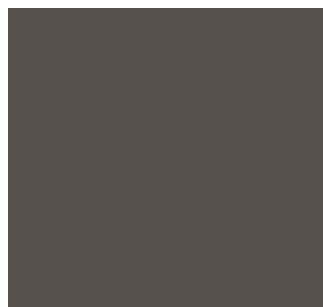


2010

Rapport for  
**samfunnsansvar**



<b><i>Dette er Entra</i></b>	03	
<b><i>Administrerende direktør har ordet</i></b>	04	
<b><i>Miljø</i></b>	06	
<b><i>Forskning og utvikling</i></b>	09	
<b><i>Etikk og korrupsjon</i></b>	12	
<b><i>Byutvikling og vern</i></b>	14	
<b><i>Likestilling, mangfold og arbeidsmiljø</i></b>	16	
<b><i>Samfunnssikkerhet</i></b>	18	



## ***Dette er Entra***

*Entras verdier er bestemmende for hvordan vi opptrer overfor kunder, ansatte, leverandører, miljø og øvrige omgivelser.*

Entra er et av landets ledende eiendomsselskaper og eier over en million kvadratmeter. Forretningsidèen er å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler. Visjonen er å bidra til våre kunders effektivitet og omdømme. Konsernet har 166 ansatte, hovedkontor i Oslo og regionkontorer i Oslo, Trondheim, Bergen og Kristiansand.

Entra er et verdidrevet selskap, og våre verdier er: Fokuserert, ærlig, ansvarlig og offensiv. Entras verdier er bestemmende for hvordan vi opptrer overfor kunder, ansatte, leverandører, miljø og øvrige omgivelser.

Entra ble etablert 1. juli 2000, da den konkurranseutsatte delen av Statsbyggs eiendommer ble skilt ut som et eget aksjeselskap. Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper. For øvrig kan Entra søke både kommunale og private kunder.

Staten, ved Nærings- og handelsdepartementet, eier Entra. Strategien er å være aktivt tilstede i hele verdikjeden. Byggene skal ha miljøriktige, moderne og fleksible løsninger.

Entra har en forpliktende miljøstrategi med konkrete mål for både bygg, ansatte og kunder, som skal bidra til å oppnå Entras mål om å være ledende på miljø.

Entras slagord er: Godt vertskap

*Administrerende direktør har ordet*  
***Entra - et selskap for fremtiden***



*Lokaler med en sterk miljøprofil  
er viktig for det store flertallet av våre kunder*

*Entras samfunnsansvar er en integrert og naturlig del av vår virksomhet. For oss er samfunnsansvar en del av hvem vi er. Og like viktig, vårt samfunnsansvar er avgjørende for at vi skal kunne møte de høye forventningene som både omgivelsene og kundene stiller til oss, og for at Entra skal være en attraktiv arbeidsplass.*

*Dette både forplikter og inspirerer oss.*

Fordi Entra er en ledende aktør i en bransje som står for 40 prosent av all energibruk og dermed store CO2-utslipp, har Entra et stort miljøansvar. Vi har ansvaret for å finne miljøriktige løsninger for våre eiendommer. Derfor har vi løftet miljø helt opp i selskapets forretningside: "Entra skal skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler".

I 2010 har vi implementert selskapets miljøstrategi i hele virksomheten. Hver enkelt ansatt har ansvar for selskapets miljøstrategi. Og blir målt på det. Vi jobber også tett sammen med kunder og leverandører for å synliggjøre fordelene ved å knytte lønnsomhet og bærekraftig utvikling tettere sammen.

Utviklingen i både miljøbevissthet, -krav og -muligheter går nå veldig raskt. I 2010 ble energimerkeordningen for bygg innført i Norge. I desember 2009 ble Entras miljøstrategi vedtatt, med blant annet mål om energimerke B for alle nybygg. I 2010 høynet vi målet til energimerke A for alle nybygg og energimerke B for totalrehabiliteringer.

I 2010 er jeg særlig stolt av vårt samarbeid med Direktoratet for Naturforvaltning (DN) i Trondheim. DN er en kunde som stiller krav til energi- og miljøhensyn i byggenæringen. Samarbeidet mellom oss har vært preget av god dialog og pragmatiske løsninger. Vi tar sikte på å gjennomføre prosjektet som et passivhus i samarbeid med Enova. Nybygget på Brattørkaia skal ha Energimerke A og er aktuelt som pilotprosjekt for økt bruk av energieffektive- og energiproduserende løsninger.

Som eiendomsselskap har vi også utvidet miljøbegrepet til å omfatte byutvikling og kulturminnevern. En tredjedel av Entras eiendommer har kulturminneverdi eller fredningsvedtak.

Entras verdigrunnlag er vår drivkraft. I 2010 har vi tydeliggjort overfor våre leverandører at vi har konkrete samfunnsansvarlige og etiske retningslinjer som de forplikter seg til å skrive under på. Dette skaper forutsigbarhet. I tillegg markerer det at vi ønsker å skape åpenhet for at etiske dilemmaer blir diskutert, både internt og eksternt. Vi har en sårbar verdikjede som er satt sammen av mange komponenter med ulik opprinnelse. Vi sjekker våre leveranser fordi vi har et særskilt ansvar for å sikre at retningslinjene våre etterleves.

Entra er et selskap som kombinerer soliditet med fremtidsinvesteringer. Gjennom vårt arbeid innenfor miljø, tar vi en posisjon i fremtidens marked. Fordi det er en god investering. Og fordi det er riktig.

**Kyrre Olaf Johansen**  
Administrerende direktør

# Miljø



*Et strategisk hovedvalg er å bli bransjens ledende på miljø.*

Entras forretningsidé er å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler. Selskapets visjon er å bidra til våre kunders effektivitet og omdømme.

Et strategisk hovedvalg er å bli bransjens ledende på miljø. Dette legger føringer for hva Entra ønsker å oppnå med miljøarbeidet. Entra vil vekk fra det rene spareperspektivet innen miljø, og over til et langsiktig perspektiv, der vi gjennom målrettede miljøinvesteringer i våre bygg står bedre rustet til å møte fremtiden. Vårt mål er at Entras kunder skal få et konkurransefortrinn fordi de er i et "Entra-bygg".

2010 var første år med Entras konkrete og forpliktende miljøstrategi som har mål for både bygg, ansatte og kunder.

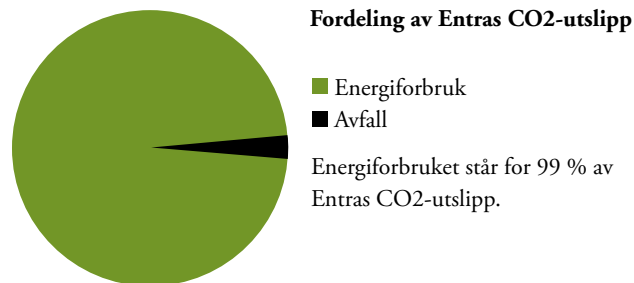
### MILJØSTRATEGISKE MÅL

Entra har konkrete miljømål knyttet til bygninger, kunder og ansatte:

BYGNINGER	KUNDER	ANSATTE
Redusere gjennom- snittlig energiforbruk til under 200 kWh/kvm/år	Styrke våre kunder og deres omdømme gjen- nom vårt miljøarbeid	Styrke våre ansattes kunnskap om miljø
Redusere karbonutslippet		Jobbe sammen med våre kunder for å bli miljøledende
Redusere vannforbruk		
Høy miljøstandard på alle nye bygninger		
Øke avfallssorterings- graden		

Miljøstrategien har til hensikt å forankre et tydelig miljøfokus både internt i bedriften, men også ut mot våre kunder og leverandører. Miljøriktige løsninger skal ligge til grunn for valg i hele verdikjeden, fra kjøp, utvikling, bygging og til driften av byggene våre. Et viktig mål i 2010 har vært å forankre miljøstrategien i hele organisasjonen. Entra har også ansatt en Miljø og FoU sjef med ansvar for implementering og utvikling av miljøstrategien.

I september 2010 foretok HR-avdelingen en miljøundersøkelse blant Entras ansatte. Undersøkelsen viser at 99 prosent av de ansatte ønsker å bidra til at Entra skal bli miljøledende.



### MILJØRESULTATER 2010

I 2010 reduserte Entra virksomhetens totale energiforbruk med to prosent (en prosent i 2009). Fra 2006 til 2010 har Entra spart hele ni prosent energi fra et allerede lavt gjennomsnittsnivå. Entra jobber aktivt for fortsatt reduksjon av energibruken. Resultatene av Entras miljøarbeid i 2010 vises i tabellen til høyre.

Fordi 2010 var det første året med en vedtatt miljøstrategi, kan ikke selskapet dokumentere trender knyttet til miljømålene. Dette vil rapporteres i 2011. I tillegg har Entra følgende KPIer (nøkkeltall) som ikke vil bli rapportert før i 2011: Antall bygg per BREEAM in-use score, antall nybygg fordelt på BREEAM score og avstand til kollektivknutepunkt. Entrass ambisjon for 2011 er å finne bedre og mer effektive måleparametere for å måle selskapets resultatoppnåelse knyttet til miljøtiltak.

KPI (NØKKELTALL)	2010
Andel nye bygg med mål om energimerke A	50 % *
Andel totalrehabiliterede bygg med mål om energimerke B	80 % *
Energibesparelse for kunder grunnet Entrass miljøtiltak	2 %
Energiforbruk per bruker for kontorbygg	7 879 kWh/b
Energiforbruk per kvadratmeter	206 kWh/kvm**
Sorteringsgrad	50 %
Avfall per bruker for kontorbygg	102,7 kg pr bruker
CO2-utslipp per kilde og totalt	Totalt 56 554 000 kg
Elektrisitet	45 963 000 kg
Olje	47 000 kg
Gass	0 kg
Fjernvarme/kjøling	10 544 000 kg
Vannforbruk per bruker for kontorbygg	10,22 m <sup>3</sup> pr bruker
Antall kvm per bruker	26 kvm pr bruker

\* Flere igangsatte nybygg og totalrehabiliteringer hadde oppstart før Entra i 2010 høynet kravene til energimerke.

\*\* Grunnlaget for beregning av energiforbruk per kvadratmeter blir endret i løpet av 2011.

## MILJØVENNLIGE BYGG FOR MORGENDAGENS MARKED

Konkurransen om å være ledende innen miljø blir stadig mer skjerpet. Flere aktører i bransjen iverksetter prosjekter med miljøprofil for å møte etterspørselen etter konkrete, fungerende og lønnsomme miljøtiltak. Utviklingen går nå fort. Da Entra vedtok selskapets miljøstrategi i desember 2009, var målet energimerke B for alle nybygg. I 2010 oppjusterte vi målet til energimerke A for alle nybygg og energimerke B for totalrehabiliteringer.

Høsten 2011 skal regjeringen legge frem historiens første stortingsmelding om bygningspolitikk. Entra var blant de som ga innspill til meldingen i 2010, og skrev blant annet:

” Regjeringen bør i meldingen legge til rette for at rehabilitering og oppgradering av bygningsmassen skjer på en miljømessig gunstig og økonomisk forsvarlig måte.

Forslag til tiltak:

- Entra Eiendom ønsker at statlige virksomheter får økte husleiebevillinger, som er øremerket miljøtiltak.

Dette må gjelde både nybygg og rehabiliterte bygg, og sistnevnte vil gi den aller største miljøgevinsten. Med øremerkede midler kan man sørge for at miljøinvesteringer belønnes. Eiendomsbesittere som investerer i miljø må få ta del i gevinsten, og hittil har miljøgevinsten hovedsakelig vært redusert energiregning for leietaker.

## Staten må være pioner i miljøarbeidet

Hvis Staten er pådriver vil man klare å skape økt kjøpekraft i markedet. Økt kjøpekraft på miljø i eiendomsbransjen vil gi store gevinster, både økonomisk og miljømessig, og det vil være et avgjørende bidrag til å utvikle den kompetansen som også leverandørleddet må tilegne seg for at miljøarbeidet skal bli vellykket.

Strengt miljøkrav til statlige leietakere og økte husleiebevillinger som øremerkes miljø vil gi ønsket gevinst, og vil være med på å bygge opp nasjonal kompetanse og produktinnovasjoner innen miljø.”

## LEVERANDØRUTVIKLING INNEN MILJØ

Entra har et ansvar for å synliggjøre gevinstene ved å satse på energi og miljø. For at Entra skal lykkes i arbeidet med dette, må vi også lykkes med våre innkjøp. I 2010 ble miljøfokus hos selskapets leverandører undersøkt for første gang. Alle leverandører som i 2009 leverte varer og tjenester til Entra for over NOK 200 000 ble spurt, og resultatene var følgende:

Miljøsertifisert eller i prosess	20 % av omsetningsvolumet
Skriftlig miljøstrategi	50 % av omsetningsvolumet
Konkrete miljøtiltak siste 2 år	35 % av omsetningsvolumet

Målene for 2011 er at 35 prosent (omsetningsvolum) av våre leverandører skal være miljøsertifisert eller i prosess om å bli det i løpet av 2011, samt at 50 prosent av antall leverandører skal ha en skriftlig miljøstrategi.

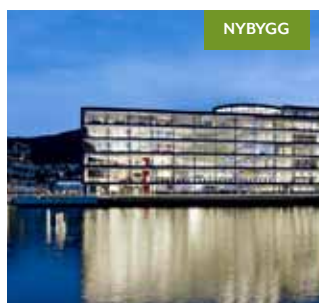
Entras samfunnsansvarlige innkjøpsbetingelser setter krav om at det skal utvises samfunnsansvar ved valg av materialer og at hensynet til bærekraftig utvikling skal ivaretas, så som ikke å anvende materialer produsert av utrydningstruede sorter/arter eller materialer som vil kunne påvirke miljøet negativt. Innkjøpsbetingelsene er publisert på selskapets nettsider.



REHABILITERING

### Middelthunsgate 29 (Energimerke B)

Entra rehabiliterer NVE-bygget fra 1964 på Majorstuen i Oslo. Bygget har fredningsbestemmelser, men skal gjennom en omfattende rehabilitering bli et energiklasse B-bygg når det tas i bruk i 2011. NVE reduserer samtidig sitt arealbehov i forhold til opprinnelig løsning med 30 prosent. Et samarbeid mellom NVE, Riksantikvaren, Skanska og Entra har gjort dette nybrottsarbeidet mulig.



NYBYGG

### Papirbredden II (Energimerke A og passivhus)

Entra har sammen med Drammen Kommune utviklet og bygget Papirbredden – Drammen kunnskapspark. I 2010 ble byggetrinn II på Papirbredden vedtatt. Prosjektet er et forbildeprosjekt for FutureBuilt, vil få Energiklasse A og bli et passivhus. Bygget får et klimaregnskap som dokumenterer 50 prosent reduksjon av klimagasser i forhold til referansebygg innen energiforbruk, materialbruk og transport. I tillegg skal prosjektet ta i bruk geoenergibrønner.



# Forskning og utvikling



*Implementeringen av Entras miljøstrategi har preget mye av arbeidet knyttet til forskning og utvikling i selskapet i 2010. Entra har utarbeidet konkrete handlingsplaner og tiltak.*

Entra var en av pådriverne da rundt 60 av landets ledende aktører i bygg- og eiendomsbransjen stiftet Norwegian Green Building Council (NGBC) i 2010. Administrerende direktør i Entra, Kyrre Olaf Johansen, er nestleder i styret i NGBC.

Organisasjonen jobber for at norske bygg skal få høy miljøstandard. NGBC tilpasser og forvalter miljøklassifiseringssystemet BREEAM (Building, Research, Establishment – Environment Assessment Method) i Norge.

#### ET UTVIDET MILJØBEGREP

BREEAM er et nytt miljøklassifiseringssystem som rangerer bygninger basert på et utvidet miljø- og energibegrep. Byggene blir klassifisert basert på faktorer som beliggenhet, tilknytning til offentlig transport, innneklima, trivsel, økologi, materialbruk og energi. Gjennom arbeidet Entra gjør i BREEAM, får vi synliggjort viktigheten av å inkludere flere miljøaspekter for leverandører og kunder.

BREEAM er en internasjonal, frivillig miljøstandard med opprinnelse i England. Det er en metode for å kunne klassifisere bygg basert på miljøkriterier, med et helhetlig og kundefokusert perspektiv. Etter en prosess i regi av Grønn Byggallianse valgte den norske bygge- og eiendomsbransjen i 2010 BREEAM for miljøklassifisering av bygg. Systemet tilpasses norske forhold, og den norske versjonen skal forvaltes av Norwegian Green Building Council (NGBC) som ble etablert i 2010.

BREEAM *in use* er en klassifiseringsordning som ser på driften av bygningene. Her knyttes rangeringen i tillegg opp mot leietakers bruk og eiers drift av bygningene. Entra er sentral også her i forhold til utvikling av innhold og verktøy for den norske versjonen som skal lanseres i 2011. Entra planlegger to BREEAM *in use* piloter i 2011.

#### LECO

Low Energy Commercial Buildings (LECO) er et FoU-prosjekt i regi av SINTEF Byggforsk som har til hensikt å utvikle energieffektive næringsbygg for fremtiden. Entra har i 2010 bidratt med et rehabiliteringsprosjekt for å teste ut og dokumentere løsningene i praksis.

Malmskriverveien 4 i Sandvika er definert som et pilotprosjekt innenfor miljø- og energitiltak. Bygget rehabiliteres fullstendig innvendig, inklusive tekniske anlegg. Kuldebroer fjernes, alle vinduer skiftes, og fasade og tak tilleggisoleres. Malmskriverveien 4 vil etter rehabilitering ligge nært opp til et "klasse A-bygg", bli definert som lavenergi- hus og få passivhusstandard. Alle bygningsdeler og komponenter er oppgradert til passivhusnivå der det lar seg gjøre. Levert energi ble i 2008 målt til 305 kWh/kvm /år for eiendommen. Etter rehabilitering er levert energi beregnet til 92 kWh/kvm/ år, basert på en standardisert bruk av bygget. Dette betyr en reduksjon på energiforbruket på 70 prosent.

#### NOEN AV TILTAKENE FOR MALMSKRIVERVEIEN 4

Temperaturvirkningsgrad på gjenvinner økes	85 %
Utvendig etterisolering av yttervegg 200 mm	Beregnet normalisert kuldebroverdi før tiltak: 0,16 W/kvm,K. Forbedring til normalisert kuldebroverdi 0,04 W/kvm,K, nås ved isoleringstiltak samt gunstig vindusinnsetting.
Utskifting av vinduer	U-verdi 0,82 W/kvm,K. Før tiltak: U-verdi 1,9 W/kvm,K. Lekkasjetall forbedres fra n50=2,6 til n50=0,6.
Behovsstyrt ventilasjon	Variabel luftmengde (VAV)
SFP (Specific Fan Power - Spesifikk vifte-effekt) reduseres	Fra 3,0 til 1,58 kW/m <sup>3</sup> /s, snitt i driftstiden.
Belysning reduseres	Forverdi er ukjent og derfor basert på standardverdi fra NS3031.
Tak etterisoleres	Forbedring fra U-verdi 0,26 W/kvm,K til 0,10 W/kvm,K (passivhusnivå) gjennom 400 mm isolasjon.
Utvendige persienner automatiseres	Effekten av automatiserte persienner kan kun ses på klimasimuleringer på rombasis, hvor temperaturen reduseres og derved behov for lokal kjøling.

## ”UPGRADE”

I 2010 utarbeidet Entra en søknad til Forskningsrådet. Søknaden omhandler et utviklingsprosjekt kalt ”Upgrade” der Entra er prosjekteier. ”Upgrade” søker å finne gode løsninger på hvordan man kan oppgradere yrkesbygg til passivhus i en totalrehabilitering. ”Upgrade” er et samarbeid mellom en rekke sentrale aktører innen eiendomsbransjen.

Entra søker Forskningsrådet om støtte til prosjektet. Vi gjør dette fordi vi mener det er et viktig bidrag til utviklingen av eiendomsbransjen.

*Tidligere var miljø tett knyttet opp mot energi alene, men i senere tid har bransjen, så vel som samfunnet, sett behovet for å sette miljøbegrepet inn i en større sammenheng.*

### Deltakere i prosjektet ”Upgrade” er:

<b>Eiendomsaktører</b>	Entra Eiendom Vital Eiendom
<b>Entreprenører</b>	Skanska AS Veidekke AS
<b>Rådgivende ingeniør</b>	Multiconsult
<b>Leverandører</b>	Glava Isolar Nordan
<b>Arkitekt</b>	Lund Hagem
<b>Andre</b>	Bellona Future Built Grønn byggallianse Foreningen Næringseiendom Riksantikvaren KanEnergi AS SINTEF Byggforsk NIKU Segel HiO HSH

## RENERE ENERGIBRUK

Høsten 2010 innledet Entra en dialog med et amerikansk vindmølle-selskap om mulighetene for å plassere spesielt utviklede vindmøller på takene til noen av våre bygg. Forslaget er i samsvar med vår strategi om å redusere energiforbruket og satse på fornybar energi. Etter grundig innføring i vindteknikk fra SINTEF besluttet Entra å gå videre med dette prosjektet, som skal konkretiseres i 2011. SINTEF vil bistå med å dokumentere utviklingen av prosessen.

Entra disponerer 15 elbiler, hvorav 12 kan leies av våre leietagere. Ordningen ble etablert i 2009 og var fra starten et tilbud til kunder i Oslo-området. I 2010 fikk også regionkontorene i Bergen, Trondheim og Kristiansand hver sin elbil til disposisjon for egne ansatte og elbiler til kunder som er interessert.



### Malmskriverveien 4

Dette er definert som et pilotprosjekt innenfor miljø- og energiltak. Etter rehabilitering vil bygget ligge nært opp til et ”klasse A-bygg”, bli definert som lavenergihus og få passivhusstandard.





# *Etikk og korrupsjon*



## *Entra jobber kontinuerlig med ansatte og leverandører for å bevisstgjøre, forebygge og redusere risiko for uønskede hendelser.*

Selskapets verdigrunnlag, etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp er publisert på selskapets kvalitetssystem og på selskapets nettsider. Etikk og verdier er jevnlig tema i avdelings- og fellessamlinger i selskapet. Samtlige ansatte har i 2010 mottatt og signert selskapets etiske retningslinjer som et ledd i å sikre ansattes bevissthet og kjennskap til viktigheten av de etiske retningslinjene. Entras etiske retningslinjer inngår som del av ansettelsesavtalen i Entra.

Entra har etablert rutiner for varsling og har opprettet en varslingskanal som er tilgjengelige via selskapets intranett. Entras ansatte oppfordres til å varsle om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov. Varsel kan kommuniseres til nærmeste leder, ombudsmann eller til selskapets eksternt tilknyttede leverandør av varslings-tjenester. Alle henvendelser håndteres konfidensielt dersom det er ønskelig. Selskapet har rutiner for å gjennomføre undersøkelser av varslede forhold.

### **LEVERANDØRØPPFØLGING**

Ved inngåelse av avtaler og gjennom en årlig leverandørverifikasjon, må leverandørene til Entra akseptere selskapets retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp. Retningslinjene inneholder blant annet krav til å ta hensyn til en bærekraftig utvikling, motvirke diskriminering, føre en åpen interessentdialog, være ledende på HMS-arbeid, sikre lønns- og arbeidsvilkår, iht. gjeldende regelverk samt høy etisk standard med tema som økonomiske misligheter og relasjonspleie. Entra eller bemyndiget selskap har gjennom retningslinjene innsynsrett i leverandørers kvalitetssystem, utførelse av oppdrag, produksjonsprosess og styringssystemer. Innsynsretten omfatter blant annet revisjon gjennom intervjuer, inspeksjon, kontroll og dokumentgjennomgåelse.

Entra gjennomfører to typer revisjoner: Leverandørrevisjoner og sikkerhet, helse, arbeidsmiljø-revisjoner (SHA). Leverandørrevisjonene fokuserer på Entras verdigrunnlag og overholdelse av relevante lover og forskrifter. SHA-revisjoner fokuserer på kravene i Internkontrollforskriften, Byggherreforskriften, samt kontraktuelle krav med hensyn til arbeidsmiljø. Revisjonene gjennomføres av eksterne samarbeidspartnere. I 2010 er det gjennomført to leverandørrevisjoner og fire SHA-revisjoner.

### **INITIATIV FOR ETISK HANDEL**

I 2010 ble Entra medlem i Initiativ for etisk handel (IEH). IEHs formål er å samarbeide for handel som fremmer menneske- og arbeidstakerrettigheter, utvikling og miljø.

Medlemmer i IEH må arbeide for å realisere organisasjonens formål gjennom kontinuerlig forbedring av retningslinjer og forretningspraksis i eget selskap og i leverandørleddet. Medlemsselskapene skal årlig rapportere status og fremdrift i arbeidet til IEH. Rapportene er tilgjengelige gjennom [www.etiskhandel.no](http://www.etiskhandel.no). Medlemskapet i IEH gir tilgang til kurs, nettverk, seminarer og annen erfaringsutvikling.

I 2010 gjennomførte nøkkelpersoner i Entra grunnopplæring i etisk handel. Selskapet startet også et prosjekt for å implementere kravene til IEH. Sommeren 2010 justerte blant annet Entra sine samfunnsansvarlige innkjøpsbetingelser grunnet medlemskapet i IEH.

*I 2010 ble Entra medlem i Initiativ for etisk handel (IEH) som har som formål å samarbeide for handel som fremmer menneske- og arbeidstakerrettigheter, utvikling og miljø.*



# Byutvikling og vern



*I Middelthunsgate 29 har Entra utviklet løsninger som både tar vare på den opprinnelige bygningsmassen, men som også er tilpasset moderne standarder og krav.*

*I 2010 har Entra utvidet sitt engasjement innenfor byutvikling. Gjennom mulighetsstudier på byområdenivå søker vi å skape et bredere grunnlag for eiendomsutvikling. Dette setter nye krav til hvordan vi kommuniserer med offentlig sektor, søker samspill med andre aktører og interessenter og forholder oss til samfunnet generelt.*

Entra jobber aktivt for å skape gode bygninger og bygningskomplekser som tar hensyn til byutviklingen, viktige verneverdier, universell utforming og å skape energieffektive løsninger. Rockheim i Trondheim er et eksempel på dette, der vi har bidratt til å gi et sentrumsområde i transformasjon en ny identitet og attraksjon.

Byggetrinn II på Papirbredden i Drammen forsterker den positive utviklingen for Drammen som vi allerede har bidratt sterkt til og fokuserer på sammenheng mellom innhold, program og offentlig rom.

#### **SER OGSÅ UTENFOR BYKJERNEN**

Innenfor de sentrale områdene i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger er arealressursene begrenset. Derfor har Entra i 2010 sett ut over bykjernen, og funnet spennende tomter i randsonene av sentrumsområdene. Dette gjelder også i Drammen.

I Trondheim har vi kjøpt Holtermanns veg 1 som ligger i randen av sentrum. Her skal vi rive og erstatte den eksisterende bygningsmassen. Utviklingen av dette området skal skje i nært samarbeid med Trondheim kommune og vil sees i langsiktig sammenheng. Også her er det viktig å legge bymessige kvaliteter til grunn for utviklingen. Dette vil skape et attraktivt og nytt byområde i Trondheim.

I 2010 har vi i samarbeid med Bærum kommune lagt ned betydelig innsats mht. ny- og videreutvikling av det sentrale byområdet i Sandvika. Et tidlig samarbeid om prosess, virkemidler og bruk skal danne grunnlaget for å løfte Sandvika Øst opp til balanse med det nye Sandvika Vest.

Det er gjort et omfattende arbeid med mulighetsstudier for eiendommene ved Youngstorget. Dette er det tydeligste eksemplet på spenningsforholdet mellom byutvikling og vern.

#### **FRA FORTID TIL FREMTID**

I 2010 er spenningen mellom kulturminneverdier og vern, og en overordnet samfunnsnytte vært i særlig fokus. En utfordring knyttet til vern av bygningsmasse, er at det synes som om det fra fagadministrativt hold er et styrket engasjement i bygningers objektive verdi og en svekket forståelse for bygningers samfunnsnytte. Sektorinteresser innenfor dette feltet gjør seg også mer bemerket i offentligheten. I tillegg er fokuset på vern utvidet fra i hovedsak å omfatte eldre bygningsmasse, til også å omfatte bygninger fra etterkrigstiden.

Våre eiendommer er bygninger i aktiv bruk, lokalisert til levende byområder. Entra har få eiendommer med ren museumsverdi nettopp fordi det er daglig aktivitet og arbeidsplasser i bygningene. Det er store utfordringer i endringsprosessene som skal ivareta det moderne samfunnets krav til blant annet økonomi, funksjonalitet og universell utforming. Samtidig merker vi at det er ønske om vern av bygningenes bruksmessige problem, som for eksempel dårlig isolering og lav areal- og energieffektivitet. Entrass mål er å balansere kravene om vern av kulturminner med å utvikle arbeidsplasser for fremtiden med morgendagens miljø- og energistandarder.

Prosjektet Rockheim i Trondheim ble gjennomført i nytenkende stil. Det gamle verneverdige mellageret på Brattørkaia ble brukt som grunnlag for tilbygg og påbygg med moderne uttrykk og arkitektur. Kulturminner kan brukes effektivt og synlig som en del av et fremtidsprosjekt, noe Rockheim er et godt eksempel på. Bygningen fungerer som en bymagnet – og området blir stadig mer interessant. Ved å ta i bruk kantområdene til bysenteret, utvikler man ikke bare byen som

helhet, men skaper også nye områder for aktivitet og bevegelse.

#### **TILTAK I 2010**

Entra har i 2010 forsterket sitt arbeid med byggeplassrevisjon. Vi utfordrer leverandørene mht. våre samfunnsansvarlige retningslinjer, og foretar undersøkelser på etterlevelsen av dem.

I 2010 har Entra forsterket arbeidet med å møte krav til effektive transport- og arealpolitiske mål. Dette innebærer blant annet at ved kjøp av nye eiendommer vurderes nærhet til kollektivtransport som en av premissene. Ved å søke oss til knutepunkter, bygge i flere etasjer og åpne for økt fotgjengertilgjengelighet i bybildet, tilrettelegger vi for våre kunder og for et bærekraftig samfunn. Imidlertid er Entrass erfaring at det er krevende å bygge tettere ved knutepunktene i form av høyere bygg. Dette blir et innsatsområde i tiden fremover.

#### **Middelthunsgate 29**

I Middelthunsgate 29 har Entra utviklet løsninger som både tar vare på den opprinnelige bygningsmassen, men som også er tilpasset moderne standarder og krav til for eksempel universell utforming og miljø. Minimum 80 prosent av bygnings- og riveavfall skal kildesorteres. Bygget vil oppnå Energiklasse B.

Vernemyndighetene ønsker at Middelthuns gate 29 bevares så opprinnelig som mulig, mens Entra og NVE ønsker seg et hus med lavt energiforbruk og effektive lokaler. Forholdet har ført til kontinuerlig dialog med Riksantikvaren for å finne gode løsninger for alle parter. Ny lov om universell utforming stiller krav til tilgjengelighet for alle – uansett funksjonsdyktighet. Dette har fått konsekvenser for løsninger av heiskjerner og toalettgrupper hvor samarbeidet med Riksantikvaren om nye løsninger har gitt gode resultater.



# Likestilling, mangfold og arbeidsmiljø



*Entra jobber aktivt for å øke kompetansen hos de ansatte knyttet til eiendomsfaget som helhet.*

**Entra arbeider målrettet for økt likestilling og mangfold i selskapet. Kvinneandelen i selskapet økte i 2010 fra 24,8 prosent til 28,6 prosent, mens kvinneandelen i ledergruppen har økt fra 12,5 prosent til 28,5 prosent.**

Godt over halvparten av stillingene i Entra er i drifts- og vedlikeholdsavdelingen, der det meste av arbeidet er knyttet til driften av selskapets eiendommer. Det er et fagområde hvor det fremdeles er få kvinnelige søkere. Ved utgangen av 2010 var kvinneandelen i drifts- og vedlikeholdsavdelingen ti prosent. Ved rekruttering har Entra faste rutiner for å søke å øke mangfoldet i bedriften, med tilhørende mål innarbeidet i selskapets balanserte målstyringssystem.

Av styrets fem aksjonærvalgte medlemmer er to kvinner, tilsvarende 40 prosent. Det er én kvinne blant de to ansattevalgte representantene i styret.

I Entra Eiendom er det like arbeidstidsordninger, lønns- og arbeidsforhold uavhengig av kjønn. Ansattgoder som fleksibel arbeidstid, og full lønn ved sykdom og under svangerskap uavhengig av Folketrygdens begrensninger, anses som viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Entra ønsker også å rekruttere flere fremmedkulturelle medarbeidere, og samtlige kvalifiserte søkere med innvanderbakgrunn skal innkalles til intervju. I selskapets rekrutteringsprosesser oppfordres alle kvalifiserte kandidater å søke, uten hensyn til alder, kjønn, funksjonsevne eller etnisk bakgrunn.

Entra deltok i 2010 i et casestudy i en masteroppgave om mangfoldsledelse. Oppgaven skal blant annet avdekke synspunkter og holdninger til pålagte og egne mangfoldstiltak. Resultatene fra undersøkelsen ventes i 2011 og skal benyttes i Entras arbeid for økt mangfold.

Selskapet undertegnet i 2002 en avtale om inkluderende arbeidsliv. Det fokuseres spesielt på å redusere sykefraværet og å øke gjennomsnittlig pensjonsalder. Selskapet har etablert en egen seniorpolitikk med seniorpolitiske virkemidler.

Entra har bedriftshelsetjeneste for alle ansatte. Tilbudet fokuserer på forebyggende helsearbeid. Årlig helsekontroll er en del av ordningen.

	2010	2009	Mål
Antall ansatte	166	167	-
Antall årsverk	163,6	166,2	-
Utskifting av personell (turnover)	7,8 %	5,4 %	12 %
Utskifting av personell, unntatt naturlig avgang	5,3 %	5 %	8 %
Andel deltidsansatte*	4,2 %	2,2 %	-
Andel ansatte kvinner	28,6 %	24,8 %	30 %
Andel kvinner i styret	40 %	40 %	40 %
Gjennomsnittsalder i 2010	47 år	46 år	-
Antall ansatte med mulig pensjonsavgang	18	9	-
Antall ansatte som faktisk benyttet pensjonsavgang	4	0	-
Sykefravær	3,4 %	3,8 %	<4 %
Arbeidsulykker med alvorlige skader	0	0	0

\* Alle som arbeider deltid har valgt dette selv.

I 2010 gjennomførte Entra Eiendom medarbeiderundersøkelsen "Great Place to Work" for andre gang. Undersøkelsen gir grunnlag for å gjøre en sammenligning av medarbeidertilfredsheten både internt i virksomheten og i forhold til andre selskaper. De områder som undersøkelsen omfatter er ledelse, troverdighet, respekt og rettferdighet, stolthet og fellesskap. Årets undersøkelse viste en fremgang for alle fem dimensjonene med fire til fem prosentpoeng.

## KOMPETANSE

I 2010 vedtok og implementerte Entra en egen kompetansestrategi. Entra kartla organisasjonens kompetanse på blant annet miljø og utarbeidet avdelingsvise tiltaksplaner. Tiltaksplanene er innarbeidet i selskapets balanserte målstyringssystem. Et viktig tiltak for selskapets kompetanseheving innen miljø var ansettelsen av Miljø- og FoU sjef.

Entra ble i 2010 landets første eiendomsselskap med BREEAM-lisens. Norge har valgt BREEAM som miljøsertifiseringsordningen for næringsseidendom. Tre av Entras ansatte deltok på det første BREEAM-kurset i Norge. Alle tre besto eksamen.

Samtlige av Entras driftsteam gjennomførte høsten 2010 HMS-samlinger med gjennomgang av nye instruksjoner, utarbeidelse av risikoanalyser og oppdatering av rutiner for brannvern og el-sikkerhet. I 2010 ble det avholdt sikkerhetskurs, for Entras driftsansvarlige med elektrikerbakgrunn, i regi av IR Norge. I tillegg ble det avviklet kurs i legionellkontroll for hele driftsorganisasjonen.

Entra jobber aktivt for å øke kompetansen hos de ansatte knyttet til eiendomsfaget som helhet. I 2010 studerte seks av våre ansatte ved Senter for Eiendomsfag, hvor de tok fag innen eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling.

## OMSTILLINGER

Entra har ikke gjennomført større omstillings- eller nedbemanningsprosesser i 2010.



# *Samfunnssikkerhet*



*Entra jobber systematisk for å forebygge uønskede forhold og hendelser både på det materielle og personlige plan. Helse, miljø og sikkerhet er integrert i alle deler av selskapets virksomhet og setter krav til hvordan vi løser situasjoner og utfordringer.*

Entras HMS-arbeid sikrer selskapets ansatte, drift og nærmiljø mot ulykker. Selskapets sikkerhetskultur skal ivareta hensynet til informasjons-, personell- og driftssikkerhet.

I sikkerhetsarbeidet benyttes verktøy og prosedyrer slik at selskapet holder oversikt over utviklingen, og setter inn konkrete tiltak hvis det er behov for det.

---

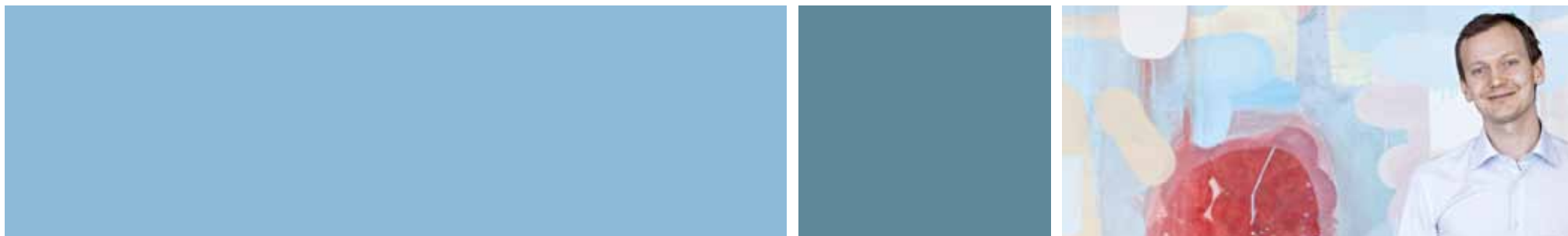
#### **TILTAK I 2010**

Risiko- og tilstandsanalyser brukes for å vurdere ulike risikofaktorer ved eiendommene. Frekvens og omfang av driftsrutinene blir også tilpasset risikobildet. Alle eiendommer har en egen beredskapsplan for å sikre rask håndtering ved feil eller avvik på eiendommene. Entra har valgt å følge Statens Stråleverns retningslinjer for radonmålinger og verdier.

I 2010 foretok vi radonmåling ved samtlige eiendommer. For noen eiendommer vil vi gjøre en ny måling i 2011. Det gjennomføres nødvendige tiltak for at alle våre bygninger skal ha et tilfredsstillende inneklime i forhold til radon. I løpet av første halvdel av 2011 vil vi ferdigstille arbeidet med radonmåling.

Entra har en rekke offentlige tilfluktsrom ved sine eiendommer. Vedlikehold av disse er et viktig bidrag til samfunnssikkerheten, og derfor fullfører vi i 2011 et tre år langt prosjekt med å oppgradere alle tilfluktsrom. I løpet av 2010 har innleid spisskompetanse kartlagt tilstanden i tilfluktsrommene og laget beskrivelser for nødvendig oppgradering. Selve gjennomføringen har blitt gjort av Entras eget personell.

*I sikkerhetsarbeidet benyttes verktøy og prosedyrer slik at selskapet holder oversikt over utviklingen, og setter inn konkrete tiltak hvis det er behov for det.*



*Denne rapporten er trykket på Cocoon, som er et 100 % resirkulert papir.*

*Opplag: 100*

**Entra Eiendom**

Biskop Gunnerus gate 14 a  
0185 Oslo

Postboks 52, Økern  
0508 Oslo

Fakturaadresse:

Entra Eiendom AS

Fakturamottak

Boks 373 Økern

0513 Oslo

E-post: [faktura@entraeiendom.no](mailto:faktura@entraeiendom.no)

Telefon 21 60 51 00

Telefax 21 60 51 01

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

[www.entra.no](http://www.entra.no)

Grafisk design: Newmarketing AS

Fotograf: Marte Garmann