



# Helhetlig planlegging

*Samspillskontrakter gir insentiver til å levere bedre kvalitet og billigere driftsløsninger*

Næringslivets Hus, 25. november 2009

**Adm direktør Kyrre Olaf Johansen, Entra Eiendom AS**

|





- Etablert 1. juli 2000
- Eid av staten ved NHD
- Ca 160 ansatte – fordelt på fire regioner
  - Østlandet
  - Vestlandet
  - Sørlandet
  - Midt-Nord
- Styreleder Grace Reksten Skaugen
- Adm dir Kyrre Olaf Johansen
- 1,2 millioner kvm eiendom fordelt på ca 120 eiendommer
- Ca 70 prosent i porteføljen er i Oslo-området
- Verdi samlede eiendeler ca 20 milliarder kroner





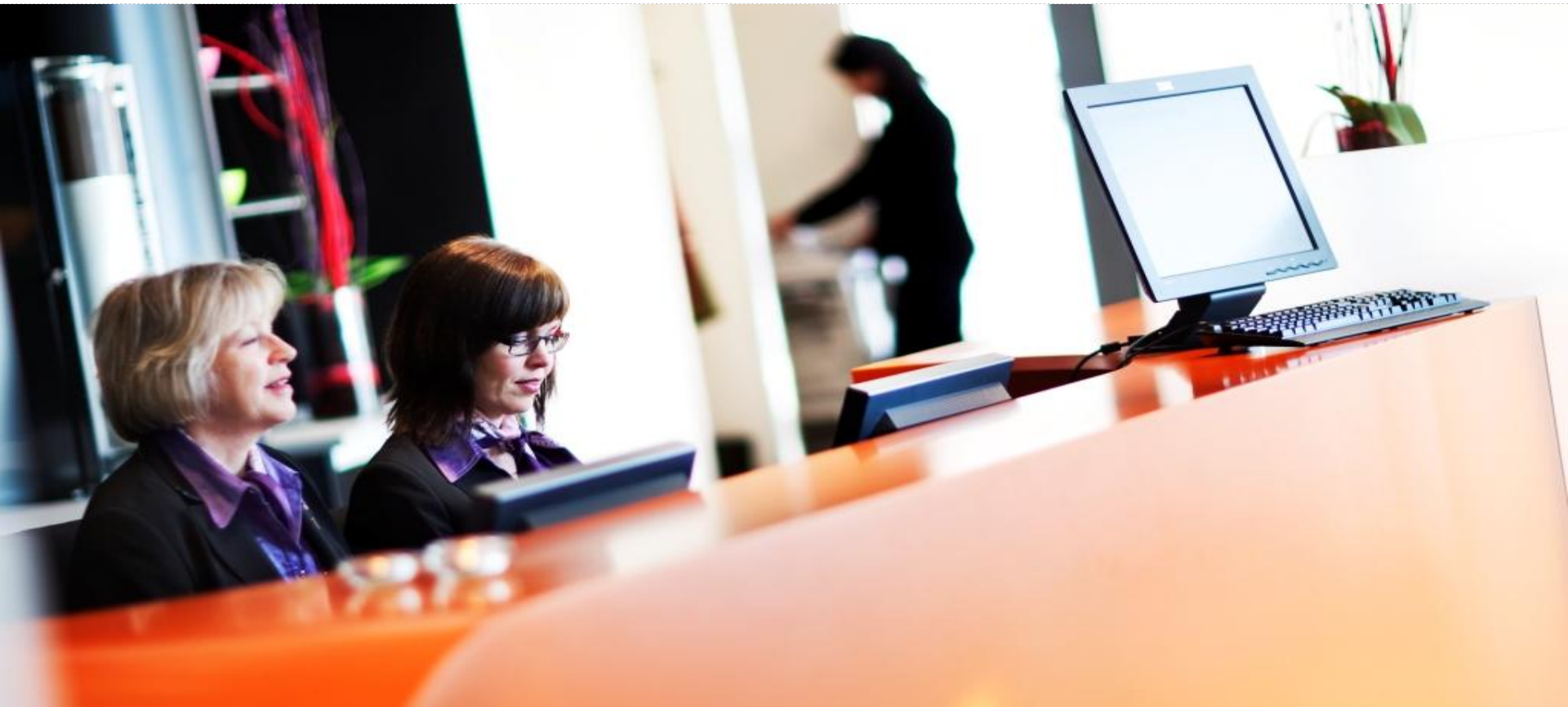
## Noen av våre eiendommer

- Posthuset – Oslo
- Havnelageret – Oslo
- Nonnen – Bergen
- Brattørkaia – Trondheim
- Nasjonalbiblioteket – Oslo
- Middelthunsgate 29 - Oslo





visjon



vi bidrar til våre kunders effektivitet og omdømme



FOKUSERT



ÆRLIG

entra  
EIENDOM AS



ANSVARLIG



OFFENSIV



forretningsidé



Entra skal skape verdier gjennom: å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler



FOKUSERT



ÆRLIG

entra  
EIENDOM AS



ANSVARLIG



OFFENSIV



# Vil bli ledende på miljø



- **bygninger**

- reduksjon av energiforbruk – i gamle og nye bygg
- inkludere miljøvurdering i kommersielle sammenhenger
- avfallsmengder/kildesortering/vannforbruk m.m

- **kunder**

- utvikle kompetanse sammen med kundene

- **ansatte**

- mobilisere og øke kompetanse hos alle ansatte





# Erfaringer - Vøyenenga skole



FOKUSERT



ÆRLIG

entra  
EIENDOM AS



ANSVARLIG

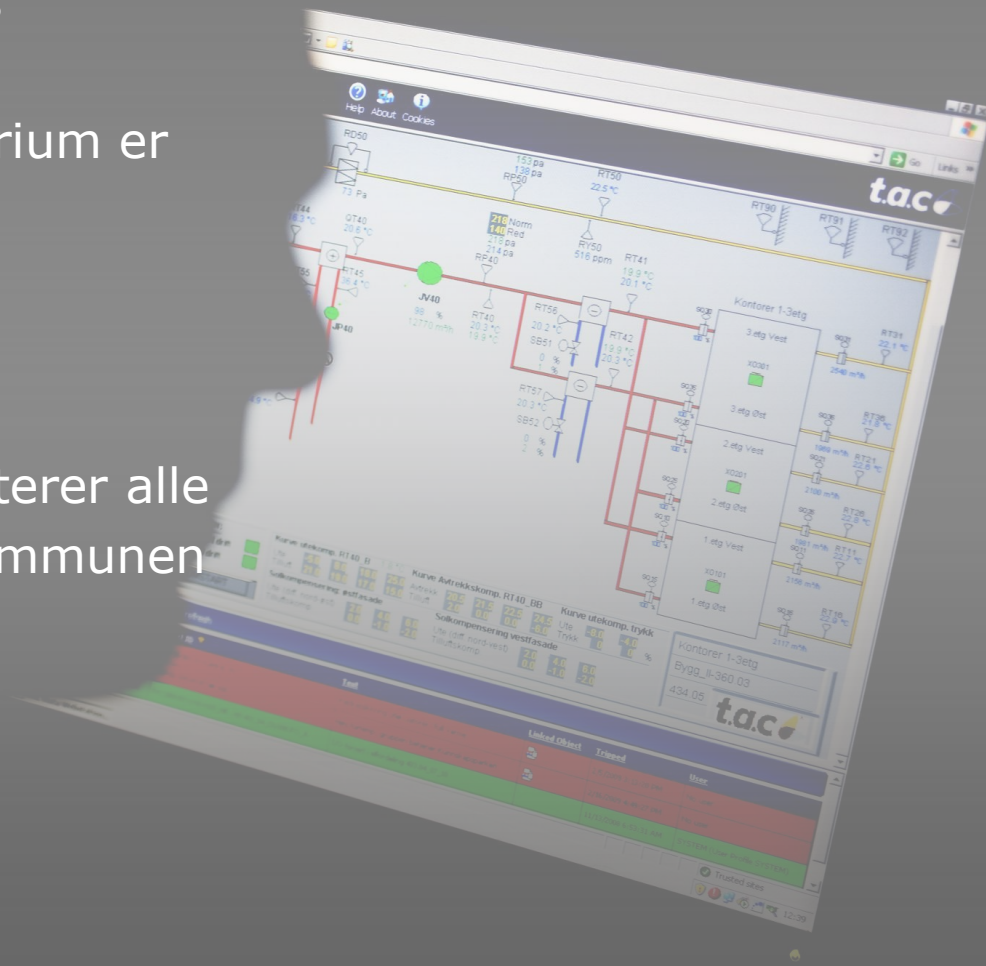


OFFENSIV



# 1. Suksesskriterier for samspillkontrakter

- Våge å inngå samspillkontrakter uten at alle detaljer er på plass
- Det aller viktigste suksesskriterium er å bygge tillit mellom partene
- Tilstrekkelig med ressurser
- Én prosjektleder som representerer alle avdelinger/virksomheter fra kommunen
- Brukermedvirkning avgjørende





## 2. Fordeler

- Enklere og smidigere gjennomføring
- Større trygghet for oppdragsgiver til å gjøre endringer
- Bedre mulighet for å optimalisere innenfor et budsjett
  - flytte kostnader og prioritere mellom ulike deler av prosjektet
- Bedre risikofordeling – mindre risiko for kommunen
  - større deler av driftskostnadene kan tas av utbygger
- Felles selskap kommune/utbygger kan benyttes i større grad
  - f eks at kommunen går inn med tomt som egenkapital



FOKUSERT



ÆRLIG

entra  
EIENDOM AS



ANSVARLIG



OFFENSIV



## 3. Resultater

- Størst verdi ved langsiktig samarbeid
  - gir ikke full effekt ved engangssamarbeid
  - tar tid å kjenne hverandres arbeidsmetoder, tankegang, tillitsbygging
- Erfaring viser at prosjektgjennomføring går raskere med privat utbygger
  - mindre byråkrati
  - raskere og smidigere beslutningslinjer





## Konklusjon

---

- **Lavere livssyklus kostnad fordi initiell kostnad optimaliseres mot driftskostnader**
- **Større budsjettmessig forutsigbarhet for kommunen**



FOKUSERT



ÆRLIG

entra  
EIENDOM AS



ANSVARLIG



OFFENSIV