

# Fylkeskommunen i Bergen

Presentasjon Entra, Mai 2018



# Agenda

1. Om Entra
2. Vurderinger «Nye fylkeshuset»
3. Konsept, tegninger og illustrasjoner (egen presentasjon fra LINK arkitektur)

# 1. Om Entra



## Entra kort fortalt

- Ledende eier, forvalter og utvikler av kontoreiendom i Norge
- Offentlig sektor utgjør ca. 67 prosent av kundeporteføljen
- 40.000 mennesker jobber i et Entrabygg
- 84 eiendommer, totalt areal 1,2 mill. kvm
- Gjennomsnittlig leietid 7,4 år
- 155 ansatte

## Entra i Bergen

- Ledende eier, forvalter og utvikler av kontoreiendom i Bergen
- Forvaltningsareal i Bergen, ca. 110.000 kvm
- Utleiegrad: 90,6% (98,5% ekskl. MCB)
- Gjennomsnittlig leietid 8,1 år
- Fornøyde storkunder (KTI på Norsk leietakerindeks, skala 0-100):
  - Skatt vest: 100
  - Fylkesmannen i Hordaland: 100
  - Vest politidistrikt: 89
- Team Bergen har høy medarbeidertilfredshet, god tverrfaglig sammensetning og har vunnet kundeundersøkelsen internt i 2016 og 2017.

# Entras strategiske hovedvalg

Miljøledende



Kundeopplevd kvalitet



Lønnsom vekst



# Noen av våre største kunder



SKANSKA



knowit

amedia

IBM



UTLENDINGSNEMNDA  
UNE



Fylkesmannen i Hordaland

HJORT



Skatteetaten



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus



sopra  steria

BANE NOR





Vår visjon:

**Entrabygg**

- Der de mest fornøyde menneskene jobber





Info

Møtesenter

Velkommen inn!  
Media City Bergen



# Miljøbygg i verdensklasse

Powerhouse Brattørkaia



# God byutvikling

Papirbredden i Drammen

# Eksempler på fellestjenester i våre bygg

- Resepsjon
- Kaffebar
- Personalrestaurant
- Møteromsenter
- Sykkelservicestasjon



Kaffebar



Resepsjon



Møteromsenter



Personalrestaurant

# Et utvalg servicetjenester



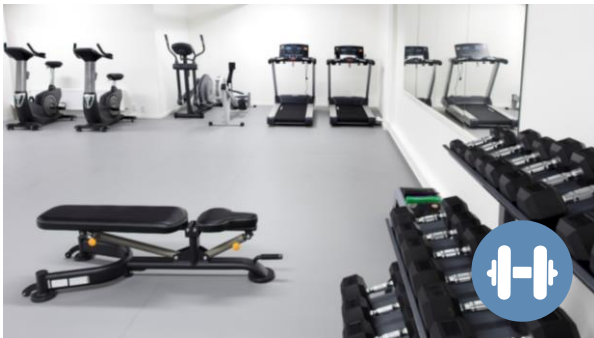
Resepsjon



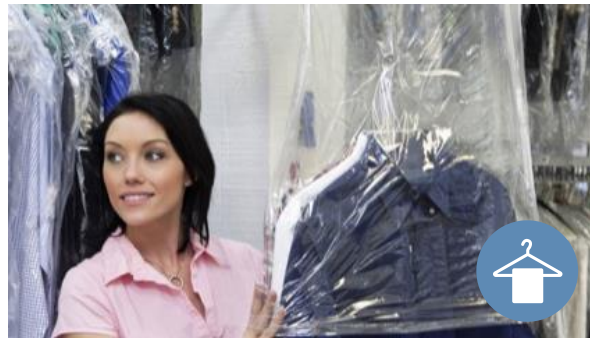
Planteservice



Frisør



Trimrom



Skjorterens



Kantine og kaffebar

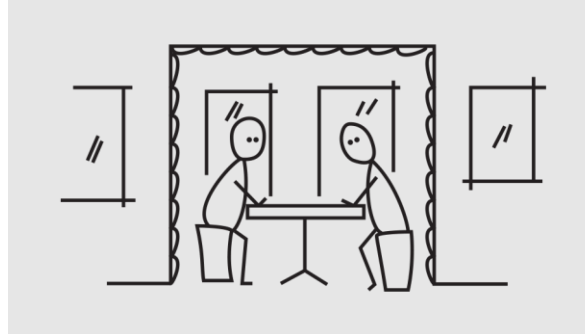
# Entra tilbyr ombyggingstjenester

- Ombyggingstjenester består av:
  - Rådgiving
  - Prosjektledelse og gjennomføring
  - Møblering
- Oppdragene utføres av:
  - Entras rådgiver
  - Entras prosjektleder
  - Innleide leverandører
- Bestilles via eiendomssjef:
  - Bli enige om leveranse og betingelser
- Faktureres etter avtale
  - Tilleggsleie eller direktefaktura



# Entra tilbyr møbler

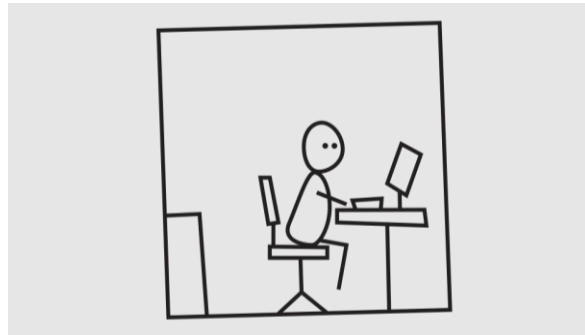
- Smarte
- Trivelige
- Attraktive
- Inspirerende
- Miljøledende
- Gode betingelser



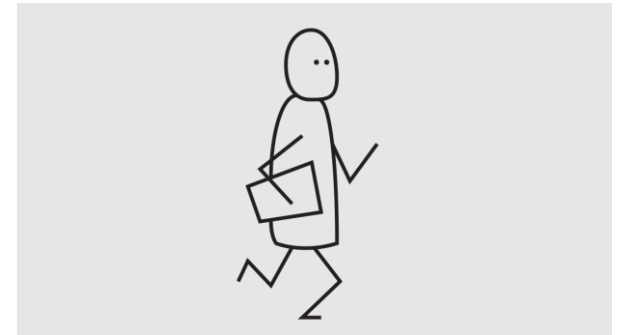
Tettere på kunden



Markedets beste priser

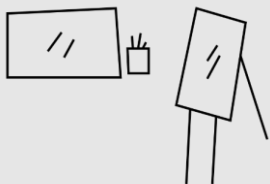


Profesjonelle møbleringstjenester



Effektivisere og forenkle innkjøp

# Tjenester inkludert i møbelkonseptet til Entra



Uttegning av rom og  
soneprogram



Møbelforslag og  
produktpakker i 2D og 3D



Pilot og showrom for  
testing av møbler



Ergonomisk tilpassing  
av arbeidsplassen



God etterservice,  
garanti og support



Tilbakekjøp eller  
miljøvennlig kildesortering  
av brukte møbler



Sikker leveranse,  
prosjektledelse og montering





Last ned **ENTRA** appen



## Nyttige verktøy samlet på ett sted

- Egen app for å forenkle din arbeidshverdag i et Entrabygg
- I appen kan du blant annet:
  - Sjekke dagens meny
  - Bestille mat og drikke
  - Booke møterom
  - Bestille taxi
- Last ned appen fra App Store eller Google Play



## Entra kundesenter

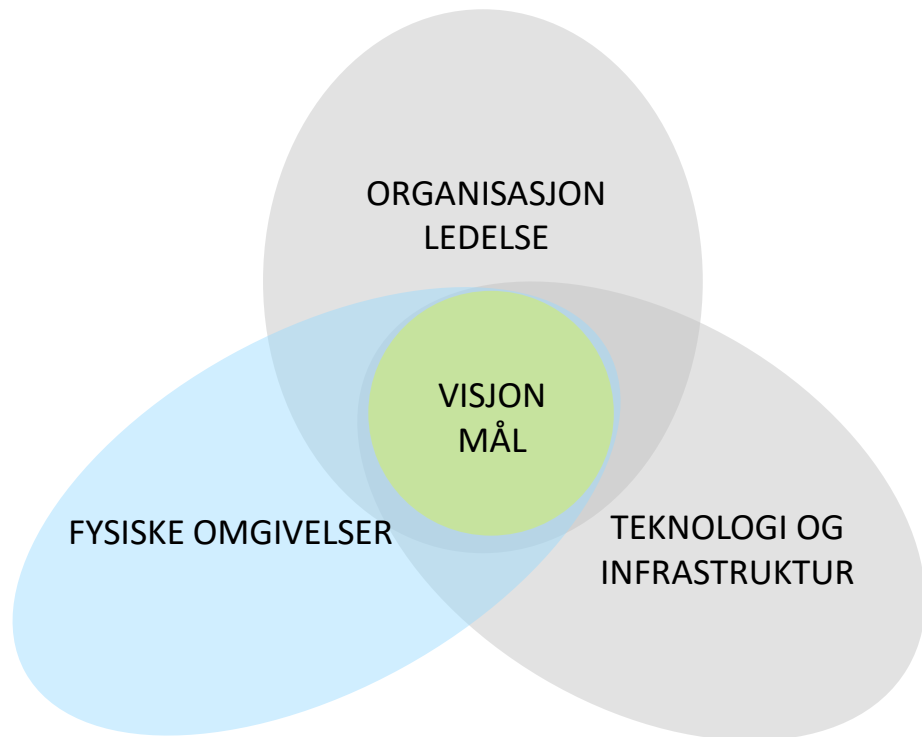
- Tar i mot alle henvendelser og fungerer som et samlet kontaktpunkt.
- Jobber tett med de ulike driftsteamene og koordinerer riktige personer til oppdragene.
- Gir fortløpende tilbakemeldinger og bekreftelse når saken er avsluttet.

## 2. Vurderinger «Nye fylkeshuset»

# Nytt kontorbygg for Hordaland fylkeskommune – Entras utgangspunkt

- **Entra har den senere tiden analysert eksisterende bygg, reguleringsunderlag, det planlagte prosjektet samt mulighet for nybygg. Nedenfor følger noen betraktninger omkring sentrale prosjektforutsetninger.**
- **Entra mener at det beste for HFK vil være et nybygg på tomten med utgangspunkt i nylig vedtatte regulering.**
  - Et nybygg gir de beste dagslysforhold i så store deler av arealene som mulig, da eksisterende bygg har begrenset takhøyde og lysinnslipp.
  - Det legges opp til rause etasjehøyder; 3,6 meter brutto etasjehøyde i kontordelen, 4,5 meter brutto etasjehøyde i første etasje.
  - Første etasje vil vitaliseres med utadrettede funksjoner, en transparent Fylkestingssal, gjennomganger for publikum, sykkeltrase gjennom bygget mv.
  - Nybygg gir god arealeffektivitet i hele bygget.
  - Mulighet for å skape et fleksibelt kontorbygg som kan tjene et varierende behov over tid
- **Entra vil i et nybygg ha høye miljøambisjoner; Breeam excellent og energiklasse A.**
  - Betong: rivning av eksisterende bygg vil medføre noe høyere CO2 avtrykk enn gjenbruk av eksisterende betong. Miljøbelastningen vil imidlertid reduseres dersom man gjenbraker eksisterende betong i dette eller andre prosjekter, for eksempel som fyllmasse. Det kan stilles krav til slik gjenbruk i prosjektene. I tillegg vil ny betong som benyttes være «lav karbon» betong.
  - Som følge av Entra sin nye miljøstrategi er alle våre nye byggeplasser fossilfrie, blant annet gjennom elektrifisering, bruk av fjernvarme til byggoppvarming/-tørk mv.
- **Entra ser betydelige merverdier i prosjektet.**
  - Med bakgrunn i dette ønsker Entra et samarbeid for å finne den beste løsninger for HFK

## Entras erfaringer fra ulike «ABK-prosesser»



- Brukerprosessen skal:
  - Skape en felles visjon og mål for hva de nye lokalene skal gjøre for Hordaland Fylkeskommune
  - Analysere dagens situasjon
  - Utforske muligheter og få innsikt om ulike fremtidige alternativer
  - Bestemme hovedstrategi for arbeidsformer og bruken av nye lokaler
  - Avklare soneprogram
  - Avklare design
- Organisasjonen, fysiske omgivelser, teknologi og infrastruktur skal alle bidra til visjonen til de nye lokalene.
- Det er Entras erfaring at involvering av organisasjonen for å skape stort eierskap til nye lokaler og nye måter å jobbe på, er avgjørende for suksessen til prosjektet.

# Entra tilbyr rådgiving fra idé til ferdig kontorløsning



Ett kontaktpunkt i Entra

# Eksempel – Opplegg for brukerprosess til Postens hovedkontor i Oslo

- Entra har gjennomført og ledet mange brukerprosesser.
- Illustrasjonen til høyre viser et eksempel knyttet til prosessen som Entra gjennomførte for Posten i forbindelse med oppgradering av kontorlokalene i Posthuset.
- Omfanget og hvilke ressurser som skal anvendes i brukerprosessen må avtales i hvert enkelt tilfelle.
- Først og fremst må virksomheten selv sette av tid og ressurser.
- Profesjonell bistand er viktig og vil alltid bestå av en interiørarkitekt.
- Entra stiller med rådgiver for bistå med å organisere brukerprosessen og være leietakers rådgiver underveis.

	sep.15	okt.15	nov.15	des.15	jan.16	feb.16	mar.16	apr.16	mai.16	jun.16	jul.16	aug.16	...	okt.17
1 Kontrakt	█													
2 Visjon, mål og rammer	█	█												
3 Oppstartsmøte, brukerprosess		█												
4 Dokumenter føringer fra Posten	█													
5 Lansering - Internett, Allmøte		█												
6 Spørreundersøkelse, Leesman		█	█											
7 Registrere arealbruk	█													
8 Gåturer, kartlegge funksjoner		█	█											
9 Intervjuer - "nøkkelpersoner"		█												
10 Befaring m prosjektgruppa		█												
11 Workshop styringsgruppe				█										
12 Godkjent soneprogram				█	█									
13 Godkjent planløsning				█	█	█								
14 Godkjent møblering								█						
15 Workshop - bruk av lokaler									█	█	█	█	█	█
16 Evaluering										█	█	█	█	█

# Entra vil legge til rette for fleksibilitet ved behov for arealendringer mv.

- **Entra er opptatt av å utvikle kontorlokaler som treffer fylkeskommunens behov, over tid. Gjennom andre prosjekter har Entra erfaring med flere ulike løsninger som skaper fleksibilitet for leietakerne. Dette er eksempelvis:**
  - Opsjoner på å utvide/ redusere areal fram til 18 måneder før innflytning.
  - Opsjoner på å kunne ta mer areal etter innflytting, for eksempel en økning på en ekstra etasje etter fem år.
  - Fortrinnsrett til å leie ledig areal som finnes/kommer i bygget.
  - Kontorhotell/prosjektplasser i bygget som kan leies på kortere leietid for å dekke midlertidige behov (f.eks.. Prosjekter, ref. løsning i MCB med Regus).
- **Entra har gode erfaringer med å gjennomføre «Optimaliseringsfaser» med våre leietakere etter inngått leiekontrakt.**
  - Hensikten med en slik fase er at partene sammen jobber med å forbedre løsning og produkt gjennom gjensidig innflytelse på lay-out, rominndelinger mv. Optimaliseringsfasens varighet er ofte mellom tre og seks måneder.
  - Et tradisjonelt endringsregime praktiseres ikke i optimaliseringsfasen. Optimaliseringsfasen inneholder i all hovedsak tilpasning, flytting av rom og funksjoner samt endring av allerede avtalte funksjoner, rom mv.
  - Dersom det etter ønske fra bruker tilføres nye funksjoner, rom, behov, økt areal e.l. gjennom en optimaliseringsfase, avregnes dette når optimaliseringsfasen avsluttes.
- **Entra legger opp til tekniske- og bygningsmessige løsninger som gir stor fleksibilitet og elastisitet innenfor leiearealet.**
  - Dette innebærer at arealet enklere kan tilpasses ulike behov hos leietaker over tid.
  - Fleksible løsninger reduserer omfanget av ombygningene, både mht. kostander, støy, støv og øvrig belastninger for leietaker.



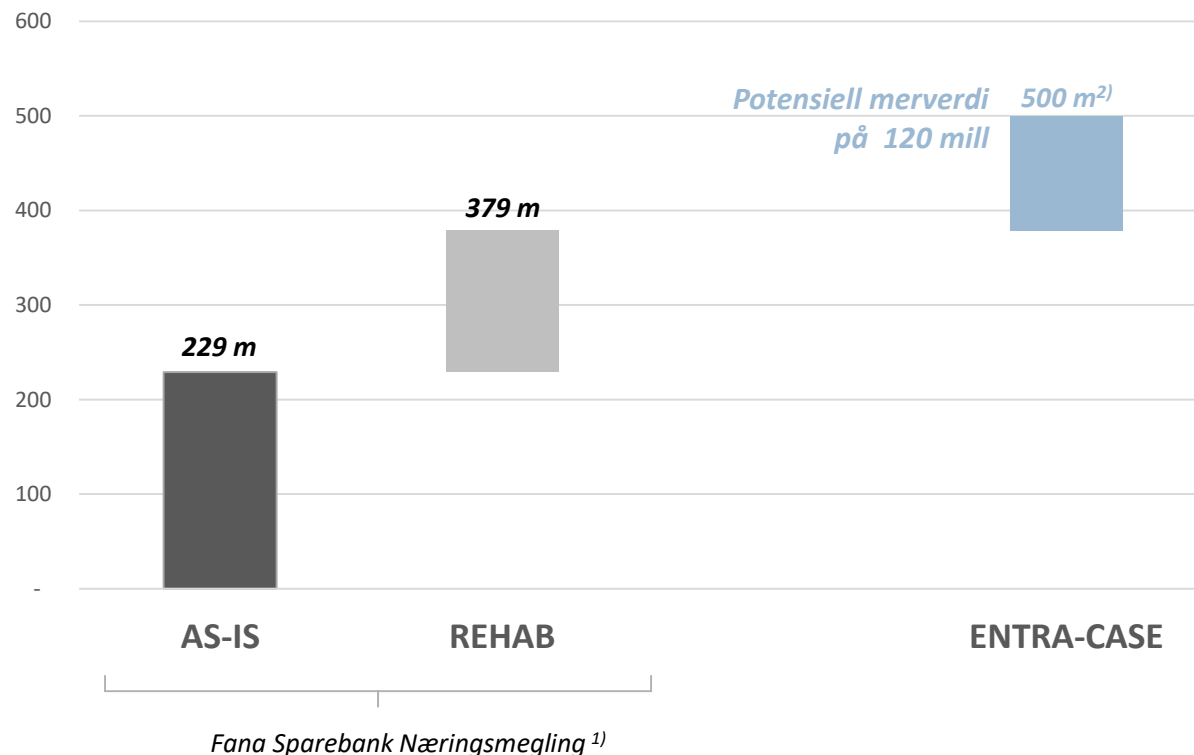
# Entra ser betydelige merverdier i Fylkeshuset Bergen

- **Verdivurdering fra Fana Sparebank Næringsmegling indikerer at Fylkeshuset representerer en verdi på 379 mill <sup>1)</sup>**

- *Verdien forutsetter rehabilitering etter kravspek fra HFK og langsiktig leieavtale*

- **Kontorspesialisten ENTRA kan med sin erfaring og kompetanse bidra til å skape ytterligere merverdi;**

- *Styre og håndtere risiko gjennom hele prosessen, fra programmering til utleie/drift*
- *Sikre kvalitet og konsept som gir attraktive og arealeffektive kontorer samt et fremtidsrettet miljøbygg*
- *Høy utleiegrad*
- *Tilgjengelig kapital og grønn finansiering («Green Bonds»)*



1) Vurdering gjennomført 31. januar 2017 for HFK

2) Verdianslag er foreløpige og basert på en rekke forutsetninger om blant annet byggekostnader, leienivå, ledighet, eierkostnader etc. For å gjøre verdianslaget sammenliknbart med vurderingen fra Fana Sparebank er det lagt til grunn at HFK leier eksisterende areal fram til byggestart samt inngår langsiktig leieavtale på nytt kontorbygg. Det er videre lagt til grunn at det oppnås fullt MVA-fradrag på byggekostnader og at en transaksjonen ikke utløser dokumentavgift. Eventuelle rekkefølgekrav er ikke hensyntatt.

# Entras foreløpige verdianslag er basert på følgende forutsetninger

Sentrale forutsetninger		Kommentar
Totalt areal (BTA)	28 070	
<b>Arealbehov HFK</b>		
Antall ansatte	600	Lagt til grunn i saksfremlegg fra HFK
Areal pr ansatt	20	Entra anslag basert på erfaringstall
Arealbehov kontor	12 000	
<b>Leiekostnader HFK</b>		
Kontor leie pr kvm HFK	2 700	Lagt til grunn i saksfremlegg fra HFK
Beregnet årlig leiekostnad kontor	32 400 000	
Leie pr kvm Fylkestingssal	2 700	
Areal Fylkestingssal	1 200	Lagt til grunn i saksfremlegg fra HFK
Beregnet årlig leiekostnad Fylkestingssal	3 240 000	
<b>Utleie til andre enn HFK</b>		
Areal tilgjengelig til utleie andre	13 708	
Gj.snittlig leiepris pr kvm annet areal	2 900	
<b>Miljø</b>		
Bream excellent standard		
Mindre enn 80 kw H forbruk pr m2		

**NB!** Verdivurdering er basert på en rekke forutsetninger og beheftet med noe usikkerhet. Oversikten på denne siden viser noen sentrale forutsetninger med betydning for verdien



Illustrasjon av nybygg lagt til grunn for verdianslaget

# HFK står ovenfor ulike scenario for å realisere «Nye Fylkeshuset»

- Realisering i egen-regi krever kapital og risikovilje. Entra kan bidra til å realisere verdier nå, uten risiko.

## Scenario

1

HFK prosjekterer og bygger «Nye Fylkeshuset» - oppført bygg eies og forvaltes av HFK

## Illustrativ kontantstrømprofil\*



## Kommentar

- Betydelig kapitalinnskudd for å oppføre bygget
- Lang tilbakebetalingstid – HFKs verdiskapning skjer gjennom langsiktig drift og utleie
- HFK bærer all risiko, herunder faktisk investeringskostnad, framdrift og ferdigstillelse, attraktivitet på ferdig produkt, faktisk utleiegrad, effektivitet på drift

2

HFK prosjekterer og bygger «Nye Fylkeshuset» - oppført bygg selges til annen aktør



- Betydelig kapitalinnskudd for å oppføre bygget
- Kort tilbakebetalingstid – HFKs verdiskapning skjer gjennom oppnådd salgsværdi
- Salgsværdi vil i stor grad bestemmes av byggets attraktivitet og kontraktsfestet leie - HFKs risiko
- HFK vil også fortsatt bære risiko knyttet til faktisk investeringskostnad, framdrift og ferdigstillelse

3

HFK selger eiendom til ENTRA og realiserer verdien nå



- HFK selger eiendom til Entra for prosjektets nåverdi
- Entra overtar all risiko knyttet utvikling, realisering, utleie og drift av bygget
- HFK inngår langsiktig leieavtale av skreddersydde lokaler; optimal kontorløsning utformes i samarbeid med kontorspesialisten Entra

# HFK står ovenfor ulike scenario for å realisere «Nye Fylkeshuset»

- Realisering i egen-regi krever kapital og risikovilje. Entra kan bidra til å realisere verdier nå, uten risiko.

## Scenario

## Illustrativ kontantstrømprofil\*

## Kommentar

1

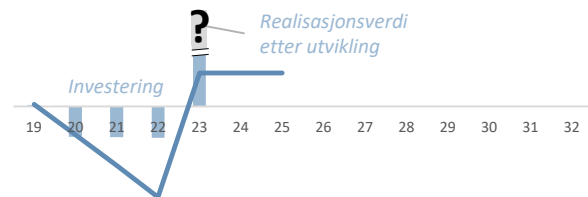
HFK prosjekterer og bygger «Nye Fylkeshuset» - oppført bygg eies og forvaltes av HFK



**Betydelig kapitalinnskudd**  
**Høy risiko**  
**Lang tilbakebetalingstid**

2

HFK prosjekterer og bygger «Nye Fylkeshuset» - oppført bygg selges til annen aktør



**Betydelig kapitalinnskudd**  
**Høy risiko**  
**Usikker realisasjonsverdi**

3

HFK selger eiendom til ENTRA og realiserer verdien nå



**Ingen kapitalinnskudd**  
**Ingen risiko**  
**Umiddelbar verdiskapning**

# En partnerskapsmodell med Entra vil redusere utviklingsrisiko og samtidig gi HFK mulighet til å ta del i langsiktig verdiskapning

- **Joint Venture selskap («Fylkeshuset AS») etableres**
  - HFK skyter inn tomt/bygg til markedsverdi
  - Entra tilfører Fylkeshuset AS nødvendig egenkapital
  - Entra finansierer prosjektet
  - Eierstruktur og samarbeidsmodell må avklares
- **Fylkeshuset AS prosjekterer, kontraherer og leier ut**
  - Entra i førersetet på prosjektutvikling, gjennomføring, finansiering og utleie
- **HFK inngår langsiktig leieavtale av skreddersydde lokaler**
  - Samarbeid mellom kontorspesialisten Entra og HFK for å finne optimal løsning
  
- **Entra har positive erfaringer fra tilsvarende modell med Drammen Kommune**
  - Papirbredden Eiendom – et joint venture med Drammen Kommune.
  - Selskap ble etablert gjennom innskudd av tomt fra Drammen Kommune. Entra bidro med kapital og kompetanse
  - Partene har gjennom joint venture selskap i fellesskap har utviklet et større tomteområde i Drammen



*Papirbredden Eiendom, Drammen*

# Entra – andre referanseprosjekter



## Media City Bergen – Joint Venture med Oslo Pensjonsforsikring

- Areal: 45.000 kvm
- Løsninger på bakkeplan som inviterer publikum inn, her er det både restaurant, bar/kaffebar, atrium og møteromsenter
- Kontorhotell fra Regus



## Sundtkvartalet, Oslo – Joint Venture (50/50) med Skanska Commercial Development

- Areal: 33.000 kvm
- Aktivitetsbaserte kontorløsninger
- Aktivisering av fellesareal og utadrettet virksomhet



## Papirbredden i Drammen

- Samarbeidsprosjekt (JV) mellom Drammen kommune (40%) og Entra (60%)
- Svært gode erfaringer med utvikling, gjennomføring og drift av eiendommene gjennom JV-selskapet
- Samarbeidet har blitt utvidet i omfang grunnet de gode erfaringene fra samarbeidet.

# 3. Konsept, tegninger og illustrasjoner

(egen presentasjon fra LINK arkitektur)



TETT PÅ | NYSKAPENDE | ANSVARLIG | ETT LAG

