oppskriften gir redusert biltrafikk, klimagassutslipp og nedbygging av natur og andre grønne

arealer, sier forskningsleder Tennøy. Lunøe er enig og utdyper.

– Tidligere var det myndighetene som ledet an og stilte krav til næringslivet om bærekraft, og det var nok en del motstand. Nå ser vi at næringen selv driver dette fremover, og sertifiseringer innad i ulike bransjer presser ytterligere på i riktig retning, sier han.

Lunøe tror at reguleringsmyndighetene i fremtiden vil stille helt andre krav når det gjelder utbygging.

– Jeg tror at myndighetene vil gå inn med føringer og stille krav om utbygging ved knutepunkter fordi det er den eneste måten vi kan nå klimamålene fra Paris-avtalen på. Folk trenger steder å bo, og det mest bærekraftige er å bygge ut der naturen allerede er ødelagt – og i nærheten av klimavennlig kollektivtrafikk.

– For å sette det på spissen: Fremtidens generasjoner kommer til å anklage oss for miljøkriminalitet om ikke alle kommuner er med på å bygge på grått i stedet for grønt, avslutter han.

# På lag med ildsjeler

Når vi virkelig bryr oss om nærområdene, kommer også resultatene. Gode relasjoner, samarbeid og en vilje til å se muligheter gagnar både lokalsamfunn og vår egen utvikling og bunnlinje.

Både Kari Aandal og Vemund Haagensen jobber i Bane NOR Eiendom som eiendomssjefer, sammen med eiendomsforvalter Gry - en jobb man skulle tro handlet mest om avtaletekster, leieprisjusteringer, driftsutfordringer og forhandlinger om høyest mulig leiesummer.

– Det gjør den også, ler Kari og legger til: – Men jobben er så mye mer! Forvaltning handler først og fremst om mennesker som trenger lokaler for å oppfylle drømmene sine. Noe av det beste vi gjør er å åpne

dørene våre og hjelpe personer med lidenskap. For da tjener vi stort sett penger på lokalene også.

## Lokalt engasjement i Askim

– Ikke igjen! Dette er så unødvendig, sa driftssjef Bjarne Breivik da han ankom Askim stasjon en sommerdag i 2023.

Stasjonsbygget var ramponert av ungdommer, igjen. Bål hadde vært påtent inne i bygget. Tagging overalt, toaletter var knust, og forrige måned hadde skadene kostet Bane NOR Eiendom over 200 000 kroner i

reparasjoner. Bjarne begynte arbeidet med å få oversikt over skadene, og venterommet bød stadig på nye overraskelser. Stasjonen hadde det ikke bra.

Situasjonen var uholdbar. Det var tydelig at bygget hadde blitt et oppholdssted for frustrerte ungdommer som ikke hadde noe annet sted å være.

– Det var med tungt hjerte Bjarne til slutt tok avgjørelsen om at vi måtte stenge venterommet, forteller Gry Riung, og legger til: – Vi følte at vi ikke hadde noe valg.

Anders Kolberg, FAU-leder på Askim ungdomsskole og Gry Riung, Eiendomsforvalter i Bane NOR Eiendom.





Askimhallen holdt åpent gjennom hele sommeren, og ungdommene strømmet til.

Sommeren etter ble et vendepunkt for Askim stasjon. Mens situasjonen syntes fastlåst, tok Anders Kolberg, FAU-leder på Askim ungdomsskole, affære. Han hadde støttet og stadig hørt om ungdommer i Askim som ville trene i feriene, men som møtte stengte dører og ikke hadde tilgang til åpne idrettshaller i sommerferien.

– Jeg ble rett og slett forbanna, sier Kolberg, og tenkte: – Hvordan kan vi tilby ungdommen et sted å være? Et sted de kan bidra positivt i stedet for å være destruktive? Et sted der de kan dyrke hobbyer og idrett?

Kolberg kontaktet Bane NOR i 2024, og sammen med eiendomsforvalter Gry Riung fikk han markedsført en løsning. Det ble raskt klart at det ikke bare handlet om hærverk, men om et større samfunnsproblem, nemlig mangelen på trygge møtesteder for ungdom.

– Vi bestemte oss for å støtte initiativet om å åpne Askimhallen. Dette handlet om mer enn vedlikehold av en stasjon. Det handlet om å bidra til lokalsamfunnet, sier Riung.

Initiativet i Askim ble en umiddelbar suksess. Askimhallen holdt åpent gjennom hele sommeren, og ungdommene strømmet til.

– Jeg husker spesielt en gutt på 11–12 år som ventet utenfor hver dag kl. 14:15 på at vi skulle åpne. Han trivdes så godt at vi måtte sende ham hjem når vi stengte kl. 20:00. Ungdommene serverte mat til hverandre, gjorde artige aktiviteter sammen og passet på at alle hadde det bra. Over 60 frivillige valgte å bruke av feriedagene sine til å stille som trygge voksne, forteller Kolberg.

Effektene av tiltaket var merkbare. I hele 2023 etterforsket politiet 112

straffesaker med kjent gjerningsperson under 18 år i Indre Østfold, Marker og Skiptvet. I 2024 var antall saker redusert til 86, viser statistikk fra Askim politistasjon. Det er en nedgang på omtrent 23 prosent. Og mye tilskrives en spesielt rolig sommer i ungdomsmiljøene.

Til sammenligning opplevde Moss politidistrikt, som dekker om lag samme størrelse på befolkningen, en økning på nesten 7-8 prosent i ungdomskriminalitet i 2024.

– Dette viser hvor viktige slike initiativer er. Det handler om å gi ungdommen alternativer og trygge rammer, sier Kolberg.

For Bane NOR Eiendom ga prosjektet også økonomiske resultater. Med ungdommene flyttet til et annet samlingspunkt, forsvant hærverket på stasjonen – og dermed også de høye kostnadene til opprydding og reparasjoner.

– Det er fantastisk. Dette er et supert eksempel på hvordan en relativt liten, men oppmerksom innsats kan gi store gevinster, både sosialt og økonomisk, sier Riung. – Det handler om å bry seg.

– God forvaltning handler om mennesker, sier Morten Floberg-hagen, leder for Jernbaneeiendom i Bane NOR Eiendom. – Der mennesker trives og utvikler seg, følger de gode økonomiske resultatene. Derfor er vi opptatt av å skape bærekraftige avtaler hvor vi ser at leietakerne har en hensikt om å bidra positivt til nærmiljøet.



F.v.: Kari Aandal (eiendomssjef, Bane NOR Eiendom), Lars Tveit (drifts- og vedlikeholdssjef, Bane NOR), Ephrem Yohanes (Flekkefjordbanen AS), John Hansen (Flekkefjordbanen AS), Carl Fredrik Horjen (Flekkefjordbanen AS).

### Historisk samarbeid i Flekkefjord

Der Askim-casen viser hvordan Bane NOR Eiendom kan løse akutte utfordringer, er Flekkefjordbanen et eksempel på langsiktig samarbeid og bevaring av kulturarv. Da banen ble nedlagt, sto den i fare for å forfalle.

– Vi var frustrerte, og hadde mest lyst til å selge hele anlegget. Men takket være engasjementet til Flekkefjordbanens Venner, i samarbeid med oss i Bane NOR Eiendom, har strekningen fått nytt liv som en populær turistattraksjon. Det er ganske magisk, egentlig, forteller Kari Aandal.

– Vi ble ledd av da vi jobbet for fredning på 90-tallet. Hvem gidder å bruke tiden sin på nedlagte jernbanespor? Nå har pipen en annen lyd, ler John Hansen fra venneforeningen. Og legger til:

– Nå kommer folk langveisfra for å oppleve den fantastiske utsikten og naturen 'rett-i-fleisen' gjennom dressinturene på banen.

Bane NOR Eiendom har sørget for at sporet er trygt og brukbart, mens venneforeningen skaper opplevelser som knytter mennesker til stedet.

– Det handler om å se mulighetene i det gamle. Dette samarbeidet viser hva vi kan få til når vi spiller på lag med ildsjeler. Vi blir så motivert når vi ser betydningen av samarbeidet. Nå har vi skapt en magnetisk arena der folk tar forelskede

bryllupsbilder, feirer bursdager, tar firmaturer og skaper opplevelser og gledesstunder for hele familien. Isolert sett er ikke dette en stor inntekt for oss i Bane NOR Eiendom, men i et større perspektiv er jeg sikker på at dette er lønnsomt for oss, sier Aandal.



Ekteparet Silje og Jostein tok brudebildene på dressintur på Flekkefjordbanen.



### Fremtidens helsehus i Sandvika

Da Vemund Haagensen overtok ansvaret for å leie ut bygget i Sandvika, var det med en god dose blandede følelser.

– Det er alltid spennende å få nye bygg i porteføljen, men dette bygget hadde en mørk sky over seg. Det har jo en fantastisk beliggenhet, rett ved Sandvika stasjon, men likevel hadde mye av lufta gått ut av veggene.

I samarbeid med megler utviklet han og drifts- og vedlikeholdssjef Einar Røstgård visjonen om at bygget kunne bli et helsesentrum.

– Da falt mye på plass. Vi fikk raskt i gang dialogen med både EVO Trening og Dr. Dropin – som begge hadde lett etter sentrale lokaler i Sandvika.

– Huset betyr mer enn det vi skaper her inne. Det gir en ringvirkning for lokalbefolkningen, hvor vi ser at flere blir fysisk aktive. Det er motiverende, sier Kim Jordsjø, etableringssjef i EVO.

– Vi ser på dette som en unik mulighet til å bidra til et sunnere lokalsamfunn. Ved å ta litt mer risiko og tenke

langsiktig kan vi skape noe som gagnar både leietakerne og lokalsamfunnet, legger Haagensen til.

Prosjektet er et godt eksempel på hvordan Bane NOR Eiendom balanserer økonomi og samfunnsnytte.

– Vi har en solid portefølje som gir oss fleksibilitet til å utvikle eiendommer i riktig tempo. Sandvika er et bevis på at vi kan skape verdier som går langt utover bunnlinjen, sier Floberghagen.

### Lidenskapen som gjør en forskjell

Enten det handler om å gi ungdom i Askim et trygt sted å være, bevare kulturarven i Flekkefjord eller skape fremtidens helsehus i Sandvika, er nøkkelen den samme: mennesker med lidenskap og engasjement.

– For oss i Bane NOR Eiendom er det relasjoner, samarbeid og en vilje til å se muligheter der andre ser utfordringer som skaper resultater som gagnar både lokalsamfunn og vår egen utvikling og bunnlinje, smiler Floberghagen.

F.v.: Vemund Haagensen (eiendomssjef, Bane NOR), Andreas Skjetne (markedsjef, EVO), Kim Jordsjø (etableringssjef, EVO), Steinar Heiberg (fysioterapeut, Dr. Dropin), Einar Røstgård (drifts- og vedlikeholdssjef, Bane NOR Eiendom), Sigurd Stubberud (kiropraktør, Dr. Dropin)

Som Anders Kolberg, initiativtaker i Askim, sier det: Den myke delen av å bygge en stasjon er så viktig. Det handler om å bry seg om menneskene.



F.v. Elisabeth Arnesen (eiendomsforvalter, Bane NOR), Einar Røstgård (drifts- og vedlikeholdssjef, Bane NOR), Morten Floberghagen (Leder for jernbaneeiendom i Bane NOR) og Vemund Haagensen (eiendomssjef, Bane NOR).





## Våre eiendommer

### **Bolig**

Asker Eikevn 53, bolig

Asker Eikevn 57, bolig

Bestumstubben 21 bolig

Bestumstubben 23 bolig og garasje

Bjørli vokterbolig 2

Bryn stm. bolig

Dunderdalsvn 1 - Kongsvinger bolig 1

Dunderdalsvn 10 - Kongsvinger bolig 4

Dunderdalsvn 11 - Kongsvinger bolig 8

Dunderdalsvn 12 - Kongsvinger bolig 5

Dunderdalsvn 13 - Kongsvinger bolig 7

Dunderdalsvn 14 - Kongsvinger bolig 6

Dunderdalsvn 3 - Kongsvinger bolig 2

Dunderdalsvn 5 - Kongsvinger bolig 3

Flåm funk.bolig II

Gamle Mandalsvei 10

Gamle Mandalsvei 12

Gamle Mandalsvei 2

Gamle Mandalsvei 4

Gamle Mandalsvei 6

Gamle Mandalsvei 8

Grorud h.hus Jernkroken

Grua vokterbolig

Hafslund vokterbolig

Hauersetser bfm bolig

Haugastøl funksjonærbolig 2

Haugastøl funksjonærbolig 3

Haugenstua vokterbolig

Hellvik enebolig

Hokksund Vest Grønt bygg

Hvalstad hybelhus

Hvalstad vaktm. bolig

Jevnaker vokterbolig

Kjelsås annek

Kjelsås banevokterbolig

Kløfta vokterbolig Dragvoll

Kongsberg Baneveien 57

Kongsvinger betjentbolig

Kristiansand Setesdalsveien 79 dbl.bolig

Kristiansand Setesdalsveien 81 enebolig

Kvernum vokterbolig

Langeid hytte

Lesjaverk vokterbolig ferieste

Lisleby stasjonsbolig

Lørenskog betjentbolig

Matrand betj. bolig

Mosby bolig

Mosjøen velferd

Moss Strandgata 19

Moss Strandgata 19A

Myrdal banemesterbolig

Myrdal funksjonærbolig I

Myrdal funksjonærbolig II

Myrdal vokterbolig II

Nor banemesterbolig

Nor inspektørbolig

Nyland store bolig  
 Oslo h.hus Enebakkveien 47  
 Oslo Schweigaardsgate 51 I  
 Oslo Schweigaardsgate 51 II  
 Oslo Schweigaardsgate 51 III  
 Oslo Schweigaardsgate 51 IV  
 Oslogate 1 bolig  
 Oslogate 35 bolig  
 Oslogate 7 bolig  
 Porsgrunn - Overgangen 7  
 Porsgrunn Overgangen 5  
 Roa banemesterbolig  
 Sagdalen bolig 1  
 Sagdalen bolig 2  
 Sagdalen bolig 3  
 Sand disponentbolig  
 Sandvika Jongsbruveien 16 enebolig  
 Sandvika Jongsbruveien 18 enebolig  
 Sandvika Slepndveien 36  
 Tomannsbolig  
 Sløtjord vokterbolig  
 Stensrudlia Enebakkveien 947  
 Strømmen bolig  
 Ustaoset vokterbolig  
 Vestfossen bolig  
 Ål betjentbolig 1  
 Ål betjentbolig 2

### Forretning og hotell

Drammen Grønland 13  
 Egersund Hafsegården  
 Hamar jernbanerestaurant  
 Kanalhotellet  
 Kristiansand restaurant/kiosk  
 Lillehammer - Kirkegata 66  
 Lillestrøm Musikkskolen  
 Lillestrøm Stillverksveien 1-9  
 Porsgrunn Kammerherreløkka  
 Forretningsbygg  
 Porsgrunn Kammerherreløkka Hotell  
 Sandefjord Peter Castbergsgate 9  
 Sandvika Leif Tronstads plass 1-3  
 Sandvika Leif Tronstads plass 2-4  
 Sandvika Leif Tronstads plass 6  
 Sandvika Leif Tronstads plass 7  
 Stabekk kro  
 Stavanger Jernbanevn restaurant

### Garasje

Kongsberg åpen garasje  
 Kristiansand bryggerigropa garasje  
 Narvik godsterminal truckgarasje  
 Sandvika Jongsbruveien 16 garasje  
 Sandvika Jongsbruveien 18 garasje  
 Sandvika Leif Tronstads plass  
 Parkeringsgarasje  
 Sandvika Slepndveien 36 Garasje  
 Stabekk kro garasje  
 Tangen garasjebygg

### Kontor

Alnabru fellesekspedisjon  
 Alnabru terminalbygg  
 Berekvam eksp.hus  
 Bergen terminalbygg nr 5  
 Dalsbotn eksp.hus  
 Drammen Grønland 32  
 Drammen stasjon - bygg C  
 Drammen stasjon - bygg D  
 Drammen velferdsbygg  
 Eidsvoll Adm.bygg buss  
 Fauske terminal adm.bygg  
 Flåm funk.bolig I Velferdshus  
 Forus kontor/lager  
 Fåberg velferdsbygg Bane  
 Grefsen Velferdsbygg  
 Grorud kontor  
 Grorud Portvakt  
 Grorud utdanningscenter ERTMS  
 Hallingskeid eksp.hus  
 Hamar undervisningsbygning m/f  
 Hamar velferdsbygg linjepers/  
 bm-kontor  
 Heimdal godskontor Ferrozink  
 Heimdal HGB kontorbygg  
 Heimdal kontor og velferdsbygg  
 Heimdal kontorbrakke Ferrozink  
 Hovemoen adm.bygg/godshus  
 Hønefoss personalbygg  
 Håreina eksp.hus  
 Kongsvinger velferd/lokstall  
 Kongsvinger velferdshus  
 Kristiansand bryggerigropa  
 kontorbygning  
 Kristiansand Quadrum bygg A og B  
 Kristiansand Quadrum Bygg E

Krossen velferdsbygning  
 Lillehammer - Kirkegata 64  
 Lillehammer Jernbanegata 2-4  
 Marienborg administrasjonsbygning  
 Menstad godssenter/adm.bygg  
 Mo i Rana godssenter  
 Mysen banemesterkontor  
 Narvik forrådsbygg (Tomta)  
 Narvik godsterminal  
 administrasjonsbygg  
 Nesbyen banemesterkontor/hvile  
 Nordfjordeid Rutebilstasjon  
 Oslo S Banebygget  
 Paradis Paradisveien kontorbygg  
 Rolvsøy terminalbygg  
 Røros pakkhus  
 Sand kontorbygg  
 Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg C  
 Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg F  
 Sarpsborg velf./legekontor  
 Skien Jernbanebrygga 63  
 Skien kontorpaviljong  
 Stryn Rutebilstasjon  
 Sundland bygg A  
 Trondheim stasjon Trapphus  
 Vatnahalsen eksp.hus  
 Vikersund Wahl-bygget  
 Voss Knutepunktet kontorbygg  
 Voss velferdshus  
 Øyheim ekspedisjons hus  
 Ål velferdsbygg  
 Åndalsnes godsterm.adm.bygg

### Lager og godshus

Alvdal godshus  
 Alvdal ilgodshus  
 Atna godshus  
 Bergen ekspressgodsbygning  
 Bergseng bryggerhus  
 Bjorli uthus/garasje  
 Blaker godshus  
 Bleiken uthus  
 Bodø godshus  
 Bolstadøyri godshus  
 Borgestad godshus  
 Breiskallen uthus  
 Brennhaug godshus  
 Brumunddal godshus

Bryn stm. bolig uthus	Gulsvik st. ilgodshus	Lunner st. bryggerhus
Bø godshus	Gulsvik st. pakkhus	Løten godshus
Bøn uthus	Gvarv godshus	Magnor godshus
Dal godshus	Hakadal bryggerhus	Magnor privet
Dale garasje/uthus	Hakadal godshus	Matrand godshus
Dale godshus	Halden bryggerhus	Menstad godshotell/lager
Dilling godshus	Halden godshus m.rampeob.	Meråker godshus
Dovre godshus	Hamar godslager	Minnesund godshus
Drammen godsterminal	Hamar oljebu/lager m/f	Mjølfjell st. godshus
Drangedal godshus/relehus	Hamar verkstedlager m/f	Moelv bryggerhus
Egersund godshus	Hauersetser godshus	Moi godshus
Eidanger uthusbygning	Haugastøl uthus	Moi lager/vedskjul
Eidsvoll bgf's lager	Heimdal lagerbygg	Morskogen godshus
Eina godshus	Heimdal lagerhall	Moss ekspressgodsbygning
Eina uthus	Heimdal verksted og lagerhall	Nesbyen godshus
Elverum godshus	Ferrozink	Nesbyen Privet/Uthus
Elverum ilgods/velferdshus	Hell ilgodshus	Nordagutu stasjon lager
Evanger godshus	Hjellum godshus	Nordstrand godshus
Fauske godshus	Hjerkinn godshus	Nordstrand uthus
Fetsund godshus	Hokksund godshus	Norefjord uthus
Figgjo ekspedisjonshus	Hokksund tilfluktsrom	Notodden godshus
Figgjo pakkhus	Hommelvik godshus	Nærbø godshus
Finse betjentbolig uthus	Hovemoen hovedlager og kontor	Prestebakke godshus
Finse godshus	Hvalstad godshus	Ranheim godshus
Flisa bryggerhus	Hønefoss godshus	Raufoss godshus
Flisa godshus	Hønefoss uthus	Reimegrend st. godshus
Flisa kalklager	Ise lagerhus	Reinsvoll godshus
Frogner godshus	Jaren godshus 2	Reinsvoll privetbygning
Fåberg bryggerhus	Kirkenær bryggerhus	Rena godshus
Fåberg godshus	Kirkenær privetbygg	Rollag uthus
Fåvang godshus	Kolbotn godshus	Roverud bryggerhus
Galterud godshus	Kongsberg godshus	Roverud privet
Geithus godshus	Kongsvinger Glommengata 12-14	Rudshøgda stasjon, uthus
Gjøvik skysstasjon	Kongsvinger ishus	Rødberg godshus
Gjøvik uthus	Kongsvoll godshus	Røra godshus
Glåmos godshus	Koppang godshus	Røra lagerbygg
Gran godshus	Kopperå godshus	Saggrenda godshus
Grinder bryggerhus	Kornsjø godshus	Sandefjord godshus
Grinder privet	Kvam godshus	Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg A
Grong godshus	Langemyr terminalbygg	Sandermosen uthus
Grorud lagerbygg 2	Larvik bryggerhus	Sandnes godshus
Grorud oksygenlager	Larvik godshus	Sarpsborg godshus
Grorud st. uthus	Leangen godshus	Sel godshus
Grorud store trelastlager	Lillehammer godshus	Sel stasjon, uthus
Grorud tilfluktsrom 1 (syd)	Ljan godshus	Sem lager
Grorud tilfluktsrom 2	Lodalen BM's lager t.hytta	Seterstøa godshus
Grorud tilfluktsrom 3 (nord)	Lodalen garasje og lager	Singsås godshus
Gudå godshus	Lodalen tilfluktsrom	Sjoa stasjon, uthus

Sjoa toalettbygning  
 Skien plasthall  
 Skogn godshus  
 Skogn ilgodshus  
 Skollenborg godshus  
 Skoppum godshus  
 Skotbu godshus  
 Skotselv godshus  
 Skotselv uthus/garasje  
 Sokna godshus  
 Sokna ilgodshus  
 Sokna privet  
 Spydeberg godshus  
 Spydeberg uthus  
 Stabekk lagerhus  
 Stai godshus  
 Stavanger Paradisveien LG terminal  
 Steinsrud godshus  
 Stokke godshus  
 Strømmen uthus  
 Sundland bygg F  
 Sundland bygg H  
 Sundland fjærlager  
 Sundland tilfluktrum  
 Tangen godshus  
 Tangen lagerbygg  
 Tolga godshus  
 Tomter godshus  
 Trengereid godshus  
 Tretten bryggerhus  
 Trondheim Fagervika  
 Tyristrand godshus  
 Tønsberg godshus  
 Urdland uthus  
 Veggli uthus/privet  
 Vestby godshus  
 Vigrestad godhus  
 Vikersund godshus  
 Vinstra bryggerhus  
 Vinstra godshus  
 Våler godshus nord  
 Våler godshus syd  
 Våler privet  
 Øyer bryggerhus  
 Åbogen godshus  
 Åbogen privet  
 Åbogen uthus  
 Ådalsbruk godshus

Ål materiallager  
 Åmot godshus  
 Årnes - Høievegen 9  
 Åsen godshus

#### Lokstall

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

#### Parkering

Alnabru frontlastergarasje  
 Bjerka garasje  
 Braskereidfoss uthus/garasje  
 Egersund truckg/sykkelskur  
 Eggedal bussgarasje  
 Elverum truckgarasje  
 Grong garasje  
 Gvarv DV-garasje  
 Hamar banemester garasje Tyvholmen  
 Hønefoss garasje  
 Kornsjø garasje

Kristiansand Setesdalsveien garasje for 3  
 Lillestrøm Parkeringshus  
 Lodalen kaldgarasje  
 Mo i Rana garasje  
 Nesbyen garasje elektro  
 Nesbyen oljebod/truckgarasje  
 Notodden dobbeltgarasje  
 Oslo Strandgata 19  
 Porsgrunn Kammerherreløkka  
 Parkeringskjeller  
 Rakkestad garasje  
 Rolvsøy garasje/carport  
 Rolvsøy truckgarasje  
 Sand bussgarasje  
 Stavanger Jernb.vn. garasje/lager  
 Stavanger Kongsgaten garasjer  
 Svarstad bussgarasje  
 Tinnoset vedskur/garasje  
 Trondheim S P-hus  
 Voss Stasjonsgarasjen  
 Åbogen garasje  
 Ål garasjer  
 Åndalsnes godstern. garasje

#### Stasjon

Alvdal stasjonsbygning  
 Arendal stasjonsbygning  
 Arna stasjonsbygning  
 Asker stasjonsbygning  
 Askim stasjonsbygning  
 Aspedammen stasjonsbygning  
 Atna stasjonsbygning  
 Bergen Stasjon Ny Vestfløy  
 Bergen stasjonsbygning  
 Bergseng stasjonsbygning  
 Berkåk stasjon  
 Bestun stasjonsbygning  
 Bjerka stasjon  
 Bjorli stasjonsbygning  
 Blaker stasjonsbygning  
 Bleiken stasjonsbygning  
 Blommenholm stasjonsbygning  
 Bodø stasjon  
 Bolna stasjon  
 Bolstadøyri stasjonsbygning  
 Borgestad stasjonsbygg  
 Borre st.bgn. m/godshus  
 Braskereidfoss stasjonsbygning

Breiskallen stasjonsbygning	Grua stasjonsbygning	Kongsvoll stasjon
Brennhaug stasjonsbygning	Grundset stasjonsbygning	Koppang stasjonsbygning
Brumunddal stasjonsbygning	Gudå stasjon	Kopperå stasjon
Brusand stasjonsbygning	Gulskogen stasjonsbygning	Kristiansand stasjonsbygning
Bryn stasjonsbygning	Gulsvik stasjonsbygning	Kronstad stasjonsbygning
Bryne stasjonsbygning	Gvarv stasjonsbygning	Kråkstad stasjonsbygning
Bø stasjonsbygning	Gyland stasjonsbygning	Kvalfors stasjon/godshus
Bøn stasjonsbygning	Haga stasjonsbygning	Kvam stasjonsbygning
Dal stasjonsbygning	Hakadal stasjonsbygning	Lademoen gamle stasjon
Dale stasjonsbygning	Halden stasjonsbygning	Langhus stasjonsbygning
Dilling stasjonsbygning	Haltdalen stasjon	Langstein stasjon
Dombås stasjon	Hamar stasjon	Larvik stasjonsbygning
Dovre stasjonsbygning	Hanestad stasjonsbygning	Leangen stasjon
Drammen st.bygn.-bygg A	Hauer seter stasjonsbygning	Leira stasjonsbygning
Drammen st.bygn.-bygg B	Haugastøl stasjonsbygning	Lesja stasjonsbygning
Drangedal stasjonsbygning	Hauketo stasjonsbygning	Lesjaverk stasjonsbygning
Drevvatn stasjon	Heggedal stasjonsbygning	Levanger stasjon
Dunderland stasjon	Heimdal nye stasjon	Lillehammer nye skysstasjon
Egersund stasjonsbygning	Heimdal stasjon	Lillestrøm nye st.bygning
Eidanger stasjonsbygning	Hell stasjon	Ljan stasjonsbygning
Eidsberg stasjonsbygning	Hellvik stasjonsbygning	Lora stasjonsbygning
Eidsvoll nye stasjonsbygning	Herefoss stasjonsbygning	Losna stasjonsbygning
Eina stasjonsbygning	Heskestad stasjonsbygning	Lundamo stasjon
Elsfjord stasjon	Hinna stasjonsbygning	Lunde stasjonsbygning
Elverum skysstasjon	Hjellum stasjonsbygning	Lunner stasjonsbygning
Elverum stasjonsbygning	Hjerkinn stasjonsbygning	Lysaker nye stasjon
Evanger stasjonsbygning	Hjuksebø stasjon	Lønsdal stasjon
Fauske stasjon	Hokksund stasjonsbygning	Lørenskog stasjonsbygning
Fetsund stasjonsbygning	Hommelvik stasjon	Løten stasjonsbygning
Finse stasjonsbygning	Horten stbgn/godshus	Magnor stasjonsbygning
Flekkefjord eksp/godshus	Hovin stasjon	Majavatn stasjon
Flisa stasjonsbygning	Hundorp stasjonsbygning	Marstein stasjonsbygning
Flå stasjonsbygning	Hvalstad gml. st. bygn.	Matrand stasjonsbygning
Fredrikstad stasjonsbygning	Hønefoss stasjon	Meråker stasjon
Frogner stasjonsbygning	Høybråten stasjonsbygning	Minnesund stasjons bygning
Fåberg stasjonsbygning	Ise stasjonsbygning m/godshus	Mjølfjell stasjonsbygning
Fåvang stasjonsbygning	Jaren stasjonsbygning	Mjøndalen stasjonsbygning
Galterud stasjonsbygning	Jessheim stasjonsbygning	Mo i Rana stasjon
Geilo stasjonsbygning	Jessnes stasjonsbygning	Moelv stasjonsbygning
Gjerstad stasjonsbygning	Jevnaker stasjonsbygning	Moi stasjonsbygning
Gjøvik stasjonsbygning	Kirkenær stasjonsbygning	Morskogen stasjonsbygning
Glåmos stasjon	Kjelsås stasjonsbygning	Mosby stasjonsbygning
Gol stasjonsbygning	Klepp stasjon/godshus	Mosjøen stasjon
Gran stasjonsbygning	Kløfta nye stasjonsbygning	Moss stasjonsbygning
Grefsen stasjonsbygning	Kløfta stasjonsbygning	Myrdal stasjonsbygning
Grinder stasjonsbygning	Kolbotn stasjon	Mysen stasjonsbygning
Grong stasjon	Kongsberg stasjon	Namnå stasjonsbygning
Grorud stasjonsbygning	Kongsvinger stasjonsbygning	Namsskogan stasjon

Nationaltheatret stasjon  
 Nelaug stasjonsbygning  
 Nesbyen stasjonsbygning  
 Neslandsvatn stasjonsbygning  
 Nittedal stasjonsbygning  
 Nodeland nye stasjon  
 Nordagutu stasjon  
 Nordstrand stasjonsbygning  
 Norefjord stasjonsbygning  
 Notodden kollektivterminal  
 Notodden stasjonsbygning  
 Nygard stasjonsbygning  
 Nærbø stasjonsbygning  
 Oгна stasjonsbygning  
 Oppdal stasjon  
 Oppgård stasjonsbygning  
 Opphus stasjonsbygning  
 Os stasjon  
 Oslo Lufthavn ankomsthall  
 Oslo S Flytogterminalen  
 Oslo S Østbanebygget  
 Oslo Sentralstasjon  
 Oteråga stasjon  
 Otta stasjonsbygning  
 Porsgrunn stasjonsbygning  
 Prestebakke stasjonsbygning  
 Rakkestad stasjonsbygning  
 Ranheim stasjon  
 Raufoss stasjonsbygning  
 Reimegrend stasjonsbygning  
 Reinsvoll stasjonsbygning  
 Reitan stasjon  
 Rena stasjonsbygning  
 Ringebu stasjonsbygning  
 Roa stasjonsbygning  
 Rognan stasjon  
 Rollag stasjonsbygning  
 Rossedalen ekspedisjonshus  
 Roverud stasjonsbygning  
 Rudshøgda stasjonsbygning  
 Rygge stasjonsbygning  
 Rødberg stasjon  
 Røklund stasjon  
 Røra stasjon  
 Røros stasjon  
 Røyken stasjonsbygning  
 Råde stasjonsbygning  
 Rånåsfoss stasjonsbygning

Saggrenda stasjon  
 Sandefjord stasjonsbygning  
 Sander stasjonsbygning  
 Sandermosen stasjonsbygning  
 Sandnes stasjonsbygning  
 Sandvika nye stasjonsbygning  
 Sarpsborg stasjonsbygning  
 Sel stasjonsbygning  
 Selsbakk stasjon  
 Sem stasjon  
 Seterstøa stasjonsbygning  
 Singsås stasjon  
 Sirevåg stasjonsbygning  
 Sjoa stasjonsbygning  
 Skansen stasjon  
 Skarnes stasjonsbygning  
 Skien stasjonsbygning  
 Skjeberg stasjonsbygning  
 Skogn stasjon  
 Skollenborg stasjonsbygning  
 Skonseng stasjon  
 Skoppum stasjonsbygning  
 Skotbu stasjonsbygning  
 Skotselv stasjonsbygning  
 Skotterud stasjonsbygning  
 Skøyen stasjonsbygning  
 Slitu stasjonsbygg m/godshus  
 Snartemo stasjonsbygning  
 Snåsa stasjon  
 Sokna stasjon  
 Soknedal stasjon  
 Spikkestad stasjonsbygning  
 Spikkestad uthus  
 Spydeberg stasjonsbygning  
 Stai stasjonsbygning  
 Stange stasjonsbygning  
 Stanghelle stasjonsbygning  
 Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg  
 Steinkjer stasjon  
 Steinsrud stasjonsbygning  
 Stjørdal stasjon  
 Stokke stasjonsbygning  
 Storekvina stasjonsbygning  
 Strømmen stasjonsbygning  
 Støren stasjon  
 Sørumsand stasjonsbygning  
 Tangen stasjonsbygning  
 Tistedal stasjonsbygning

Tolga stasjon  
 Tomter stasjonsbygning  
 Torpo stasjonsbygning  
 Trengereid stasjonsbygning  
 Tretten stasjonsbygning  
 Trofors stasjon  
 Trondheim nye stasjon  
 Trondheim stasjon  
 Trondheim stasjon Ventehall  
 Trondheim stasjon Vestre tilb.  
 Tyristrand stasjon  
 Tønsberg stasjonsbygning  
 Ulsberg stasjon  
 Upsete eksp.hus  
 Urdland stasjonsbygning  
 Ustaoset stasjonsbygning  
 Vaksdal stasjonsbygning  
 Varhaug stasjonsbygning  
 Veggli stasjonsbygning  
 Vegårshei stasjonsbygning  
 Vennesla stasjonsbygning  
 Verdal stasjon  
 Verma stasjonsbygning  
 Vestby stasjonsbygning  
 Vestfossen stasjon  
 Vigrestad stasjonsbygning  
 Vikersund stasjon  
 Vinstra stasjonsbygning  
 Voss stasjonsbygning  
 Voss terminal  
 Våler stasjonsbygning  
 Vålåsjø stasjonsbygning  
 Øyer stasjonsbygning  
 Øystein stasjon  
 Åbogen stasjonsbygning  
 Ådalsbruk stasjonsbygning  
 Ål stasjonsbygning  
 Åmot stasjonsbygning  
 Åndalsnes stasjonsbygning  
 Åneby stasjonsbygning  
 Årnes stasjonsbygning  
 Ås stasjonsbygning  
 Åsen stasjon

### **Toghall**

Lodalen toghall  
 Marienborg tine-/spylehall  
 Skien vedlikeholdshall

**Vanntårn**

Marienburg vanntårn

**Vannverk**

Bolstadøyri vannverk  
Haugastøl vannverk  
Kongsvoll trykkbasseng  
Mjølfjell vannverk  
Myrdal vannverk  
Upsete vannverk  
Ustaoset vannverk

**Verksted**

Alnabru vognverksted  
Arna fremmøteplass/lager  
Arna kontor/verks. br. BHVB  
Bergen Verksted 2021  
Dombås e-avd. verkstedbygning  
Drammen spiserom/verksted  
Eidsvoll snekkerverksted  
Eidsvoll Verkstedbygning buss  
Grorud lakkhall  
Grorud verksted  
Grorud verksted - Fløy A  
Grorud verksted telt  
Grorud vst. tekn. lab.  
Hamar verkstedbygning m/f  
Heimdal produksjonshall Ferrozink  
Holmestrand smie  
Krossen verksted/lokstall  
Kvaleberg nye verksted  
Kvaleberg verksted  
Lodalen dreiebenkhus  
Lodalen Fjellstallen  
Lodalen mekaniske verksted  
Lodalen tinehus  
Marienburg diagnosestasjon  
Marienburg lokverksted  
Marienburg maler- og snekkerverksted  
Marienburg motorvognverksted  
Marienburg smie/ hjulverksted  
Narvik terminalen tinehall  
Narvik terminalen vognverksted  
Notodden snekkerv./smie  
Nærbø snekkerverksted  
Rødberg bakeribygning  
Sarpsborg snekkerverksted/lage  
Støren verksted

Sundland bygg B  
Sundland bygg C  
Sundland bygg D  
Sundland bygg E  
Sundland bygg G  
Sundland bygg J  
Sundland bygg K  
Sundland Verksted 2012 N  
Svarstad verksted  
Vaulen gamle verksted  
Vikersund maler og s.verk  
Ål elektroverksted

**Vognhall**

Hamar motorvognhall  
Lodalen vognbehandlingshall

**Øvrig**

Alnabru opph.rom/toalett  
Arna overbygg gangvei  
Asker drosjebu  
Bergen driftsbygning A  
Bestun snust. hvilebrakke  
Bjørli vokterbolig 1  
Bjørkelangen bussanlegg  
Bjørkelangen Lokstall/Bussanlegg  
Blomheller uværskur  
Drammen Grønland Adm/  
Verkstedbygg  
Drammen Grønland Vaske-/Smørehall  
Eidsberg privatbygg/garasje  
Eidsvoll b.avd. smielager  
Eidsvoll flishus  
Elverum takoverbygg bussterminal  
Filipstad terminalbygg  
Flisa privat  
Forus rubbhall  
Fossmarkli anleggsbolig  
Gran Drosjebu  
Grorud b.avd.brakke  
Grorud Jernkroken 16  
Grorud Kontrollhall  
Hamar toalettanlegg  
Heglingen vokterb./feriested  
Hokksund bussanlegg  
Hovin godshus  
Hågåseter brakke/feriested  
Lse privatbygg

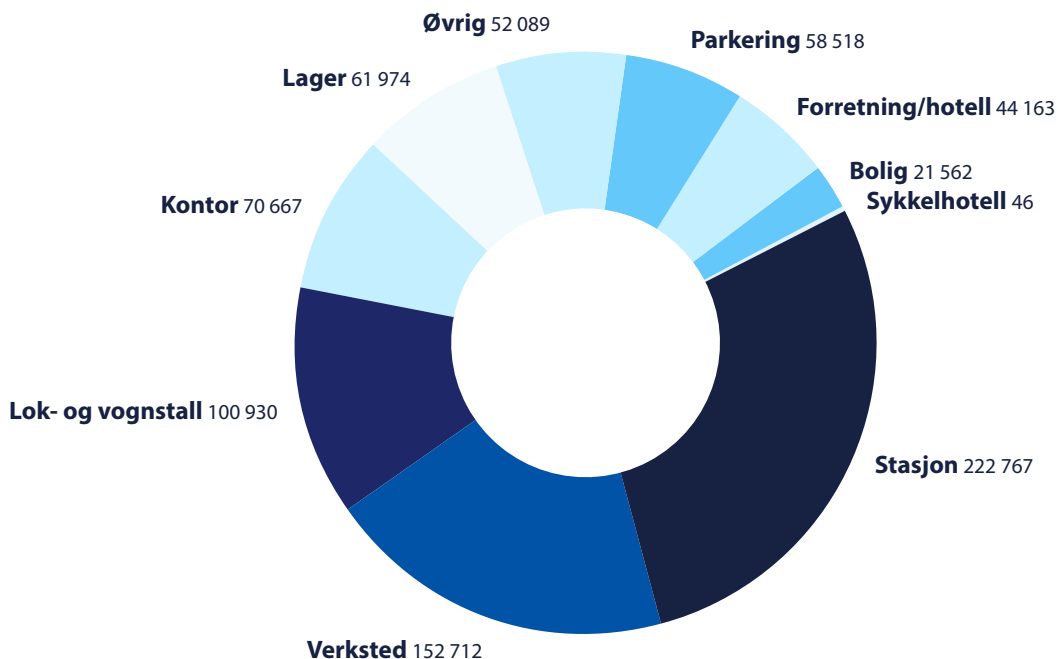
Klokkarstua kontor/bussgarasje  
Kløfta Trondheimsveien 67  
Kongsberg bussgarasje  
Kongsvinger Glommengata 16-20  
Kornsjø privatbygg  
Kristiansand bryggerigropa klatrehall  
Kristiansand leskur plattform  
Kristiansand sovevognterminal/  
oppbevaring  
Kristiansand spor 1, 33 rom  
Kristiansand østre brokar ROM  
Krossen kontorbygning/hybel  
Kråkstad privatbygg  
Kårdal uværskur  
Langemyr godsoverbygg  
Langemyr kontor/garasje  
Langemyr vaskehall  
Langhus Parkveien 3  
Leite brakke  
Lesja privat  
Lesjabekk uthus 1 (sør)  
Lesjabekk uthus 2 (nord)  
Lesjabekk vokterbolig  
Lillehammer kunstpaviljong  
Lillehammer renholdsbu  
Lodalen blåbygg  
Lodalen vognvaskemaskin  
Lunden uværskur  
Marienburg bad  
Marienburg hovedkiosk  
Marienburg overbygg 1  
Marienburg overbygg 2  
Marienburg sanitærstasjon 1  
Marienburg skiftebrakke  
Marienburg sykkelkur  
Marienburg vaskehall 1  
Marnardal venterom  
Matrand privat  
Menstad takoverbygg/rampe  
Mosjøen bussoverbygg  
Nor vedskjul  
Norefjord hvilehytte  
Paradis brokarlager  
Paradis rubbhall  
Porsgrunn Kammerherreløkka  
Jungendboligen  
Prestebakke privat  
Reimegrend garasje

Reinunga venteskur  
 Roverud tørkehus  
 Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg B,D og E  
 Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg G  
 Sandnes betong overbygg  
 Sandnes hvilebu ny  
 Ski personalbygg  
 Skoppum takoverbygg  
 Slitu privatbygg  
 Soknedal privat

Solbakken vokterbolig  
 Stavanger Byterminalen  
 Stavanger Paradis Pumpestasjon  
 Stavanger Paradisveien driftsbygning  
 Stavanger Paviljong  
 Steinkjer Linjagodsterminal  
 Steinkjer vognremisse  
 Sundland fyrhus  
 Sundland NSB kompetansesenter  
 Søkkunda vokterbolig  
 Tangen spise-/velferdsrom

Trondheim Cecilienborg bussanlegg  
 Trondheim driftsbanegard  
 Tvedestrand bussanlegg  
 Tønsberg kontor/verksted  
 Veggli hvilebu  
 Vålåsjo vokterb./feriested  
 Ådalsbruk privat  
 Ådalsbruk uthus/vedbu  
 Ål Trolløya kontor/veksted/garasje  
 Ål visitørhytte  
 Årnes nye banebygg

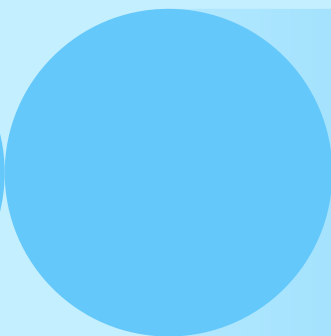
## Brutto forvaltningsareal i kvadratmeter







## → Styrets årsberetning



# Årsberetning 2024

## Bane NOR Eiendom AS

Styret i Bane NOR Eiendom AS konsernet (heretter Bane NOR Eiendom) legger med dette fram årsberetningen og årsregnskapet for 2024. Bane NOR Eiendom er en av de største eiendomsaktørene i Norge, landets ledende knutepunktutvikler, og en viktig steds- og byutviklingsaktør.

Bane NOR Eiendom har en utviklingsportefølje på rundt 200 prosjekter i ulike faser av utvikling, og har som mål å skape attraktive og bærekraftige bolig- og næringsområder i hele landet, med fokus på kvalitet, innovasjon og kundetilfredshet.

Bane NOR Eiendom forvalter og drifter også en betydelig mengde bygg og grunnarealer. Dette omfatter ved utgangen av året ett brutto forvaltningsareal på 790.000 kvadratmeter fordelt på 916 bygg.

### Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom 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 er opp-tatt av langsiktig, bærekraftig

knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.

Bane NOR Eiendom består ved utgangen av 2024, av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med 119 datterselskaper og 38 felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo, og har regionskontorer i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Skien.

### Årets resultat og stilling

Bane NOR Eiendom oppnådde i 2024 et resultat før skatt på MNOK -97 (MNOK -47 i 2023)<sup>1</sup>. Dette er en reduksjon fra 2023 og skyldes primært økte rentekostnader, mens reduserte nedskrivninger i heleide selskaper oppveies mot økte nedskrivninger i Felleskontrollerte selskaper sammenlignet med fjoråret. Leieinntektene økte med 6 prosent mot fjoråret mens andre driftsinntekter hadde en reduksjon på 31 prosent som skyldes endret forretningsmodell for diesel der salget nå nettoføres.

Driftskostnadene ekskludert av- og nedskrivninger er 6 prosent lavere enn fjoråret, men da er dieselkostnader inkludert. Justert for dieselkostnader viser sammenlignbare driftskostnader en 6 prosent økning som henger sammen med generell prisutvikling og økning av forvaltningsareal. Av- og nedskrivninger er ned 23 prosent grunnet lavere netto nedskrivninger av heleide bygg i 2024 enn 2023 i forbindelse med verddivurderinger per

årsslutt. Samtidig er underliggende nivå på avskrivninger noe økende grunnet overlevering av flere nybygg til drift.

Eiendomsporteføljen hadde en estimert markedsverdi ved utgangen av 2023 på MNOK 28.067 (MNOK 25.595), noe som er MNOK 13.061 (12.654) høyere enn bokført verdi på MNOK 15.006 (MNOK 12.941). Det er i 2024 en netto tilgang til porteføljen på MNOK 2.480 (2.155) knyttet til investert kapital i pågående prosjekter, kjøp av tomter og selskaper, samt noe avgang ved salg av eiendom. Det er tatt nedskrivninger tilsvarende MNOK 33 (158) i forbindelse med verddivurdering av kontantgenererende enheter per årsslutt.

Det ble ferdigstilt 407 (355) boliger på 5 (7) ulike utviklingsprosjekter der Bane NOR Eiendoms andel utgjør 13.462 (17.207) kvm i løpet av året. I tillegg ble det ferdigstilt 11.908 (18.358) kvm næringsareal, der kontorbygg til Trøndelag fylkeskommune i Steinkjer og undervisningsbygget Campus Kristiansund utgjorde brorparten.

Det var ingen salg av næringsbygg i 2024, men det ble solgt totalt 97 (110) boliger der vår andel utgjorde 50 (63) enheter, på 11 (10) ulike boligprosjekter. Dette er en betydelig nedgang fra 2022 da salget endte på 319 enheter der vår andel utgjorde 182 enheter, som jo reflekterer den

<sup>1</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

nedkjølingen av boligmarkedet vi har sett de siste to årene.

Økt inflasjon og renteøkninger har satt lønnsomheten i enkelte prosjekter under press og resultert i utsatt byggestart for flere prosjekter. Samtidig anses etterspørselen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt fortsatt god på sikt, noe som støtter opp om selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Bane NOR Eiendoms totalkapital var MNOK 17.136 per 31.12.2024 (MNOK 15.732), mens egenkapitalandelen var 23 prosent (26 prosent). Belåningsgraden er beregnet basert på markedsverdi av eiendomsporteføljen og viser 42,3 prosent per 31.12.2024 (38,0 prosent).

Driftsresultat på MNOK 346 (MNOK 261), er 32 prosent høyere enn fjoråret og skyldes primært en reduksjon i nedskrivninger av prosjektporteføljen. Årets nedskrivninger ender på MNOK 33 (MNOK 158). Gevinster fra salg av boligprosjekter i hel- og deleide selskaper ender på MNOK 88 (MNOK 108). Bidrag fra utleievirksomheten er omtrent på nivå med fjoråret mens bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter er redusert grunnet færre byggestarter knyttet til boligutvikling.

Netto finans ender på MNOK -443 (MNOK -308) som er en økt kostnad på MNOK 134 mot fjoråret. Økte rentekostnader utgjør MNOK 137 av økningen, noe som reflekterer den generelle utviklingen i rentemarkedet i kombinasjon med økt gjeld.

Netto rentebærende gjeld per 31.12.2024 var MNOK 11.873 (MNOK 9.694), hvorav er MNOK 2.574 (MNOK 400) kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Dette er en økning i netto rentebærende gjeld på MNOK 2.179 som følge av økte investeringer og kjøp ut over kontantbidraget fra driften inkludert inntekter fra salg. Per 31.12.2024 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 27 prosent av samlet gjeld (10 prosent).

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.734 (MNOK 2.901), som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 182 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 52 kontanter og kontantekvivalenter.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	4-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	500	-	-	-	500	4
Obligasjonslån	1 036	1 900	2 200	500	5 636	47
Banklån	1 089	190	784	1 852	3 916	33
Gjeld til Bane NOR SF	-	787	250	836	1 873	16
<b>Brutto rentebærende gjeld</b>	<b>2 625</b>	<b>2 878</b>	<b>3 234</b>	<b>3 187</b>	<b>11 924</b>	<b>100</b>
Kontanter & kontantekvivalenter	52	-	-	-	52	
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>2 574</b>	<b>2 878</b>	<b>3 234</b>	<b>3 187</b>	<b>11 873</b>	
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	182	1 500	-	-	1 682	
%	11	89	-	-	100	

Kontantstrømmen for 2024 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom det ikke er noen store salgsgevinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 179 (MNOK 115), mens utbytte utbetalt til Bane NOR Statsforetaket utgjorde MNOK 0 (MNOK 50).

### Fremtidsutsikter

Bane NOR Eiendom har en solid balanse og en økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen ved utgangen av året på 5,9 prosent (5,7 prosent). Dette reflekterer en stabil og relativt langsiktig kundemasse med en gjennomsnittlig gjenværende levetid av leiekontraktene på 5,8 år (5,6 år).

Bane NOR Eiendom har en rekke spennende prosjekter under utvikling og bygging. Oppføring av Nye Trondheim S med nytt terminalbygg og kontorbygg er et milliardprosjekt som bidrar til byutvikling i Trondheim. Med Nye Trondheim S er Bane NOR Eiendom med på å skape en levende bydel som knytter fjorden sammen med Midtbyen og østre bydeler. Samtidig med den nye terminalen bygges det 13 000 m<sup>2</sup> attraktive kontorplasser med utsikt over byen og fjorden. Nye Trondheim S skal på sikt også romme ny bussterminal, over 200 nye boliger og ca. 5 000 m<sup>2</sup> næringsareal med butikker.

Campus Kristiansund er et annet milliardprosjekt. Her skal det skapes et felles miljø for forskning, innovasjon og utdanning på Nordmøre på ca. 20.000 kvm og som ligger rett ved kollektivknutepunkt (bussterminal).

### Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom har ingen egne ansatte. De rundt 285 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom er ansatt i Bane NOR SF, derav er det rundt 190 av disse årsverkene som utvikler og driver selskapet Bane NOR Eiendom. Bane NOR Eiendoms 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

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.

En redegjørelse av Bane NOR Eiendoms aktsomhet i tråd med kravene i åpenhetsloven er tilgjengelig på banenor.no.

### Bærekraft og samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraft-praksis. Vi skal bygge opp under de konkurransefortrinn vi

har fra våre sentrale tomter, vår unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane, en stor og variert eiendomsportefølje, samt Norges største portefølje av kulturhistorisk eiendom.

Samfunnsoppdraget vårt er å utvikle velfungerende knutepunkt og serviceanlegg for jernbanen med mål om at flere velger å bruke toget, gjennom å tilby de reisende gode fasiliteter på stasjonene og togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, godsterminaler, hensettingsanlegg og driftsbygg.

I tilknytning til de mange stasjonene og jernbanearealene landet rundt har konsernet en rekke sentrale tomter. På disse tomtene er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. 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. Samtidig må vi ivareta muligheten for sømløs mobilitet rundt knutepunktene.

I gjeldende bærekraftsstrategi står det at nye næringsbygg- og knutepunktprosjekter skal ha som mål å oppnå minimum BREEAM-NOR Excellent sertifisering. I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter. Samtidig har det vist seg i løpet av 2024 at enkelte store leietakere og finansinstitusjoner (blant andre) har lagt større vekt på «alignment» med EUs taksonomikrav for miljø i bygg.

Bane NOR Eiendom jobber videre med forberedelser for rapportering i henhold til EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og taksonomi. Fokuset er primært på miljøtemaer som er identifisert som vesentlige for Bane NOR og Bane NOR Eiendom. Disse temaene er E1 (Klimaendringer), E4 (Naturmangfold og økosystemer) og E5 (Ressursbruk og sirkulær økonomi).

Nye rapporteringskrav ansees som en mulighet for virksomheten vår. Det vil bidra til å synliggjøre det gode arbeidet vi allerede gjør, og vil gi et forbedret kunnskapsgrunnlag og styringsverktøy for investeringer og drift. Det pågår prosesser som vil resultere i konkrete mål for miljøtemaene listet over, samt ibruktakelse av løsninger for blant annet måling av klimagassutslipp fra store prosjekter og ombruk av bygningselementer, inventar og møblering. I den forbindelse drar Bane NOR Eiendom nytte av sitt medlemskap hos Grønn byggallianse og Construction City Cluster, samt partnerskap hos Proptech Norway og Sirkulær ressursentral.

Bane NOR Eiendoms bærekraftsstrategi er fortsatt gyldig. Det er derimot behov for justeringer av strategien sett i lys av det nye regelverket (som delvis dupliserer diverse sertifiseringsordninger) og oppdatert konsernstrategi i Bane NOR. Ny strategi kan komme i løpet av 2025.

### **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.

Det har i 2024 ikke vært noen skader med fravær for egne ansatte. Det har vært to skader med fravær hos entreprenør i våre prosjekter gjennomført i 100 prosent eide selskaper:

- Prosjekt 3974 Mottaksbase Grorud verksted: Sammenstøt mellom maskin og arbeider.
- Prosjekt SSB Kontorbygg, Elvebredden: Personskade på ansatt hos leverandør ved lossing av glass.

H1-verdi egne ansatte er per utgangen av året 0,0 og for prosjekter 8,8. Det ble i høst også gjennomført en øvelse på Nationaltheatret stasjon i samarbeid med andre divisjoner i Bane NOR samt Sporveien. Redningsprinsippet som ble testet ut var selvevakuering, der det deltok 20 «funkiscoacher» med forskjellige funksjonsnedsettelse. I øvelsen ble det sett på hvilke behov for informasjon ulike grupper med funksjonsnedsettelse har for å kunne evakuere seg selv. Konkrete funn og mangler ble avdekket og fulgt opp.

Når det gjelder forvaltning av ytre miljø ble det i 2024 gjennomført kartlegging av fremmede arter i store deler av våre stasjonsområder. Kartleggingen baserte seg på Bane NOR sin prioriteringsliste av fremmede arter, og viste noen forekomster av disse. Vårt arbeid innen kartlegging og håndtering av fremmede arter rapporteres til relevante myndigheter.

I løpet av 2024 ble det gjennomført to interne kvalitetsrevisjoner og to leverandørrevisjoner. Hovedformålet med revisjonsaktiviteter er å vurdere hensiktsmessigheten, tilstrekkeligheten og virkningen av etablerte prosedyrer og rutiner. Revisjonsfunn viser behov for noen utbedringer og presiseringer som er fulgt opp.

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 Bane NOR Eiendoms finansielle stilling i vesentlig grad.

### **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 forhold som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom prioriterer kontinuerlig risikostyring og har etablert rutiner for å begrense selskapets eksponeringer til et akseptabelt nivå. Disse er i tråd med Bane NOR-konsernets standarder og prosedyrer. Virksomheten har etablert styreansvarsforsikring med dekningsomfang i samsvar med markedspraksis. For ytterligere

informasjon rundt Bane NOR Eiendoms finansielle risikostyring, henvises det til note om finansiell risiko i årsregnskapet.

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 og innarbeider dette i kalkyler og resultatkrav før beslutning om byggestart.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 58 prosent per 31.12.2024 (57 prosent) med en gjenstående løpetid på 3,4 år (4,2 år). Gjennomsnittlig rente for 2024 er 4,8 prosent (4,4 prosent). Sikringsporteføljen hadde en gjennomsnittlig rente på 3,22 mens gjennomsnittlig kredittmargin var 1,20, per årsslutt 2024.

Bane NOR Eiendom følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreducerende tiltak.

### Fortsatt drift

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

### Styrets arbeid

Styret i Bane NOR Eiendom består av fem medlemmer, hvorav alle er valgt av generalforsamlingen, styrets leder er konsernsjefen i Bane NOR Statsforetaket. Styret har i 2024 avholdt åtte styremøter. Styret har behandlet saker av strategisk, økonomisk, juridisk og organisatorisk karakter, samt fulgt opp selskapets drift, resultat, risiko og kontroll. Styret har også gjennomført en egen evaluering av sitt arbeid og sammensetning, og konkludert med at styret fungerer godt og har den nødvendige kompetansen og mangfoldet. Styret har i 2024 mottatt en samlet godtgjørelse på MNOK 0,5. Internt ansatte styremedlemmer (ansatt i Bane NOR) mottar ikke godtgjørelse for utøvelse av sine verv. Eksterne styremedlemmer har hver mottatt 117 400 kroner for utøvelse av sine verv. Godtgjørelsen er fastsatt av generalforsamlingen, basert på en sammenligning med tilsvarende selskaper og en vurdering av styrets arbeidsomfang og ansvar.

### Aksjonærforhold

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

Regnskapet til Bane NOR Eiendom består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering.

### Bane NOR Eiendom AS

#### Årsresultat og disponeringer

Årsresultat etter skatt for Bane NOR Eiendom AS ble i 2024 MNOK 164 (MNOK -18). Hovedårsaken til den positive resultatutviklingen fra 2023 til 2024 er knyttet til en økning i salgsgevinster, reduserte rentekostnader og økte utbytter.

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

Utbytte	MNOK	50
Overført fra annen egenkapital	MNOK	114
Sum disponert	MNOK	164

Oslo, 13. mars 2025  
Styret



Thor Gjermund Eriksen  
styrets leder



Trine-Marie Hagen  
styremedlem



Hans Kristian Voldstad  
styremedlem



Helga Nes  
styremedlem



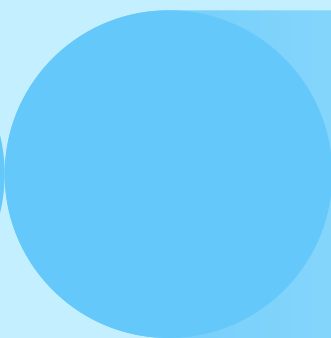
Martin Mæland  
styremedlem



Jon-Erik Lunøe  
administrerende direktør



## → Styret og ledelse



# Ledergruppen

I 2024 har Bane NOR SF og Bane NOR Eiendom AS stått i en omorganiseringsprosess. Fra 1. april ble Godstrafikk og Hensetting en del av eiendomsdivisjonen i Bane NOR. Elin Bustnes Amundsen, leder for Godstrafikk, og Rune Espedalen, leder for Hensetting, inngår i ledergruppen, men er ikke en del av Bane NOR Eiendom AS.



**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



**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 handelshøyskolen BI.  
Fødselsår: 1971



**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 Gøteborg.  
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 Handelshøyskolen i Bergen.  
Fødselsår: 1972





**Morten Stray Floberghagen**

*Direktør Jernbaneeiendom*

Direktør for Jernbaneeiendom siden 2017. Innehar diverse styreverv internt og eksternt, og kom fra stillingen som 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 Arkitekthøgskolen 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 eiendomssjef i ROM Eiendom, samt forvalter og eiendomssjef i Storebrand og innkjøpsansvarlig i If skadeforsikring. Han har bakgrunn fra forsvaret og er utdannet eiendomsøkonom.  
Fødselsår: 1962



**Stine Smemo Strachan**

*Kommunikasjonssjef*

Kommunikasjonssjef for Bane NOR Eiendom og Bane NOR Kunde & marked siden september 2021, og har vært konstituert sjef for Bane NORs eksternekommunikasjon siden september 2023. 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



**Niall Ó Muiré**

*Direktør Bærekraft og forretningsutvikling*

Gikk over i september 2023 fra prosjekt-sjefstilling i Eiendomsutvikling til nyopprettet stilling «Direktør bærekraft og forretningsutvikling». Han har bred erfaring i eiendomsbransjen som arkitekt og byggherre, og fra rådgivningsbransjen hos McKinsey og Rambøll. Niall er utdannet arkitekt fra Edinburgh University, har M.Sc. Energi og miljø i bygg fra University of East London, samt MBA fra University College Dublin.  
Fødselsår: 1983.

# Styret



**Thor Gjermund Eriksen**  
*Styrets leder*

Startet som konsernsjef i Bane NOR SF og styreleder i Bane NOR Eiendom AS oktober 2023. Han kom fra stillingen som administrerende direktør i Norsk Tipping. Han har tidligere også vært kringkastingssjef i NRK og konserndirektør i A-pressen. Han er utdannet ved Universitetet i Oslo og BI innen sosiologi, bedriftsøkonomi og juss, samt gjennomført sjefskurs ved forsvarshøyskole. Fødselsår: 1966.



**Hans Kristian Voldstad**  
*Styremedlem*

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



**Trine-Marie Hagen**  
*Styremedlem*

Hagen er CFO i Ekornes ASA og i Mentor Medier AS. Hun har også hatt flere roller i Norske Skogindustrier ASA, blant annet som 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



**Martin Mæland**  
*Styremedlem*

Mæland har vært styremedlem siden 2019. Han er konsulent og investor, og har flere styreverv, blant annet i Consto og Arctic Securities. Han leder Skattetakstnemnda for næringseiendom 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 styreverv i børsnoterte, offentlige og private selskaper. Mæland er utdannet cand. mag. i realfag og cand.oecon (sosialøkonom). Fødselsår: 1949

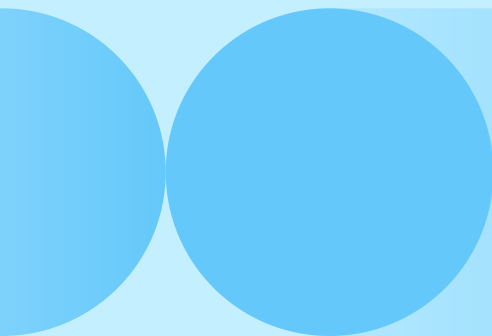


**Helga Nes**  
*Styremedlem*

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), blant annet 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.



## → Årsregnskap



# Resultatregnskap

Bane NOR Eiendom AS				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
1 115 837	1 082 935	Leieinntekter	1	1 361 888	1 279 787
0	0	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	2	60 313	159 053
117 574	18 852	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter		91 458	85 043
163 857	152 251	Andre driftsinntekter	1	203 456	293 159
<b>1 397 268</b>	<b>1 254 038</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 717 115</b>	<b>1 817 042</b>
0	0	Prosjektkostnader eiendomsprosjekter	2	63 713	135 979
539	455	Lønns- og personalkostnad	3	539	455
362 645	337 365	Avskrivninger og nedskrivninger	4, 5	446 048	575 556
748 452	728 841	Andre driftskostnader	6	836 525	891 189
<b>1 111 636</b>	<b>1 066 661</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 346 825</b>	<b>1 603 179</b>
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	7	-24 034	47 481
178 679	115 000	Mottatt utbytte	7	0	0
<b>464 311</b>	<b>302 377</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>346 256</b>	<b>261 344</b>
224 037	249 360	Finansinntekter	8	34 623	27 388
521 939	579 056	Finanskostnader	8	477 889	336 076
<b>-297 902</b>	<b>-329 696</b>	<b>Netto finansresultat</b>		<b>-443 266</b>	<b>-308 688</b>
<b>166 409</b>	<b>-27 319</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-97 010</b>	<b>-47 344</b>
<b>3 173</b>	<b>-9 161</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>9</b>	<b>-17 842</b>	<b>10 437</b>
<b>163 236</b>	<b>-18 158</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-79 168</b>	<b>-57 781</b>

Tall i tusen kroner

# Balanse

Bane NOR Eiendom AS				Konsern	
2024	2023	Eiendeler	Note	2024	2023
76 009	72 079	Utsatt skattefordel	9	51 847	33 223
18 000	24 000	Øvrige immaterielle eiendeler	4	18 000	24 000
<b>94 009</b>	<b>96 079</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>69 847</b>	<b>57 223</b>
6 895 123	6 535 903	Investerings eiendom	5	10 934 371	9 220 827
43 769	69 939	Varige driftsmidler	5	51 228	75 073
<b>6 938 892</b>	<b>6 605 842</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 985 599</b>	<b>9 295 900</b>
3 828 506	3 569 779	Investeringer i datterselskap	7	0	0
1 062 972	739 748	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	7	845 012	647 091
6 517	4 372	Investeringer i aksjer og andeler	10	7 517	5 992
356 719	290 496	Andre fordringer	11, 12, 13	165 921	266 183
<b>5 254 714</b>	<b>4 604 395</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 018 450</b>	<b>919 266</b>
<b>12 287 615</b>	<b>11 306 316</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 073 896</b>	<b>10 272 389</b>
1 214 519	786 714	Utviklingseiendom for salg	14	4 407 588	4 064 130
251 860	50 503	Kundefordringer	11	362 353	372 872
342 645	136 189	Andre fordringer	11, 12, 13	241 123	142 480
1 909 526	2 965 575	Bankinnskudd	16	51 529	901 397
<b>3 718 550</b>	<b>3 938 981</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 062 593</b>	<b>5 480 879</b>
<b>16 006 165</b>	<b>15 245 297</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 136 489</b>	<b>15 753 268</b>

Tall i tusen kroner

# Balanse

Bane NOR Eiendom AS				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
484 000	484 000	Aksjekapital	17	484 000	484 000
3 455 935	3 344 859	Annen egenkapital	17	3 470 384	3 599 552
<b>3 939 935</b>	<b>3 828 859</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 954 384</b>	<b>4 083 552</b>
336 086	344 073	Leveringsforpliktelse	18	336 086	344 073
0	0	Utsatt skatt	9	0	0
<b>336 086</b>	<b>344 073</b>	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>336 086</b>	<b>344 073</b>
9 299 730	10 195 730	Rentebærende gjeld	19	9 299 730	10 195 730
<b>9 299 730</b>	<b>10 195 730</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 299 730</b>	<b>10 195 730</b>
1 707 000	400 000	Rentebærende gjeld	19	2 624 694	400 000
135 142	134 887	Leverandørgjeld	12, 13	212 770	151 078
4 154	0	Betalbar skatt	9	9 123	30 309
584 118	341 748	Annen kortsiktig gjeld	12, 20	699 702	548 526
<b>2 430 414</b>	<b>876 635</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 546 289</b>	<b>1 129 913</b>
<b>12 066 230</b>	<b>11 416 438</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>13 182 105</b>	<b>11 669 716</b>
<b>16 006 165</b>	<b>15 245 297</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 136 489</b>	<b>15 753 268</b>

Tall i tusen kroner

Oslo, 13. mars 2025

Styret



Thor Gjermund Eriksen  
styrets leder



Hans Kristian Voldstad  
styremedlem



Helga Nes  
styremedlem



Martin Mæland  
styremedlem



Trine-Marie Hagen  
styremedlem



Jon-Erik Lunøe  
administrerende direktør

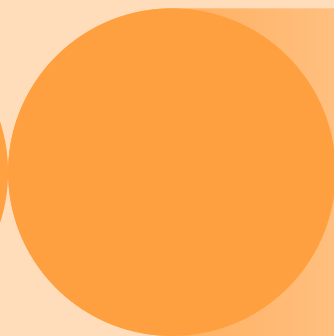
# Kontantstrømoppstilling

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
166 409	-27 319	Resultat før skattekostnad	-97 010	-47 344
-6 979	-31 000	Betalt skatt	-37 288	-51 000
-7 988	-7 988	Inntektsføring leveringsforpliktelse	-7 988	-7 988
362 645	501 369	Avskrivninger og nedskrivninger	446 048	575 556
287 393	207 918	Kostnadsførte renter rentebærende gjeld	433 282	309 142
-337 416	-121 611	Betalte renter rentebærende gjeld	-494 474	-308 234
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	24 034	-47 481
-178 679	-115 000	Mottatt utbytte	0	0
967	-42 051	Gevinst salg aksjer	967	0
-117 574	-18 852	Salgsgevinster	-88 058	-170 636
42 816	-44 010	Endring arbeidskapital	151 518	100 626
-252 157	43 909	Endring andre tidsavgrensingsposter	-153 339	14 072
<b>-40 563</b>	<b>345 365</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>177 692</b>	<b>366 713</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
95 230	91 553	Innbetaling salg utviklingseiendom og varige driftsmidler	115 340	319 553
-694 769	-1 449 056	Investering i varige driftsmidler og investeringseiendom	-919 440	-1 549 974
-413 876	-64 713	Investering utviklingseiendom	-835 168	-507 200
-28 993	-50 144	Netto betaling lån til felleskontrollert virksomhet	-28 993	-50 144
-167 940	407 458	Netto betaling lån til datterselskap	0	0
-269 432	1 178	Netto betaling investering felleskontrollert virksomhet	-269 432	1 178
-127 525	-30 145	Netto betaling investering i datterselskap'	0	0
4 285	0	Innbetaling salg av aksjer	4 285	0
-2 145	0	Utbetaling kjøp av aksjer	-1 525	0
178 679	115 000	Mottatt utbytte	178 679	115 000
<b>-1 426 486</b>	<b>-978 869</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 756 254</b>	<b>-1 671 587</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
1 900 000	7 698 152	Innbetalinger rentebærende gjeld	2 217 694	7 698 152
-1 489 000	-5 154 579	Utbetalinger rentebærende gjeld	-1 489 000	-5 505 417
0	-50 000	Utbetalt utbytte		-50 000
<b>411 000</b>	<b>2 493 573</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>728 694</b>	<b>2 142 735</b>
-1 056 049	1 860 069	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-849 868	837 861
2 965 575	1 105 506	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	901 397	63 536
<b>1 909 526</b>	<b>2 965 575</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>51 529</b>	<b>901 397</b>

Tall i tusen kroner



**Noter**





# Noter

Note 1	Inntekter
Note 2	Eiendomsprosjekter
Note 3	Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser m.m.
Note 4	Øvrige immaterielle eiendeler
Note 5	Varige driftsmidler og investeringseiendom
Note 6	Driftskostnader
Note 7	Datterselskap og felleskontrollert virksomhet
Note 8	Finansinntekter og finanskostnader
Note 9	Skatt
Note 10	Investering i andre aksjer
Note 11	Fordringer
Note 12	Mellomværende med selskap i samme konsern
Note 13	Transaksjoner med nærstående parter
Note 14	Utviklingseiendom for salg
Note 15	Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom
Note 16	Bankinnskudd
Note 17	Egenkapital og eierinformasjon
Note 18	Leveringsforpliktelse
Note 19	Rentebærende gjeld
Note 20	Annen kortsiktig gjeld
Note 21	Hendelser etter balansedagen

# Regnskapsprinsipper

## Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet vil gjøres tilgjengelig på <https://www.banenor.no/>

## Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom de juridiske enhetene i konsernet er eliminert. I konsernregnskapet er posten aksjer i datterselskap erstattet med datterselskapenes eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

Datterselskapene er regnskapsført i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som er oppført i konsernregnskapet til virkelig verdi på konsernetableringstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over eiendelenes forventede levetid. Merverdier på tomter og utviklingseiendom avskrives ikke. Konsernets felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i den felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i regnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten, og korrigeres for avskrivning av merverdier og urealiserte gevinster.

I resultatregnskapet vises resultatandelen som en separat driftsrelatert inntekt.

## Bruk av estimater

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må selskapets ledelse utøve skjønn, foreta estimater og gjøre forutsetninger som påvirker poster i resultat, balanse og noter. Estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og forventninger om fremtidige hendelser som anses å være rimelige. Estimater og forutsetninger endres over tid og er gjenstand for løpende vurdering. Faktiske tall vil kunne avvike fra regnskapsførte estimater. Resultateffekt av estimatavvik og endrede estimater og forutsetninger regnskapsføres i den perioden endringen oppstår.

Estimater og antakelser/forutsetninger som har vesentlig betydning for konsernregnskapet er følgende:

*Vurdering av virkelig verdi på anleggsmidler og enkelte omløpsmidler*  
Konsernet har betydelige balanseførte verdier knyttet til investerings- eiendom, og utviklingseiendom. Disse eiendelene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulige verdifall. Gjenvinnbart beløp fra kontantgenererende enheter er fastsatt ved beregninger av bruksverdi for anleggsmidler og realisasjonsverdi for omløpsmidler. Disse beregninger krever bruk av estimater. Regnskapsførte verdier av eiendomsporteføljen testes årlig for verdifall. Utfallet av en verdifallstest kan være at betydelige tap knyttet til balanseførte eiendeler må resultatføres. Eiendomsporteføljen i Bane NOR Eiendom-konsern består av

to porteføljer fordelt mellom driftsavhengige eiendommer (investeringseiendom) og utviklings- eiendommer under utvikling for salg. Driftsavhengig portefølje (investeringseiendom) består for det meste av stasjonsområder, jernbane- verksteder, lokstaller og terminalbygg. Utviklingseiendommer er i hovedsak områder for prosjektutvikling, enten allerede i igangsatte eller på planleggingsstadiet.

## Inntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalenes løpetid. Gevinst ved salg av eiendom resultatføres i perioden risiko og kontroll overføres kjøper (overtagelsestidspunktet), med unntak av salgsgevinster relatert til eiendom som oppføres for salg (anleggskontrakter). For eiendom som oppføres for salg, herunder bolig- og næringsprosjekter, innregnes inntekt i takt med salgsgrad og ferdigstillingsgrad på eiendommen. Løpende avregningsinntekt utgjør forventet prosjektinntekt multiplisert med salgsgrad og ferdigstillingsgrad.

## Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler

med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### **Anskaffelseskost**

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

### **Varige driftsmidler**

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Egentilvirkede driftsmidler dekomponeres i vesentlige bestanddeler med ulik levetid og balanseføres ved ferdigstillelse. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer, tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over levetiden til påkostningen (dekomponert).

Vesentlige leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell. Slike eiendeler har en tilsvarende motpost i form av en balanseført gjeldsforpliktelse.

### **Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper**

Datterselskaper er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse over.

Normalt vil eierandel på over 50 prosent uansett medføre at et selskap vurderes å være datterselskap. Felleskontrollert virksomhet er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har felles kontroll på, sammen med andre eiere. Ingen eier har alene bestemmende innflytelse, men gjennom avtale har partene etablert felles kontroll over foretaket. Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felleskontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse foreligger normalt ved eierandel over 20 prosent.

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper bokføres til anskaffelseskost i morselskapets selskapsregnskap, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntreir verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lengre er til stede. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utbytter resultatføres i utgangspunktet som inntekt hos morselskapet. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

### **Andre aksjer**

Andre aksjer regnskapsføres til anskaffelseskost i konsernregnskapet, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntreir verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lengre er til stede.

### **Utviklingseiendom**

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom. Utviklingseiendom er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Utviklingseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost.

### **Anleggskontrakter**

Arbeid under utførelse, knyttet til konsernets boligprosjekter og øvrige eiendomsprosjekter under oppføring for kunde, vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### **Valuta**

Fordringer og gjeld, samt pengeposter i utenlandsk valuta, er vurdert til balansedagens kurs.

Finansielle og operasjonelle leieavtaler  
Leieavtaler som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker behandles som finansielle leieavtaler. Øvrige leieavtaler behandles som operasjonelle leieavtaler.

### **Sikring**

Konsernet har inngått kontrakter for å rentesikre lån. Det er kun rentesikringer som er inngått med det formål å sikre kontantstrømmer for konkrete lån som behandles som rentesikring.

Konsernets sikringsbokføring gjennomføres i samsvar med NRS 18, alternativ 2, slik at realiserte

og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke regnskapsføres før sikringsinstrumentet realiseres. Verdi av sikringsobjektet balanseføres ikke. Akkumulerte gevinster og tap som ikke er resultatført vises i noteopplysninger til regnskapet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter konsernets kontanter og bankinnskudd.

## Note 1 Inntekter

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene		
411 190	404 742	Jernbaneverksted	411 190	404 742
376 935	366 502	Stasjoner	439 588	421 139
305 839	292 093	Jernbaneeiendom	501 764	464 260
21 873	19 598	Øvrige eiendommer	9 346	-10 354
<b>1 115 837</b>	<b>1 082 935</b>	<b>Sum leieinntekter</b>	<b>1 361 888</b>	<b>1 279 787</b>
		Andre driftsinntekter		
2024	2023		2024	2023
89 966	78 602	Reklameinntekter	89 966	78 602
33 295	54 956	Andre omsetningsbaserte inntekter (parkering, toaletter mv.)	59 520	54 956
5 905	5 294	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 905	5 294
0	0	Inntekter fra salg av diesel	4 168	108 548
34 691	13 399	Andre inntekter	43 897	45 759
<b>163 857</b>	<b>152 251</b>	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>203 456</b>	<b>293 159</b>

## Note 2

### Eiendomsprosjekter

Konsernet har flere utviklingsprosjekter gjennom egne datterselskap. Nedenfor er en oversikt over de vesentligste prosjektene som har generert byggherregevinster ved realisasjon/salg eller løpende avregning.

Konsern			
2024	Inntekter	Kostnader	Netto resultat
Proffen Hageby (boliger, Drammen)	60 313	-51 013	9 300
Riverside (boliger, Fredrikstad)	0	-12 700	-12 700
<b>Sum</b>	<b>60 313</b>	<b>-63 713</b>	<b>-3 400</b>
2023			
Proffen Hageby (boliger, Drammen)	159 053	-135 979	23 074
<b>Sum</b>	<b>159 053</b>	<b>-135 979</b>	<b>23 074</b>

Tall i tusen kroner

## Note 3

### Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser m.m.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
481	438	Godtgjørelse til styret, inkludert arbeidsgiveravgift	481	438
0	0	Pensjonskostnader	0	0
58	17	Andre personalkostnader	58	17
<b>539</b>	<b>455</b>	<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>539</b>	<b>455</b>
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

Tall i tusen kroner

Selskapet har ingen ansatte. Med unntak for godtgjørelse til styret ligger alle lønns- og pensjonsforpliktelser i Bane NOR SF. Administrerende direktør har sitt ansettelsesforhold og lønnes fra Bane NOR SF.

Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser med Bane NOR SF. Avtalen sikrer tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall eksklusive mva.)	2024	2023
1 205	1 055	Lovpålagt revisjon	2 747	2 608
298	27	Andre attestasjonstjenester	298	156
<b>1 503</b>	<b>1 082</b>	<b>Sum kostnadsført</b>	<b>3 045</b>	<b>2 764</b>

Tall i tusen kroner

## Note 4

### Øvrige immaterielle eiendeler

Bane NOR Eiendom AS og Konsern	Lisenser
Anskaffelseskost 01.01.	30 000
Tilgang	0
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>30 000</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	6 000
Årets avskrivninger	6 000
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>12 000</b>
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>18 000</b>
Forventet økonomisk levetid	5 år

Tall i tusen kroner

## Note 5

### Varige driftsmidler og investeringseiendom

Bane NOR Eiendom AS	Investeringseiendom			
	Varige driftsmidler	Under oppføring	Ferdigutviklet	Sum investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.	241 046	844 240	8 601 780	9 446 020
Tilgang	2 146	519 987	192 712	712 699
Overføring mellom anleggsgrupper	0	-305 047	305 047	0
Overføring til/fra utviklingseiendom	0	0	-1 806	-1 806
Avgang	0	0	-40 531	-40 531
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>243 192</b>	<b>1 059 180</b>	<b>9 057 202</b>	<b>10 116 382</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	171 107	0	2 910 117	2 910 117
Avskrivninger	28 316	0	328 328	328 328
Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	0	0
Avgang	0	0	-17 186	-17 186
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>199 423</b>	<b>0</b>	<b>3 221 259</b>	<b>3 221 259</b>
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>43 769</b>	<b>1 059 180</b>	<b>5 835 943</b>	<b>6 895 123</b>

Forventet økonomisk levetid	2-10 år	5-50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Konsern	Investeringseiendom			
	Varige driftsmidler	Under oppføring	Ferdigutviklet	Sum investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.	246 460	1 067 042	11 391 588	12 458 630
Tilgang	8 266	522 221	409 029	931 250
Drammen Helsepark AS full konsolidering	0	407 495	428 829	836 324
Overføring mellom anleggsgrupper	0	-641 269	641 269	0
Overføring til/fra utviklingseiendom	0	290 438	86 376	376 814
Avgang	-2 340	0	-61 308	-61 308
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>252 386</b>	<b>1 645 927</b>	<b>12 895 783</b>	<b>14 541 710</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	171 387	0	3 237 803	3 237 803
Avskrivninger	32 109	0	441 061	441 061
Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	-33 122	-33 122
Avgang	-2 338	0	-38 403	-38 403
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>201 158</b>	<b>0</b>	<b>3 607 339</b>	<b>3 607 339</b>
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>51 228</b>	<b>1 645 927</b>	<b>9 288 444</b>	<b>10 934 371</b>

Forventet økonomisk levetid	2-10 år	5-50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



## Note 6

### Driftskostnader

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<b>Maskinleie, materiell og vedlikehold</b>		
0	0	Kjøp av diesel	0	105 860
187 416	167 205	Reparasjon og vedlikehold	190 769	169 427
71 426	77 645	Kontorlokaler og publikumsområder mv.	88 125	82 787
262 077	240 401	Leie av personell fra Bane NOR SF	262 077	240 401
10 411	10 100	Konsulenttjenester	12 705	11 843
2 582	4 974	Kurs-, møte- og kontorkostnader	2 582	4 974
3 566	2 312	Telefon, datasamband, porto o.l.	3 580	2 329
210 974	226 204	Andre kostnader	276 687	273 568
<b>748 452</b>	<b>728 841</b>	<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>836 525</b>	<b>891 189</b>

## Note 7

### Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

#### Datterselskap

Alle datterselskap har forretningskontor i Oslo, og eier-/stemmeandel er 100%.

#### Selskap

Bane NOR Serviceeiendom AS	Bne Lillehammer Skysstasjon AS	Drammen Stasjon A3 AS
Bne 20legend AS	Bne Lisleby Utvikling AS	Flekkefjordbanen Utvikling AS
Bne 254 Vikersund AS	Bne Lørenskog AS	Fosnagaten 12 AS
Bne Asker AS	Bne Moøya 27 AS	Grenstøveien 40 AS
Bne Baneveien 57 AS	Bne Narvik Godsterminal AS	Grønland 21 AS
Bne Brueland AS	Bne Nordfjordeid AS	Industriveien 49 A AS
Bne C6 AS	Bne Nordisk Lys AS	Industriveien 49 AS
Bne Cecilienborg AS	Bne Nye Nybyen AS	Industriveien 49 B AS
Bne Egersund AS	Bne Orkanger AS	Industriveien 49 C AS
Bne Flekkefjord II AS	Bne Paradis 1 AS	Inkubator Sundland AS
Bne Frodegaten 23 AS	Bne Parkering AS	Jernbanebrygga 63 AS
Bne Ganddal AS	Bne Riverside AS	Jernbanebrygga 63 AS
Bne Grønland 13 AS	Bne Sandefjord Rosenvoldsgate AS	Jernbaneveien 27 AS
Bne Grønland 32 AS	Bne Sandvika Torg AS	Kammerherreløkka AS
Bne H21 AS	Bne Schweigaardsgate 40-46 AS	Lierstranda Tomteselskap AS
Bne H22 AS	Bne Schweigaardsgate 41-51 AS	Moss Tomteselskap AS
Bne H24 AS	Bne Schweigaardsgate 51 I AS	Mysen S16 Næring AS
Bne H25 AS	Bne Schweigaardsgate 51 II AS	Paléhaven AS
Bne H26 AS	Bne Schweigaardsgate 51 III AS	Paléhaven Holding AS (tidl. Bne H23 AS)
Bne H27 AS	Bne Schweigaardsgate 51 IV AS	Paradis Boligutvikling 1B AS
Bne Hamar Bolig AS	Bne Science Park AS	Paradis Boligutvikling 2 AS
Bne Holmestrand Næringsutvikling AS	Bne Skamarken AS	Paradis Næring 1 AS
Bne Horten AS	Bne Ski Jernbanesvingen AS	Professor Smiths Hage Utvikling AS
Bne Hovemoen Eiendom AS	Bne Ski Vestveien AS	Professor Smiths Hage Utvikling II AS
Bne Hvalstad Bolig AS	Bne Ski Vestveien Parkering AS	Pshu Næring AS
Bne Hvalstad Næring AS	Bne Ski Vestveien Sør AS	Quadrum AS
Bne Hvalstad Parkering AS	Bne Stryn AS	Quadrum Bygg A AS
Bne Jernkroken 16 AS	Bne Strømmen AS	Quadrum Bygg B AS
Bne Kanalhotellet AS	Bne Tangen AS	Quadrum Bygg C AS
Bne Kløfta Bolig AS	Bne Tangen II AS	Quadrum Bygg D AS
Bne Kongsvinger Elvebredden AS	Bne Tomt Moøya AS	Skien Brygge AS
Bne Kongsvinger Elvebredden II AS	Bne Tønsberg Stasjon Tomteselskap II AS	Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Bne Lagårdsveien felt G AS	Bne Voss Knutepunktet AS	Sol og Vann AS
Bne Lagårdsveien felt I AS	Bne X6 AS	Stabæk Torg Utvikling AS
Bne Lagårdsveien Veiareal AS	Bne Økern AS	Strandgata Moss 25 og 27 AS
Bne Langhus AS	Bne Årnes AS	Strandsonen Næringshubb AS
Bne Langhus II AS	Brakerøya Tomteselskap AS	Togdiesel AS
Bne Lensmannslia AS	Byterminalen Stavanger AS	Trolløya Eiendom AS
BNE LFC	Drammen Helsepark AS	Trondheim Stasjonssenter AS
	Drammen Stasjon A1 AS	Trondheim Stasjonssenter Gryta AS

**Felleskontrollert virksomhet i Bane NOR Eiendom underkonsern:**

<b>Navn</b>	<b>Forretnings-kontor</b>	<b>Eier-/stemme-andel, %</b>
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	50%
Devoldholmen Utvikling Holding AS	Oslo	50%
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Stavanger	50%
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	23%
Grefsen Utvikling AS	Oslo	50%
Hamar Science Park AS	Hamar	50%
Harbitzparken AS	Oslo	50%
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50%
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50%
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50%
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	50%
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50%
Kjærlighetsstien Bolig AS	Levanger	50%
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	50%
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50%
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	50%
Mysen S16 Utvikling AS	Oslo	50%
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50%
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50%
Oslobolig AS	Oslo	25%
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50%
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	50%
Perleporten Asker AS	Asker	50%
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	33%
Sjøsidan Moss AS	Moss	50%
Skeiane Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50%
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	75%
Snipetorp AS	Oslo	50%
Spikkestad Sentrum AS	Asker	25%
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	50%
Stasjonskvartalet Utvikling AS	Oslo	50%
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	33%
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50%
Tangenkaia AS	Drammen	39%
Torggutua	Oslo	80%
Vikersund Utvikling AS	Modum	50%
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	50%
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50%

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	Konsern	
	2024	2023
Resultatandel	-53 297	43 084
Endring negativ egenkapitalandel	17 963	0
Internegevinster	11 300	4 397
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-24 034</b>	<b>47 481</b>

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet	Konsern	
	2024	2023
Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet		
Balanseført verdi 01.01.	647 091	739 500
Årets resultatandel	-24 034	47 481
Endring internegevinst/merverdi	-36 169	-25 146
Mottatt utbytte	-178 679	-115 000
Tilbakebetalt egenkapital	-468	-24 500
Kapitaløkning	437 271	24 756
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>845 012</b>	<b>647 091</b>

## Note 8

### Finansinntekter og finanskostnader

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Finansinntekter	2024	2023
10 061	38 105	Renteinntekter	18 409	15 060
13 725	11 178	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	13 725	11 178
199 373	156 447	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	1 085	86
0	42 051	Gevinst ved salg aksjer	0	0
878	1 579	Andre finansinntekter	1 404	1 064
<b>224 037</b>	<b>249 360</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>34 623</b>	<b>27 388</b>
2024	2023	Finanskostnader	2024	2023
396 559	298 196	Rentekostnader	399 118	274 384
143 976	128 199	Rentekostnader til foretak i samme konsern	108 535	96 638
-29 983	-12 747	Balanseførte byggelånsrenter	-41 152	-36 355
0	164 005	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
11 387	1 403	Andre finanskostnader	11 388	1 409
<b>521 939</b>	<b>579 056</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>477 889</b>	<b>336 076</b>

## Note 9

### Skatt

#### Skattepolicy

Alle selskapene i Bane NOR SF Konsern har som prinsipp å være en ansvarlig skatteytare. Konsernet skal etter beste evne følge skatteregler, anerkjent praksis, rapporterings- og opplysningskrav. Ved behov innhentes det råd fra eksterne rådgivere. Dette for å forsikre seg om at konsernet holder seg innenfor gjeldende skatteregulverk.

Konsernet søker å tilpasse seg skatteområdet forretningsmessig optimalt

innenfor gjeldende regelverk. Dette betyr at konsernet benytter retten til å gi lovlige konsernbidrag mellom selskapene i konsernet, benytter etablerte avskrivningsmuligheter og gjør andre skattemessige disposisjoner innenfor gjeldende skatteregulverk.

Bane NOR med datterselskaper er underlagt og rapporterer til Skatteetaten avdeling storbedrift vedrørende skatt og merverdiavgift. Konsernet har som mål å medvirke til en åpen dialog

med skattemyndighetene, herunder å gi fullstendige, nøyaktige og tidsriktige opplysninger i skattemeldinger og annen korrespondanse med skattemyndighetene. Dette gjelder spesielt der det er gjort egne vurderinger om hvordan skatteregler og praksis skal forstås.

## Årets beregning av betalbar og utsatt skatt

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
<b>Årets skattekostnad i resultatregnskapet</b>				
4 154	14 571	Betalbar skatt	32 428	34 425
-7 960	-17 105	Endring i utsatt skatt	-57 249	-23 988
6 979	-6 627	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	6 979	0
<b>3 173</b>	<b>-9 161</b>	<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-17 842</b>	<b>10 437</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
4 154	14 571	Årets betalbare skatt	32 428	34 425
0	-14 571	Skatt på avgitt konsernbidrag	-28 931	0
0	0	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	5 626	-4 116
<b>4 154</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>9 123</b>	<b>30 309</b>
<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats</b>				
166 409	-27 319	Ordinært resultat før skattekostnad	-97 010	-47 344
36 610	-6 010	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-21 342	-10 416
<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>				
-38 130	2 289	Permanente forskjeller (fritaksmetoden)	5 687	34 860
0	0	Permanente forskjeller (resultatandel FKV)	220	-10 959
1 732	329	Ikke fradragsberettigede kostnader	1 782	329
0	-205	Ikke skattepliktige inntekter	0	-205
6 979	-6 627	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	12 559	-6 627
-4 018	1 063	Andre poster	-16 748	3 455
<b>3 173</b>	<b>-9 161</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-17 842</b>	<b>10 437</b>
<b>2%</b>	<b>34%</b>	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>18%</b>	<b>-22%</b>

## Beregning av utsatt skatt

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
629 375	593 540	Anleggsmidler	318 466	280 611
18 490	-6 349	Omløpsmidler	-6 510	-33 174
-302 368	-259 559	Gevinst- og tapskonto	-325 940	-289 024
0	0	Underskudd til fremføring	235 679	114 493
0	0	Annet	13 973	78 107
<b>345 497</b>	<b>327 632</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>235 668</b>	<b>151 013</b>
<b>76 009</b>	<b>72 079</b>	<b>(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>51 847</b>	<b>33 223</b>

## Note 10

### Investering i andre aksjer

Navn	Andel	Selskap	Konsern
		2024	2024
Herefoss Energi AS	25%	117	117
Marnadal Stasjonsutvikling AS	30%	75	75
Sentralstasjonen AS	5%	175	175
Oslo og Akershus Trafikkservice AS	29%	4 000	4 000
Telescopeco AS	5%	2 150	2 150
Cecilienborg Bolig AS	50%	0	1 000
<b>Sum</b>		<b>6 517</b>	<b>7 517</b>

## Note 11

### Fordringer

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<b>Kundefordringer</b>		
256 164	58 333	Kundefordringer til pålydende	371 154	381 902
-4 304	-7 830	Avsetning til tap på kundefordringer	-8 801	-9 030
<b>251 860</b>	<b>50 503</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>362 353</b>	<b>372 872</b>
		<b>Andre fordringer</b>		
24 250	0	Til gode merverdiavgift	60 289	1
242 870	177 491	Fordring på selskap i samme konsern	22 993	17 652
69 942	31 899	Forskuddsbetalte kostnader og påløpte inntekter	97 879	58 580
5 583	-73 201	Andre kortsiktige fordringer	59 962	66 247
<b>342 645</b>	<b>136 189</b>	<b>Sum andre fordringer</b>	<b>241 123</b>	<b>142 480</b>
		<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
199 253	31 313	Lån til foretak i samme konsern	0	0
157 466	259 183	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	165 921	266 183
<b>356 719</b>	<b>290 496</b>	<b>Sum fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>165 921</b>	<b>266 183</b>

## Note 12

### Mellomværende med selskap i samme konsern

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Lån til:	2024	2023
199 253	31 313	Konsernselskaper	0	0
157 466	259 183	Felleskontrollert virksomhet	165 921	266 183
<b>356 719</b>	<b>290 496</b>	<b>Sum</b>	<b>165 921</b>	<b>266 183</b>
Fordringer på:				
242 870	177 491	Konsernselskaper	22 993	17 652
<b>242 870</b>	<b>177 491</b>	<b>Sum</b>	<b>22 993</b>	<b>17 652</b>
Gjeld til:				
145 541	210 938	Konsernselskaper	116 286	58 618
<b>145 541</b>	<b>210 938</b>	<b>Sum</b>	<b>116 286</b>	<b>58 618</b>
Lån fra:				
1 872 730	1 872 730	Morselskap	1 872 730	1 872 730
<b>1 872 730</b>	<b>1 872 730</b>	<b>Sum</b>	<b>1 872 730</b>	<b>1 872 730</b>



## Note 13

### Transaksjoner med nærstående parter

Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper er et underkonsern i Bane NOR SF konsernet. Bane NOR SF (konsernets ultimatemorselskap) er 100 % eid av Samferdselsdepartementet.

Nærstående parter for Bane NOR Eiendom AS er definert som:

1. Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
2. Jernbanedirektoratet
3. Selskaper i Bane NOR SF Konsern, inkludert Bane NOR Eiendom konsern
4. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap

Bane NOR Eiendom AS	1.	2.	3.	4.	
31/12/24	SD	JDIR	SF Konsern	FKV	Sum
Leieinntekter (note 1)	326 863	548	208 353		535 764
Andre driftsinntekter (note 1)			6 692		6 692
Andre driftskostnader (note 6)			264 775		264 775
Rentekostnader til nærstående (note 8)			143 976		143 976
Renteinntekter fra nærstående (note 8)			199 373	13 725	213 098
Lån til nærstående (note 12)			199 253	157 466	356 719
Kortsiktige fordringer (note 12)	22 825		242 870		265 695
Kortsiktige gjeld (note 12)			145 541		145 541
Lån fra nærstående (note 12)			1 872 730		1 872 730

Bane NOR Eiendom AS	1.	2.	3.	4.	
31/12/24	SD	JDIR	SF Konsern	FKV	Sum
Leieinntekter (note 1)	327 737	548	227 064		555 349
Andre driftsinntekter (note 1)			6 797		6 797
Andre driftskostnader (note 6)			266 208		266 208
Rentekostnader til nærstående (note 8)			108 535		108 535
Renteinntekter fra nærstående (note 8)				13 725	13 725
Lån til nærstående (note 12)				165 921	165 921
Kortsiktige fordringer (note 12)	22 825		22 993		45 818
Kortsiktige gjeld (note 12)			116 286		116 286
Lån fra nærstående (note 12)			1 872 730		1 872 730

## Note 14

### Utviklingseiendom for salg

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Varelager og utviklingseiendom for salg	2024	2023
786 714	722 001	Balanseført verdi 1.1	4 064 130	4 674 012
1 806	0	Overført til /fra investeringseiendom	-376 814	-973 918
436 174	64 713	Tilgang	857 466	794 633
-10 175	0	Salg	-137 194	-310 661
0	0	Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	-119 936
<b>1 214 519</b>	<b>786 714</b>	<b>Sum varelager og utviklingseiendom for salg</b>	<b>4 407 588</b>	<b>4 064 130</b>

## Note 15

### Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Årlig innhentes det en verdivurdering av investerings- og utviklingseiendommene. Verdivurderingene utføres av en uavhengig, profesjonell og anerkjent aktør i tillegg til administrasjonens egne vurderinger. Verdsettelsene omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom AS og heleide datterselskaper. I tillegg eier konsernet betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 7 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Investeringseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønnsmessige vurderinger med vektlegging av blant annet eiendommens tekniske tilstand, beliggenhet, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsforhold, ledighet og løpetid på eksisterende leiekontrakter.

Utviklingseiendommene verdsettes ved å estimere dagens verdi av utviklingspotensialet til eiendommen, gitt reguleringer på eiendommen pr. verdsettelsesdato, og andre kjente vesentlige forhold som beliggenhet, grunnforhold, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsforhold og eksisterende bebyggelse.

Virkelig verdi vist nedenfor reflekterer verdivurdering fra ekstern verdivurderer. Administrasjonen har i tillegg gjort egne verdivurderinger av enkelte bygg og kontantgenerende enheter som i noen tilfeller viser andre verdier enn ekstern verdivurderer, og lagt disse til grunn ved nedskrivningsvurderinger. Eksterne verdivurderinger omfatter de største objektene, men inkluderer ikke alle objekter.

Konsern		
	Virkelig verdi	Bokført verdi
2024		
Investeringseiendom med tilhørende leveringsforpliktelser	16 556 000	10 598 285
Utviklingseiendom under utvikling for salg	11 511 000	4 407 588
<b>Sum</b>	<b>28 067 000</b>	<b>15 005 873</b>
2023		
Investeringseiendom med tilhørende leveringsforpliktelser	14 880 000	8 876 754
Utviklingseiendom under utvikling for salg	10 715 000	4 064 130
<b>Sum</b>	<b>25 595 000</b>	<b>12 940 884</b>

## Note 16

### Bankinnskudd

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
2 552	1 360	Bankinnskudd og kontanter	51 529	21 640
1 906 974	2 964 215	Bankinnskudd konsernkontoordning	0	879 757
<b>1 909 526</b>	<b>2 965 575</b>	<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>51 529</b>	<b>901 397</b>
		<i>herav bundne bankinnskudd;</i>		
0	0	<i>Bundne bankinnskudd</i>	750	0

# Note 17

## Egenkapital og eierinformasjon

Foretaket er 100 prosent eid av Bane NOR SF.

Bane NOR Eiendom AS			
Endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.22	484 000	3 499 291	3 983 291
Endret rammeverk for regnskapsavleggelsen		-86 274	-86 274
<b>Egenkapital 1.1.23</b>	<b>484 000</b>	<b>3 413 017</b>	<b>3 897 017</b>
Årets resultat		-18 158	-18 158
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
<b>Sum egenkapital 31.12.23</b>	<b>484 000</b>	<b>3 344 859</b>	<b>3 828 859</b>
Årets resultat		163 236	163 236
Fisjon	-7 753	-20 919	-28 672
Tingsinnskudd	7 753	20 919	28 672
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
Mor-datter fusjon med TSS B2 AS med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet		-2 160	-2 160
<b>Sum egenkapital 31.12.24</b>	<b>484 000</b>	<b>3 455 935</b>	<b>3 939 935</b>

Konsern			
Endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.22	484 000	3 670 043	4 154 043
Endret rammeverk for regnskapsavleggelsen		37 290	37 290
<b>Egenkapital 1.1.23</b>	<b>484 000</b>	<b>3 707 333</b>	<b>4 191 333</b>
Årets resultat		-57 781	-57 781
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
<b>Sum egenkapital 31.12.23</b>	<b>484 000</b>	<b>3 599 552</b>	<b>4 083 552</b>
Årets resultat		-79 168	-79 168
Fisjon	-7 753	-20 919	-28 672
Tingsinnskudd	7 753	20 919	28 672
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
<b>Sum egenkapital 31.12.24</b>	<b>484 000</b>	<b>3 470 384</b>	<b>3 954 384</b>

Konsernet har endret rammeverk for regnskapsavleggelsen. For tidligere perioder ble regnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og Forskrift om forenklet IFRS. Fra og med denne perioden avlegges regnskapet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Fjorårstallene er omarbeidet for sammenligningsformål.

Effekt endret rammeverk for regnskapsavleggelsen 1.1.23	Selskap	Konsern
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-149 194	-149 194
Utsatt skatt herav	32 920	32 920
Øvrige immaterielle eiendeler	30 000	30 000
Løpende avregning eiendomsprosjekter	0	123 564
<b>Effekt endret rammeverk for regnskapsavleggelsen 1.1.23</b>	<b>-86 274</b>	<b>37 290</b>

Bane NOR Eiendom AS var overdragende selskap i fisjon-fusjon gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet. Overtagende selskap var Bne Tangen II AS, Bne J16 Eiendom II AS, Bne Flekkefjordbanen II AS og Bne Langhus II AS. Overtagende selskaper ble fusjonert med sine respektive prosjektselskap (Bne Tangen AS, Bne Jernkroken 16 AS, Flekkefjordbanen Utvikling AS og Bne Langhus AS) på tidspunktet for sletting av overtagende selskap.

## Note 18

### Leveringsforpliktelse

Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttoføring av offentlige tilskudd, og er motposten til aktiverte kostnader relatert til jernbaneinfrastruktur finansiert med offentlige tilskudd. Leveringsforpliktelsen inntektsføres i takt med avskrivning av eiendelene de offentlige tilskuddene har finansiert.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Årets endring i leveringsforpliktelse	2024	2023
344 073	352 061	Leveringsforpliktelse 01.01.	344 073	352 061
-7 987	-7 988	Årets inntektsføring	-7 987	-7 988
<b>336 086</b>	<b>344 073</b>	<b>Sum</b>	<b>336 086</b>	<b>344 073</b>

## Note 19

### Rentebærende gjeld

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Rentebærende gjeld	2024	2023
5 636 000	5 325 000	Obligasjonslån	5 636 000	5 325 000
2 998 000	3 098 000	Banklån	3 598 000	3 098 000
500 000	300 000	Sertifikatlån	500 000	300 000
1 872 730	1 872 730	Gjeld til Bane NOR SF	1 872 730	1 872 730
0	0	Benyttet kassekreditt	317 694	0
<b>11 006 730</b>	<b>10 595 730</b>	<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>11 924 424</b>	<b>10 595 730</b>
9 299 730	10 195 730	herav langsiktig gjeld	9 299 730	10 195 730
1 707 000	400 000	herav kortsiktig gjeld	2 624 694	400 000

Forfallstruktur Bane NOR Eiendom AS	2025	2026	2027	2028	> 2029
Rentebærende gjeld	1 707 000	1 482 000	1 395 000	1 764 000	4 658 730

Forfallstruktur Konsern	2025	2026	2027	2028	> 2029
Rentebærende gjeld	2 624 694	1 482 000	1 395 000	1 764 000	4 658 730

Trekkefasiliteter Bane NOR Eiendom AS og Konsern	2025	2026	2027	2028	> 2029
Ubenyttede kommitterte trekkefasiliteter	187 000	0	1 500 000	0	0

Rentesikringsprofil Bane NOR Eiendom AS og Konsern	2025	2026	2027	2028	2029
Sikringsvolum	5 936 000	5 136 000	3 636 000	2 636 000	1 636 000

### Virkelig verdi på sikringsinstrumenter

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Ikke bokført gevinst(+)/tap(-) på sikringsinstrumenter	2024	2023
205 553	127 829	Rentesikringsinstrumenter	205 553	127 829
<b>205 553</b>	<b>127 829</b>	<b>Sum ikke bokført gevinst (+)/tap(-) på sikringsinstrumenter</b>	<b>205 553</b>	<b>127 829</b>

Covenantskrav (Bane NOR Eiendom Konsern)	Krav	2024	2023
Belåningsgrad i forhold til markedsverdi	< 65,0 %	42,3 %	38,0 %

### Pant og sikkerhetsstillelser

Hverken Bane NOR Eiendom AS eller andre selskaper i konsernet har pantsatt eller stilt eiendommer eller andre eiendeler som sikkerhet per 31. desember 2024.

## Note 20

### Annen kortsiktig gjeld

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
298 273	36 538	Uopptjent inntekt	390 737	295 459
138 509	144 719	Påløpte kostnader	146 214	151 081
95 875	151 769	Gjeld til selskap i samme konsern	65 416	85 535
50 000	0	Avsatt utbytte	50 000	0
1 461	8 722	Annen kortsiktig gjeld	47 335	16 451
<b>584 118</b>	<b>341 748</b>	<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>699 702</b>	<b>548 526</b>

## Note 21

### Hendelser etter balansedagen

Det er ingen kjente, vesentlige hendelser av betydning som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2024.



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bane Nor Eiendom AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og</li> <li>Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav</li> <li>Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og</li> <li>Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
--	--

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Årsrapporten for øvrig forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.





I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dersom vi ved gjennomlesing av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Foto

1	Nikolas Gogstad	18	Bane NOR	33	Nikolas Gogstad, Bane NOR
2	Nikolas Gogstad	19	Bane NOR	34	Terje Borud
6	Nikolas Gogstad	20	PKA Arkitekter	35	Hilde Lillejord, Bane NOR
8	Nikolas Gogstad	21	Bane NOR	36	TØI
9	Bane NOR	22	Bane NOR	37	Alice Lewin, Bane NOR Eiendom
9	Bane NOR	22	Illustrasjon: Reiulf Ramstad Arkitekter	38	Samir Tawfiq
10	Bane NOR	23	Øyvind Haug	39	Flekkefjordbanens Venner
10	Dark Arkitekter	24	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR	39	Alice Lewin, Bane NOR Eiendom
11	4B Arkitekter	25	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR	40	Bård Brænde, Bane NOR Eiendom
11	PLUS Arkitektur	26	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR	40	Alice Lewin, Bane NOR Eiendom
12	Nikolas Gogstad	26	Aud Tennøy, Forskningsleder i TØI	41	Nikolas Gogstad
13	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR	26	TØI	49	Nikolas Gogstad
13	Bane NOR	27	Illustrasjon: Sweco Arkitekter	55	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR
14	Bane NOR	27	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR	56	Aksel Jermstad
14	Bane NOR	28	Illustrasjon: Sweco Architects	57	Aksel Jermstad
15	Bane NOR	29	Illustrasjon: Sweco Arkitekter	58	Aksel Jermstad
16	Bane NOR	29	Tyge Møller Christiansen, Bane NOR	59	Nikolas Gogstad, Bane NOR
16	Bane NOR	30	Mesén	64	Nikolas Gogstad, Bane NOR
17	Lund+Slatto	31	Mesén	91	Nikolas Gogstad, Bane NOR
17	Bane NOR	31	Jon Gorospe		
18	Ole Martin Wold	32	Mesén		
18	Bane NOR	32	Øystein Thorvaldsen		

# Øst stasjon



**Bane NOR Eiendom AS**

Schweigaards gate 33, 0191 Oslo

Sentralbord: 22 45 50 00

E-post: [eiendom@banenor.no](mailto:eiendom@banenor.no)

[banoreiendom.no](http://banoreiendom.no)

Rapporten kan også leses på  
[banoreiendom.no/rapporter](http://banoreiendom.no/rapporter)