



Oppsummering året 2025
Bjerke Travbane Eiendom AS

1. Innledning

2025 har vært et år preget av videre profesjonalisering av Bjerke Travbane Eiendom AS, styrket eiendomsforvaltning og betydelig fremdrift i utviklingen av Bjerke-området.

Selskapet har gjennom året arbeidet målrettet med å utvikle eiendomsverdiene på Bjerke til beste for travsporten, samtidig som den løpende driften og forvaltningen av eiendomsmassen er styrket. Samarbeidet med Selvaag Bolig har blitt videreutviklet gjennom arbeidet med et omforent planforslag for Bjerke Nord og N7.

Året representerer et viktig steg i videreutviklingen av selskapet som både eiendomsforvalter og eiendomsutvikler med ansvar for et av Oslos største transformasjonsområder.

2. Om selskapet

Bjerke Travbane Eiendom AS er et heleid datterselskap av Det Norske Travselskap (DNT).

Selskapets vedtektsfestede formål er å fremme norsk travsport i Oslo-området og ellers støtte opp om frivillig arbeid som drives i regi av Det Norske Travselskap. Selskapet har ikke erverv til formål.

For å oppfylle dette formålet eier, forvalter og utvikler selskapet eiendommer og anlegg på Bjerke Travbane. Eiendommene skal både understøtte dagens travvirksomhet og legge grunnlaget for langsiktig verdiskaping til beste for travsporten.

Bjerke Travbane Eiendom AS er morselskap for flere virksomheter innen travsport og eiendomsforvaltning, herunder Bjerke Travbane AS, Bjerke Trav AS, Hesteskoen AS og Norsk Travsport Senter AS.

I oktober 2024 tiltrådte Kathrine Nyhus som daglig leder. 2025 har vært hennes første hele driftsår i rollen.

Styret har i 2025 bestått av:

- Øistein Andresen (styreleder)
- Bror Helgestad (nestleder)
- Bjørn Tore Hagness
- Kai-Magnar Killingmo
- Vibecke Hverven
- Victoria Marie Evensen (fra generalforsamlingen 28. mai 2025)

Jan Erik Holmberg var styremedlem frem til generalforsamlingen 28. mai 2025.

Det ble gjennomført syv styremøter i løpet av året.



Figur 1- Hesteportens hus

3. Daglig leders kommentar

2025 har vært et viktig år for Bjerke Travbane Eiendom. Gjennom året har vi arbeidet systematisk med å styrke selskapets rolle som eiendomsforvalter og eiendomsutvikler.

Som eiendomsforvalter og -utvikler arbeider vi med et langsiktig perspektiv hvor verdiskapning skjer gjennom kombinasjonen av strategiske beslutninger, planarbeid, forvaltning og evnen til å tilpasse oss endrede rammevilkår. I løpet av året har virksomheten hatt særlig fokus på:

- Profesjonalisering av eiendomsforvaltningen
- Utvikling av Bjerke Nord og Bjerke Syd i samarbeid med Selvaag Bolig
- Langsiktig strategi for utvikling av Bjerke som travarena og byutviklingsområde

Gjennom året har vi jobbet målrettet med planprosesser for Bjerke Nord (Torgbyen), Indre Bane og Bjerke Syd (Parkbyen). 6.juni ble planen for Bjerke Nord/Torgbyen og N7 formelt innsendt Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo. Selv om reguleringssaker er omfattende og ofte tidskrevende, vurderer vi vår egen innsats med å følge opp vår del av reguleringsarbeidet som rettidig og tilfredsstillende, og slik at Selvaag Bolig (som er forslagstiller) har hatt anledning til en samlet innsending til PBE uten forsinkelse.

Bjerke Travbane Eiendom skal sikre travets interesser, og styrer planarbeidet for Indre Bane iht. bystyrevedtaket fra desember 2021. Byutvikling på Bjerke skal skje på travets premisser.

Derfor var det viktig for BTE å igangsette arbeidet med regulering av Indre Bane, ettersom de øvrige planene skrider frem og det er en rekke avhengigheter mellom alle reguleringsplanene.

Når det gjelder porteføljen vår, så har vi i byggene våre både målt opp alle arealer på nytt (Newsec) og vi har reforhandlet samtlige leiekontrakter med eksisterende leietakere og inngått nye leieavtaler. Leienivåene lå kunstig lavt, så vi har reforhandlet dette og lagt oss på et riktigere markedsmessig nivå. Vi er ved godt mot, og målet er null ledighet i løpet av 2026.



Figur 2 - Et fremtidsbilde av Bjerke Travbane med ny byutvikling rundt. Ill. DARK Arkitekter

4. Utvikling av Bjerke-området og samarbeid med Selvaag Bolig

Byutvikling på travets premisser

Utviklingen av Bjerke skjer innenfor rammene av planprogram og VPOR vedtatt av Oslo bystyre i 2021.

Det overordnede prinsippet er at byutviklingen skal skje på travets premisser. Travsporten skal videreføres og utvikles samtidig som deler av området transformeres til en ny bydel med boliger, næring, møteplasser og offentlige funksjoner.

Omforent planforslag

I perioden oktober til desember 2024 ble det besluttet å samle utviklingen av N7 og Bjerke Nord i et felles planforslag mellom Bjerke Travbane Eiendom og Selvaag Bolig.

Gjennom 2025 har partene arbeidet sammen om å utvikle et omforent planforslag. Prosessen har omfattet omfattende dialog med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og øvrige offentlige myndigheter.

Planforslaget ble oversendt Plan- og bygningsetaten 6. juni 2025.

Representanter fra ledelsen og styret i Selvaag Bolig deltok også i styremøte hos Bjerke Travbane Eiendom i forbindelse med behandlingen av det omforente planforslaget.



Figur 3 - Collage av utviklingsprosjektene i og rundt Bjerke Travbane. Ill BTE

Samarbeidet med Selvaag Bolig

Samarbeidet med Selvaag Bolig bygger på avtalen inngått i 2018 om utvikling av deler av eiendommene på Bjerke.

Planområdet omfatter totalt om lag 221 dekar og representerer et av de største sammenhengende byutviklingsområdene i Oslo.

Avtalen omfatter minimum cirka 17 dekar i nordre del av området og om lag 40 dekar i søndre del. I tillegg har Selvaag Bolig rett til å erverve ytterligere arealer på sørfeltet som eventuelt reguleres til boligformål frem mot 2050.

For nordfeltet er kjøpesummen avtalt gjennom eksisterende avtaleverk (reguleres for reguleringsvedtak og KPI), mens verdiene i sør i hovedsak vil bli fastsatt gjennom fremtidige reguleringsvedtak og markedsverdier.

Bjerke Nord, Bjerke Syd og Indre Bane

Utviklingsarbeidet omfatter både nordre og søndre deler av planområdet, samt vurderinger knyttet til den langsiktige utviklingen av Indre Bane.

Målet er å skape et attraktivt og levende byområde med:

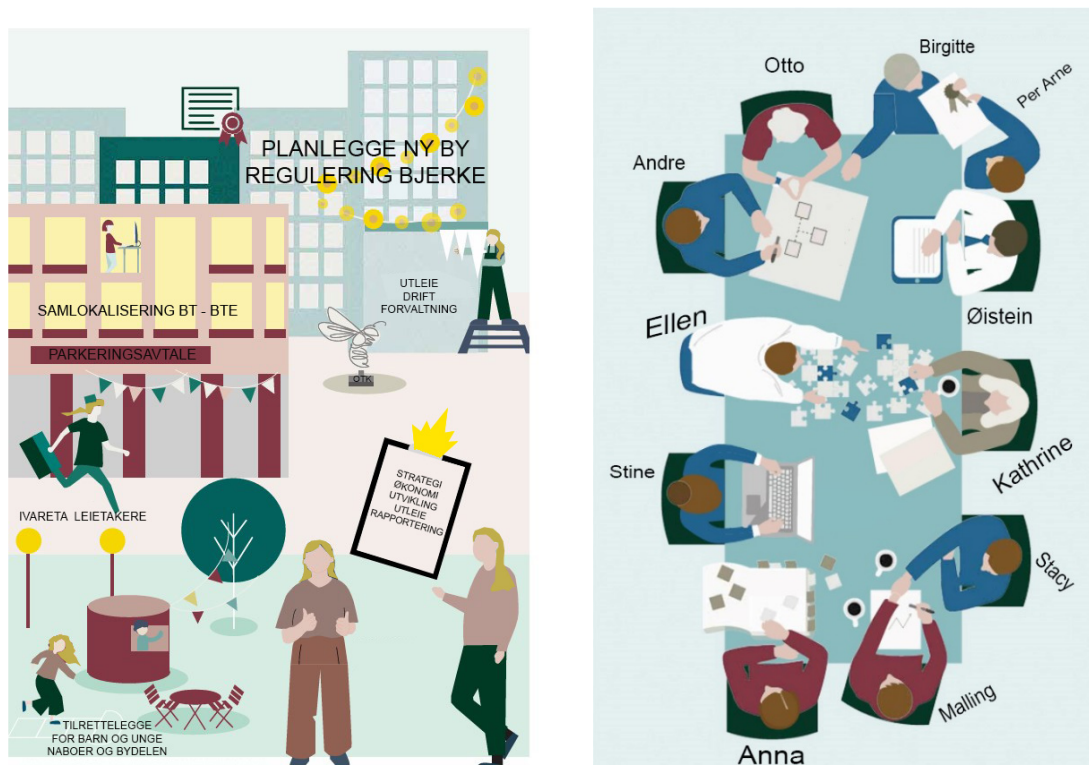
- Boliger
- Næringsarealer
- Handel og service
- Møteplasser
- Gode byrom
- Funksjoner som understøtter travsporten

Samtidig skal Bjerkes identitet som Norges nasjonalanlegg for travsport videreutvikles.

Verdiskaping og fremdrift

Detaljregulering for nordre del av området forventes i løpet av 2027, mens søndre del forventes regulert i løpet av 2028.

Prosjektet representerer betydelige verdier for travsporten og vil over tid bidra til finansiering av nødvendige investeringer i tranlegget, øvrige eiendommer på Bjerke og langsiktig kapitalforvaltning til beste for travsporten.



Figur 4 - Aktører som samhandler om utvikling av Bjerke. Ill BTE

5. Drift av egen eiendomsmasse

Profesjonalisering av eiendomsforvaltningen

I løpet av 2025 ble hele eiendomsporteføljen gjennomgått.

Arbeidet omfattet:

- Oppmåling av arealer
- Oppdatering av plantegninger
- Kartlegging av leieforhold
- Reforhandling av eksisterende kontrakter

Målet har vært å etablere markedsmessige leienivåer og styrke selskapets løpende kontantstrøm.

Hestesportens Hus

Norsk Rikstoto flyttet i juni 2025 inn i nye lokaler i Hestesportens Hus gjennom en tiårig leieavtale med Bjerke Travbane Eiendom som gårdeier.

Flyttingen muliggjorde samtidig en reorganisering av lokalene. DNT flyttet inn i 4. etasje, mens Bjerke Travbane og Bjerke Travbane Eiendom ble samlokalisert. Arbeidet har bidratt til bedre arealutnyttelse og mer hensiktsmessige lokaler for virksomhetene på Bjerke.

Leietakere og avtaler

Det ble i løpet av året inngått og reforhandlet flere leieavtaler, både med eksterne leietakere og med virksomheter tilknyttet travsporten.

Samtlige leiekontrakter i porteføljen er gjennomgått med mål om å etablere markedsmessige vilkår og sikre en bærekraftig forvaltning av eiendommene.

6. Finansiell utvikling og nøkkeltall

2025 har vært preget av betydelig aktivitet innen både eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling.

Selskapets økonomiske utvikling må ses i lys av:

- Omfattende utviklingsarbeid på Bjerke Nord og Bjerke Syd
- Arbeid med reguleringsprosesser
- Profesjonalisering av eiendomsforvaltningen
- Styrking av inntektsgrunnlaget gjennom nye og reforhandlede leieavtaler
- Løpende vurderinger av finansiering og likviditet

7. Utsikter for 2026 og hendelser etter årsslutt

Ved inngangen til 2026 står Bjerke Travbane Eiendom godt posisjonert for videre utvikling.

Følgende områder vil ha særlig fokus:

- Oppfølging av planprosessen for Bjerke Nord og Bjerke Syd
- Videre utvikling av Indre Bane
- Strategiske vurderinger knyttet til utviklingsmodeller og partnerskap
- Videre profesjonalisering av eiendomsforvaltningen
- Styrket kommunikasjon og interessedialog
- Utvikling av et strategisk målbilde for selskapet

Gjennom 2025 og videre inn i 2026 har selskapet arbeidet med å etablere en tydeligere kommunikasjonsplattform. Arbeidet omfatter blant annet etablering av egen hjemmeside og økt synlighet overfor travsporten, offentlige myndigheter, naboer og samarbeidspartnere.

Det forventes at planprosessene for både Bjerke Nord, Bjerke Syd og Indre Bane vil være sentrale temaer for selskapet i årene fremover. Det er pr. juni 2026 signaler om at endelig vedtak av planer for både Bjerke Nord og Bjerke syd kan bli betydelig forsinket.

8. Årsregnskap

Påfølgende sider inneholder:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisjonsberetning