ROM EIENDOM

Årsrapport

2016

Et helhetlig grep om all jernbaneeiendom

VÅRE EIENDOMMER

ROM Eiendom eier bygninger og tomter der det går eller har gått jernbane. Det gjør selskapet til et av de viktigste eiendomsforetakene i landet. ROM er aktive i alle ledd i verdikjeden, fra idé- og reguleringsfasen gjennom prosjektutvikling og bygging til drift og forvaltning.
De største delene av selskapets eiendomsportefølje består av serviceanlegg for jernbanen, som stasjoner, terminaler- og verkstedbygg. Eiendomsmassen består også av næringsbygg, leiligheter, hoteller og skolebygg.

Knutepunktsutvikler

ROM jobber målrettet for å imøtekomme den store befolkningsveksten ved å bygge boliger og næringsbygg på og rundt kollektivknutepunktene. Dette er viktig i moderne by- og stedsutvikling, både fordi det underbygger kollektivtrafikken samt at det skaper fremtidsrettede og bærekraftige bymiljøer.

Bedre byrom der mennesker møtes

ROMs visjon er «bedre byrom der mennesker møtes». Denne realiseres blant annet gjennom å tilrettelegge for aktiviteter på gateplan og utvikle gode handels- og serveringstilbud både for de reisende og innbyggerne. ROM samarbeider med mange kommuner om stedsutvikling ved å være aktive i utformingen av nye områder samt å realisere planene ved å bygge gode boliger og næringsbygg.

Helhetlig forvaltning

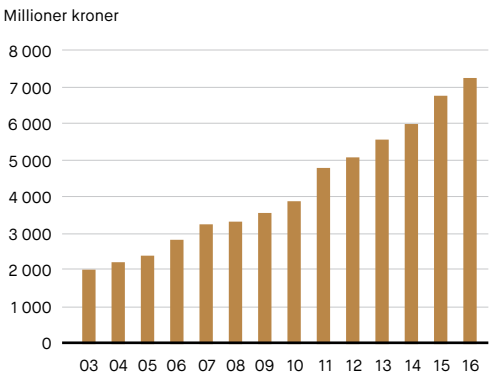
Som følge av regjeringens jernbanereform, inngår ROM i Bane NOR fra 1. mai 2017. ROM slås sammen med ansatte fra Mantena og Jernbaneverket som har jobbet med eiendommer, verksteder og stasjoner, og vil sammen utgjøre divisjon Knutepunkt og eiendom. Sammenslåingen gjør at vi får en mer helhetlig forvaltning og utvikling av jernbaneeiendom i Norge. Hovedkontoret blir i Oslo med regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.

FORRETNINGSIDÉ

ROM Eiendom skal gjennom utvikling og forvaltning av eiendom, skape verdier for eier og samfunn. ROM skal utvikle attraktive og effektive kollektivknutepunkt slik at flere velger å reise kollektivt.

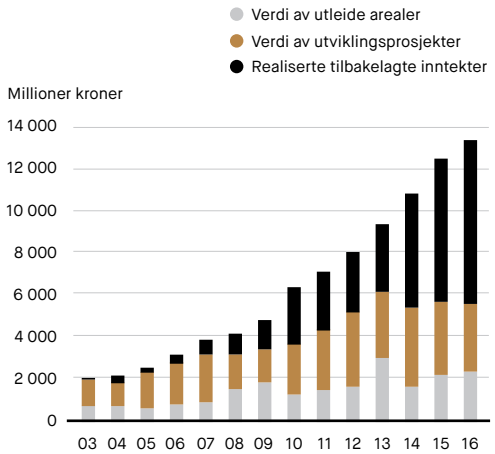
Verdiutvikling driftsavhengig portefølje

Kilde: Akershus Eiendom/Newsec



Verdiutvikling driftsuavhengig portefølje, ekskl. Oslo S Utvikling

Kilde: Akershus Eiendom/Newsec



ANTALL EIENDOMMER	ANTALL BYGG	DERAV STASJONER	BYGG SOM ER FREDET/VERNET
2 200	960	313	350

Finansielle nøkkeltall, MNOK	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totalomsetning	633	723	523	905	792	797	748	699	1 694	1 160	939
Driftsresultat	181	277	78	335	337	332	768	401	1 189	690	447
Resultat før skattekostnad	142	217	-4	199	198	187	634	261	1 103	634	311
Årsresultat	88	171	-3	144	184	166	565	280	1 058	522	285
Investeringer inkl. ROMs andel SP-selskaper		431	645	589	1 098	1 322	1 314	1 465	1 303	1 268	1 164

720 000 KVADRATMETER FORVALTNINGSAREAL

2 000 000 KVADRATMETER UTVIKLINGSPOTENSIAL

UTVIKLINGSPROSJEKTER
100

MNOK PORTEFØLJEVERDI
13 500

Innhold

OM ROM EIENDOM

4 På sporet av en reform

9 En lykkelig skilsmisse

12 Alt under ett tak

14 Fakta om jernbanereformen

16 Året som gikk

EIENDOMSUTVIKLING

18 Boligsalg som aldri før

23 Tall taler for fortetting

24 Store forventninger

26 Utvikling i skjønn forening

28 Utviklingsprosjekter

EIENDOMSFORVALTNING

44 Bevarer for fremtiden

50 Vern gir verdi

52 Eiendommer

56 Alltid beredt

58 Grønne grep gir grønne tall

60 Våre bygg

ORGANISASJONEN

62 En del usikkerhet – og masse kjærlighet

69 Single Purpose-selskaper

70 Styret

71 Ledergruppen

ÅRAPPORT OG TALL

72 Styrets beretning

79 Resultatregnskap

80 Balanse

Årsrapport 2016

ROM Eiendom eier, forvalter og utvikler eiendommer på og rundt knutepunkt.

ET LEDENDE EIENDOMSSELSKAP

ROM Eiendom

På sporet av en reform

Det har handlet mye om jernbanereformen det siste året. Nå er ROM snart klar for å innta en enda tydeligere posisjon som Norges sentrale knutepunktsutvikler – som del av Bane NOR.

– 2016 har vært et ekstremt krevende år. Likevel har vi greid å opprettholde business as usual, og det står det stor respekt av, sier ROM Eiendoms øverste leder, Petter Eiken. Han oppsummerer året som har gått mens han samtidig ser framover mot 2017, som nok vil bli det mest skjellsettende året i ROMs 15 år lange historie. En historie om en vellykket eiendomsaktør. En historie som omfatter alt fra utviklingen av Oslos nye skyline, Barcode, til bevaring av gamle stasjonsbygg som Veggli stasjon, der toget ikke lenger går. En historie det like gjerne aldri kunne ha blitt noe av. For ROM skulle egentlig gjøre seg selv overflødig fra starten av.

Fra reform til reform

La oss raskt spole noen år tilbake. Til 1996 og forrige jernbanereform, da norsk statlig jernbanevirksomhet ble delt i de to foretakene NSB og Jernbaneverket. Førstnevnte skulle fra 1996 konsentrere seg om trafikken på skinnene som sistnevnte hadde ansvaret for. Jernbaneverket eide heretter spor og plattformer, inkludert tekniske bygg, mens NSB eide stasjonsbyggene – de såkalt merkantile eiendommene. Hensikten var å selge ut eiendomsmassen slik at NSB hadde økonomisk støtte til togdriften. Da ROM Eiendomsutvikling ble etablert i 2001, var da også intensjonen klar: At selskapet skulle selges ut av NSB i løpet av relativt kort tid.

Men så begynte NSB-ledelsen å tenke litt annerledes. At det kanskje ikke ville være så lurt å kvitte seg med all eiendom likevel. At det å tenke knutepunkt i tettstedsutvikling hadde noe for seg – og at NSB kunne spille en viktig rolle, som eier av helt sentrale knutepunktseiendommer ethvert sted der det fantes en toglinje.

Det ble dermed bestemt at all utvikling, forvaltning og drift av eiendommene skulle forbli i NSBs eie. Fra 1. juni 2006 var ROM slik vi kjenner selskapet i dag, en kraftfull realitet. Og nå står ROMs omlag 135 ansatte foran en ny virkelighet, resultatet av enda en jernbanereform: Fra 1. mai 2017 forlater selskapet NSB-konsernet, og innlemmes i det nye jernbaneinfrastrukturselskapet Bane NOR SF.

Tøff, men viktig omstilling

– Jeg er ikke i tvil om at vi med reformen får en enda tydeligere rolle som knutepunktsutvikler – og en enda større verktøykasse. Vi skal skape enda bedre serviceanlegg for jernbanen, vi skal utvikle stasjoner og områdene rundt. Vi får muligheten til å kjøpe eiendom og kan dermed tenke mer helhetlig og konseptbasert for hele knutepunktet framover. Dessuten vil eiendommene som tidligere har ligget innunder Jernbaneverket bli innlemmet i den nye, store eiendomsavdelingen. Der er det utvilsomt en del indrefileter som kan benyttes til by- og stedsutvikling, påpeker Petter Eiken. I tillegg til å være administrerende direktør for ROM har han siden 1. september 2016 hatt rollen som konserndirektør med ansvar for Knutepunkt og eiendom i Bane NOR.

– Fritidsproblemer jeg har ikke, nei, sier Eiken og smiler. Samtidig som han vedgår at det har vært en ualminnelig krevende høst.

– Kravet til fremdrift har vært høyt, og vi har ikke ordentlig rukket å stoppe opp og områ oss underveis. Vi snakker her om to ulike kulturer som skal smelte sammen til én, og det krever dobbel forankring underveis. Det har ikke vært så enkelt å få til. Jeg skjønner at mine medarbeidere i ROM har vært frustrert over dette. Hittil har de levd i et lykkelig fellesskap med ganske flat lederstruktur, mens de den siste tiden er blitt mindre involvert i prosessene enn vanlig. Det har også vært knyttet mye usikkerhet til reformen totalt sett, vi visste ved starten av 2016 fortsatt ikke hva rammebetingelsene ville bli, hvordan ROMs fremtid ville se ut. Likevel har folk gjort jobben sin, fulgt opp store og små prosjekter og lagt mest vekt på hverdagslivet. Det setter jeg stor pris på, sier Eiken.

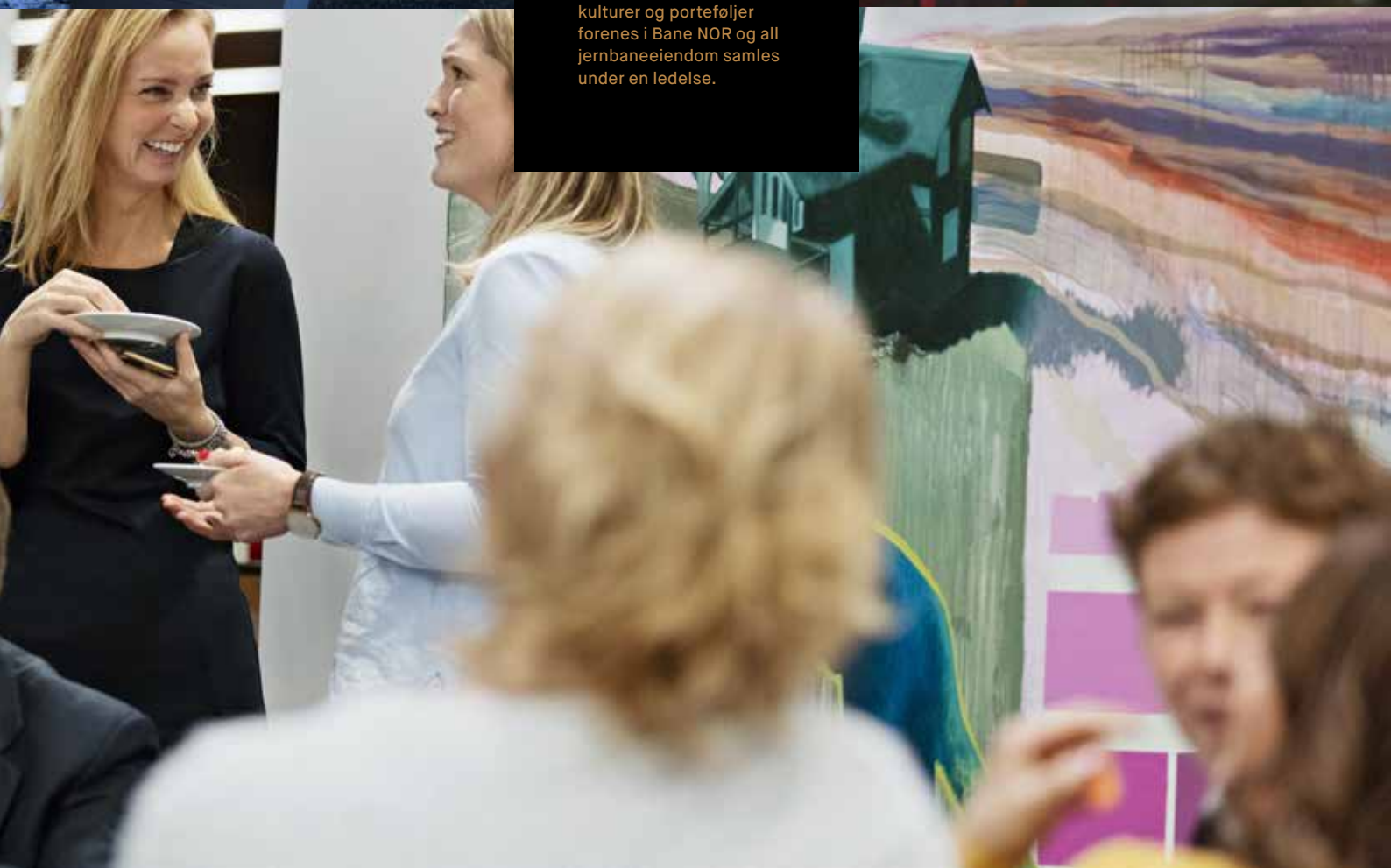
Når han blir bedt om å trekke frem eksempler på ROMs aktivitet i 2016, sier Petter Eiken følgende:

– Vi har særlig jobbet med å opprettholde og forsterke samarbeidet med viktige aktører i ulike prosjekter. Ett naturlig prosjekt å nevne i den sammenhengen, er utviklingen av Brakerøya som knutepunkt, der Vestre Viken og Helse Sør-Øst

«Med reformen får vi en enda tydeligere rolle som knutepunktsutvikler – og med en enda større verktøykasse.»

PETTER EIKEN
Administrerende direktør
ROM Eiendom

ROMs historie omfatter alt fra utviklingen av Barcode til bevaring av gamle stasjonsbygg. Nå skal to kulturer og porteføljer forenes i Bane NOR og all jernbaneeiendom samles under en ledelse.



skal bygge nytt sykehus i nærheten av togstasjonen. Der samarbeider vi tett med blant andre Lier og Drammen kommuner, Buskerud fylkeskommune, Jernbaneverket/Bane NOR, NSB og Statens vegvesen for å finne gode løsninger for knutepunktet.

– Dere sitter i en helt unik posisjon som eiere av sentrale knutepunktseiendommer – og har mye makt. Du er ikke redd for at dere misbruker den makten?

– Nei. Realiteten er at mange av de prosjektene som vi realiserer ikke ville blitt igangsatt av andre aktører. Vi er med og bygger samfunn, og det gir kredibilitet.

Hårete mål

– Gjennom 2016 har dere jobbet med «skilsmissen» fra NSB, som i og med jernbanereformen skal konkurrere om å trafikkere jernbanelinjene på lik linje med andre tilbydere. Har det vært vemodig?

– Vi har hatt et veldig tett og godt forhold til NSB, og det er mye takket være konsernsjef og styreleder Geir Isaksen. Det ligger mye kjærlighet i forholdet vårt, og derfor vil det være vemodig å skille lag. Men samtidig er det helt logisk at dette skjer nå. Er det bestemt at vi skal ha reell konkurranse om hvem som kjører tog, er det ikke naturlig for oss å bli eid av en av dem som står midt oppe i konkurransen.

– Hva er det viktigste ROM kan tilføre fellesskapet i Bane NOR?

– Vår evne til å se muligheter og skape verdier. Vi skal ta med oss de beste sidene av kulturen vår videre inn i det nye foretaket, nemlig våre kommersielle instinkter og vår evne til å samarbeide med aktørene i markedet. Så må vi trene på å bli gode på å samarbeide med dem som konkurrerer om å gjøre norsk jernbane bedre. Vi har en ambisjon om å være Norges ledende knutepunktsutvikler. Men det er vi jo allerede – så jeg vil at vi stiler høyere, at vi setter oss et hårete mål. Vi må i alle fall slå svenskene, og hvorfor ikke si at vi skal være Europas ledende knutepunktutvikler? ■

En lykkelig skilsmisse

– Jeg håper inderlig de lykkes hos sin nye eier. Det vil være viktig for både eieren og samfunnet, sier Geir Isaksen, konsernsjef i NSB og styreleder for ROM Eiendom.

– Jeg har hatt stor respekt for og glede av ROMs evne til å levere, de er veldig gode innenfor både utvikling og forvaltning. De gjør daglig en helhjertet innsats for å ha en bra eiendomsmasse. I tillegg er de med på overgangen til et mer kollektivbasert samfunn. ROM skaper noe som gir samfunnsverdi utover selve bygningene, sier Isaksen, sentralt plassert i Schweigaards gate 23; Et eksempel på en eiendom som er utviklet av nettopp ROM.

– Jeg er stolt over det bygget jeg sitter i og jeg er stolt over Barcode. Bjørvika, som Barcode er en del av, er blitt en fantastisk bydel som nå er et ikon for hele Oslo. ROM har jobbet langsiktig med utviklingsprosjektene sine og realisert dem i et svært godt eiendomsmarked. I 2015, for eksempel, leverte ROM et driftsresultat tilsvarende 14 millioner pr. ansatt, det står det respekt av, påpeker han.

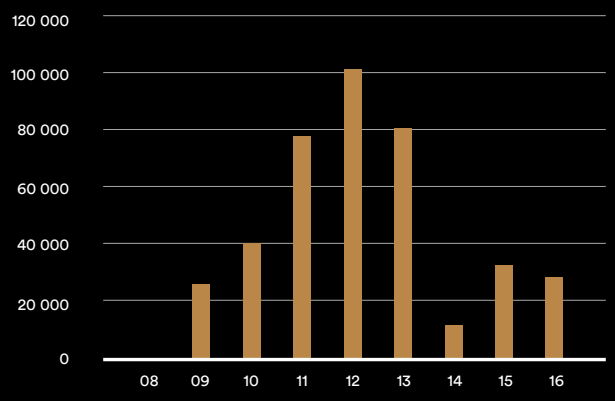
NSB uten ROM skal rendyrke sin kommersielle profil innen persontog, gods- og busstransport. I tillegg satser konsernsjefen på et fjerde bein: reiselivsutvikling.

– Endringen som kommer i eierskapet til ROM er begrunnet i et ønske om å forvalte jernbanens eiendommer samlet – det er en tanke jeg selv har vært pådriver for. Og jeg tror ikke dette er den siste jernbanereformen. Samfunnssituasjonen vil alltid påvirke utviklingen av alternative transportmidler. Nå handler det om kollektivtrafikk og grønt skifte, koordineringen mellom jernbane og annen trafikk.

Når konsernsjefen snart vinker farvel til ROM, håper han at de vil greie å overføre det beste av ROM-kulturen til Bane NOR: – Den kommersielle legningen til ROM, med et genuint ønske om å skape verdier og måle disse gjennom markedsinteressen, blir viktig for Bane NOR. Jeg håper at den nye eieren vil bli like glad i ROM som jeg har vært; Det handler bare om å bli ordentlig kjent.

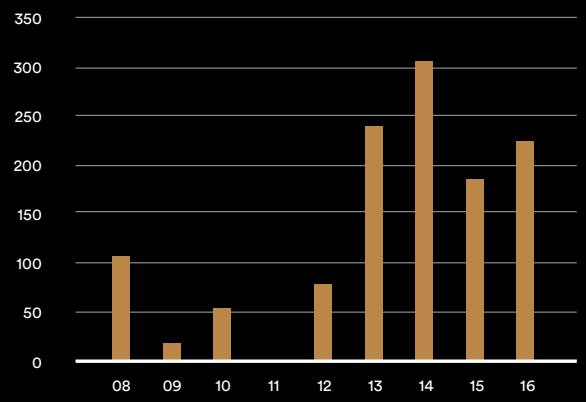
Fakta eiendomsutvikling

ANTALL FERDIGSTILTE KVADRATMETER BTA NÆRINGSEIENDOM
(I EGENREGI ELLER SAMMEN MED SP-PARTNERE)

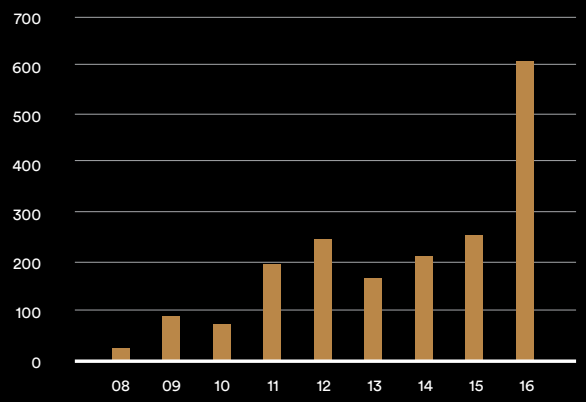


Noen boligprosjekter	
Grefsen Stasjon, Oslo	1300
Jessheim	1100
Operakvarteret og Bispevika, Oslo	1900
Fredrikstad	400
Paradis, Stavanger	4200
Sundland, Drammen	700
Brueland, Sandnes	600

ANTALL FERDIGSTILTE BOLIGER PER ÅR
(I EGENREGI ELLER SAMMEN MED SP-PARTNER)



ANTALL SOLGTE BOLIGER PR ÅR
(I EGENREGI ELLER SAMMEN MED SP-PARTNER)



«Jeg håper at den nye eieren vil bli like glad i ROM som jeg har vært.»

GEIR ISAKSEN
Konsernsjef i NSB

Priser ROM 15 år

2016: Nordisk pris for belysningen i Østbanehallen og Norsk Lyspris i 2015 for belysningskonseptet i Østbanehallen. ÅF Lighting står for konseptet.

2016, 2015, 2013, 2012, 2011: MSCI European Property Investment Awards: Prisen for beste balanserte avkastning på porteføljen de tre siste årene. Tidligere IPD – Investment Property Databank.

2016: Enovaprisen for langvarig engasjement innen miljø til Lise Sunsby.

2015: Årets Gårdeier kåret av Reitan Convenience.

2014: Statens Byggeskikkpris for Schweigaards gate 21-23, Oslo.

2013: Norges første BREEAM-NOR Excellent næringsbygg: Schweigaards gate 21-23, Oslo.

2011: Norges første næringsbygg i energi-klasse A: NSBs kompetansesenter på Sundland, Drammen.

2011: FutureBuilt prisen for NSBs kompetanse-senter på Sundland, Drammen.

2009: Merket for God Design for ROMs visuelle identitet.

2009: Cityprisen for Schweigaards gate 17-19, Oslo i regi av Norsk Eiendom

Alt under ett tak

Den nye jernbanesjefen i Norge vet at han må bli mer kommersiell. Han er klar for å tenke kreativt – og satser på god hjelp fra ROM-gjengen.

– Medarbeiderne i ROM Eiendom er sterkt ønsket i Bane NOR-konsernet. Det er viktig å få fram, sier Gorm Frimannslund, konsernsjef i Bane NOR SF, og lener seg over møtebordet i 10. etasje i Posthuset. Rett over Oslo S holder ledelsen i det nye jernbaneinfrastrukturforetaket til – kun et par togsettlengder unna ROMs hovedkvarter i Schweigaards gate. Likevel tenker nok mange at den kulturelle avstanden er stor mellom de to foretakene som fra 1. mai skal smelte sammen til én stor jernbaneorganisme, og der all jernbanerelatert eiendom blir samlet i samme favn.

– Eiendomsbruken i Jernbaneverket har ikke alltid vært rasjonell, historisk sett. Vi har nok hatt et bevisst forhold til eiendommene våre, men ikke vært like økonomisk bevisst på forvaltningen og bruken av dem. Men nå som vi går fra å være en etat til å bli et ansvarlig selskap med eget styre, må vi også forholde oss til en ny finansiell virkelighet. Vi må rett og slett bli mer kommersielle i vår tilnærming. Og der kommer ROMs kunnskap, erfaring og kreativitet svært godt med, sier Frimannslund.

Kulturfusjon

Han ser mange fordeler med at eiendomsvirksomheten nå samles under ett tak:

– Å samle alt gir oss en egen struktur, og vi kan se mer helhetlig på eiendomsutvikling. Tiden der statlige enheter kranglet seg imellom er forbi. Tidligere har Jernbaneverket vært forhindret fra å inngå samarbeid med andre aktører; vi har kun kunnet selge eller gi bort tomter. Nå eier vi tomtene og bygningene, under ett felles tak, og det gir helt nye og større muligheter for å inngå trepartssamarbeid med kommuner og andre aktører om utvikling av et område, påpeker Frimannslund.

– Det er to svært forskjellige kulturer som nå skal samles, hvordan skal dere oppnå en felles kultur?

– Å etablere en ny bedriftskultur krever litt jobbing. Og her skjer det ting på mange plan. Vi satser på lederopplæring og et eget kulturprogram for de ansatte. Så vil en ny arbeidsform bety en ny rolleforståelse og for mange mye nytt med reguleringsbestemmelser som gjelder spesifikt for jernbanen. I tillegg blir det en egen dynamikk i organisasjonen, og det vil nok særlig påvirke tidligere Jernbaneverk-ansatte, når vi med endret organisasjonsstruktur går fra tjenestemannslov til vanlig arbeidsmiljølov og arbeidsrett, sier konsernsjefen.

Aktivt eierskap

– Hva tenker du at ROM-kulturen kan tilføre Bane NOR?

– Kreativiteten og evnen til å tenke verdiskaping vil være viktige bidrag. En styrke ved ROM er at de er flinke til å ha et aktivt eierskap til eiendommene sine, med god forvaltning. De er vant til hele tiden å se etter kommersielle muligheter, og det vil bli viktig for Bane NOR.

– Petter Eiken, administrerende direktør i ROM, har ambisjoner om at Knutepunkt og eiendom i Bane NOR skal bli Europas ledende knutepunktsutvikler. Hva tenker du om et slikt mål?

– Europas ledende – det er veldig ambisiøst, da. Jeg tenker at vi kan begynne å sette oss mål om å være Skandinavias ledende. Det er klart at det er stort potensial og masse muligheter her. Og det må være morsomt for alle som driver med jernbaneeiendom å tenke på at man nå får mye mer å spille på. Det er mye penger å hente ut av vår felles eiendomsportefølje – og det får vi best til ved å være kreative sammen, avrunder Frimannslund. ■

«En styrke ved ROM er at de er flinke til å ha et aktivt eierskap til eiendommene sine, med god forvaltning.»

GORM FRIMANNSLUND
Konsernsjef Bane NOR

Fakta om jernbanereformen

Bakgrunnen for jernbanereformen er å gjøre jernbanesektoren mer kundeorientert og effektiv. Reformen tilrettelegger for at aktørene kan drive mer langsiktig planlegging, og åpner for konkurranse blant operatørene på det norske jernbanenettet.

Bane NOR SF har ansvaret for planlegging, utbygging, forvaltning, drift og vedlikehold av det nasjonale jernbanenettet, trafikkstyring, og forvaltning og utvikling av jernbaneeiendom. 1. mai 2017 blir ROM Eiendom innlemmet i statsforetakets divisjon Knutepunkt og eiendom. Samtidig blir flere andre underselskaper av NSB gjort om til selvstendige selskaper underlagt Samferdselsdepartementet. Det gjelder billettselskapet Entur, som skal utarbeide et rute- og billettsystem for hele kollektiv-Norge, Mantena som driver togvedlikehold, og et materiellselskap, som skal eie alle togsett.

Målsetting med å slå sammen ROM med Bane NORs eiendomsmiljø i divisjon Knutepunkt og eiendom:

- Samle eierskapet til all jernbaneeiendom i ett og samme foretak etter 20 år med en ineffektiv eiendomsdeling
- Skape en helhetlig og verdiskapende eiendomsvirksomhet som både understøtter jernbanens drift og trafikkavvikling, og som fremmer bærekraftig knutepunkt-, by- og stedsutvikling
- Skape et helhetlig fagmiljø med ledende kompetanse innenfor forvaltning og utvikling av eiendom
- Utnytte jernbaneeiendommene optimalt og øke profesjonalitet og effektivitet i forvaltning og drift
- Tilrettelegge for konkurransenøytralitet og likebehandling av operatører på det norske jernbanenettet

Året som gikk

Q1

Overtok Trappehuset
12. januar ble totalentreprisen for Trapphuset (råbygget) overtatt av ROM fra Skanska, og innredningsarbeidene startet 15. januar.

Konferanse om bilfritt Oslo
Den 6. ROM-konferansen med tema «Bilfritt Oslo - utopi eller mulighet?» engasjerte representanter fra Oslo kommune, forskningsmiljø, infrastrukturselskap, byutviklere og næringsliv.

Mottok Enovaprisen
Lise Sunsby vant Enovaprisen 2016 for sitt langvarige engasjement innen miljø.

Dronning Eufemias gate 42 solgt
Næringsbygget i Dronning Eufemias gate 42 ble solgt gjennom selskapet Oslo S Utvikling AS, hvor ROM eier 33,3 prosent.

Mange vil bo i Saga Terrasse
Reguleringsplanen for Saga Terrasse på Jessheim ble godkjent i kommunestyret i Ullensaker. Boligprosjektet på 97 leiligheter ligger øst for jernbanestasjonen. 76 av 97 leiligheter ble solgt på én måned da prospektet ble lagt ut for salg.

ROM inn i Bane NOR
Regjeringen opprettet et nytt Jernbanedirektorat og et Jernbaneinfrastrukturforetak (Bane NOR) som skal erstatte dagens Jernbaneverk. ROM vil i løpet av 2017 bli en av fem divisjoner i Bane NOR.

Ny kommunikasjonsdirektør
Ny kommunikasjonsdirektør, Kristin Paus, ble ansatt 1. mars.

Kontorbygg ved Bergen stasjon solgt
Kontorbygget ved Bergen stasjon ble solgt til KLP Eiendom, og overtakelse fant sted 4. oktober 2016. Leietakere er Konkurransetilsynet, KLP, Folkehelseinstituttet og Kristian G. Jebsens Skibsrederi. Zander Kaaes gate 7 er et topp moderne kontorbygg på cirka 14.900 kvm.

Salgsstart på Grefsen
Salgsstart av Hus 15 og 16 på Grefsen Stasjon, Oslo. Hus 15 solgte 24 av 78 ved salgsstart, og Hus 16 solgte 19 av 34 ved salgsstart.

Q2

Miljøklassifiserte boliger
ROM tester BREEAM-NOR for boliger i Hollenderkvartalet, Oslo. BREEAM-NOR for bolig gir boligutbyggere muligheten til å dokumentere miljøkvalitet på lik linje med utbyggerne av næringsbygg.

Ny verksteddirektør
Ny direktør for verkstedsavdelingen, Jan-Tore Iversen, ansatt 1. mai.

Andre salgsstart på Grefsen
Salgsstart av Hus 17 på Grefsen stasjon, Oslo, og solgte 35 av 47 ved salgsstart.

Q3

Nytt hotell i Porsgrunn
Beslutning om oppstart av hotell på Kammerherreløkka, Porsgrunn: Kammerherreløkka AS (50/50 eid av ROM Eiendom AS og R8 Property AS) inngikk leieavtale med Teo K. Luisas hotellselskap, Comfort Hotel Porsgrunn AS.

Ny konserndirektør for knutepunkt og eiendom
5. september ble administrerende direktør Petter Eiken i ROM Eiendom AS ansatt som konserndirektør med ansvar for Knutepunkt og eiendom i det nye statsforetaket Bane NOR SF.

Knutepunkt Voss i gang
ROM startet med gjennomføringen av knutepunktet Voss med samarbeidspartene Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbaneverket og Voss kommune.

Schweigaards gate 33, fase I og II
ROM gjennomførte første fase av Schweigaards gate 33, Oslo, og påbegynte fase to med ny totalentreprenør, Strøm Gundersen AS.

Planlegger boliger nær Asker stasjon
ROM etablerte single-purpose selskapet «Perleporten Asker AS» for å utvikle boliger nær jernbanestasjonen i Asker.

Samarbeidsavtale om Oslo S
Samarbeidsavtale mellom Jernbaneverket og ROM om utvikling av Oslo S ble underskrevet i august, og en felles konsekvensutredning ble undertegnet i desember.

Q4

Nordisk pris for belysningen i Østbanehallen
Nordisk pris til belysningen av ROMs renovering av Østbanehallen. Tidligere har ÅF Lighting mottatt Norsk Lyspris 2015 for beste innendørsprosjekt, med et belysningskonsept som har høstet bred internasjonal oppmerksomhet.

Drammen stasjon ute på høring
Forslag til reguleringsplan for Dr. Hansteins gate og Drammen stasjon ble lagt ut til offentlig høring. ROM ønsker å utvikle hotell, kontor og servicefunksjoner ved Drammen stasjon. I tillegg til nybyggene, skal gate og utearealer oppgraderes slik at området ved Drammen stasjon blir et attraktivt og velfungerende område som bidrar til videre utvikling av Strømsø.

Flytting og virksomhetsoverdragelse
38 Mantena-medarbeidere hadde sin første arbeidsdag 1. november, og ROMs verkstedsavdeling var på plass etter virksomhetsoverdragelsen.

Boligutvikling på Hinna
ROM etablerte et single purpose-selskap sammen med K2 Bolig AS, med formål om å utvikle boliger på Hinna, Stavanger.

Tredje salgsstart på Grefsen
Salgsstart av Hus 21 på Grefsen stasjon, Oslo, og solgte 36 av 51 ved salgsstart.

Eiendomsutvikling

Boligsalg som aldri før

Stor aktivitet og salgsrekord har preget utviklingsåret 2016 i ROM Eiendom. Vil trenden forsterkes i 2017?

Illustrasjon: Element Arkitekter

– Verdensmestre i åpen klasse, det er oss! Morten Austestad, direktør utvikling i ROM Eiendom er kledelig ubeskjeden når han skal fortelle om året som er gått. Men det er ingen tvil om at ROMs utvikling i 2016 har vært bra.

– Overskriften for året vi har lagt bak oss, er boligsalg og -utvikling. I 2016 passerte vi 600 solgte leiligheter brutto, det er en milepæl vi er stolt av. Vi lanserte vårt første eget boligprosjekt i Hollenderkvartalet i Oslo, der vi skal bygge både boliger og næringslokaler – med BREEAM NOR-sertifisering. Det er faktisk første gang det bygges BREEAM-boliger i Norge, og ved årsskiftet hadde vi solgt 60 av 62 leiligheter – det er vanvittig bra, påpeker Austestad.

Men 2016 har ikke bare handlet om boliger. I oktober besluttet ROM å bygge hotell på Kammerherreløkka i Porsgrunn, i samarbeid med R8 Property. Samme måned overtok KLP Eiendom et flunkende nytt kontorbygg i Bergen sentrum, vegg i vegg med jernbanestasjonen – bygget av ROM. Kontorbygget, som er BREEAM NOR-sertifisert, har rundt 750 arbeidsplasser fordelt på nærmere 15 000 kvadratmeter.

– Med det salget satte vi salgsrekord i Bergen, med en yield på under fem prosent og 760 millioner i salgspris, forteller Austestad.

Fortetting i 15 år

Det at ROM gjennom et normalår planlegger, utvikler, bygger og selger sentrale eiendommer rundt omkring i landet, speiler rollen som ROM har hatt gjennom 15 år som eiendomsutvikler. Det kanskje mest synlige eksemplet på denne rollen, er Barcode – Oslos omdiskuterte og utskjelte, men også høyt elskede nye skyline. Gjennom Oslo S Utvikling, OSU, har ROM vært delaktig i å realisere bygningsrekken i Bjørvika.

– Barcode viser med all tydelighet at fortetting er helt nødvendig. Man kan godt snakke om et paradigmeskifte med Barcode, men jeg tror denne utviklingen ville tvunget seg frem uansett. Oslo vokser med et par hundre tusen innbyggere på kort tid, så det må bygges høyt og tett, påpeker Austestad og legger til:

– Det som er spesielt, er at ROM var i en posisjon til å sette handling bak ordene da selve byggingen skulle starte midt på 2000-tallet. Det var mange som snakket om å fortette Oslo gjennom 90-tallet, men få gjorde noe med det. Så må jeg understreke at knutepunkt og fortetting langt fra er noe enmannsverk; her var det flere som ville noe samtidig. ROM har gjerne tatt rollen som et slags nav i slike prosesser, slik at vi har fått ulike aktører – private som offentlige, statlige som kommunale – til å snakke og jobbe sammen.

Avventende til reformen

Men hva nå, når ROM fra 1. mai 2017 blir en del av Bane NOR og divisjonen Knutepunkt og eiendom? Morten Austestad er spent på hva som vil komme ut av jernbanereformen for ROMs del:

– Ut fra ren forretningslogikk må vi definere hva eiendomsforvaltning og -utvikling i Bane NOR skal være. Det må også raskt jobbes med de nødvendige prosessene for å få en god samkjøring mellom divisjonene i det nye konsernet. Forskjellene mellom organisasjonene som slås sammen er store: Vi i ROM har levd i en konkurranseverden i lang tid, og er veldig resultatorientert og har stor drive, mens Jernbaneverket er en tidligere statsetat. Derfor må vi bruke tid på å finne ut hvordan vi skal fungere og jobbe best mulig sammen i det nye statsforetaket. Gitt at det etableres gode rammebetingelser og et nødvendig handlingsrom, er det gode muligheter for å videreføre den suksessrike eiendomsutviklingen som har vært i ROM.

– Hva kan den gamle Jernbaneverk-kulturen tilføre ROM av positive elementer, da?

– Når det gjelder eiendomsutvikling, så er jeg usikker på hva bidraget vil være. Generelt opplever jeg at Jernbaneverket har en sikkerhetskultur som er annerledes enn det vi er vant til. Sikkerhetstenkningen gjennomsyrer det meste, så på dette feltet kan ROM tilføres noe nytt, tror direktøren.

En helhetlig tilnærming

– Samtidig åpner vel reformen for gode utviklingsmuligheter?

– Joda, en helhetlig tilnærming til jernbanens eiendommer og utviklingsmuligheter bereder grunnen for tre typer nye «funn»: 1. Utvikling av jernbaneareal som i dag ikke brukes til jernbanedrift. Disse tomtene ligger i tilknytning til stasjoner og vil være veldig viktige for knutepunktutvikling. 2. Mulighet for mer og bedre integrert by- og stedsutvikling, spesielt i områder hvor ny jernbane bygges. 3. Når alt samles i én portefølje kan vi strukturere og effektivisere bruken av serviceeiendommene våre bedre. Det åpner blant annet for mulig arealeffektivisering, og kanskje kan vi frigjøre bynære jernbaneeiendommer. Et eksempel som ofte trekkes frem er de store jernbaneområdene på Filipstad – kanskje Norges mest attraktive tomt. Gjennom reformen er vi i en bedre posisjon til å tenke nytt, nå vil samme enhet ha ansvar for både frigjøring og utvikling av areal. Og det skaper interessante muligheter, avrunder Morten Austestad. ■

«Gjennom reformen er vi i en bedre posisjon til å tenke nytt.»

Morten Austestad,
Direktør utvikling

I 2016 passerte ROM 600 solgte boliger. Fremover satses det i enda større grad på boligprosjekter i egen regi, med miljøsertifisering og optimal beliggenhet ved knutepunkter.

Tall taler for fortetting

Å bygge tettere rundt stasjonene i byer og tettsteder gir effektive knutepunkter, og tallenes tale er klar. Det fører til mindre bilkjøring, og størst er miljøvirkningen i Oslo.

Jernbanestasjonene ligger som oftest sentralt i byene og tettstedene. Ved å bygge boliger, kontorbygg og publikumsfunksjoner nært rundt stasjonene, blir det lettere for folk å reise kollektivt, gå og sykle til daglige gjøremål. I 2013 undersøkte Transportøkonomisk institutt miljøeffektene av sentral knutepunktutvikling for ROM Eiendom (TØI rapport 1285/2013). Analysen konkluderte med at bygging av 12.500 arbeidsplasser i «Barcode» i Bjørvika, i stedet for fordelt som dagens arbeidsplasser i Oslo, sparer byen for 1,7 millioner bilturer og 24 millioner kjøretøykilometer med bil pr. år. Det er altså en vesentlig stor miljøgevinst ved å lokalisere arbeidsplasser nært opp mot Oslo S og i sentrum for øvrig.

Varierende effekt

Transportøkonomisk institutt har nå gjort en tilsvarende vurdering for ROM, knyttet til transportrelaterte effekter av knutepunktutvikling for tre ulike bytypologier i forsteder og byer utenfor Oslo, men innenfor Intercity-triangelet: «Miljøeffekter av stasjonsnær lokalisering av boliger og arbeidsplasser» (TØI rapport 1550/2017). Analysene viser at knutepunktutvikling gir en effekt, men at den varierer.

I analysen av forstadsområder (blant annet Ski) gir bolig- og arbeidsplassetablering ved knutepunktene i gjennomsnitt en reduksjon i gjennomsnittlig antall kjøretøykilometer med bil på 0,5 % pr bosatt og 17 % pr ansatt, sammenlignet med en ikke-sentral lokalisering av disse.

Tilsvarende for byer relativt nær Oslo (blant annet Moss) gir bolig- og arbeidsplassetablering ved knutepunktene en reduksjon i gjennomsnittlig antall kjtkm på 21 % pr bosatt og 35 % pr ansatt, sammenlignet med en ikke-sentral lokalisering.

I byer lenger ut (blant annet Hamar) gir bolig- og arbeidsplassetablering ved knutepunktene en reduksjon i gjennomsnittlig antall kjtkm på 21 % per bosatt og 14 % pr. ansatt, sammenlignet med en ikke-sentral lokalisering.

Høyere miljøgevinst

Analysen er basert på dagens reisemiddelfordeling. Med målsettingene om nullvekst i biltrafikken og at Inter-City utbyggingen vil kunne gi høyere tetthet og større aktivitet i sentrum i byene, kan man forvente lavere bilandel og høyere andel kollektivreiser, gangturer og sykkelturer på reiser som starer og slutter i sentrum enn i dag. Da vil miljøgevinsten kunne bli vesentlig høyere enn med dagens reisemiddelfordeling.

«Forskningen om hvordan byutvikling i knutepunktene bidrar til mer miljøvennlig transport i byene er viktig for ROM.»

Ellen Haug,
prosjektsjef ROM Eiendom

Store forventninger

ROM spiller en viktig rolle i norsk byutvikling – og bør få lov til å videreutvikle den rollen i Bane NOR, mener byutviklingsforsker Erling Dokk Holm.

– ROM Eiendom evner å se hva byutvikling i våre dager handler om. De har et kommersielt, men også rasjonelt argument for å bygge tett rundt jernbanestasjoner. Det er et argument jeg støtter rent faglig, sier Erling Dokk Holm, førsteamanuensis ved Høyskolen Kristiania. Han har forsket på urban vekst i flere år, og ser at ROM spiller en nøkkelrolle i byer med jernbane.

– Det er særlig tydelig gjennom den store Intercity-utbyggingen som pågår nå, der toget får en stadig sterkere rolle i byutviklingen. Da er det viktig at jernbanen og eiendommene rundt er koblet slik at man skjønner betydningen av å bygge dem ut. ROMs ledere har vært flinke til å se og utnytte dette mulighetsrommet, og selskapet sitter på fantastiske tomter i mange norske byer. De vil få en sentral jobb med å fortsette knutepunktsutviklingen, og ikke minst i å få denne tekningen på dagsordenen i Bane NOR, påpeker Dokk Holm.

Visjonære prosjekter

Han tror det at all jernbanerelatert eiendom samles under Knutepunkt og eiendom i Bane NOR er positivt for norske bysentra:

– Det vil forhåpentlig føre til bedre stasjonsutbygginger, slik at vi for eksempel slipper prosjekter som Ski stasjon i fremtiden. Tenk hvis vi hadde begynt å utvikle Ski stasjon i dag, med fortetting og knutepunkt som ledestjerner. Da ville det blitt noe annet enn det stasjonen er nå. Da kunne vi hatt mye bolig og næring på og rundt stasjonen, med en positiv effekt for Skis innbyggere. I stedet tenkte man utelukkende tog og tilførsel til toget da stasjonen i sin tid ble utviklet – med en masse parkeringsplasser rundt som resultat, nærmest sukker Dokk Holm før han fortsetter:

– I fremtiden trengs det store og ganske visjonære prosjekter i en del småbyer rundt jernbanestasjonene. Det vil kreve mye både privat og offentlig kapital, gjennom gode kompaniskap. Her er det for det første viktig at ROM ikke går til grunne i Bane NOR, men får lov til å bære fanen for knutepunktsutvikling, fortetting og arkitektonisk kvalitet høyt. Dernest må Bane NOR ta sitt offentlige ansvar i politikken også, og ikke bli for underdanig og lojal selv om de er en del av staten. De må være seg sin faglige integritet bevisst og gjøre gode analyser på urban økonomi. Da kan de være med på å påvirke hvor man for eksempel plasserer den nye stasjonen på Hamar eller det nye sykehuset i Mjøsdistriktet.

Vern og utvikling

– Hva tenker du om jobben som ROM har gjort gjennom historien – med alt fra å holde vedlike vernede og fredede bygg til å utvikle nye, store prosjekter som Barcode?

– For å ta Barcode først, så er det et utrolig bra miljøprosjekt og plasseringen er ideell. Så kan man alltids diskutere arkitektonisk kvalitet og høyder. Men det er ingen tvil om at Barcode har bidratt til å vitalisere Bjørvika og åpnet for flere investeringer i området. Når det gjelder forvaltningen av eksisterende bygningsmasse, så sitter ROM på mange viktige bygg i norsk arkitekturhistorie, og jeg syns de gjør mye bra for å bevare denne historien. Så kan de nok fortsette å videreutvikle flere av eiendommene med interessante påbygg, som hotellvirksomhet og slike ting.

– Apropos arkitektur, hva tenker du om den arkitektoniske kvaliteten på ROMs bygg?

– Det ROM skal ha ros for, er at de har et økende kvalitetskrav på arkitektur, og jeg er positiv til hvordan de utvikler seg i så måte. De må fortsette å legge vekt på arkitektonisk kvalitet inn i Bane NOR også, det er bare de som kan holde den fanen høyt. Og det håper jeg de klarer. ■

«ROM Eiendom evner å se hva byutvikling i våre dager handler om.»

ERLING DOKK HOLM
Byutviklingsforsker

Utvikling i skjønn forening

Det skjer spennende ting når offentlige aktører går sammen om å skape gode byrom. Som i Trondheim.

Reguleringsplanen for et nytt kollektivknutepunkt i Trondheim er til politisk behandling. Bak reguleringsforslaget står ROM Eiendom, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Trondheim kommune, som drar lasset sammen for å utvikle gode byrom.

Samarbeidet foregår gjennom selskapet Trondheim Stasjonssenter AS. Blir forslaget vedtatt, får Trondheim felles terminal for tog, buss og hurtigbåt, nye boliger, nye parkeringsplasser under bakken og attraktive uteområder midt i byen. Bokstavelig talt på stasjonen.

– Målet er å utvikle tomten der busstasjon og parkeringshus ligger i dag, til et skikkelig trafikalt knutepunkt. I tillegg vil vi få inn andre funksjoner som vil revitalisere denne delen av byen, sier prosjektdirektør Anne Siiri Øyasæter i ROM, og legger til:

– Vi ser at kommuner som vi har et tett samarbeid med, som har kunnskap nok og som tenker strategisk for å skape en utvikling, er de som ofte får til noe.

Kan tjene penger

Trondheim kommune er ifølge Øyasæter et godt eksempel på en kommune som evner å tenke kommersielt for å nå strategiske mål, og som ikke bare ser seg selv som reguleringsmyndighet.

– Når kommunen er med på å fasilitere den første fasen, ved at de går inn med eiendom i selskapet, vil de også ha muligheten til å kunne tjene gode penger når de selger seg ut. Det er ikke sikkert kommunen vil være utbygger og drive kommersiell virksomhet. Men de kan sørge for å tjene penger til kommunekassen ved å være en aktiv part og tilrettelegger i fasen før utbygging, sier Øyasæter.

I dette prosjektet har kommunen trukket inn sitt eget selskap Trondheim parkering AS, for å se om det er mulig å optimalisere parkeringstilbudet ved dette viktige knutepunktet. Fylkeskommunen satser også på at de ved å bidra positivt i den strategiske fasen, delvis kan finansiere den nye bussterminalen. 40 prosent av Trondheim Stasjonssenter AS eies av Sør-Trøndelag fylkeskommune gjennom Trondheim bussterminal AS, 40 prosent av ROM og 20 prosent av Trondheim kommune.

– Fylkeskommunene er gjerne viktige partnere for oss ved knutepunktsutvikling, fordi de har ansvaret for busstilbudet og ofte eier busselskapene. For oss er det naturlig å samarbeide med fylkeskommunen, Jernbaneverket/Bane NOR og andre aktører ved knutepunktet. Vi får til mer ved å pare investeringene våre. Vi har mange gode eksempler på vellykket knutepunktsutvikling i samarbeid med andre aktører, som i Voss, Drammen og Moss, forteller Øyasæter.

Gode byrom

Når ROM er med på å skape knutepunkter, er det ikke bare reiselogistikk, men byutvikling som er målet.

– Vi er opptatt av å optimalisere tomtene, og utvikle dem slik at de blir en del av bystrukturen. Vi må hele tiden tenke byrom med god arkitektur, fotgjengervennlighet, aktivitet på gateplan og effektive knutepunkt, slik at flest mulig kan og vil reise kollektivt, sier Øyasæter. ■

Illustrasjon: Asplan Viak

«Vi har mange gode eksempler på vellykket knutepunktsutvikling i samarbeid med andre aktører.»

ANNE SIIRI ØYASÆTER
Prosjektdirektør i ROM Eiendom

Foto: VY

Hollenderkvartalet, Oslo

I Schweigaards gate 40–46 i Oslo bygger ROM 62 moderne leiligheter i urbane omgivelser. Alle beboerne har tilgang til felles takterrasse og direkte adkomst ut i felles park for hele kvartalet på ca. to mål. Det legges opp til et eget sykkelverksted og skibod for sameiet og rikelig med sykkelparkeringsplasser. På gateplan utvikles utadrettete næringsarealer.

I prosjektet er det lagt vekt på høy kvalitet på planløsninger og materialer samtidig som strenge miljøkrav skal oppfylles. Boligprosjektet blir det første i Norge som sertifiseres iht BREEAM-NOR-manualen og målet er å oppnå «Very good». Det bygges blant annet ikke parkeringskjeller, men legges i stedet opp til medlemskap i bildelingsløsning. Leilighetene bygges etter passivhus-standarden som bidrar til reduksjon av klimagassutslipp. De fleste leilighetene ble solgt like etter salgsstart.

Formål:
Bolig
Utviklingsareal:
Ca. 7000 m^2 BTA
Nærhet til kollektivtilbud:
3 min.
Ferdigstilt:
2018

Barcode, Oslo

Strekkoden i Bjørvika ble i realiteten ferdigstilt i 2016, og de siste leilighetene i enden av Barcode har nå blitt klargjort for overtakelse. Etter ti års byggevirksomhet har Oslo gjennom Barcode fått et nytt bygulv med allsidig næringsliv, kontorplasser for over 10 000 mennesker og med nesten 400 boliger. Barcode utvikles av Oslo S Utvikling, et selskap eid av Linstow, Entra og ROM.

Formål:
Kontor, bolig, handel
Utviklingsareal:
292 000 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
3 min.
Ferdigstilt:
2016

Eufemias hage, Oslo

Eufemias Hage er Oslo S Utviklings første boligprosjekt nedenfor Barcoderekken i Bjørvika, mellom Dronning Eufemias gate og fjorden. Prosjektet består av 145 leiligheter bygget som en hestesko rundt en skjermet og frodig byhage, og vil utgjøre en grønn og urban oase sentralt i Bjørvika. Alle leilighetene vil få balkonger eller terrasser. De aller fleste leilighetene er solgt.

Formål:
Bolig, handel
Utviklingsareal:
21 500 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
5 min.
Ferdigstilt:
2018

Eufemias plass, Oslo

Eufemias Plass er et nytt og attraktivt boligprosjekt i Bjørvika nedenfor Barcoderekken og mot sjøkanten. Prosjektet består av totalt 165 leiligheter fordelt på to bygge- og salgstrinn, og mange kjøpere har etter kort tid sikret seg en leilighet i dette populære prosjektet. Beliggenheten er god og avskjermet, men samtidig i nærheten av det pulserende livet ved siden av det nye moderne kontorbygget Eufemia. Salgstrinn 2 vil bli lagt ut i løpet av 2017.

Formål:
Bolig, handel
Utviklingsareal:
14 600 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
5 min.
Ferdigstilt:
2019

Skøyen, Oslo

ROM har i samarbeid med naboeiendommene igangsatt arbeid for detaljregulering av arealene inntil Skøyen stasjon. Området skal utvikles som en sentral del av knutepunktet på Skøyen med boliger, næring og handel m.m. ROM ønsker å bygge hotell/kontor i direkte tilknytning til den gamle verneverdige stasjonen.

Formål:
Næring, hotell, bevertning
Utviklingsareal:
Ca. 9000 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
Ikke klart

Økern, Oslo

ROM har i samarbeid med naboeiendommene, KLP Eiendom og Hesselberg Eiendom, igangsatt arbeid for regulering av Økern Syd, rett syd for Økern senter og T-banestasjon. Området skal utvikles som en del av senterområdet i Hovinbyen med bolig, næring, service, gater og møteplasser med urbane kvaliteter og aktivitet.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
Ca. 35 000 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
250 m til T-banestasjonen
Ferdigstilt:
Ikke klart

Illustrasjon: a-lab

Eufemia kontorbygg

Det nye kontorbygget Eufemia på nedsiden av Barcode i Bjørvika vil bli et nytt og miljøvennlig kontorbygg ved den østlige inngangsporten til Bjørvika, med sentral beliggenhet også mot Middelalderparken og Sørenga. Bygget vil bli et signalbygg for moderne arbeidsliv. Kontorbygget er i stor grad allerede utleid, og det er kjent at konsulent- og revisjonsselskapet PWC er blant de som flytter til Eufemia ved ferdigstillelse. Microsoft vil også samle flere av sine virksomheter i Oslo i Eufemia.

Kontorbygget vil tilby store etasjeplaner og effektive og moderne løsninger, med stor bruk av aktivitetsbaserte soner og moderne sosiale områder og fremtidsrettet teknologi. Eufemia kontorbygg utvikles av Oslo S Utvikling, et selskap eid av Linstow, Entra og ROM.

Formål:
Kontor
Areal:
21 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
5 min.
Ferdigstilt:
2019

Illustrasjon: 4B

Grefsen Stasjon, Oslo

Ved Storo skaper ROM og JM Norge en ny bydel med nærhet til både marka og byen. Cirka 1100 leiligheter skal bygges på det gamle godsområdet til jernbanestasjonen på Grefsen. Transformeringen av området har pågått siden 2011, og mange har flyttet inn i de nye byggene.

Byggene er delt opp i sprang og ulike høyder for å skape variasjon, og danner en skjerm mot vei og jernbane. På innsiden av denne skjermen ligger lavere blokker som trapper seg ned mot eksisterende bebyggelse. Leilighetene åpner seg mot store, sammenhengende grøntområder med gang- og sykkelstier, og en enestående utsikt over byen.

To T-banestasjoner, fire trikkelinjer, flere busslinjer og tog gjør det enkelt for beboerne på Grefsen Stasjon å la bilen stå. Mer enn 750 leiligheter var solgt pr. januar 2017.

Formål:
Bolig
Areal:
90 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
1 min.
Ferdigstilt:
2023

Nye Oslo S

Den store veksten i kollektivtrafikken vil kreve nye løsninger med bedre kapasitet og økt tilgjengelighet for Norges største jernbanestasjon.
En felles konsekvensutredning for hele Oslo S-området er utarbeidet sammen med KLP og Ruter. Reguleringsarbeidet starter opp i 2017. Reguleringsplan for en utvidelse av eksisterende p-hus under Christian Frederiks plass, samt en oppgradering av plassen som en del av Operaallmenningen pågår parallelt.

Formål:
Stasjon, hotell, kontor, forretninger, p-hus
Utviklingsareal:
Ca. 90 000 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
2022

Schweigaards gate 35-51, Oslo

I Schweigaards gate 35-51 planlegger ROM et nytt kontorbygg med åtte etasjer over bakken og to underetasjer. Arkitekturen bidrar til at lys slipper til i gaten samt tar med seg elementer fra den eksisterende 1800-tall bebyggelsen. Det foreslås at eksisterende bygård i nr. 51 integreres i kontorprosjektet. Ambisjonen for prosjektet er BREEAM-NOR «Excellent».

Reguleringsplan for prosjektet ble igangsatt høsten 2016, som forventes godkjent høsten 2018.

Formål:
Kontor, utadrettet virksomhet
Utviklingsareal:
Ca. 22 000 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
3 min.
Ferdigstilt:
Ikke avklart

Filipstad, Oslo

Filipstad er den siste store, ubebygde delen av Fjordbyen som skal utvikles. Et forslag til områderegulering ligger til behandling i Byrådet, og kan bli vedtatt i 2017. Oslo Havn KF og ROM samarbeider om reguleringen. Filipstadplanen åpner for ca. 3000 boliger, ny skole, bypark på 90 mål, og ellers varierte kontor-, handels- og bevertningslokaler. Havnepromenaden vil gå gjennom området. Mulig byggestart for deler av prosjektet i løpet av 2018.

Formål:
Næring, service, kontor, handel, bolig, park, ferjeterminal m.m.
Utviklingsareal:
Ca. 455 000 m^2
(hele området)
Nærhet til kollektivtilbud:
Trikk- og bussholdeplasser planlagt på området
Ferdigstilt:
Uavklart

Lodalen, Oslo

I det tidligere administrasjonsbygget i Lodalen er det gjennomført en omfattende ombygging og rehabilitering. Administrasjonen i CargoNet flyttet inn i 3. og 4. etasje i mars 2016.
I byggets andre etasje har administrasjonen i Bombardier tatt i bruk sine kontorer. I kjelleretasjen er det garderober og treningsrom. Bygget har både interiør- og eksteriørmessig fått et betydelig løft og lokalene fremstår moderne og tidsmessige.

Formål:
Kontor
Utviklingsareal:
2500 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
3 min.
Ferdigstilt:
2016 – 2017

Sandvika stasjon

ROM bygger om og ruster opp Sandvika stasjon i samarbeid med Bane NOR. Publikumsarealene får nye overflater, oppgradert belysning, ny skiltplan for lettere orientering på stasjonen, i tillegg til at tilgjengeligheten bedres fra så vel bussterminalen som torgsiden. Det tilrettelegges for universell tilkomst med nye heiser til begge plattformer.
Et nytt serveringstilbud kommer ut mot torget samt et sykkelhotell. Åpning Sandvika stasjon er satt til 1. juni 2017.

Formål:
Jernbanestasjon
Utviklingsareal:
1000 m^2
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
2017

Illustrasjon: LPO arkitekter

Schweigaards gate 33, Oslo

I Schweigaards gate 33 oppføres et kontorbygg på åtte etasjer over bakken og to underetasjer. Prosjektet består av to bygningskropper som bindes sammen med en glassbro i femte etasje. Arkitekturen er særegen og nyskapende, og prosjektet vil gi området et betydelig løft i revitaliseringen av Schweigaards gate. Prosjektet vil oppnå miljøklassifiseringen BREEAM-NOR «Excellent» og energimålsettingen er klasse A.

I første etasje vil det være utadrettede funksjoner (forretning, kafé, servicefunksjoner etc). I de øvrige etasjene vil det være kontorarbeidsplasser med tilhørende fellesarealer. Ved utgraving av tomten ble det ikke registrert arkeologiske funn av interesse. Utgravingen av tomten ble ferdigstilt i november 2016 og arbeidene med råbygget startet opp i desember 2016.

Formål:
Kontor, utadrettet virksomhet
Utviklingsareal:
22 100 m^2
(hele planområdet)
Nærhet til kollektivtilbud:
4 min.
Ferdigstilt:
Høsten 2018

Illustrasjon: Voice

Sagabyen, Jessheim

På Jessheim utvikler ROM i samarbeid med Ø.M.Fjeld Utvikling en ny bydel gjennom selskapet Jessheim Byutvikling AS. Bydelen har fått navnet Sagabyen og omfatter ca. 1000 nye boliger med gode bo- og miljøkvaliteter, butikker og service, samt offentlige og halvprivate uterom. Jessheim har blitt by, og Sagabyen er det første og største urbane helhetsgrepet i byen. Sagabyen er en del av kollektivknutepunktet med tog og bussforbindelser. I 2012 ble Saga Senter med 120 leiligheter ferdigstilt og i 2016 ble andre byggetrinn, Saga Atrium, med 60 leiligheter ferdigstilt.

Den store offentlige parken Dampsaga Park er ferdigstilt samt Dampsaga Allé gjennom Sagabyen.

Reguleringsplanen for neste byggetrinn, Saga Terrasse, er vedtatt og tre boligblokker med 97 leiligheter ble lagt ut for salg i siste del av 2016 hvorav 77 var solgt ved årsskiftet. Byggestart våren 2017.

Formål:
Bolig, næring, forretning
Utviklingsareal:
60 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Rett ved stasjonen
Ferdigstilt:
60-70 boliger pr år
i ca. 10 år

Proffen Hageby, Drammen

ROM eier et område på 280 mål på Sundland i Drammen, med tilknytning til Gulskogen stasjon og kort vei til Drammen sentrum. Området representerer et viktig transformasjons- og fortettingsområde i fremtidig utvikling av Drammen.

Boligprosjektet Proffen Hageby er det første prosjektet, og vil omfatte omtrent 300 boligenheter fordelt på moderne rekkehus og leiligheter i småblokker. Det vil være tilgang til romslige friområder og sammenhengende gang- og sykkelvei både til Drammen sentrum og Gulskogen stasjon.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
31 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
3 min.
Ferdigstilt:
Uavklart

Fjordbyen Atrium, Vikersund

I 2015 etablerte ROM sammen med Modum kommune selskapet Vikersund Utvikling AS, og sammen kan det bygges ca. 400 boliger på en flott tomt ved stasjonen og Tyrifjorden. Reguleringsplanen for området er vedtatt. Prosjektet markedsføres under navnet Fjordbyen og første byggetrinn, Fjordbyen Atrium, består av 46 boliger samt ca. 2000 kvadratmeter næringslokaler. Prosjektet er under byggesaksbehandling i kommunen.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
Ca. 26 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Rett ved stasjonen og bussterminalen
Ferdigstilt:
2018/2019

Byutvikling i Moss

I Moss planlegger ROM og kommunen byutvikling rundt den nye jernbanestasjonen som skal stå ferdig i 2024. ROM og Moss kommune har dannet selskapet Sjøsiden Moss AS for denne byutviklingen. Vedtatt reguleringsplan for den nye stasjonen tilrettelegger for byutvikling i tilknytning til den. Dette gir grunnlag for videre arbeid med byutvikling på eiendommene til Sjøsiden Moss AS. Byutviklingen kan gjennomføres når den nye jernbanen og stasjonen åpner i 2024.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
Ikke klart
Nærhet til kollektivtilbud:
Ved stasjonen
Ferdigstilt:
Uavklart

Fjordbyen, Lierstranda

Lierstranda skal utvikles som fjordby med nytt knutepunkt, bybebyggelse og nytt Vestre Viken sykehus. ROM har store eiendomsutviklingsinteresser her, både med egne eiendommer og eierandel i Eidos AS. Et knutepunktprosjekt er ferdigstilt i samarbeid med Lier kommune, Drammen kommune, Bane NOR, Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune. Fjordbyen har totalt sett et stort byutviklingspotensial på over en million kvadratmeter, og utviklingen må gå over lang tid.

Formål:
Sentrumsformål, bolig og næring
Utviklingsareal:
Ikke klart
Nærhet til kollektivtilbud:
5 min.
Ferdigstilt:
Ikke klart

Hokksund

Selskapet Hokksund Vest Utvikling AS er etablert for å bygge ut området rundt Hokksund stasjon til bolig- og næringsformål. Selskapet eies av ROM og Eiker Eiendomsutvikling AS, som igjen er eid av Øvre Eiker kommune.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
Ikke avklart
Nærhet til kollektivtilbud:
Ved stasjonen
Ferdigstilt:
Ikke avklart

Kammerherreløkka, Porsgrunn

Kammerherreløkka AS eies av ROM sammen med R8 Property. Kammerherreløkka skal føre opp et Choice Comfort hotell med 135 rom samt et kontor-/forretningsbygg med parkeringsanlegg under byggene. Totalt utviklingsareal blir 11 300 kvadratmeter og ambisjonen er å bygge moderne energivennlige bygg. Planlagt byggestart er mars/april 2017 med ferdigstillelse 2018.

Formål:
Hotell, kontor, parkering
Utviklingsareal:
11 300 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På knutepunktet
Ferdigstilt:
2018

Snipetorplia, Skien

Snipetorplia er et boligprosjekt i samarbeid med entreprenørselskapet Betonmast. Prosjektet inneholder 16 moderne leiligheter eller tomannsboliger med sentral beliggenhet og utsikt over byen.

Snipetorp er Skiens eldste bydel, og er et attraktivt og fredet boligstrøk. Tett og god dialog med vernemyndighetene har resultert i et moderne formspråk som både tilpasser seg og fremmer kontrastene til den verneverdige bebyggelsen. Reguleringsplanen er godkjent. Salgsstart forventes første kvartal 2017.

Formål:
Bolig
Utviklingsareal:
2000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
3 min.
Ferdigstilt:
2018

Strandsonen, Hamar

I Hamar har ROM etter en lang og omfattende prosess fått vedtatt reguleringsplaner på begge sider av sporområdet ved stasjonen. Reguleringen åpner for 230 000 kvadratmeter med bolig og næring i Strandsonen, i tillegg til cirka 60 000 kvadratmeter næring langs Stangeveien. Gjennomføring av prosjektene i Strandsonen avventer endelig trasévalg for nytt dobbeltspor til Hamar.

I tillegg reguleres Tjuvholmen med revidert formål i løpet av 2017. Her planlegges cirka 20 000 kvadratmeter boliger, men det gis også mulighet for et begrenset innslag av næring. Prosjektet utvikles av Strandsonen Utvikling, som ROM har etablert sammen med Utstillingsplassen Eiendom AS.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
250 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Ved stasjonen
Ferdigstilt:
Uavklart

Gjøvik

Gjøvik skysstasjon stod ferdig desember 2013 inkludert ny gateterminal for bussene. Reguleringsplanen for skysstasjonsområdet og arealet langs sporområdet sør for Hundselva gir mulighet for å bygge 25 000 nye kvadratmeter kontor og boliger tett inntil stasjonen. Disse arealene er nå i hovedsak overført til selskapet Gjøvik Utvikling som er eid av ROM og Tema Eiendom. En utvikling her vil bidra til å integrere stasjonsområdet med eksisterende sentrum på en bedre måte enn i dag.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
25 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Rett ved stasjonen
Ferdigstilt:
Uavklart

Trondheim Stasjonssenter

ROM ønsker å utvikle Trondheims stasjonsområde med forbedrede knutepunkts- og sentrumsfunksjoner. Sammen med Trondheim Kommune og Sør-Trøndelag Fylkeskommune har ROM dannet Trondheim Stasjonssenter AS. Selskapet planlegger ny bussterminal, parkeringsanlegg og togterminal samt kjøpesenter og en større andel boliger. Det vil legges stor vekt på å utvikle gode byrom og utadrettede funksjoner ut mot gaten og Nidelva. Planprogram er vedtatt i november 2015, og utkast til reguleringsplan ble sendt inn i desember 2016.

Formål:
Tog- og bussterminal, parkering, kontor, forretning og bolig
Utviklingsareal:
40 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
Ikke avklart

Illustrasjon: Rift

Drammen stasjon

ROM har store planer for knutepunktet Drammen stasjon. Hovedformål i reguleringsplanen som forventes godkjent våren 2017 er hotell og kontor samt handels/servicefunksjoner rett syd for stasjonen. I samarbeid med Choice utvikles et konferansehotell med 230 rom og en storsal med plass til 500 personer. Nærheten til tog og flytog vurderes som et stort konkurransefortrinn. Hotellet planlegges ferdigstilt i 2019.

Planen inneholder også flere store kontorbygg med utadrettete funksjoner på gateplan. I tillegg skal gate og utearealer oppgraderes slik at området ved Drammen stasjon blir et attraktivt og velfungerende knutepunkt som bidrar til videre utvikling av Strømsø og Drammen.

Formål:
Hotell, kontor, handel, service, bevertning
Utviklingsareal:
Ca. 40 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
Første byggetrinn 2019

Illustrasjon: a-lab

Skien Brygge

Skien Brygge eies av ROM sammen med Grenland Havn IKS. Byens tidligere havneområde ligger inntil sentrum, og Skien Brygge vil fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende bykjerne. Skien Brygge vil gi byen ny kontakt med vannet og samtidig trekke nye mennesker til Skien. Offentlig gatenett, offentlige plasser og bryggevandringer sikrer allmenn tilgjengelighet til vannet.

Prosjektet ligger vestvendt, solrikt langs elva. Den ytre rekken av hus fundamenteres i elva. Områdereguleringsplanen definerer området til sentrumsformål for å romme boliger, næring, handel og kultur, og ble enstemmig vedtatt av Skien bystyre i desember 2016. Utbyggingsavtale forventes å foreligge i løpet av første halvår 2017. Byggestart kan være 2017/2018.

Skien Brygge er et pilotprosjekt for bærekraftig byutvikling i Norge. Prosjektet utvikles i henhold til miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM Communities.

Formål:
Bolig, næring, handel, kultur
Areal:
55 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
1 min.
Ferdigstilt:
Uavklart

Illustrasjon: Rift

Bellevue Brygge, Fredrikstad

ROM eier store tomteområder ved Fredrikstad stasjon. Første prosjekt, Bellevuehagen med 65 leiligheter, ble ferdigstilt i 2014.

Neste prosjekt, Bellevue Brygge, ligger idyllisk til mellom stasjonen og Glomma. Her skal det utvikles omtrent 200 leiligheter over de neste årene. Det første byggetrinnet, Hagene, deles opp i tre mindre enheter med henholdsvis 36, 30 og 50 leiligheter i hver. Forventet salgsstart er første halvår 2017 med byggestart i løpet av høsten samme år.

Boligområdet Bellevue er attraktivt med nærhet til jernbanestasjonen, sentrum, Glommastien og Gamlebyen. Boligene får meget gode sol- og utsiktsforhold og en arkitektur tilpasset terreng og omgivelser.

Formål:
Bolig
Utviklingsareal:
15 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Ved stasjonen
Ferdigstilt:
Uavklart

Illustrasjon: Ghilardi+Hellsten Arkitekter

Paradis Brygge

Paradis Brygge ligger like sør for Stavanger sentrum, mellom bydelene Våland og Storhaug, og bare et par steinkast fra Paradis stasjon. Her er det lagt til rette for ca. 400 leiligheter i en småblokkbebyggelse i en tett, middels lav bebyggelse. De første byggene er satt sammen av 4- og 6-etasjers grunnvolum med tilnærmet kvadratisk grunnflate. Bygningsvolumene er tenkt som en tidsriktig fortolkning av trehusbyen Stavanger.

Tomten har flotte landskapelige kvaliteter, med nærhet til sjøen og turdraget i vannkanten, gode solforhold og en fantastisk utsikt til fjorden. Prosjektet vektlegger hager og uterom, bilfritt miljø og utsynet mot sjøen og de omkringliggende åssider. Samarbeidspartnere er Kruse Smith Eiendom AS og K2 Bolig AS. Prosjektet fikk godkjent regulering i januar 2016. Planlagt salgsstart er våren 2017.

Formål:
Bolig
Utviklingsareal:
35 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Rett ved Paradis stasjon
Ferdigstilt:
Fra 2019

Trapphuset, Trondheim

ROM ferdigstilte i 2016 et nytt kontorbygg over jernbanesporene på Trondheim S på cirka 4600 kvadratmeter. De siste arealene ble leid ut ultimo 2016. Innredning av disse arealene utføres vinteren 2017 med siste innflytting i mars 2017.

Bygget inneholder en kombinasjon av kontorlokaler, restaurant og bakeri, kiosk og butikker. Trapphuset har blant annet adkomst fra Sjøgangen, en gangbru over sporene. Bygget er klassifisert til BREEAM-NOR «Very Good».

Formål:
Kontor, næring
Utviklingsareal:
4600 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
2016

Cecilienborg, Trondheim

Eiendommen Cecilienborg er på ca. 16 dekar og ligger ved Nidelva, ca. tre kilometer sør for Trondheim sentrum. Tomten egner seg til boligutvikling. ROM planlegger på bakgrunn av parallelloppdrag, en karrébebyggelse med et stort sammenhengende gårdsrom som er skjermet mot trafikkstøy. Formell oppstart av planarbeidet ble varslet desember 2016.

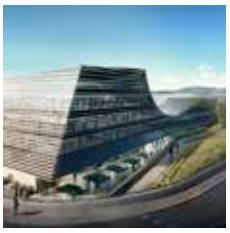
ROM har etablert et samarbeid med Trym Bolig AS. Foreløpige anslag viser at det kan etableres nesten 300 boliger i tillegg til ca. 5000 kvm næring.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
Ca. 25 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
4 min.
Ferdigstilt:
Ikke avklart

Brueland, Sandnes

På Brueland i Sandnes planlegger ROM inntil 600 boliger og næringsarealer med kort gangavstand til togstasjonen Sandnes holdeplass, Sandvedparken og Sandnes sentrum. Bebyggelsen som er planlagt rundt et eget parkområde, vil danne en skjerm både mot vind og støy fra omgivelsene. Planprogram er under fastsettelse av Sandnes kommune og arbeid med detaljregulering er igangsatt.

Formål:
Bolig, næring
Utviklingsareal:
Ca. 70 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Inntil stasjonen
Ferdigstilt:
Ikke klart



Lagårdsveien Utvikling

To kontorbygg ved knutepunktet Paradis stasjon, cirka én kilometer fra Stavanger sentrum som samlet kan gi rom til 800 arbeidsplasser. Rammesøknad for det første kontorbygget er innvilget og det planlegges byggestart straks man har brukere. Samarbeidspartner er K2 Stavanger AS. Bygget vil bli sertifisert med BREEAM-NOR Very Good eller bedre. Fremtidsrettede, tekniske løsninger skal bidra til lavt energiforbruk, samtidig som åpne glassfasader trekker opplevelsen av fjord og fjell inn i bygningene.

Formål:
Kontor
Utviklingsareal:
19 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På Paradis stasjon
Ferdigstilt:
18 mnd. fra byggestart

Bergen kontorbygg

I Zander Kaaes gate ved Bergen stasjon ferdigstilte ROM i 2016 et energieffektivt kontorbygg på 15 800 kvadratmeter med både tog, buss og bybane i umiddelbar nærhet. Bygget er sertifisert «Very good» iht. BREEAM-NOR-manualen og oppnår energiklasse A med passivhusstandard. I fellesarealene er det blant annet kantine, treningsrom, garderober og sykkelparkering. Bygget ble i 2016 solgt til KLP.

Formål:
Kontor
Utviklingsareal:
15 800 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
2016

Voss Terminal

Som ledd i utviklingen av knutepunktet på Voss bygger ROM en ny terminal i samarbeid med Bane NOR og Hordaland Fylkeskommune. Den nye terminalen får gode publikumsfasiliteter for reisende med både buss og tog. Byggearbeidene startet januar 2017 og ferdigstilles sommeren 2017. Terminalen forbindes til eksisterende kulvert under sporene med oppgang til øvrige plattformer. Arbeidene utføres i fellesprosjekt med Voss Gondol sine arbeider med etablering av ny gondol på Voss.

Formål:
Terminal
Utviklingsareal:
350 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen
Ferdigstilt:
2017

Voss hotell og «Fengselstomten»

ROM og Voss Resort samarbeider om utvikling av hotell ved siden av den nye terminalen og gondolen. DARK arkitekter har tegnet et moderne konferansehotell med ca. 210 rom fordelt på 10 000 kvadratmeter. Antatt byggestart i løpet av 2017 med mulig ferdigstillelse sommeren 2019.

ROM og kommunen samarbeider om nybygg for offentlige etater på «Fengselstomten». Potensial på totalt 8 600 kvadratmeter næring og eventuelt bolig samt parkering. Mulig ferdigstillelse i løpet av 2021.

Formål:
Hotell, kontor
Utviklingsareal:
10 000 m² + 8600 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
På knutepunktet
Ferdigstilt:
2019, 2021

Quadrum, Kristiansand

På «Trekanttomten» mellom Kristiansand stasjon, riksvei E-39 og Kvadraturen planlegger ROM utvikling av kontorarbeidsplasser og eventuelt et hotell på 10 000 kvadratmeter. Detaljreguleringsplan ble vedtatt i 2014. Det jobbes med ett av fem mulige bygg på ca. 9000 m² BTA med tanke på å realisere et første kontorbygg med ca. 450 arbeidsplasser i den sørvestre delen av tomten.

Formål:
Kontor, hotell, evt noe bolig
Utviklingsareal:
Ca. 40 000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
Ligger på stasjonen
Ferdigstilt:
1. kontorbygg 2018

Kløfta

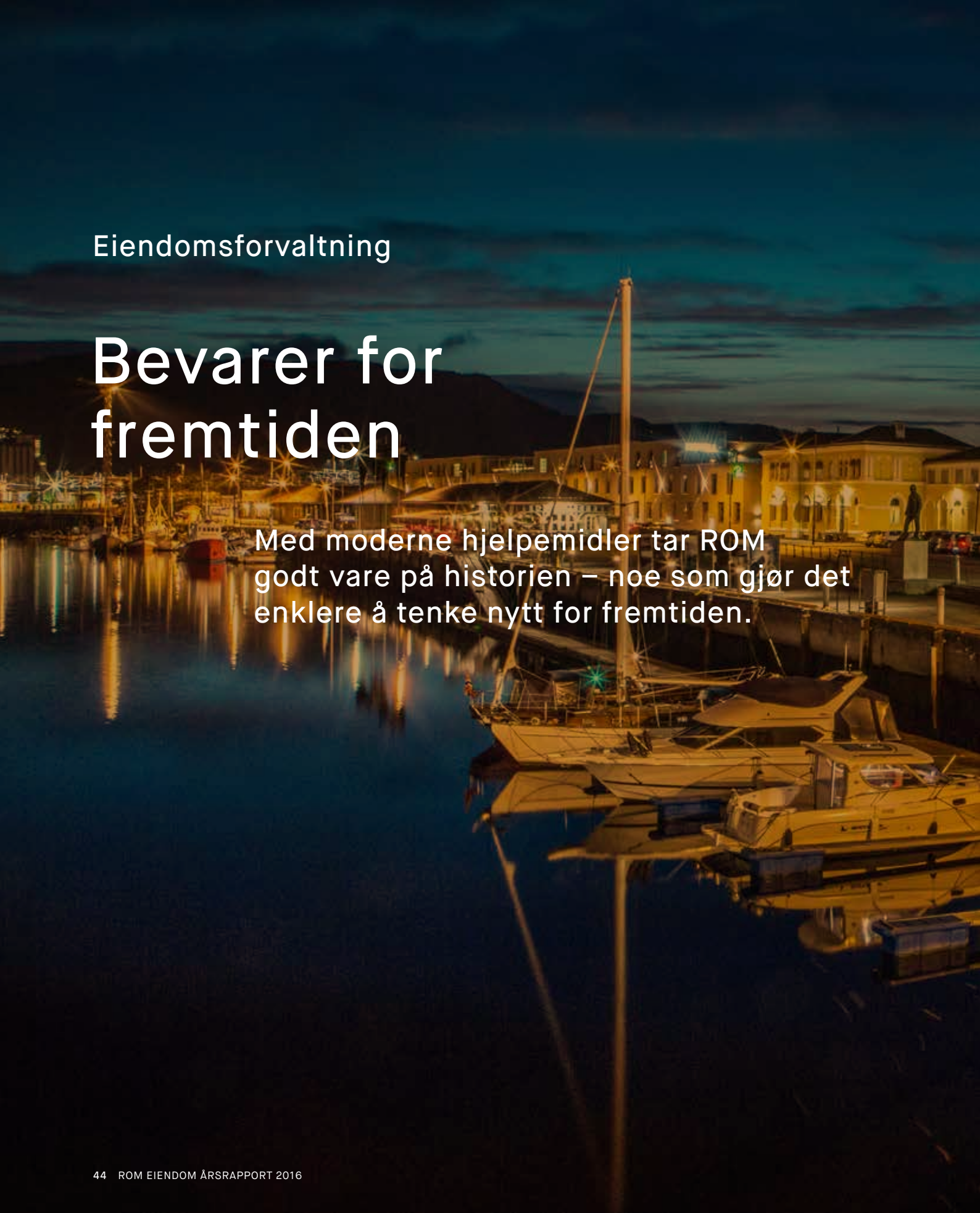
På Kløfta utvikler ROM 110 moderne leiligheter like ved stasjonen. Det er reisetid på 30 minutter med toget mellom Kløfta og Oslo S.

Det bygges både to-, tre- og fireroms leiligheter. Alle leilighetene får store balkonger og det vil anlegges takterrasser og spennende takhager.

Reguleringsplanen for området forventes godkjent i løpet av 2017 med forventet salgsstart i 2018.

Formål:
Bolig
Utviklingsareal:
Ca. 9000 m²
Nærhet til kollektivtilbud:
1 min.
Ferdigstilt:
2020

Foto: Terje Borud



Eiendomsforvaltning

Bevarer for fremtiden

Med moderne hjelpemidler tar ROM godt vare på historien – noe som gjør det enklere å tenke nytt for fremtiden.

FOSENKAIA
KABEL

– Digitalisering. Det er det ene ordet Signe Horn, avtroppende direktør for stasjoner i ROM Eiendom, gjentar opptil flere ganger når hun snakker om hva som har preget ROMs forvaltningsarbeid i 2016 (og 2015, for den saks skyld). Og når hun snakker om digitalisering, gjør hun det med stor entusiasme. For av digitalisering følger nemlig bedre kontroll, full oversikt og god forvaltning.

– Vi har en stor og geografisk svært spredt eiendomsportefølje. Flere enn 200 av våre rundt 1000 bygg er over 100 år gamle, og en tredel av porteføljen vår er underlagt vern og fredning. Skal vi greie å forvalte alle disse byggene – og husk at mange av dem representerer en viktig del av norsk jernbanehistorie – så må vi ha gode styringsverktøy. Og det er her digitaliseringen kommer inn, sier Horn og utdyper:

– Vi har gått en lang vei siden 2001, da ROM ble etablert. Til å begynne med hadde vi dårlig oversikt over eiendomsmassen, stort etterslep på vedlikehold og misfornøyde leietakere. Takket være gode digitale systemer har vi i dag full oversikt over eiendomsmassen vår, enten det er snakk om når leiekontrakter løper ut, hvor stort energiforbruket er eller hva slags vedlikehold som er planlagt kommende år. Vi har en svært god oversikt over det vi eier og hva vi skal gjøre. Faktisk er nå 90 prosent av det vedlikeholdet vi skal gjøre hvert år planlagt. Her har mange andre offentlig eide selskaper mye å lære, sier Horn.

Svært fornøyde leietakere

– I tillegg har vi ansatte med stor lokalkunnskap og gode nettverk, det er jo dem som skaper liv i byggene våre over hele landet – enten de sitter i Stavanger, Bergen, Kristiansand eller Trondheim. De er til stede, de er i tett dialog med leietakerne og er lydhøre for hva kundene ønsker, påpeker stasjonsdirektøren.

Nettopp denne kombinasjonen av «ordning och reda» i bunnen og en menneskelig tilnærming på toppen gjør at ROM i 2016 scorer rekordhøyt på Leietakerindeksen (NLI). 82 poeng (en oppgang på tre poeng fra 2015) ga dem en tredjeplass på rankingen i fjor, kun slått av R8 Property og Entra. NLI kartlegger hvor tilfreds leietakerne hos 18 store og mellomstore utleiere av næringseiendom er – og er en viktig pekepinn for aktørene i det norske næringseiendomsmarkedet. Fornøyde leietakere er lojale leietakere, og lojale leietakere blir værende lenger.

– I en tid med tøffere økonomiske rammebetingelser er det viktig å beholde de leietakerne vi har. Når vi scorer høyt på NLI, er det et tegn på at det vi gjør er riktig. Vi forvalter byggene våre godt, og vi har utviklet en egen kompetanse innen digitalisering og dokumentasjon som jeg håper vi kan ta med videre inn i Bane NOR, sier Horn.

Ny reform, nye muligheter

Jernbanereformen preger selvfølgelig også forvaltningsdelen av ROMs virksomhet. Når ROM fra 1. mai 2017 blir en del av Bane NOR, blir eiendomsporteføljene til henholdsvis ROM og tidligere Jernbaneverket slått sammen til én. Dermed forsvinner det kunstige skillet som var der tidligere – at Jernbaneverket hadde ansvaret for venterommene og selve togsporet, mens ROM skjøttet stasjonsbyggene. Reformen og sammenslåingen gir muligheter for en helt annen type forvaltning, tenker Signe Horns arvtaker, Knut Øivind Ruud Johansen:

– Det viktigste med jernbanereformen for vår del er at vi nå får samlet ansvaret for all jernbanerelatert eiendom under ett tak. Dermed kan vi jobbe sammen, og det blir slutt på rivalisering og ansvarsfraskrivelse. Nå kan vi konsentrere oss om hele stasjonen, og om å skape trygghet og gode opplevelser på hele knutepunktet, sier Johansen og utdyper:

– Det er ikke lenger slik at folk sitter og venter en time på toget, nå går det tog jevnt og trutt. Da må også tjenestetilbudet tilpasses folk og knutepunkttenkningen. Derfor er det naturlig å tenke mer konseptuelt fremover. De fleste forventer et minimum av tjenester – som å kunne kjøpe kaffe, avis, ha tilgang på nett og gjerne en matbutikk. Men hva om vi utvider dette? At man for eksempel kan legge inn en matbestilling

på stasjonen om morgenen på vei til jobb, og så hente ferdig pakke på vei hjem? Dette er ting vi ser på nå, forteller den påtroppende direktøren – som gjerne tenker flere nye konsepter på stasjonene fremover også.

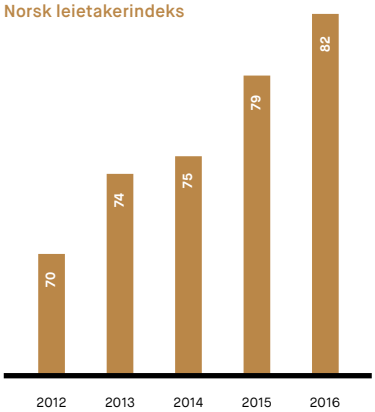
Når den avtroppende direktøren får siste ord, sier hun: – ROM er innrettet for å tenke kommersielt, og det handler om å ta kunden på alvor. Et godt knutepunkt er som et kinderegg: Kundene får gode opplevelser, kollektivandelen økes og overskuddet går til fellesskapet. Det må vi jobbe videre med i Bane NOR også. ■

2016 ga både Oslo S og Østbanehallen rekordhøy omsetning. I tillegg har ROM greid å fylle Trapphuset i Trondheim med liv, og satt i gang viktige prosesser for å revitalisere Bergen stasjon. Av- og påtroppende direktør for forvaltningsdelen av ROM, Signe Horn og Knut Øivind Ruud Johansen, er fornøyd med året som er gått – og spent på fortsettelsen.

«Vi har utviklet en egen kompetanse innen digitalisering og dokumentasjon som jeg håper vi kan ta med videre inn i Bane NOR.»

SIGNE HORN,
avtroppende direktør stasjoner

LEIETAKERTILFREDSHET (LNI),
Norsk leietakerindeks

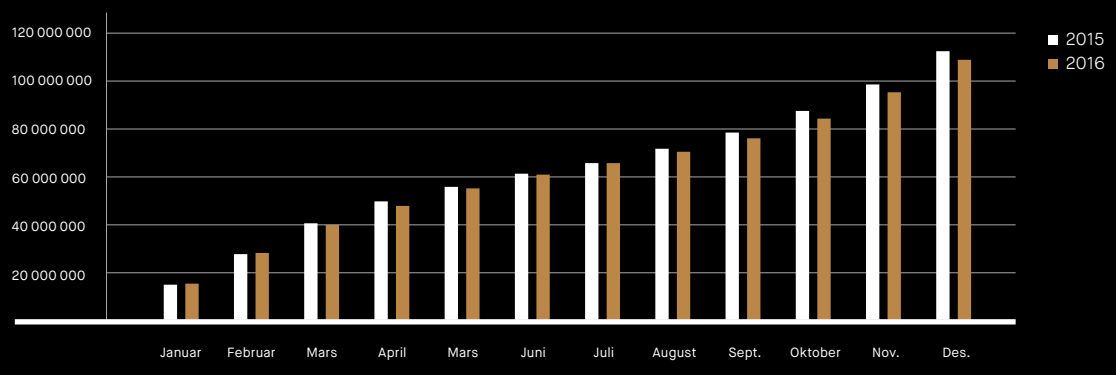


Oslo S: På ett døgn...

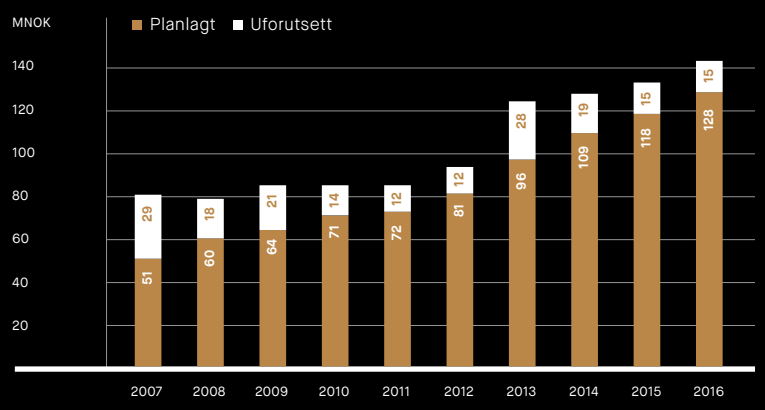
... har 150 000 personer vært innom stasjonen, 85 000 med NSB tog, 15 000 med Flytog og 50 000 «andre»	... selges 2100 kaffekopper (750 000 pr år)	... selges 850 pølser (300 000 pr år)	... selges 1600 hamburgere (550 000 pr år)
... selges 900 baguetter (325 000 pr år)	...bortvises 200-300 personer	... har 1100 personer vært innom toalettene (400 000 pr år)	... har 250 personer plassert bagasjen sin til oppbevaring (92 000 pr år)

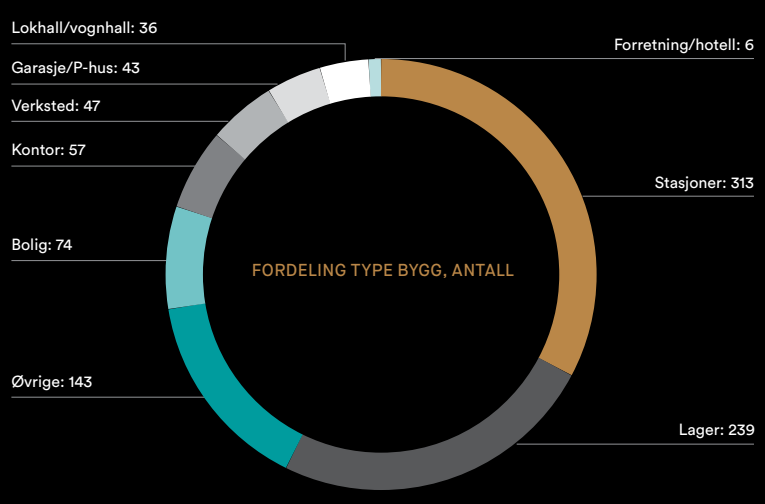
Fakta eiendomsforvaltning

AKKUMULERT FORBRUK (kWh)



PLANLAGT OG UFORUTSETT VEDLIKEHOLD 2007–2016





236 BYGG ER 115–165 ÅR

- 130 stasjoner
- Over halvparten underlagt fredning/vern

438 BYGG ER 65–115 ÅR

- 140 stasjoner
- Over halvparten underlagt fredning/vern

70 % AV PORTEFØLJEN ER ELDRE ENN
65 år

FORVALTNINGSAREAL

720 000 kvm

ØKONOMISK LEDIGHET

5 %

Vern gir verdi

De gamle stasjonsbyggene i Norge hører ofte til stedets fineste bygg. Her har den norske nøkternheten måttet vike for arkitektenes visjoner.

Verneplanen for NSB fra 1993 la grunnlaget for vern av 429 jernbanebygg, hvorav 120 ble fredet. Langt de fleste av disse byggene eies i dag av ROM Eiendom. Totalt består ROMs porteføljе av knapt 1000 bygg, med smått og stort.

– Det er utfordrende, for spennet er enormt – fra praktbygg, via verksteder til små priveter, eller utedoer på godt norsk, sier planutreder Sissel Bjørkto, som er utdannet sivilarkitekt med kulturminnerett på toppen.

Det skal kunnskap, entusiasme og samarbeidsevne til for å ta vare på en bygningsmasse med så mye historie i veggene.

– Vi er blitt mer og mer opptatt av å få til det gode samarbeidet med fagmyndighetene i fylket, og vi kopler dem inn raskt. Ellers blir det fort mye unødvendig arbeid. På strategisk nivå er også Riksantikvaren en viktig instans for oss, men det er vanligvis ikke deres oppgave å gå inn i konkrete prosjekter, sier Bjørkto.

Egen sjarmfaktor

Hun opplever at det er en helt annen holdning til vern i dag enn det var tidligere. Mange husker rivningsiveren på 60- og 70-tallet, mens gamle bygg i dag, med sine helt spesielle kvaliteter, ofte blir sett på som ekstra verdifulle.

Mye av ROMs bygningsmasse er fristilt fra jernbanedriften og leies ut til annen bruk. Eldre stasjonsbygg har en sjarmfaktor som gjør dem til mer attraktive lokaler for folk som vil drive kafé, små butikker og gallerier. De gamle godshusene har mange steder fått en ny spesialfunksjon: De er blitt attraktive sykkelverksteder. Kirkens Bymisjon er da gjerne leietaker og driver verkstedet.

– De årene jeg har jobbet med dette har interessen for vern av bygninger vokst. Vernet gir en merverdi. Jeg tror det henger sammen med veksten i velferd. Det er rom for å skille seg ut, identitet og særpreg blir en styrke. En ambisjon hos oss blir derfor å bygge opp under slike oppfatninger i nærmiljøene.

Men alt med måte. Vern koster, og man trenger av og til endringer av de gamle bygningene som gjør at de kan fungere også i dag.

– Da verneplanen kom på 90-tallet var NSB opptatt av å begrense vernet, slik at en fornuftig bruk ble mulig, enten det var for å sikre en konkurransedyktig jernbanedrift, eller helt andre og nye bruksområder. Bygg som ikke kan brukes, gir ingen inntekter, og er ikke så attraktive å eie og forvalte. Fortsatt tar ROM til orde for en innretning på bygningsvernet som tar hensyn også til brukskrav og økonomi. Porteføljens vedlikeholdskostnader er høye. 90 prosent av vedlikeholdet er forebyggende. Naturlig nok må vi prioritere bygg som er i bruk og der vi har et leieforhold. Det er dyrt å renovere et tomt bygg som har forfalt helt, understreker Bjørkto.

Kunnskap i alle ledd

For å kunne ta godt vare på en eiendomsmasse med stor kulturhistorisk verdi, må det selvsagt kunnskap til, ikke bare håndverksmessig, men også med tanke på evnen til å se helheten i vernearbeidet fra myndighetenes side.

– Det er viktig å plukke ut et representativt utvalg av jernbanearkitekturen på nasjonalt nivå. Det skal vise hele spennet av bygnings kategorier og stilhistorie. Og når selve det fysiske arbeidet skal utføres på de byggene som skal vernes, er det avgjørende å ha arkitekturhistorisk kunnskap. I fredete bygg må alt gjøres svært nennsomt og i samsvar med fredningsvedtakets bestemmelser. Særlig når både eksteriør og interiør er fredet, kan for eksempel isolasjonskrav by på utfordringer. Moderne metoder kan i prinsippet ikke benyttes, forteller hun. ■

«Vernet gir en merverdi.»

SISSEL BJØRKTO
Planutreder

Godt samarbeid i praksis

HJERKINN STASJON PÅ DOVREBANEN er fredet, og regnes som arkitekt Erik Glosimodts hovedverk. Vedlikeholdsarbeidet, inkludert tilbakeføring til opprinnelig uttrykk, ble fullført i 2016, nesten hundre år etter at Dovrebanen åpnet i 1921. Et slikt arbeid fordrer et utstrakt samarbeid mellom ROM og vernemyndighetene.

– Ved et fredet anlegg som denne stasjonen, er det jo bare tillatt med helt ordinært vedlikeholdsarbeid før vi skal trekkes inn. Samarbeidet har vært viktig, og helt nødvendig, sier Gry Wiese Horndalsveen i Oppland fylkeskommune. Hun legger til at Hjerkinn stasjon har blitt utrolig flott etter arbeidene som har pågått i tre år.

BERGEN STASJONSBYGNING har vært gjennom et stort prosjekt for oppgradering av vestibylen og ventehallen. Begge rommene er fredet, og arbeidet har vært utført i tett dialog med fylkeskonservatoren. I tillegg har Bane NOR utført reparasjon av ståldragerne i den innvendige buehallen, Norges eneste av sitt slag.

– Prosjektene har vært komplekse med flere eiere og bidragsytere involvert, men det er vi vant til. Tidlig og tydelig dialog er viktig. De beste prosjektene er ofte resultat av at eiers behov blir godt kommunisert før detaljløsningene er valgt og tegnet ut, forteller konstituert fylkeskonservator David Aasen Sandved.

Bergen stasjon

På Bergen stasjon er det utført omfattende tiltak for å bedre tilbudet til de reisende og for å fremheve det vakre fredede bygget. ROM har samarbeidet med arkitekt og hatt tett og god dialog med Fylkeskonservator og Riksantikvar om hvordan arbeidet ble utført. Gulvet i inngangsvestibylen har fått nye fliser, og glassdører er byttet tilbake til de opprinnelige tredørene. Ved hovedinngang er vindfanget fjernet og ny skyvedør med varmegardin satt opp. Ut mot avgangshallen er det satt inn større glassfelt, og det kommer nye skyvedører som slipper inn mer lys til vestibylen og binder de to hallene mer sammen. Vestibylen har fått nye moderne møbler og i løpet av 2017 får avgangshallen også det. Både vestibyle og avgangshall er malt opp og har fått ny belysning. Prosjektet har vært gjennomført i tett dialog med Jernbaneverket/Bane NOR.

Bygget:
1917
Arkitekt:
Jens Z. M. Kielland
Stilart:
Middelalderpreget jugend-stil
Siste oppgradering:
2016/-17

Lillestrøm stasjon

Lillestrøm er blant Norges mest trafikkerte stasjoner med ca. 20 000 besøkende pr. dag og kun 10 minutter til Oslo S og 15 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Tiltak har blitt gjennomført for å gjøre stasjonen lysere, tryggere, mer oversiktlig og attraktiv å bruke. Prosjektet er blant annet gjort i samråd med opprinnelig arkitekt Arne Henriksen.

Et sykkelhotell er etablert på sørsiden og et nytt ble åpnet på nordsiden 8. mars i regi av Bane NOR.

Bygget:
1930, 1998
Arkitekt:
Gudmund Hoel,
Arne Henriksen
Stilart:
Nyklassisisme, moderne
Siste oppgradering:
2016

Bodø stasjon

Bodø stasjon er endestasjonen på Nordlandsbanen, et viktig knutepunkt i Nord-Norge. Stasjonen ble åpnet for godstrafikk i desember 1961 og for persontog i februar året etter. Både selve bygget og klokketårnet har fått trekk fra klassisk arkitektur og etterkrigstidens gjenreisningsarkitektur. Bygget er under stadig renovering, og i løpet av 2015/2016 ble glassene i vinduene skiftet og vindusinnrammingen renovert, i tillegg til at marmorplatene på fasaden ble reparert/erstattet. Alt arbeid ble gjort i samråd med fylkesantikvar. I 2016 ble eksteriør og noe av interiøret fredet av Riksantikvaren.

Bygget:
1961
Arkitekt:
NSB Arkitektkontor
v/ Sundby og Aalberg
Stilart:
Klassisk og
gjenreisningsarkitektur
Siste oppgradering:
2016

Lillestrøm P-hus

Parkeringshuset like ved Lillestrøm stasjon har plass til 760 bilder. All belysning i hele komplekset har blitt skiftet ut med LED-pærer. Dette gir bilistene en bedre opplevelse av parkeringshuset både når det gjelder oversiktlighet og trygghet. Nærheten til stasjonen gjør at parkeringshuset blir mye brukt, spesielt av pendlere. Utskiftningen har bidratt til å redusere energi- og vedlikeholdskostnadene med nærmere 80%. Belysningskonseptet er levert av Philips og heter Philips Green Parking.

Bygget:
2004
Arkitekt:
Arkitekturgruppen 2000 AS
Stilart:
Moderne
Siste oppgradering:
2016

Helsehus på Trondheim S

Den ærverdige gamle bygningen ved siden av Trondheim S fra 1883 har nå fått nytt innhold. Deler av andre etasje er ombygd, og huser et spesialisttannlegesenter og legekontor. Tredje etasje er under oppussing, og vil i løpet av sommeren 2017 også huse en virksomhet som driver med plastisk kirurgi. Fra før har NSB kontorer for administrasjonen og oppmøtested for kjørende personell i bygget.

Bygget:
1881
Arkitekt:
Balthazar Lange
Stilart:
Nyrenessanse
Siste oppgradering:
2016/2017

Røros stasjon

Røros stasjon ligger i Sør-Trøndelag. Stasjonen er endestasjon for regiontogene som går til stasjonene i henholdsvis Trondheim og Hamar. Det er store kulturminneinteresser i området, og hele Bergstaden står på UNESCOs liste over verdens kulturarv.

På stasjonen finner man venterom og kiosk. I andre etasje leier Bergstaden Hotell. Det ble i 2016 skiftet tak og vinduer på stasjonen, samt utvendig maling. Oljefyr ble skiftet ut med bergvarme.

Bygget:
1877
Arkitekt:
Peter Andreas Blix
Stilart:
Blix – egen type
Siste oppgradering:
2016

Stavanger stasjon

Stavanger stasjon ligger i sentrum av Stavanger, med Breiavatnet som nabo. Dette er også endestasjonen på Jær- og Sørlandsbanen. Stasjonen har de senere år fått ulike oppgraderinger med oppussing av kontorer til NSB, oppussing av venterom og det nye serveringskonseptet Northland. I tillegg har Narvesen fått både en oppgradering og en utvidelse.

Bygget:
1964
Arkitekt:
Gustav Helland
Stilart:
Etterkrigsfunkis
Siste oppgradering:
2016

Åndalsnes stasjon

Åndalsnes ligger idyllisk plassert i Romsdalen og er omkranset av høye fjell og imponerende naturopplevelser.

Åndalsnes stasjon er Raumabanens nordligste endestasjon og et viktig knutepunkt for turistnæringen. Om sommeren går det turisttog mellom Bjorli og Åndalsnes i tillegg til regiontogene. Norsk Tindesenter, har åpnet på nabotomta og tilfører stedet nye spennende opplevelser.

I dag inneholder stasjonen venterom, taxi og Romsdal Reiseliv og Handel har informasjon og butikk i første etasje.

Bygget:
1924
Arkitekt:
Gudmund Hoel
Stilart:
Nyklassisisme
Siste oppgradering:
2015

Kristiansand stasjon

Kristiansand stasjon ligger i sentrum av byen i kort avstand fra byens gågate, Markens. I 2017 er det planlagt å bytte tak og vinduer på stasjonen. I forbindelse med at NSB la ned billettsalget ble venterommet oppgradert og utvidet slik at det er plass til flere ventende passasjerer. En ny meksikansk restaurant ved navn Delicia åpnet på stasjonen i 2016.

Bygget:
1895
Arkitekt:
Paul Due
Stilart:
Historisk blandingsstil
Siste oppgradering:
2015/2016

Sykkelhotell Stjørdal stasjon

Stjørdal stasjon er et viktig knutepunkt i byen, og har gode parkerings- og venteromsfasiliteter i tillegg til kiosk, buss og taxi. Stasjonen inngår i kommunens nye arealplan, og området vil bli utviklet med nye tilbud til reisende inkludert handel, kontorer og muligens boliger.

Nå legges det til rette for et nytt sykkelhotell med plass til 70 sykler for å møte den stadig økende sykkeltrafikken til stasjonen. Sykkelhotellet får samme inngangskontroll og låser som på de som allerede er bygd. Sykkelhotellet står ferdig våren 2017.

Bygget:
2017
Arkitekt:
Odd Byberg
Stilart:
Moderne
Siste oppgradering:
2017

Notodden stasjon

Notodden stasjon ligger i Telemark på Bratsbergbanen. Stasjonen er en del av industrihistorien til Notodden og Rjukan, og stasjonen er derfor på UNESCOs verdensarvliste i denne sammenhengen. Stasjonen og stasjonsområdet er fredet. I 2016 ble det foretatt en større innvendig rehabilitering og stasjonen huser nå restaurant- og veikrokjeden Heimat. I tillegg er det for tiden også bemannet togekspedisjon her.

Bygget:
1917
Arkitekt:
Gudmund Hoel/
Gerhard Fischer
Stilart:
Nybarokk
Siste oppgradering:
2016

Oslo S

Oslo Sentralstasjon er landets største jernbanestasjon med over tusen tog som enten passerer eller har sin start- eller endestasjon her. Og om lag 150 000 personer er innom stasjonen daglig. Mange av disse er pendlere eller turister, men stasjonen brukes både som gjennomfartsåre og som destinasjon i seg selv. Resultatet er en levende og aktiv stasjon.

På Oslo S er det et rikt utvalg av både kiosker og serveringssteder, butikker og servicetilbud. Det er tilrettelagt for oppbevaring av bagasje, kjøp av valuta og bilutleie. Stasjonen har både grab'n'go og spisetilbud for den som har litt bedre tid.

Østbanehallen ble renovert i 2015 og tilbyr serveringssteder med høy kvalitet, og en helt egen stemning. Særlig om ettermiddagen og kvelden er dette et svært travelt og populært møtested. Her ligger også Comfort Hotel Grand Central og Oslo Visitor Centre.

Bygget:
1882
Arkitekt:
Georg Andreas Bull
Stilart:
Nyrenessanse
Siste oppgradering:
2016/-17

Alltid beredt

Det er i Lodalen det skjer. Døgnet rundt er verkstedet beredt til å ta imot tog som trenger vask og vedlikehold.

I Lodalen, mellom Ekeberg og Vålerenga i Oslo, ligger ett av verkstedene som døgnet rundt står parat til å yte den beste service til tog som er innom for en vask og løpende vedlikehold. Her jobber elektrikere, mekanikere og renholdspersonell med mange ulike oppgaver.

Et besøk på anlegget i Lodalen er nesten som å være hos lokomotivet Thomas og vennene hans. Her er to store haller, toghallen og vognhallen, en underhjulsdreiebenk og en vaskehall inne i fjellet. Noen tog her, en boggi der, så skinnende ren at man bare må ta på den. I et lite rom står en kvinne og fjerner flekker på togseter, mens sekker med brukt sengetøy fra et nattog sjaues vekk.

Det er liv og røre, og alt skjer mens togene er i drift. Det ligger inne i timeplanen at togene skal en tur innom her til faste tider, uten å skape forsinkelser. Det handler om å forebygge skader og sikre publikum gode opplevelser i rene tog.

Fra Mantena til ROM Eiendom

Siden november 2016 har ROM vært ansvarlig forvalter av bygg og anlegg i Lodalen. Det ansvaret overtok ROM fra Mantena, som fortsatt står for vedlikeholdsarbeid og reparasjoner på togene.

– Vi var 38 medarbeidere som ble overført da denne endringen ble gjort, forteller Jan Rune Nordgård, som viser rundt. Han er plassjef i Skien, der han tidligere var verkstedsjef. Men han er i Oslo minst én dag i uka, for samarbeidet med verkstedet i Lodalen er tett.

Komplekse bygg

Nordgårds nye stilling i ROM handler ikke om å ta vare på tog, men å sørge for at bygningsmassen til enhver tid er klar for at Mantenas medarbeidere kan yte service på togene. Tog som foreløpig kommer fra NSB Gjøvikbanen, Flytoget, CargoNet og NSB. Senere, når flere strekninger legges ut på anbud, kan det bli mange nye kunder. Og alle skal få den samme gode behandlingen.

– Det er komplekse bygg, og alt skal være klart til innsats når som helst. Her i Lodalen er det mest aktivitet på dagtid, i Skien er natten den travleste tiden på døgnet, forklarer Nordgård. På verkstedet i Groruddalen er det ikke noe daglig vedlikehold, men reparasjon av komponenter fra hele landet. Der foregår også større reparasjoner. I tillegg er det store verksteder i Trondheim, Drammen og Bergen. ■

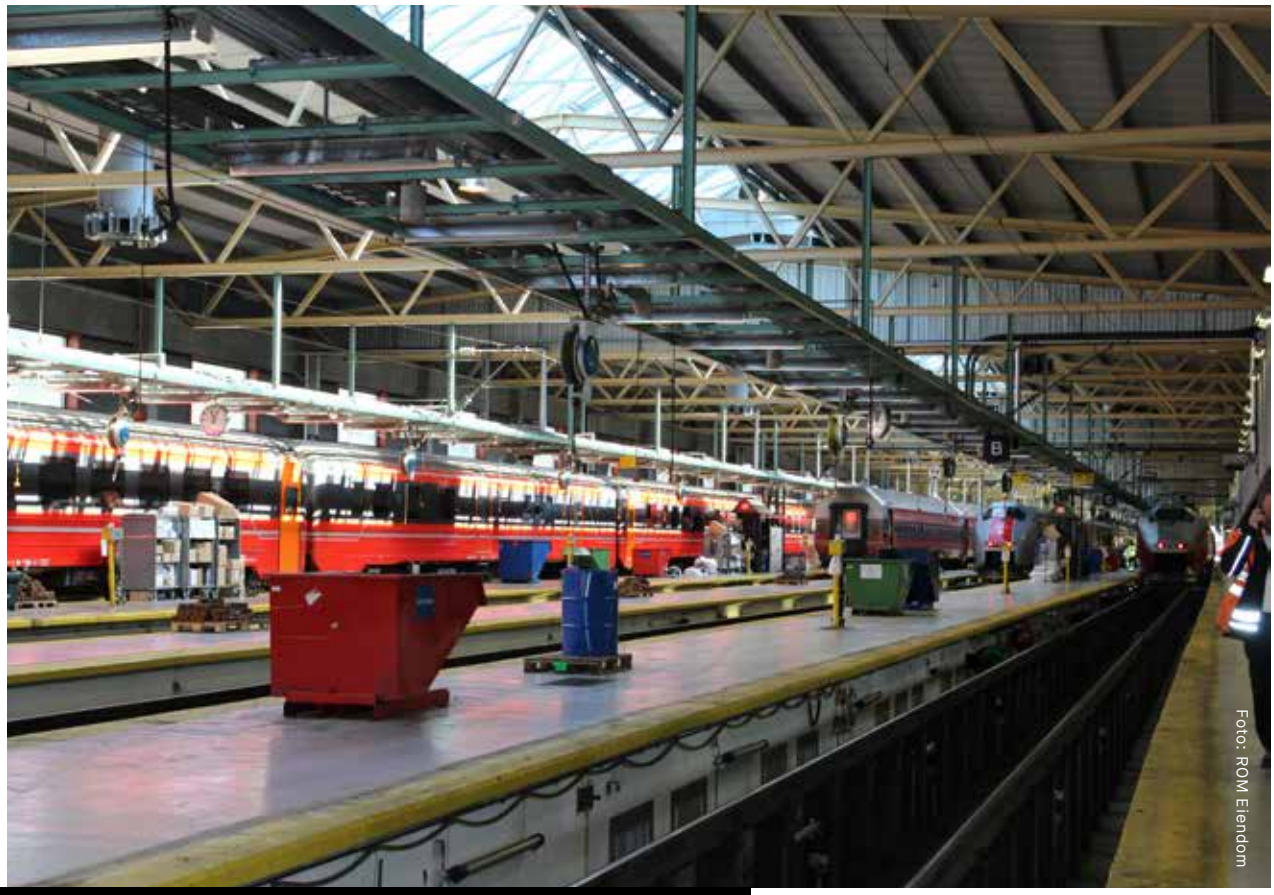


Foto: ROM Eiendom

«Det er komplekse bygg, og alt skal være klart til innsats når som helst.»

JAN RUNE NORDGÅRD
Plassjef i Skien

Grønne grep gir grønne tall

En ny miljøstrategi er på plass og en rekke milepæler ble nådd i 2016. ROM Eiendoms grønne skifte er godt i gang.

«De globale klima- og miljøutfordringene krever omstilling for å sikre et samfunn hvor vekst og utvikling skjer innenfor naturens tålegrenser. Samfunnet må gjennom et grønt skifte og ROM Eiendom bidrar.» Dette miljøstandpunktet slår an tonen i ROMs ferske miljøstrategi, og selskapet kan vise til flere konkrete prosjekter gjennom 2016.

Lise Sunsby, leder Miljø og teknikk, og ansvarlig for miljøarbeidet i ROM, mener alvor med krav som blir stilt både internt og eksternt:

– Vi kan se tilbake på et år der miljø og samfunnsansvar har stått høyt på dagsordenen, både ved utvikling av nye bygg og ved drift og vedlikehold av eksisterende bygg. Et eksempel er omlegging til LED-lys med integrert styring i Lillestrøm P-hus. Dette prosjektet har allerede medført en tilnærmet halvering av energiforbruket. Et annet spennende prosjekt er utskifting av 230 damplamper à 400 watt med 310 LED-lamper i Toghallen i Lodalen, forteller Sunsby.

Utskiftingen skjer som en del av ordningen Grønn leieavtale. Ved en slik avtale er leietaker med på å finansiere investeringer i energisparende tiltak. Energikostnadene vil gå betydelig ned, og noe av besparelsen vil dekke en miljøleie som løper til investeringen er nedbetalt. Det kan betegnes som en vinn-vinn-ordning, som kommer miljøet, eier og leietaker til gode.

Trippel ambisjon

– I strategien omtaler vi tre miljøambisjoner som skal bidra til et klimanøytralt samfunn: Vi legger til rette for økt kollektivtransport ved å skape gode kollektivknutepunkt, vi utvikler bærekraftige bygninger, og vi forvalter alle byggene våre på en miljøvennlig måte, sier Sunsby.

Å bidra til utviklingen av gode kollektivknutepunkt er viktig arbeid. Det handler om miljø i bred forstand – både energibesparelser ved satsing på kollektivtransport og utvikling av gode, menneskevennlige byrom.

– Vi har gode eksempler på utvikling av bærekraftige bygninger. Det nye kontorkomplekset i Zander Kaaes gate 7 i Bergen er ferdig, med Breeam Very Good-klassifisering, passivhus-standard og energiklasse A. Kontorprosjektet Trapphuset ved Trondheim stasjon ble ferdigstilt med BREEAM-NOR Very Good-klassifisering, forteller Sunsby.

Også ressursforbruket i eksisterende, til dels gamle bygninger, er det viktig å jobbe kontinuerlig med.

– Energiforbruket i eksisterende bygg er redusert med 5,56 prosent. I tillegg er forbruket av fossilt brensel redusert med 19,9 prosent, etter ombygging til varmepumpe og overgang til bio-olje, sier Sunsby.

Vil være forbilde

Godt miljøarbeid er mye mer enn energibesparelser. Det kan også handle om trygghet. Sunsby har vært i ROM i tre år, og har jobbet med miljø i over 20 år. Arbeidet gir mening ikke minst fordi det kommer mange til gode.

– Videreføring av samarbeidsprosjektet «Sporet», mellom Kirkens Bymisjon og ROM på Oslo S er viktig. Bymisjonens tilstedeværelse på Norges største knutepunkt bidrar både til at folk i en vanskelig situasjon kan få hjelp, og rusmisbrukere og andre vanskeligstilte tilbys lønnet arbeid i form av å rydde og plukke søppel, kommenterer Sunsby.

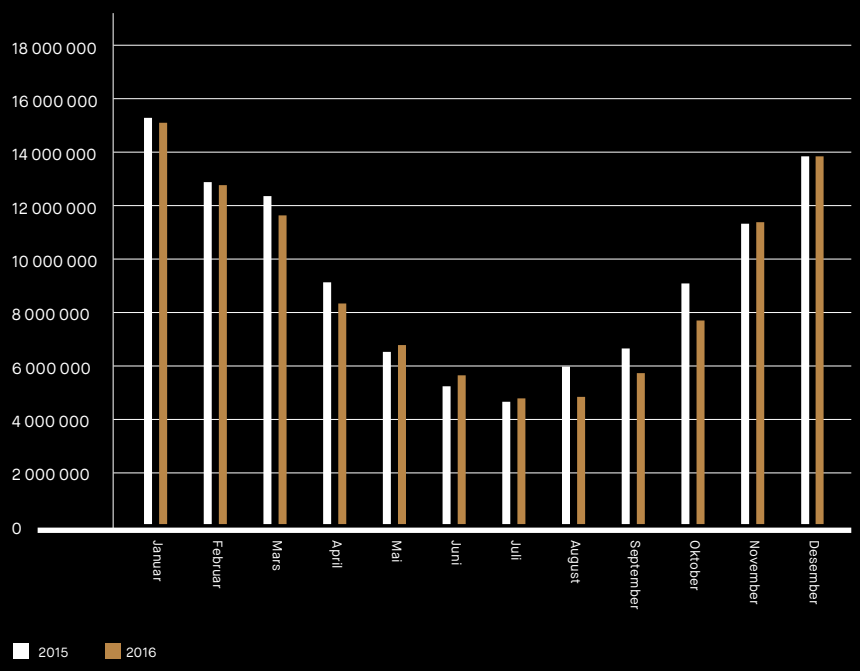
ROMs miljømål favner alt fra energibesparende tiltak og utvikling av bærekraftige knutepunkt med gode byrom til kulturminnearbeid og styrking av miljøkompetansen internt slik at målene nås.

– Vi vil gjennom vår miljøpraksis være et forbilde i eiendomsbransjen, slår Lise Sunsby fast. ■

«Vi kan se tilbake på et år der miljø og samfunnsansvar har stått høyt på dagsordenen.»

LISE SUNSBY
Leder Miljø og teknikk

FAKTISK FORBRUK



REDUSERT ENERGIFORBRUK

5,56 %

REDUKSJON AV FOSSILT BRENSEL

19,9 %

Våre bygg

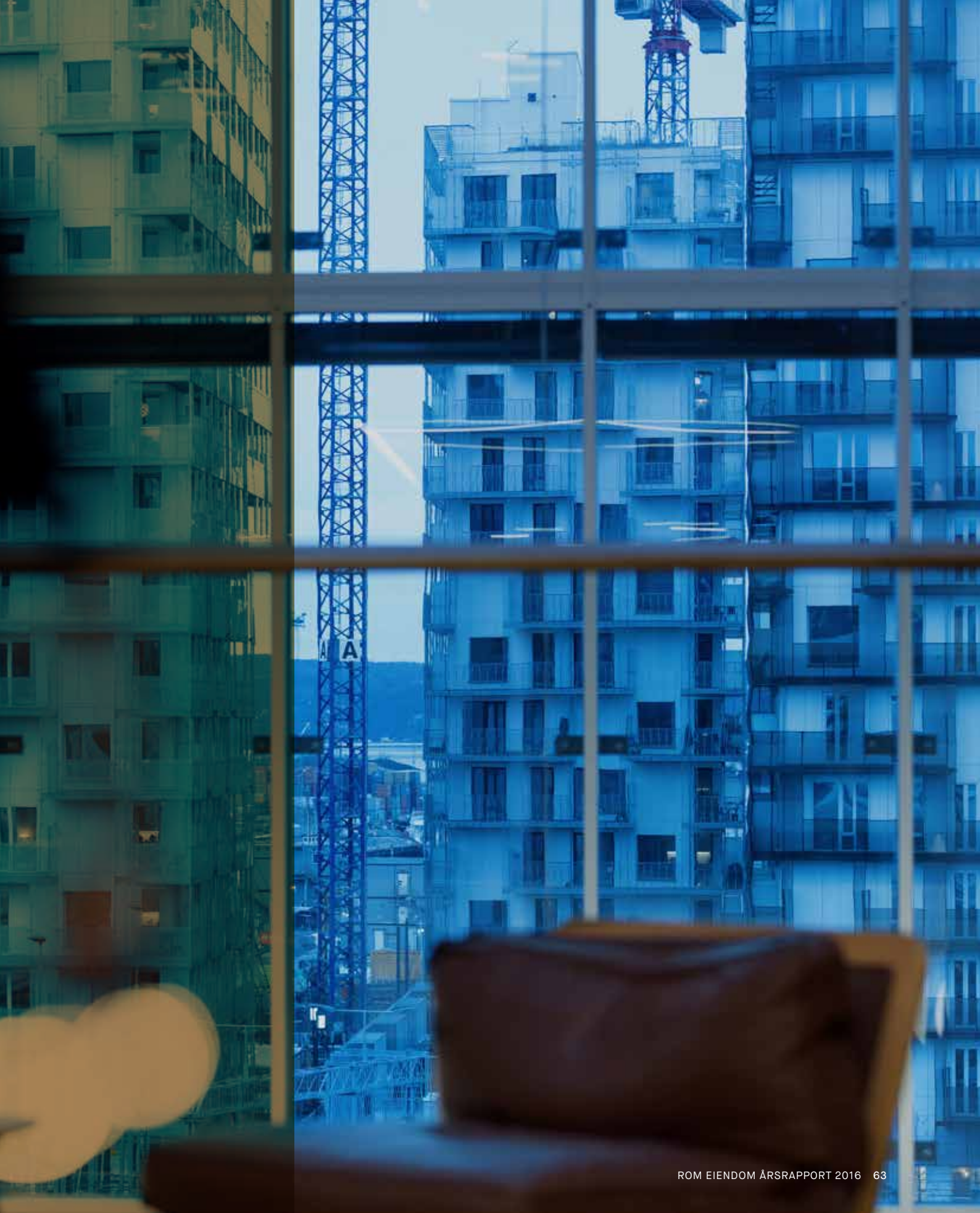
Alnabru fellesekspedisjon
Alnabru frontlastergarasje
Alnabru mobra overnatting
Alnabru opph.rom/toalett
Alnabru terminalbygg
Alnabru vognverksted
Alvdal godshus
Alvdal ilgodshus
Alvdal stasjonsbygning
Arendal lokstall/verksted
Arendal stasjonsbygning
Arna fremmøteplass/lager
Arna godshus
Arna kontor/verks. br. BHVB
Arna overbygg gangvei
Arna stasjonsbygning
Arna traktorstall
Asker drosjebu
Asker Eikevn 53, bolig
Asker Eikevn 57, bolig
Asker stasjonsbygning
Askim stasjonsbygning
Aspedammen stasjonsbygning
Atna godshus
Atna stasjonsbygning
Barkald hvilebu B-avd.
Barkald stasjonsbygning
Berekvam eksp.hus
Bergen driftsbygning A
Bergen ekspressgodsbygning
Bergen godssenterbygning
Bergen Stasjon Ny Vestfløy
Bergen stasjonsbygning
Bergen terminalbygg nr 1
Bergen terminalbygg nr 2
Bergen terminalbygg nr 3
Bergen terminalbygg nr 4
Bergen Vedlikeholdshall
Bergseng bryggerhus
Bergseng stasjonsbygning
Berkåk stasjon
Bestun snust. hvilebrakke
Bestun stasjonsbygning
Bjerka garasje
Bjerka stasjon
Bjorli stasjonsbygning
Bjorli uthus/garasje
Bjorli vokterbolig 1.
Bjorli vokterbolig 2.
Bjørkelangen bussanlegg
Bjørkelangen Folkets hus
Bjørkelangen Lokstall/Bussanlegg
Blaker godshus
Blaker stasjonsbygning
Bleiken stasjonsbygning
Bleiken uthus
Blomheller uværskur
Blommenholm stasjonsbygning
Bodø godshus
Bodø lokstall
Bodø stasjon
Bolna Garasje/vannanlegg
Bolna stasjon
Bolna vokterbolig I
Bolstadøyri godshus
Bolstadøyri stasjonsbygning
Bolstadøyri vannverk
Borgestad godshus
Borgestad stasjonsbygg
Borgestad takoverbygg
Borgestad takoverbygg rampe
Borre st.bgn. m/godshus
Braskereidfoss stasjonsbygning
Braskereidfoss uthus/garasje
Breiskallen stasjonsbygning
Breiskallen uthus
Brennhaug godshus
Brennhaug stasjonsbygning
Brumunddal godshus
Brumunddal stasjonsbygning
Brusand stasjonsbygning
Bryn stasjonsbygning
Bryn stm. bolig
Bryn stm. bolig uthus
Bryne stasjonsbygning
Bø godshus
Bø stasjonsbygning
Bøn stasjonsbygning
Bøn uthus
Dal godshus
Dal stasjonsbygning
Dale garasje/uthus
Dale godshus
Dale stasjonsbygning
Dalsbotn eksp.hus
Dilling godshus
Dilling stasjonsbygning
Dombås e-avd. verkstedbygning
Dombås stasjon
Dovre godshus
Dovre stasjonsbygning
Drammen - lagerbygg Tangen
Drammen garasje for kran
Drammen garasje Grunninga
Drammen gartneribygning
Drammen godshall
Drammen godshusmatr.bu/bgf.
Drammen godsterminal
Drammen Grunninga g.rekke
Drammen Grønland Adm/Verkstedbygg
Drammen Grønland Vaske-/Smørehall
Drammen håndverksenter
Drammen lager/redskapsbu
Drammen Presenningstørke
Drammen spiserom/verksted
Drammen st.bygn.-bygg A
Drammen st.bygn.-bygg B
Drammen stasjon - bygg C
Drammen stasjon - bygg D
Drammen terminalkontor
Drammen velferdsbygg
Drammen verkst/lager/gar
Drangedal godshus/relehus
Drangedal stasjonsbygning
Drevvatn stasjon
Dunderland stasjon
Egersund godshus
Egersund stasjonsbygning
Egersund truckg/sykkelskur
Eggedal bussgarasje
Eidanger godshus
Eidanger stasjonsbygning
Eidanger uthusbygning
Eidsberg privetbygg/garasje
Eidsberg stasjonsbygning
Eidsvoll Adm.bygg buss
Eidsvoll b.avd. smielager
Eidsvoll bgf's lager
Eidsvoll flishus
Eidsvoll nye stasjonsbygning
Eidsvoll snekkerverksted
Eidsvoll Verkstedbygning buss
Eina godshus
Eina relehus/garasje
Eina stasjonsbygning
Eina uthus
Eina velferd og lokstall
Elsfjord stasjon
Elverum godshus
Elverum ilgods/velferdshus
Elverum lager/el. verksted
Elverum mellombygg
Elverum stasjonsbygning
Elverum takoverbygg bussterminal
Elverum truckgarasje
Evanger godshus
Evanger stasjonsbygning
Fauske garasje sidelaster
Fauske godshus
Fauske Servicebygg
Fauske stasjon
Fetsund godshus
Fetsund stasjonsbygning
Figgjo ekspedisjonshus
Figgjo pakkhus
Filipstad gml. GD-bolig
Filipstad lagerbygg
Filipstad lokstall
Filipstad terminalbygg
Finse betjentbolig uthus
Finse st. godshus
Finse stasjonsbygning
Flekkefjord eksp/godshus
Flesberg garasje
Flesberg st.Ekspedisjonshus
Flisa bryggerhus
Flisa godshus
Flisa kalklager
Flisa privet
Flisa stasjonsbygning
Flå stasjonsbygning
Flåm funk.bolig I Velferdshus
Flåm funk.bolig II
Flåm lokstall
Forus kontor/lager
Forus rubbhall
Fossmarkli anleggsbolig
Fredrikstad lokstall
Fredrikstad stasjonsbygning
Fredrikstad uthus/omformer
Frogner godshus
Frogner stasjonsbygning
Fåberg bryggerhus
Fåberg godshus
Fåberg stasjonsbygning
Fåberg velferdsbygg Bane
Fåvang godshus
Fåvang stasjonsbygning
Galterud godshus
Galterud stasjonsbygning
Gamle Mandalsvei 10
Gamle Mandalsvei 12
Gamle Mandalsvei 2
Gamle Mandalsvei 4
Gamle Mandalsvei 6
Gamle Mandalsvei 8
Gautestad bryggerhus
Gautestad stasjonsbygning
Geilo stasjonsbygning
Geithus godshus
Gjerstad stasjonsbygning
Gjøvik lokstall
Gjøvik skysstasjon
Gjøvik stasjonsbygning
Gjøvik uthus
Glåmos godshus
Glåmos stasjon
Gol stasjonsbygning
Gran Drosjebu
Gran godshus
Gran stasjonsbygning
Grefsen stasjonsbygning
Grefsen Velferdsbygg
Grinder bryggerhus
Grinder privet
Grinder stasjonsbygning
Grong garasje
Grong godshus
Grong stasjon
Grong velferdsbygg
Grorud b.avd.brakke
Grorud b.avd.lager
Grorud h.hus Jernkroken
Grorud kontor
Grorud Kontrollhall
Grorud lagerbygg 2
Grorud oksygenlager
Grorud Portvakt
Grorud st. uthus
Grorud stasjonsbygning
Grorud store trelastlager
Grorud tilfluktsrom 1 (syd)
Grorud tilfluktsrom 2
Grorud tilfluktsrom 3 (nord)
Grorud verksted
Grorud vst. tekn. lab.
Grua stasjonsbygning
Grua vokterbolig
Grundset stasjonsbygning
Gudå godshus
Gudå stasjon
Gulskogen stasjonsbygning
Gulsvik st. ilgodshus
Gulsvik st. pakkhus
Gulsvik stasjonsbygning
Gulsvik traktorstall
Gvarv DV-garasje
Gvarv godshus
Gvarv stasjonsbygning
Gyland stasjonsbygning
Hafslund vokterbolig
Haga stasjonsbygning
Hakadal bryggerhus
Hakadal godshus
Hakadal stasjonsbygning
Halden bryggerhus
Halden godshus m.rampeob.
Halden stasjonsbygning
Hallingskeid eksp.hus
Hallingskeid pumpestasjon
Haltdalen stasjon
Hamar banemester garasje Tjuvholmen
Hamar forsyn.lager m/f
Hamar garasje/lager Loppholmen
Hamar garderobe bad Loppholmen
Hamar godslager
Hamar jernbanerestaurant
Hamar kontor /lager m/f
Hamar lager/garasje m/f
Hamar motorvognhall
Hamar oljebu/lager m/f
Hamar ringstall
Hamar Rørosbanestall
Hamar smie Loppholmen
Hamar snekkerverksted Loppholmen
Hamar stasjonsbygning
Hamar toalettanlegg
Hamar undervisningsbygning m/f
Hamar velferdsbygg linjep./bm.kontor
Hamar verkstedbygning m/f
Hamar verkstedkontor m/f
Hamar verkstedlager m/f
Hanestad stasjonsbygning
Hauerseter bfm bolig
Hauerseter godshus
Hauerseter stasjonsbygning
Haugastøl funksjonærbolig 2
Haugastøl funksjonærbolig 3
Haugastøl stasjonsbygning
Haugastøl uthus
Haugastøl vannverk
Haugenstua vokterbolig
Hauketo stasjonsbygning
Heggedal stasjonsbygning
Heglingen vokterb./feriested
Heimdal stasjon
Hell ilgodshus
Hell stasjon
Hellvik enebolig
Hellvik stasjonsbygning
Herefoss stasjonsbygning
Heskestad stasjonsbygning
Hinna stasjonsbygning
Hjellum godshus
Hjellum stasjonsbygning
Hjerkinn godshus
Hjerkinn lokstall
Hjerkinn stasjonsbygning
Hjukseba pumpehus
Hjukseba stasjon
Hokksund bussanlegg
Hokksund godshus
Hokksund jernbanekiosk
Hokksund stasjonsbygning
Hokksund tilfluktsrom
Hokksund Vest Grønt bygg
Holmestrand smie
Hommelvik godshus
Hommelvik stasjon
Horten stbgn/godshus
Hovemoen adm.bygg/godshus
Hovin godshus
Hovin stasjon
Hundorp stasjonsbygning
Hvalstad gml. st. bygn.
Hvalstad godshus
Hvalstad hybelhus
Hvalstad vaktm. bolig
Hynnekleiv stasjonsbygning
Hønefoss garasje
Hønefoss godshus
Hønefoss Personalbygg
Hønefoss stasjon
Hønefoss uthus
Høybråten stasjonsbygning
Hågår stasjonsbygning
Hågåseter brakke/feriested
Håreina eksp.hus
Ilseng stasjonsbygning
Ilseng uthus
Ise lagerhus
Ise privetbygg
Ise stasjonsbygning m/godshus
Jaren godshus 2
Jaren lagerbygg
Jaren stasjonsbygning
Jessheim stasjonsbygning
Jessnes stasjonsbygning
Jevnaker stasjonsbygning
Jevnaker vokterbolig
Kanalhotellet
Kirkenær bryggerhus
Kirkenær privetbygg
Kirkenær stasjonsbygning
Kjelsås anneks
Kjelsås banevokterbolig
Kjelsås stasjonsbygning
Klepp stasjonsbygning
Klokkarstua kontor/bussgarasje
Kløfta nye stasjonsbygning
Kløfta stasjonsbygning
Kløfta Trondheimsveien 67
Kløfta v. bolig Dragvoll
Kolbotn godshus
Kolbotn stasjonsbygning
Kongsberg bmkont./lager
Kongsberg bussgarasje
Kongsberg godshus
Kongsberg stasjon
Kongsvinger betjentbolig
Kongsvinger bolig nr. 1
Kongsvinger bolig nr. 3
Kongsvinger bolig nr. 4
Kongsvinger bolig nr.2
Kongsvinger bolig nr.5
Kongsvinger bolig nr.6
Kongsvinger bolig nr.7
Kongsvinger bolig nr.8
Kongsvinger boliger, boder
Kongsvinger godshus
Kongsvinger ishus
Kongsvinger lokstall
Kongsvinger stasjonsbygning
Kongsvinger velferd/lokstall
Kongsvinger velferdshus
Kongsvoll godshus
Kongsvoll pumpehus
Kongsvoll stasjon
Kongsvoll trykkbasseng
Koppang godshus
Koppang stasjonsbygning
Kopperå godshus
Kopperå stasjon
Kornsjø garasje
Kornsjø godshus
Kornsjø lok.stall
Kornsjø privetbygg
Kornsjø traktorstall
Kragerø godshus
Kristiansand bryggerigropa kontorbygning
Kristiansand driftsbygning
Kristiansand garasje v/miljøstasjon
Kristiansand kontorbygning
Kristiansand Miljøhus
Kristiansand omlastningsoverbygg
Kristiansand pakkhus/godsoverbygg
Kristiansand plattformkiosk
Kristiansand restaurant/kiosk
Kristiansand Setesdalsveien 79 dobbelbolig
Kristiansand Setesdalsveien 81 enebolig
Kristiansand Setesdalsveien garasje for 3
Kristiansand sovevognterminal/ oppbevaring
Kristiansand spor 1, 33 rom
Kristiansand stasjonsbygning
Kristiansand Togservicebase
Kristiansand østre brokar ROM
Kristiansund bussterminal
Kronstad stasjonsbygning
Krossen dieselpumpehus
Krossen el.lokstall
Krossen kontorbygning/hybel
Krossen velferdsbygning
Krossen verksted/lokstall
Kråkstad privetbygg
Kråkstad stasjonsbygning
Kvaleberg garasje
Kvaleberg lagerbygg
Kvaleberg lokstall
Kvaleberg mellomlasthus
Kvaleberg verksted
Kvalfors stasjon
Kvam godshus
Kvam stasjon, uthus
Kvam stasjonsbygning
Kvernum vokterbolig
Kårdal uværskur
Lademoen stasjon
Langemyr godsoverbygg
Langemyr kontor/garasje
Langemyr spisebrakke
Langemyr vaskehall
Langhus stasjonsbygning
Langsjø hvilebrakke
Langstein stasjon
Larvik bryggerhus
Larvik garasjer
Larvik godshus
Larvik lokomotivstall
Larvik smie & snekkerverksted
Larvik stasjonsbygning
Leangen godshus
Leangen stasjon
Leira stasjonsbygning
Leite brakke
Lesja privet
Lesja stasjonsbygning
Lesjabekk uthus 1
Lesjabekk uthus 2
Lesjabekk vokterbolig
Lesjaverk stasjonsbygning
Lesjaverk vokterbolig ferieste
Levanger stasjon
Lierstranda garasje
Lierstranda kontorbrakke
Lierstranda skur
Lierstranda velferdsbrakke
Lillehammer godshus
Lillehammer kunstpaviljong
Lillehammer nye skysstasjon
Lillehammer renholdsbu

Lillestrøm gml lokstall
Lillestrøm Musikkskolen
Lillestrøm nye st.bygning
Lillestrøm Parkeringshus
Lisleby stasjonsbolig
Ljan godshus
Ljan stasjonsbygning
Lodalen blåbygg
Lodalen BM's lager t.hytta
Lodalen dreiebenkhus
Lodalen Fjellstallen
Lodalen garasje og lager
Lodalen kaldgarasje
Lodalen mekaniske verksted
Lodalen tilfluktsrom
Lodalen tinehus
Lodalen toghall
Lodalen vognbeh.hall
Lodalen vognvaskemaskin
Lora stasjonsbygning
Losna stasjonsbygning
Lundamo stasjon
Lunde stasjonsbygning
Lunden uværskur
Lunner st. bryggerhus
Lunner stasjonsbygning
Lønsdal stasjon
Lørenskog betjentbolig
Lørenskog stasjonsbygning
Løten godshus
Løten stasjonsbygning
Magnor godshus
Magnor privet
Magnor stasjonsbygning
Majavatn stasjon
Marienborg administrasjonsbygning
Marienborg bad
Marienborg diagnosestasjon
Marienborg lokstall
Marienborg lokverksted
Marienborg maler- og snekkerverksted
Marienborg motorvognverksted
Marienborg overbygg
Marienborg smie/ hjulverksted
Marienborg sykkelskur
Marienborg Tine-/Spylehall
Marienborg vanntårn
Marnardal stasjonsbygning
Marstein stasjonsbygning
Matrand betj. bolig
Matrand godshus
Matrand privet
Matrand stasjonsbygning
Menstad godshotell/lager
Menstad godssenter/adm.bygg
Menstad lokstall
Menstad takoverbygg/rampe
Merkebekk hvilebu/trallebu
Merkebekk stasjonsbygning
Meråker godshus
Meråker stasjon
Minnesund godshus
Minnesund stasjonsbygning
Mjølfjell st. godshus
Mjølfjell stasjonsbygning
Mjølfjell vannverk
Mjøndalen stasjonsbygning
Mo i Rana garasje
Mo i Rana Godssenter
Mo i Rana lokstall/verksted
Mo i Rana stasjon
Moelv bryggerhus
Moelv stasjonsbygning
Moi godshus
Moi lager/vedskjul
Moi relehus/uthus
Moi stasjonsbygning
Morskogen godshus
Morskogen stasjonsbygning
Mosby stasjonsbygning
Mosjøen bussoverbygg
Mosjøen garasje
Mosjøen lager
Mosjøen lokstall
Mosjøen stasjon
Mosjøen velferd
Moss ekspressgodsbygning
Moss godshus
Moss kontorbygg
Moss stasjonsbygning
Myrdal banemesterbolig
Myrdal funksjonærbolig I
Myrdal funksjonærbolig II
Myrdal renseanlegg
Myrdal stasjonsbygning
Myrdal vannverk
Myrdal vokterbolig II
Mysen banemesterkontor
Mysen stasjonsbygning
Namnå stasjonsbygning
Namsos ekspedisjons hus
Namsskogan stasjon
Nationaltheatret stasjon
Nelaug hvilebrakke BM
Nelaug stasjonsbygning
Nelaug telefonforsterker
Nesbyen banemesterkontor/hvile
Nesbyen garasje elektro
Nesbyen godshus
Nesbyen oljebod/truckgarasje
Nesbyen Privet/Uthus
Nesbyen stasjonsbygning
Neslandsvatn stasjonsbygning
Nittedal stasjonsbygning
Nittedal vokterbolig
Nodeland stasjonsbygning
Nor banemesterbolig
Nor inspektørbolig
Nor vedskjul
Nordagutu stasjon
Nordagutu stasjon lager
Nordfjordeid Rutebilstasjon
Nordstrand godshus
Nordstrand stasjonsbygning
Nordstrand uthus
Norefjord hvilehytte
Norefjord stasjonsbygning
Norefjord uthus
Notodden dobbeltgarasje
Notodden godshus
Notodden kollektivterminal
Notodden snekkerv./smie
Notodden stasjonsbygning
Notodden transformator st./ hy
Nygard stasjonsbygning
Nyland store bolig
Nærbø godshus
Nærbø snekkerverksted
Nærbø stasjonsbygning
Ogna stasjonsbygning
Oppdal godshus
Oppdal stasjon
Oppegård stasjonsbygning
Opphus hvilebu b-avd
Opphus stasjonsbygning
Os stasjon
Oslo h.hus Eneb.vn. 47
Oslo S DA-bygget
Oslo S Flytogterminalen
Oslo S Østbanebygget
Oslo Schweigaards gate 44 boligblokk
Oslo Schweigaards gate 44 stall
Oslo Schweigaardsgate 51 I
Oslo Schweigaardsgate 51 II
Oslo Schweigaardsgate 51 III
Oslo Schweigaardsgate 51 IV
Oslo Sentralstasjon
Oslogate 1 bolig
Oslogt. 35 bolig
Oslogt. 7 bolig
Oteråga stasjon
Otta fyrhus m/relerom
Otta lokstall
Otta stasjonsbygning
Ottestad stasjonsbygning
Paradis betongoverbygg/garasje
Paradis brokarlager
Paradis Paradisveien kontorbygg
Paradis rubbhall
Paradis Tollpost Globe
Porsgrunn C.E. Berg-Hansensgt 11 forretningslokale
Porsgrunn C.E. Berg-Hansensgt 11 kontor/lager
Porsgrunn C.E. Berg-Hansensgt 11 åpent lager
Porsgrunn Kammerherreløkka 1
Porsgrunn stasjonsbygning
Prestebakke godshus
Prestebakke privet
Prestebakke stasjonsbygning
Rakkestad garasje
Rakkestad stasjonsbygning
Ranheim godshus
Ranheim stasjon
Raufoss godshus
Raufoss stasjonsbygning
Reimegrend garasje
Reimegrend st. godshus
Reimegrend stasjonsbygning
Reinsvoll godshus
Reinsvoll privetbygning
Reinsvoll stasjonsbygning
Reinunga venteskur
Reitan stasjon
Rena godshus
Rena stasjonsbygning
Ringebu stasjonsbygning
Roa banemesterbolig
Roa bm.kontor og lager
Roa stasjonsbygning
Rognan stasjon
Rollag stasjonsbygning
Rollag uthus
Rolvsøy garasje/carport
Rolvsøy terminalbygg
Rolvsøy truckgarasje
Rossedalen ekspedisjonshus
Roverud bryggerhus
Roverud privet
Roverud stasjonsbygning
Roverud tørkehus
Rudshøgda stasjon, uthus
Rudshøgda stasjonsbygning
Rygge godshus
Rygge stasjonsbygning
Rødberg bakeribygning
Rødberg godshus
Rødberg stasjon
Røkland stasjon
Røra godshus
Røra lagerbygg
Røra stasjon
Røros pakkhus
Røros stasjon
Røyken stasjonsbygning
Råde stasjonsbygning
Rånåsfoss stasjonsbygning
Sagdalen bolig 1
Sagdalen bolig 2
Sagdalen bolig 3
Saggrenda godshus
Saggrenda stasjon
Sand bussgarasje
Sand disponentbolig
Sand kontorbygg
Sandefjord godshus
Sandefjord stasjonsbygning
Sander stasjonsbygning
Sandermosen stasjonsbygning
Sandermosen uthus
Sandnes betong overbygg
Sandnes bussanlegg
Sandnes Gml.stasjonsbygning
Sandnes godshus
Sandnes hvilebu ny
Sandnes stasjonsbygning
Sandvika nye stasjonsbygning
Sannidal enebolig
Sannidal stasjonsbygning
Sarpsborg godshus
Sarpsborg Lok.stallm/Velf
Sarpsborg snekkerverksted/lage
Sarpsborg stasjonsbygning
Sarpsborg velf./legekontor
Sel godshus
Sel stasjon, uthus
Sel stasjonsbygning
Selsbakk stasjon
Sem lager
Sem stasjon
Seterstøa godshus
Seterstøa stasjonsbygning
Singsås godshus
Singsås stasjon
Sirevåg stasjonsbygning
Sjoa stasjon, uthus
Sjoa stasjonsbygning
Sjoa toalettbygning
Skansen stasjon
Skarnes stasjonsbyning
Ski stasjonsbygning
Ski sykkelverksted
Skien Jernbanebrygga 63
Skien kontorpaviljong
Skien plasthall
Skien rekkegarasje
Skien Sandvikveien 10
Skien stasjonsbygning
Skien vedlikeholdshall
Skjeberg stasjonsbygning
Skogn godshus
Skogn ilgodshus
Skogn stasjon
Skollenborg godshus
Skollenborg stasjonsbygning
Skonseng stasjon
Skoppum godshus
Skoppum stasjonsbygning
Skoppum takoverbygg
Skotbu godshus
Skotbu stasjonsbygning
Skotselv godshus
Skotselv stasjonsbygning
Skotselv uthus/garasje
Skotterud godshus
Skotterud stasjonsbygning
Skøyen stasjonsbygning
Slitu privetbygg
Slitu stasjonsbygg m/godshus
Sløtfjord vokterbolig
Snartemo stasjonsbygning
Snåsa stasjon
Søkna godshus
Søkna ilgodshus
Søkna privet
Søkna stasjon
Søknedal privet
Søknedal stasjon
Sølbakken vokterbolig
Spikkestad stasjonsbygning
Spikkestad uthus
Spydeberg godshus
Spydeberg stasjonsbygning
Spydeberg uthus
Stabekk lagerhus
Stai godshus
Stai stasjonsbygning
Stange stasjonsbygning
Stanghelle stasjonsbygning
Stavanger Byterminalen
Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg
Stavanger Jernb.vn. garasje/lager
Stavanger Jernbanevn restaurant
Stavanger Kongsgaten garasjer
Stavanger Paradis Pumpestasjon
Stavanger Paradisvn. LG Terminal
Stavanger paradisvn.driftsbygning
Stavanger Paviljong
Steinkjer Linjegodsterminal
Steinkjer stasjon
Steinkjer vognremisse
Steinsrud godshus
Steinsrud stasjonsbygning
Stjørdal stasjon
Stokke godshus
Stokke stasjonsbygning
Storekvina stasjonsbygning
Stryn Rutebilstasjon
Strømmen bolig
Strømmen stasjonsbygning
Strømmen uthus
Støren stasjon
Sundland bygg A
Sundland bygg B
Sundland bygg C
Sundland bygg D
Sundland bygg E
Sundland bygg F
Sundland bygg G
Sundland bygg H
Sundland bygg I
Sundland bygg J
Sundland bygg K
Sundland bygg L
Sundland fjærlager
Sundland fyrhus
Sundland lagerhall
Sundland lagerskur
Sundland NSB kompetansesenter
Sundland renseanlegg
Sundland Statoil-stasjon
Sundland stillverkshus
Sundland tilfluktrom
Sundland transformator
Sundland Verksted 2012 N
Svarstad bussgarasje
Svarstad verksted
Svonå vokterb./feriested
Søkkunda vokterbolig
Sørumsand stasjonsbygning
Tangen godshus
Tangen spise-/velferdsrom
Tangen stasjonsbygning
Tinnoset pumpehus
Tinnoset vedskur/garasje
Tistedal stasjonsbygning
Tolga godshus
Tolga stasjon
Tomter godshus
Tomter stasjonsbygning
Torpo stasjonsbygning
Trengereid godshus
Trengereid stasjonsbygning
Tretten bryggerhus
Tretten stasjonsbygning
Trevatn stasjonsbygning
Trofors stasjon
Trondheim Cecilienborg bussanlegg
Trondheim driftsbanegard
Trondheim stasjon
Trondheim stasjon Trapphus
Trondheim stasjon Ventehall
Trondheim stasjon Vestre tilb.
Trondheim stasjon Østre bygg
Tvedestrand bussanlegg
Tyristrand godshus
Tyristrand stasjon
Tønsberg bussgarasje
Tønsberg godshus
Tønsberg kontor/verksted
Tønsberg stasjonsbygning
Ulsberg stasjon
Undheim bussgarasje
Upsete eksp.hus
Upsete vannverk
Urdland stasjonsbygn.
Urdland uthus
Ustaoset stasjonsbygning
Ustaoset vannverk
Ustaoset vokterbolig
Vadfoss stasjonsbygning
Vaksdal stasjonsbygning
Varhaug stasjonsbygning
Vatnahalsen eksp.hus
Vaulen gamle verksted
Veggli hvilebu
Veggli st uthus
Veggli stasjonsbygning
Vegårshei stasjonsbygning
Vennesla stasjonsbygning
Verdal stasjon
Verma stasjonsbygning
Vestby godshus
Vestby stasjonsbygning
Vestfossen bolig
Vestfossen stasjon
Vigrestad godhus
Vigrestad stasjonsbygning
Vikersund godshus
Vikersund maler og s.verk
Vikersund stasjon
Vinstra bryggerhus
Vinstra godshus
Vinstra stasjonsbygning
Voss lokstall
Voss stasjonsbygning
Voss velferdshus
Våler godshus nord
Våler godshus syd
Våler privet
Våler stasjonsbygning
Vååsjø stasjonsbygning
Vååsjø vokterb./feriested
Øyer bryggerhus
Øyer stasjonsbygning
Øyestøl vokterbolig
Øyheim ekspedisjons hus
Øysteinstul stasjonsbygning
Øysteinstul uthus/privet
Åbogen garasje
Åbogen godshus
Åbogen privet
Åbogen stasjonsbygning
Åbogen uthus
Ådalsbruk godshus
Ådalsbruk privet
Ådalsbruk stasjonsbygning
Ådalsbruk uthus/vedbu
Ål betjentbolig 1
Ål betjentbolig 2
Ål elektroverksted
Ål garasjer
Ål godshus
Ål lokstall
Ål materiallager
Ål stasjonsbygning
Ål Trolløya kontor/veksted/garasje
Ål velferdsbygg
Ål visitørhytte
Åmot godshus
Åmot stasjonsbygning
Åndalsnes godsterm. garasje
Åndalsnes godsterm.adm.bygg
Åndalsnes lokstall
Åndalsnes stasjonsbygning
Åneby stasjonsbygning
Årnes nye banebygg
Årnes stasjonsbygning
Ås stasjonsbygning
Åsen godshus
Åsen stasjon

Organisasjonen

En del usikkerhet – og masse kjærlighet

Hverdagslivet i ROM Eiendom har gått nesten som normalt i 2016, til tross for en overskyggende jernbanereform.



– Usikkerhet. De uttaler det nesten trestemt, Evy Maria Johansen, Sylvain Todesco og Knut Vidar Draget, når de blir bedt om å fortelle hva som har preget det indre livet i ROM Eiendom i 2016. En usikkerhet knyttet til en jernbanereform som først de siste månedene av fjoråret begynte å ta konkret form for ROMs medarbeidere.

– Vi har vært vant til at alle har fått informasjon fortløpende. Her er alt åpent i alle systemer, informasjon flyter både på tvers og opp-og-ned i systemet. Men det siste året har det vært en del hemmelighold – og det skaper grunnlag for rykter, mener Knut Vidar Draget, som er IT-rådgiver med ansvar for intern brukerstøtte i ROM.

Han får støtte av sine to kolleger, eiendomsforvalterne Evy Maria Johansen og Sylvain Todesco:

– Vi skjønner at ikke alt har vært klart underveis og at vi derfor ikke har kunnet få så mye informasjon, men vi liker ikke følelsen av at andre vet noe vi ikke vet. Dermed fikk ryktene gå – og det skaper selvfølgelig usikkerhet, sier Johansen.

– Dessuten er alt plutselig blitt mye mer formelt, og det er flere ledd og nivåer involvert. Dermed går ting tregere, og vi merker allerede at det ikke lenger vil være så korte beslutningslinjer som vi har vært vant til. Vi er litt usikre på hvor stor mulighet vi har til å påvirke vår egen arbeidshverdag fremover, påpeker Todesco.

Mye bra også

Det er med andre ord et visst forbehold som preger de tre ansattrepresentantene når det gjelder holdningen til jernbanereformen. Men når de har ryddet usikkerheten av veien, så ser de også positive muligheter fra 1. mai 2017:

– Det er flott å høre toppsjefen vår, Gorm Frimannslund, snakke varmt om knutepunktsutvikling. Det er nytt for oss – tidligere har jo Jernbaneverket konsentrert seg utelukkende om å bygge infrastruktur. Men det at denne utbyggingen nå knyttes så tett mot miljøutfordringene og at vi kan bidra med miljøvennlige løsninger i samfunnet, det er veldig bra, sier Todesco.

Johansen gleder seg til å lære noe nytt:

– Vi i ROM kan lite om hvordan Jernbaneverket drifter plattformer og uteområder, naturlig nok. Nå får vi mulighet til å lære mer om dette. Vi blir også en del av sikkerhetstenkningen som preger Jernbaneverkets drift. Og det er alltid gøy å lære noe nytt, sier hun.

– Så kommer vi jo i stor grad til å fortsette med mye av det vi gjør i dag, samtidig som at vi får muligheten til å utvikle nye digitale tjenester – det blir spennende. Som å videreutvikle smarte bygg og kanskje se på robotteknologi på verkstedene, påpeker Draget.

– Alle skal tenke mer helhetlig fremover, og det er bare positivt. Og vi gleder oss til at vi snart skal jobbe sammen, rent fysisk. Mye av usikkerheten vi har kjent på vil forsvinne da, mener Todesco. Han er utnevnt som en av 11 kulturagenter i ROM, Jernbaneverket og Mantena, som siden høsten 2016 har hatt som oppgave å bygge en felles kultur for de tre foretakene.

– Det mest konkrete vi har gjort så langt, var å arrangere et faglig og sosialt kick-off for alle ansatte. Vi brukte en hel dag på å snakke om hva slags felles kultur vi ønsker oss når vi snart blir ett. Samlingen gikk over all forventning, det var mye positiv energi i rommet, sier Todesco. Alle tre tror det vil bli lettere å forvalte den store eiendomsporteføljen til Bane NOR når all jernbanerelatert eiendom samles i divisjonen Knutepunkt og eiendom fra 1. mai.

«Samholdet er sterkt, og har vært det gjennom hele 2016.»

EVY MARIA JOHANSEN
Eiendomsforvalter

De kan se tilbake på et svært godt år, ROM-medarbeiderne Sylvain Todesco, Evy Maria Johansen og Knut Vidar Draget. Og så er de veldig spent på hva 2017 og jernbanereformen vil bringe.

– Når alt er samlet under ett tak og i ett foretak, vil vi slippe den offentlige kranglingen som tidligere har vært der, mellom Jernbaneverket og ROM, sier Draget.

Masse kjærlighet

– Men litt tilbake til 2016. Når usikkerheten rundt jernbanereformen ryddes til side – hva har preget året i ROM da?

– Vi har greid å opprettholde «business as usual». Et synlig og konkret bevis på det, er at vi i 2016 fikk vårt beste resultat noensinne på leietakerindeksen. Faktisk er vi tredje best i Norden, understreker Todesco. Undersøkelsen han snakker om, er en årlig undersøkelse som måler hvor tilfreds leietakerne hos en rekke større eiendomsaktører i Norge og Norden er med leieforholdet sitt. Med en score på 82 poeng kom altså ROM på tredjeplass i 2016.

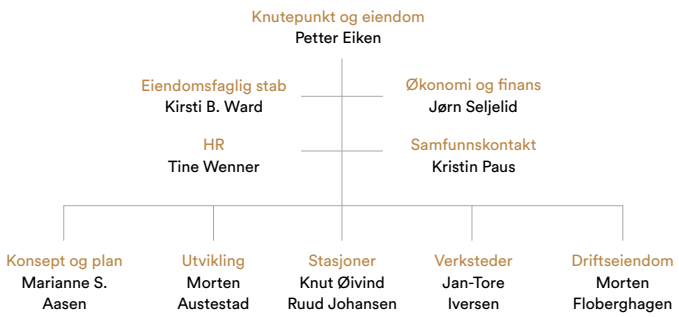
– Mye av grunnen til det gode resultatet er vår tette kontakt med leietakerne og en stor grad av fleksibilitet. Jeg håper at vi får beholde denne fleksibiliteten når vi går inn i Bane NOR også – den trengs om vi skal fortsette å score godt på leietakerindeksen, mener Todesco. Så legger han til:

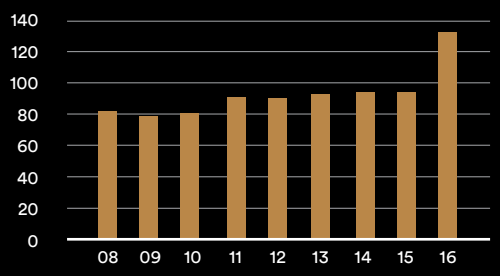
– Du vet, vi elsker byggene og leietakerne våre. Og hverandre, da.

– Ja, vi er glad i hverandre her i ROM. Samholdet er sterkt, og har vært det gjennom hele 2016, bekrefter Johansen. Draget skynder seg å føye til: – Det er masse kjærlighet her.

Todesco skyter inn: – ROM er en familie for oss. Og det ligger det store verdier i. Vi håper bare at Bane NOR vil vite å verdsette det. ■

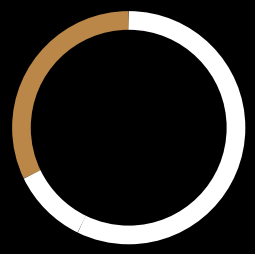
LEDERGRUPPEN I KNUTEPUNKT OG EIENDOM, PR 31/12-2016





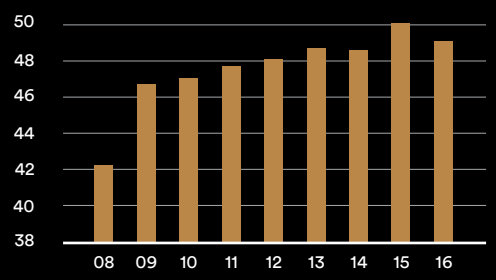
ANTALL ANSATTE

133



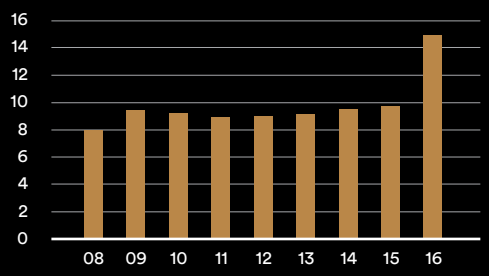
ANDEL MENN/KVINNER

68/32 %



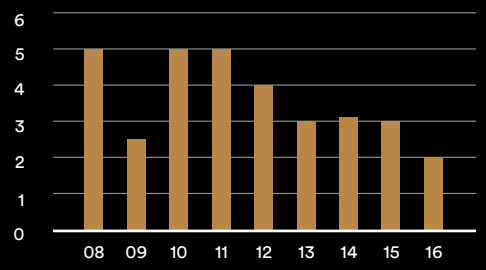
GJENNOMSNITTSALDER

49,1



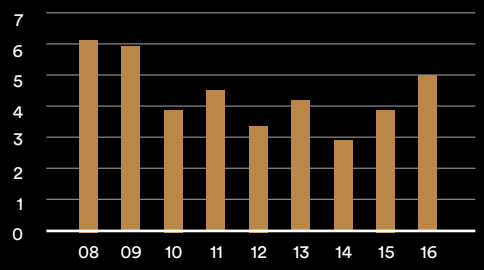
GJENNOMSNITTSANSIENNITET

15 år



TURNOVER

2 %



SYKEFRAVÆR

5 %

«Vi skal skape enda bedre serviceanlegg for jernbanen, vi skal utvikle stasjoner og områdene rundt. Vi får muligheten til å kjøpe eiendom og kan dermed tenke mer helhetlig og konseptbasert for hele knutepunktet framover.»

PETTER EIKEN
Administrerende direktør
ROM Eiendom

Illustrasjon: Voice

Single Purpose-selskaper

I en rekke større utviklingsprosjekter har ROM Eiendom etablert single purpose-selskaper sammen med andre profesjonelle eiendomsaktører. ROM bidrar med attraktive tomter og utviklingskompetanse, partneren bidrar med lokalkunnskap og komplementær kompetanse. I tillegg har ROM nærmere 60 heleide datterselskaper med formål å utvikle og/eller leie ut bolig- og næringseiendom.

Single Purpose-selskaper:

55 %	Paradis Boligutvikling 1 AS	Kruse Smith Eiendom AS og K2 Stavanger AS	Utvikling av boligeiendom for salg i Stavanger
50 %	Kammerherreløkka AS	R8 Holding AS	Utvikling og utleie av næringseiendom i Porsgrunn
50 %	Lilleelva Parkering AS	Porsgrunn Utvikling AS	Utleie av parkeringsplasser i Porsgrunn
50 %	Lagårdsveien Utvikling AS	K2 Stavanger AS	Utvikling og utleie av næringseiendom i Stavanger
50 %	Grefsen Utvikling AS	JM AS	Utviling av boliger for salg på Grefsen i Oslo
50 %	Strandsonen Utvikling	Utstillingsplassen AS	Utvikling og utleie næringseiendom, samt boligeiendom for salg i på Hamar
50 %	Jessheim Byutvikling AS	Ø.M.Fjeld AS	Utvikling og utleie næringseiendom, samt boligeiendom for salg i på Jessheim
50 %	Jernbanebrygga 63 AS	Grenland Havn IKS	Utleie av næringseiendom i Skien
50 %	Gjøvik Utvikling AS	Tema Eiendom AS	Utvikling og utleie av næringseiendom på Gjøvik
50 %	Hokksund Vest Utvikling AS	Eiker Eiendomsutvikling AS	Utvikling og utleie næringseiendom, samt boligeiendom for salg i Hokksund
50 %	Sjøsiden Moss AS	Moss kommune	Utvikling og utleie av næringseiendom, samt boligeiendom for salg i Moss
50 %	Vikersund Utvikling AS	Modum kommune	Utvikling av boliger for salg i Vikersund
50 %	Heggstadmyra Utvikling AS	BLEN Utvikling AS	Utvikling av næringseiendom for salg på Heimdal
40 %	Trondheim Stasjonssenter AS	Sør-Trøndelag fylkeskommune og Trondheim kommune	Utvikling av næringseiendom/stasjonssenter i Trondheim
33 %	Sagtomta Utvikling Mysen	Eidsberg kommune og Eidsberg sparebank	Utvikling av boliger for salg på Mysen
33 %	Oslo S Utvikling AS	Linstow Eiendom AS og Entra Eiendom AS	Utvikling og utleie næringseiendom, samt boligeiendom for salg i Bjørvika i Oslo

Styret

Geir Isaksen
Styrets leder

Geir Isaksen har vært konsernsjef i NSB siden 2011 og styreleder i ROM Eiendom AS fra samme år. Isaksen kom fra stillingen som konsernsjef i Cermaq ASA (tidligere Statkorn Holding ASA). Før dette var Isaksen stipendiat og senere forsker på UMB, vare- og organisasjonsdirektør i Gartnerhallen og direktør for landbruks-organisasjonenes Brüsselkontor. Isaksen er utdannet dr. scient i landbruksøkonomi fra Norges miljø- og bio-vitenskapelige universitet. Isaksen har hatt styreverv i en rekke ulike bedrifter og offentlige virksomheter, og er for tiden styremedlem i Yara International ASA i tillegg til at han er styreleder i de største datterselskapene i NSB-konsernet.

Camilla Wahl
Camilla Wahl har vært styremedlem siden 2006. Wahl er arbeidende styre-leder i Wahl Eiendom AS, styremedlem i diverse datterselskaper av Wahl Eiendom og styremedlem i Pareto Bank ASA. Wahl har tidligere vært styremedlem i DnB Eiendomsinvest 1 ASA, daglig leder i Wahl Eiendom AS, partner i Legalteam Advokatfirma DA, advokatfullmektig i Advokatfirmaet Selmer og advokatfullmektig i Wikborg & Rein.

Hans Kristian Voldstad
Hans Kristian Voldstad har vært styremedlem siden 2004. Voldstad er eiendomsinvestor og eier eiendomsselskapet Voldstad Eiendom A/S som igjen er hovedeier i Niklasberg AB i Sverige. Voldstad har styre-verv i egne selskap og i Schage Eiendom AS i tillegg til frivillige verv innen idrett og politikk. Voldstad var eiendoms-direktør i Fagbygg/BPA frem til 1992 og har siden vært selvstendig nærings-drivende innen eiendom med hovedvekt på egne investeringer.

Synne Homble
Synne Homble tiltrådte styret i 2015. Homble er konserndirektør strategi og selskapsfunksjoner i NSB. Hun har vært ansatt i ulike lederstillinger i Cermaq siden 2006. Før dette var Homble fra 1998 til 2006 advokat i advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co. Hun er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Homble er nestleder i styret i Statnett SF og er medlem av Norges OECD-kontaktpunkt for ansvarlig næringsliv, oppnevnt av Utenriksdepartementet.

Kjell Haukeli
Kjell Haukeli har vært varamedlem siden 2004 og styremedlem siden 2014. Haukeli har mange-årig erfaring som leder av NSB-konsernets sentrale økonomifunksjon og har vært ansatt som direktør Økonomi og finans i NSB-konsernet siden år 2000. Haukeli er styremedlem i Mantena AS.

Hege Messel Grande
Hege Messel Grande har vært varamedlem ansattes representant siden 2012 og ansattes representant siden 2014. Grande er leder for Økonomi Eiendomsavdelingen, og har tidligere jobbet som finansanalytiker hos Asea Brown Boveri Southeast Asia Pte Ltd (Singapore) og økonomisjef hos Saga Petroleum ASA. Grande har vært ansatt i ROM Eiendom AS fra 2001.

Per Atle Tufte
Per Atle Tufte har vært ansattes representant siden 2016. Tufte er seksjonsleder i utviklingsavdelingen, og sitter i nærmere 20 styrer både som styreformann og styremedlem i del- eller heleide ROM-selskaper. Tufte er siv. ing/bedrifsøkonom og har tidligere jobbet både i offentlig og privat sektor, bla. i innen eiendomsutvikling, kommunal virksomhet, prosjektlederfirmaer og NSB Gardermobanen AS. Han har også noen år drevet privat virksomhet.

Ledergruppen

Signe Horn og Lise Sunsby gikk ut av ledergruppen i løpet av 2016. Ansatt-representant Truls Mortensen trådte ut av styret i løpet av 2016.

Petter Eiken
Administrerende direktør

Petter Eiken har vært ansatt som administrerende direktør i ROM Eiendom siden 2014. Eiken er utdannet sivilingeniør Bygg ved NTH. Av tidligere jobber har Eiken vært Executive Vice President i Skanska AB, adm.dir i Skanska Norge A/S og viseadm.dir i Veidekke A/S.

Morten Austestad
Direktør utvikling

Morten Austestad har vært ansatt som Direktør utvikling i ROM Eiendom i perioden 2006–2008 og fra 2011. Austestad er utdannet siviløkonom Norges Handelshøyskole i Bergen og har erfaring fra finans og eiendom fra Aberdeen Property Investors og Alfred Berg Industrifinans.

Jan-Tore Iversen
Direktør verksteder

Jan-Tore Iversen ansettes som Direktør verksteder fra 1. mai 2016. Iversen har flyteknisk bakgrunn. Av tidligere jobber har Iversen vært Production Manager i SAS teknisk, Workshop Manager i ST Aerospace Solutions og Verksted-direktør i Mantena.

Kristin Paus
Direktør kommunikasjon

Kristin Paus ble ansatt som Direktør kommunikasjon i ROM Eiendom 1. mars 2016. Paus er utdannet siviløkonom ved Norges handelshøyskole i Bergen og har lang kommunikasjonserfaring. Hun har blant annet jobbet som kommunikasjons-direktør og pressesjef i Coop Norge, informasjons-sjef i Postbanken/DNB og informasjonssjef i Telenor.

Kirsti B. Ward
Direktør eiendomsfaglig stab

Kirsti B. Ward ble ansatt 1. januar 2016 som Direktør eiendomsfaglig stab. Ward er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo og har advokatbevilling. Hun har de siste syv årene vært ansatt som advokat i ulike stillinger i Jernbaneverket, og har over 20 års erfaring innen eiendomsvirksomhet og eiendomsrelatert juss.

Jørn Seljelid
Direktør økonomi- og finans

Jørn Seljelid har vært ansatt som Direktør økonomi- og finans i ROM Eiendom fra 1. mai 2006. Seljelid er utdannet siviløkonom fra BI 1982. Seljelid har vært konsulent/kontorsjef i Vegdirektoratet, økonomi-sjef i Eiendomsselskapet Aker Brygge, finansdirektør i Plast ASA og økonomi-/finansdirektør i Briksdalen Eiendom.

Tine Wenner
HR-sjef

Tine Wenner ble ansatt som HR-sjef 9. januar 2017. Wenner er utdannet Master of management fra Handelshøyskolen BI og kom fra stilling som HR-rådgiver i Jernbaneverket hvor hun har jobbet i ulike deler av organisasjonen og med større endringsprosesser. Hun har tidligere erfaring som per-sonalrådgiver i Direktoratet for nødkommunikasjon.

Knut Øivind Ruud Johansen
Direktør stasjoner

Knut Johansen ble 1. januar 2017 ansatt som Direktør stasjoner. Han har vært ansatt i ROM siden desember 2005 som eiendomssjef og regionsdirektør. Johansen har bakgrunn fra forsvaret, er utdannet eiendomsøkonom, og har tidligere jobbet som forvalter og eiendoms-sjef i Storebrand og innkjøpsansvarlig i If skadeforsikring.

Morten Stray Floberghagen
Direktør driftseiendom

Morten Stray Floberghagen ble ansatt som Direktør driftseiendom høsten 2016, og kom da fra stillingen som Direktør verkstedutvikling i ROM Eiendom. Floberghagen har studert eiendomsjuss og økonomi ved BI, drev et eget eiendomsmeglerselskap i ti år, og innehadde diverse styreverv før han startet sin karriere i ROM Eiendom som Eiendomssjef.

Marianne Aasen
Direktør konsept og plan

Marianne Aasen ble 1. januar 2017 ansatt som Direktør konsept og plan. Hun er utdannet bygningsingeniør og bedriftsøkonom, og har lang erfaring fra forvaltning, drift vedlikehold og utvikling av offentlig eiendom fra flere kommuner. Hun har vært eiendomsdirektør i Undervisningsbygg Oslo KF. De siste årene har hun arbeidet i Longyearbyen hvor hun har hatt ansvar for all teknisk infrastruktur.

Årsberetning 2016

Realisering av boligprosjekter og næringsbygg utviklet i egenregi og med samarbeidspartnere har bidratt til at også 2016 ble et godt år for ROM Eiendom AS. Konsernets eiendomsportefølje har hatt god verdistigning i 2016, særlig på eiendom i Oslo.

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

ROM Eiendom AS har som formål å styrke det økonomiske grunnlaget for NSB-konsernet gjennom utvikling, forvaltning og salg av NSB-konsernets eiendomsportefølje.

ROM-konsernet består av morselskapet ROM Eiendom AS med tilhørende datterselskap og felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling og forvaltning i Sør-, Øst-, Vest- og Midt-Norge. ROM Eiendom AS er et heleid datterselskap av NSB AS.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av ROM Eiendom AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

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

De pågående endringene innenfor jernbanesektoren initiert av Regjeringen er intensivert gjennom 2016. Det er nå klart at ROM Eiendom AS vil få ny eier fra og med 2017. Med virkning fra 1. januar vil Bane NOR SF være eier av 100 % av aksjene i ROM Eiendom AS. Arbeidene med integrering av ROM Eiendom AS i det nye foretaket pågår for fullt. Overføringene av aksjene i ROM Eiendom AS fra NSB AS til Bane NOR SF vil skje gjennom en fisjon. Fisjonen antas å være gjennomført medio april 2017. Regnskapsmessig virkning vil være fra 1. januar 2017.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet for ROM Eiendom AS i 2016 var på 5,0 % mot 3,9 % i 2015. Selskapet vil fortsette å arbeide for å holde sykefraværet nede, og følge opp at fravær ikke skyldes forhold på arbeidsplassen.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det arbeides fortløpende med forbedringer.

Den 1. november 2016 overtok ROM Eiendom AS 36 medarbeidere fra Mantena AS. Denne overføringen av medarbeidere var ledd i en virksomhetsoverdragelse hvor drift av verksteder overføres fra Mantena AS til ROM Eiendom AS.

Arbeidsmiljøet i selskapet er preget av motiverte medarbeidere som yter god innsats.

Likebehandling

ROM-konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det er full likestilling mellom kvinner og menn, og med lønns- og arbeidsvilkår som ikke diskriminerer. Konsernet hadde 133 ansatte pr 31.12.2016, hvorav 43 er kvinner. Snittalder i 2016 er 49,1 år, og gjennomsnittsansiennitet 15 år.

Styret i ROM Eiendom AS består av 7 personer; 4 menn og 3 kvinner.

Miljørapportering

Vi kan se tilbake på et år der miljø og samfunnsansvar har vært høyt på agendaen. ROM Eiendom AS har som mål å utvikle bærekraftige bygninger, forvalte våre bygg på en miljøvennlig måte og legge til rette for økt kollektivtransport ved å skape gode kollektivknutepunkt. ROM Eiendom AS har i 2016 vedtatt en forpliktende miljøstrategi og tilsluttet seg 9 av de 10 strakttiltakene som ble anbefalt til små og store byggeiere i Eiendomssektorens veikart mot 2050, et innspill til Regjeringens utvalg for Grønn Konkurransekraft. Av viktige milepæler for 2016 kan nevnes:

- Det nye kontorkomplekset i Zander Kaaes gate 7 (Bergen) ble ferdigstilt, med BREEAM-NOR Very Good-klassifisering, passivhus-standard og energiklasse A
- Kontorprosjektet Trappehuset ved Trondheim stasjon ble ferdigstilt med BREEAM-NOR Very Good-klassifisering
- Energiforbruket i eksisterende bygg redusert med 4,8 % målt i kWh/m²
- Forbruket av fossil brensel redusert med 19,9 % ved ombygging til varmepumpe og overgang til bioolje
- Nytt Energioppfølgingssystem (EOS) etablert

Redegjørelse om samfunnsansvar

ROM Eiendom AS eier de fleste jernbane-stasjonene i Norge. Flere av disse er verne verdige, og ROM Eiendom AS bruker betydelige midler hvert år på vedlikehold. Dette skjer i gjennom et systematisk arbeid, hvor nærmere 90% av alt vedlikehold følger flerårige planer. ROM Eiendom AS har høye ambisjoner om å være en profesjonell utvikler av gode kollektivknutepunkt, og det legges ned store ressurser for å lykkes med dette.

ROM Eiendom AS har høye ambisjoner knyttet utvikling av miljøvennlige og energieffektive bygg. Selskapet har mottatt flere priser som viser at man har lyktes godt innenfor dette området.

ROM Eiendom AS er et heleid datterselskap av NSB AS. For redegjørelse om samfunnsansvar henvises det til redegjørelse gitt i NSB AS sin årsberetning for NSB-konsernet som også omfatter datterselskaper.

Eiendomsmarkedet og fremtidige utsikter

Markedet for salg av næringseiendom og boliger i 2016 har vært meget godt. Særlig har marke-det for salg av nye boliger vært godt. Samlet transaksjonsvolum på næringseiendom for året utgjør cirka 70 milliarder kroner hvorav uten-landske eiere stod for en betydelig del av dette volumet, selv om både totalvolumet og utlen-dingenes relative andel er ned fra rekordåret 2015. Eiendommer med sentral beliggenhet og lange leiekontrakter er attraktive objekter. Prime yield for kontoreiendom i Oslo-CBD har i løpet av året falt til 3,75 %.

Overdragelse av kontorbygget i Zander Kaaes gate ved Bergen stasjon er den største enkelt-transaksjonen ROM Eiendom AS har gjennom-ført i 2016.

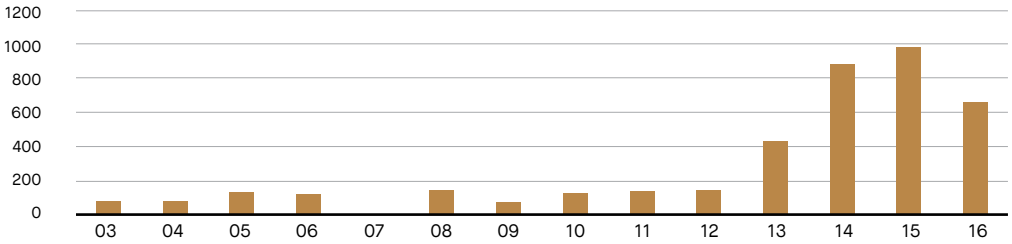
Boligmarkedet i Norge, og spesielt i Oslo, har i 2016 vært preget av høy etterspørsel. Dette har medført en betydelig prisoppgang. ROM Eiendom AS har via deleide selskaper solgt et betydelig antall leiligheter i 2016. Det forventes at boligmarkedet fortsatt vil være godt i 2017, men at man antakelig vil oppleve en noe flatere prisutvikling enn i 2016. Usikre utsikter, forven-tet lavere inntektsvekst og økt arbeidsledighet vil derimot kunne redusere etterspørselen.

Leiemarkedet har for næringseiendom har i 2016 vært på nivå med 2015. Leieprisene på kontorarealer med god standard og beliggenhet har vært stabile gjennom året. Vestkorridoren i Oslo og Stavanger (Forus) har fremdeles vesentlig arealledighet. For handelsarealer har leieprisene vært relativt stabile i gjennom året.

ROM Eiendom AS erfarer at det i 2016 har vært tilfredsstillende finansieringsbetingelser for nye utbyggingsprosjekter. Det er forventet fortsatt lave renter, men høyere margin til bankene.

Selskapet har fortsatt fokus på å ha god dialog med sine leietakere. Det er også viktig med

KONSERNBIDRAG OG UTBYTTER FRA OPPTJENT RESULTAT FRA ROM EIENDOM AS TIL NSB AS 2003-2016 (TALL I MNOK)



overvåkning og vurdering av risikoutsatte bransjer, krav til garantistillelse og innkreving av utestående leie.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernets evne til å skape merverdier i utviklingsporteføljen vil avhenge av fremtidig etterspørsel etter boliger og næringslokaler. Opprettelse av Single Purpose-selskaper med profesjonelle samarbeidspartnere kombinert med attraktive og sentrumsnære utviklingseiendommer gjør konsernet mindre eksponert for eventuelt fall i etterspørselen.

Framtidsutsiktene til norsk økonomi er fremdeles noe usikre ved utgangen av 2016. Selv om oljeprisen i 2016 har økt med over 50% sammenlignet med nivået ved inngangen til året, er oljeprisen fremdeles under halvparten av oljepristoppen i mars 2012, og det har vært noe begrenset med positive effekter i 2016 for oljerelaterte aktører. Dette har medført at noen av eiendommene rundt oljebyen Stavanger har falt i verdi og det har vært begrenset oppgang og aktivitet i boligmarkedet i Stavanger og andre oljedominerte områder, selv om boligmarkedet for øvrig og spesielt i Oslo har sett en stor oppgang i 2016. Det er fremdeles noe usikkerhet rundt hvilke ringvirkninger en vedvarende lav oljepris vil kunne få for næringseiendom i øvrige norske byer. For å redusere markedsrisiko igangsettes som hovedregel ikke bygging av nye næringslokaler eller boliger før minst 50% av prosjektet er utleid eller solgt.

Konsernet gjennomfører årlig en verdivurdering av eiendomsporteføljen. Disse rapportene har dokumentert betydelige utviklingspotensial og merverdier. For 2016 er verdien av utviklingseiendommene økt sammenlignet med 2015.

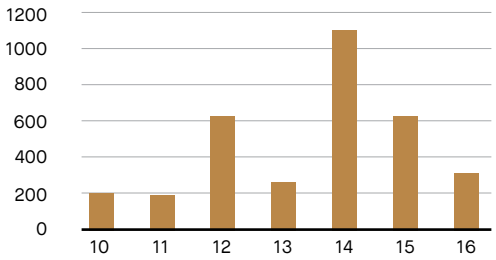
En stor andel av utleieporteføljen, om lag 50 %, retter seg mot leietakere i NSB og annen jernbanerelatert virksomhet. Andelen har vært og er relativt stabil. Dette gjør ROM-konsernet mindre eksponert for svingninger i etterspørselen etter næringslokaler. Gjenstående leietid for utleid areal er seks år.

Kredittrisiko

Ved avhendelse av utviklingseiendommer vurderes kredittrisikoen som lav da eiendomsverdien ikke anses å bli forringet dersom et salg skulle bli hevet.

På utleiesiden anses risikoen for at leietager ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser som moderat, da deler av utleieporteføljen leies ut internt i NSB-konsernet og til øvrig jernbanerelatert virksomhet med statlig eierskap. Ved utleie til eksterne selskap kreves det tilfredsstillende garantier. ROM Eiendom AS har for øvrig en diversifisert portefølje av leietakere og eiendommer og er dermed i begrenset grad eksponert mot store, private enkeltaktører som er særskilt konjunktur- eller bransjeavhengige.

RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD*



*Alle SP-selskapene er konsolidert inn etter bruttometoden frem til og med 2011. Fra og med 2012 er disse konsolidert inn etter EK-metoden. De historiske tallene er ikke justert i forhold til dette.

Likviditetsrisiko
ROM Eiendom AS har som et heleid datterselskap i NSB AS, inngått avtale om deltagelse i konsernkontosystemet. Selskapet har tilgang på finansiering gjennom NSB-konsernet og hadde pr. 31.12.2016 lån fra NSB AS på MNOK 5.671 (MNOK 3 321 i 2015). Den store endringen fra 2015 skyldes låneopptak i forbindelse med utbetaling av ekstraordinært utbytte i 2016.

I forbindelse med den pågående jernbanereformen har det vært et krav å finne nye løsninger for fremmedkapitalfinansiering av ROMkonsernet. Den 19.12.2016 ble det inngått ny og bindende låneavtale med fem eksterne banker på totalt MNOK 6.500, i tillegg til at det var inngått ny avtale med konsernkontobanken om driftskreditt på MNOK 300. Lånene ble utbetalt i begynnelsen av 2017 og innfridde dermed fullt og helt de eksisterende lånene til NSB. I slutten av 2016 ble det også inngått rentesikringskontrakter på totalt MNOK 2.610 med en gjennomsnittlig løpetid på fem år, noe som var et krav i den nye låneavtalen.

ROM Eiendom AS belåningsgrad har økt vesentlig i 2016 som følge av utbetalingen av det ekstraordinære utbyttet. ROM Eiendom AS kan dokumentere betydelige merverdier på eiendomsmassen utover bokførte eiendomsverdier, noe som også har vært en medvirkende faktor i prosessen med å sikre ny og ekstern lånefinansiering.

Styret vurderer likviditeten og kapitalsituasjonen i selskapet som tilfredsstillende. Konsernet har tilstrekkelig tilgang på framtidig kortsiktig likviditet gjennom rammer hos eksterne långivere. Konsernets bankinnskudd var MNOK 24 pr. 31.12.2016 mot MNOK 13 ved utgangen av 2015. I tillegg hadde ROM-konsernet netto fordring/innestående i NSBs konsernbank på TNOK 302 283 pr årsskiftet.

Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet

Omsetningen i konsernet gikk fra MNOK 1 160 i 2015 til MNOK 939 i 2016.

Årsresultatet i 2016 ble MNOK 279 mot MNOK 531 i 2015.

Samlet kontantstrøm fra driften var MNOK 370. Det er gjort betydelige investeringer i utviklingsprosjektene i 2016.

Konsernet har totalt gjort investeringer for MNOK 758 i 2016. Konsernets største investeringer i 2016 har vært i forretningsbygg i Zander Kaaes gate i Bergen, investeringer knyttet til framtidig forretningsbygg i Schweigaardsgate 33, kjøp av forretningsbygget Byterminalen i Stavanger samt innkjøp av maskiner til verksteder fra søsterselskapet Mantena AS.

Konsernets kortsiktige gjeld pr. 31.12.2016 utgjorde 98,9 % av samlet gjeld, mot 16,8 % i 2015. Årsaken til økningen er at all gjeld til NSB er klassifisert som kortsiktig pr. utgangen av

2016 ettersom denne forfalt i sin helhet rett etter årsskiftet.

Totalkapitalen ved utgangen av året var MNOK 7 155 sammenlignet med MNOK 7 298 året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2016 var 9,5 % sammenlignet med 43,6 % pr. 31.12.2015. Nedgangen skyldes ekstraordinært utbytte til NSB i 2016.

Utover forhold knyttet til nedbetaling av lån til NSB omtalt ovenfor har det ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for regnskapet.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i ROM Eiendom AS på MNOK 279:

Overført til annen egenkapital	MNOK 279
Sum disponert	**MNOK 279**

På bakgrunn av årsregnskapet for 2016 foreslår styret at det ytes konsernbidrag med MNOK 128 til selskaper i NSB konsernet.

Eierstyring og selskapsledelse

NSBs konsernstyre er opptatt av at eier og andre interessenter har tillit til NSB-konsernet, og vedtok i 2005 å innføre norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse med tilpassing til konsernets og datterselskapenes eierstruktur.

Styret vil rette en takk til alle ansatte for meget godt utført arbeide i 2016.

OSLO, 7. FEBRUAR 2017

Geir Isaksen

Hans Kristian Voldstad

Kjell Haukeli

Camilla Wahl

Synne Larsen Homble

Per Atle Tufte
Ansattevalgt

Hege Messel Grande
Ansattevalgt

Petter Eiken
Adm.dir.

Resultatregnskap

	morselskapet		konsern	
Tall i TNOK	2016	2015	2016	2015
Driftsinntekter	827 627	1 175 032	938 520	1 159 587
Lønn og andre personalkonstnader	(149 729)	(126 725)	(149 849)	(123 528)
Aktiverte prosjekttimer	16 546	20 869	11 059	17 097
Avskrivninger og nedskrivninger	(173 960)	(158 596)	(188 385)	(172 423)
Andre driftskostnader	(262 559)	(298 353)	(263 752)	(310 401)
Sum driftskostander	**(569 702)**	**(562 805)**	**(590 927)**	**(589 255)**
Resultatandel felleskontroller virksomhet	-	-	99 309	119 292
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	62 500	88 275	-	650
Driftsresultat	**320 425**	**700 502**	**446 902**	**690 275**
Netto finansielle poster	(27 991)	86 694	(134 771)	(54 351)
Netto finanspost pensjoner	(1 243)	(1 633)	(1 243)	(1 633)
Resultat før skattekostnad	**291 191**	**785 563**	**310 888**	**634 291**
Skattekostnad	(32 316)	(162 144)	(25 390)	(111 929)
Årsresultat	**258 875**	**623 419**	**285 498**	**522 362**
Årlig estimatavvik pensjoner over utvidet resultat	(8 325)	11 085	(8 325)	11 085
Utsatt skatt på estim.avvik pensjoner utvidet resultat	2 161	(2 723)	2 161	(2 723)
Utvidet resultat	**(6 164)**	**8 362**	**(6 164)**	**8 362**
Årsresultat	**252 711**	**631 781**	**279 334**	**530 724**
Årets totalresultat	**252 711**	**631 781**	**279 334**	**530 724**
Totalresultat tilordnes				
Aksjonærene i morselskapet	252 711	631 781	279 365	530 724
Minoritet			(30)	
Årets totalresultat	**252 711**	**631 781**	**279 335**	**530 724**
Opplysninger om:				
Overført til (+)/fra (-) annen EK	252 711	631 781	279 335	530 724
Sum	**252 711**	**631 781**	**279 335**	**530 724**

Balanse

	morselskapet		konsern	
Tall i TNOK	2016	2015	2016	2015
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Utsatt skattefordel	4 796	-	15 574	14 259
Varige driftsmidler	716 677	463 650	819 672	577 991
Investeringseiendom	3 254 304	3 340 191	3 688 793	3 612 816
Investering i datterselskap	509 210	433 025	-	-
Investering i FKV	307 053	299 699	588 619	544 274
Finansielle anleggsmidler	396 752	296 610	79 576	79 576
Sum anleggsmidler	**5 188 792**	**4 833 175**	**5 192 234**	**4 828 916**
OMLØPSMIDLER				
Utv.eiendom under utv. for salg	803 535	867 302	1 094 761	1 026 560
Eiendommer for salg		-	-	503 840
Kundefordringer og andre fordr.	881 837	918 242	841 897	926 631
Fin. eiendeler til virkelig verdi over resultat	2 151	-	2 151	-
Kontanter og kontantekvivalenter	6 166	476 827	23 646	12 504
Sum omløpsmidler	**1 693 689**	**2 262 371**	**1 962 455**	**2 469 535**
Sum eiendeler	**6 882 481**	**7 095 546**	**7 154 689**	**7 298 451**

	morselskapet		konsern	
Tall i TNOK	2016	2015	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Aksjekapital og overkurs	209 000	2 397 142	209 000	2 397 142
Opptjent egenkapital	253 730	627 692	467 464	814 478
Minoritet	0		645	-
Sum egenkapital	**462 730**	**3 024 834**	**677 109**	**3 211 620**
LANGSIKTIG GJELD				
Lån	-	3 321 000	2 331	3 321 002
Utsatt skatt	-	6 687	0	-
Pensjonsforpliktelser	69 225	63 441	69 225	63 439
Andre avsetninger for forplikt.	-	7 000	27 332	7 000
Sum langsiktig gjeld	**69 225**	**3 398 128**	**98 888**	**3 391 441**
KORTSIKTIG GJELD				
Kassakeditt/kortsiktig gjeld morselskap	5 671 000	-	5 671 000	-
Lev.gjeld og annen korts. gjeld	647 418	635 618	670 774	655 640
Betalbar skatt	32 108	36 966	36 918	39 750
Lån	-	-	-	-
Sum kortsiktig gjeld	**6 350 526**	**672 584**	**6 378 692**	**695 390**
Sum gjeld	**6 419 751**	**4 070 712**	**6 477 580**	**4 086 831**
Sum egenkapital og gjeld	**6 882 481**	**7 095 546**	**7 154 689**	**7 298 451**

Fullstendig regnskap med noter ligger på www.romeiendom.no/rapporter

Oslo, 7. februar 2017

Geir Isaksen

Synne Larsen Homble

Hans Kristian Voldstad

Per Atle Tufte
Ansattevalgt

Kjell Haukeli

Hege Messel Grande
Ansattevalgt

Camilla Wahl

Petter Eiken
Adm.dir.

Design: REDINK

Foto: Sune Eriksen

Papir: 150 g Munken Polar

Trykk: RK Grafisk

ROM EIENDOM

ROM EIENDOM AS
Postadresse: Postboks 1800 Sentrum, 0048 Oslo
Besøksadresse: Schweigaards gate 23, 0191 Oslo
Sentralbord: +47 47 62 05 00

E-post: post@romeiendom.no
romeiendom.no