

INSENTI, BYGGHERRENS PARTNER

ÅRSRAPPORT 2020

PUBLISERT 12. MAI 2021

A detailed architectural rendering of a modern residential complex. The buildings feature a mix of wood cladding and large glass windows. Several balconies and terraces are visible, with people standing on them. In the foreground, there is a landscaped area with greenery, a pink flowering tree, and people walking and sitting. The sky is blue with scattered white clouds.

Tilgjengelig på insenti.no/arsrapport



Postadresse:
Insenti AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Kontaktinformasjon:
post@insenti.no
23 05 37 00

Utgitt:
Mai 2021

Design:
Mediabooster AS

Insenti.no



Innhold

1.	Styret og Ledelse	
	Insenti har lagt bak seg et historisk godt år, og vi følger strategiplanen som ble lagt i 2017.	4
2.	Om Insenti	
	Det indre liv, Insentimodellen, forretningsidé, visjon og verdier.	6
3.	Miljø	
	Miljø, klima og bærekraft opptar oss alle – rundt middagsbordet, i media og på jobb.	7
4.	Viktige prosjekter i 2020	
	Insenti har vært involvert i en rekke spennende prosjekter i 2020.	8
5.	Nye prosjekter i 2021	
	Det er planlagt flere nye prosjekter i 2021, og vi ønsker å presentere noen av disse her.	12
6.	Økonomi	
	Insenti AS har hatt en jevn vekst de siste fem årene, og 2020 er soleklar bestenotering.	14

1. Styret og ledelse

Fra adm. direktør



Administrerende direktør
Bjørn R. Grepperud

Insenti har lagt bak seg et historisk godt år, og vi følger strategiplanen som ble lagt i 2017.

Det er spesielt økt etterspørsel etter våre folk og tjenester, samt vår byggemodell – Insentimodellen – som bidrar til veksten. I 2020 har vi vært engasjert i totalt 158 prosjekter, hvorav to store byggeprosjekter med Insentimodellen.

Folkene våre og tilnærmingen til markedet og kundene er nøklene til suksess. Gjennom mange års erfaring og kompetanse fra ulike store byggprosjekter, har vi utviklet Insentimodellen på byggherrens premisser. Dette gir fleksibilitet og forutsigbarhet for byggherren. Vår erfaring er at det også blir billigere.

I dag teller vi 64 kloke hoder i Insenti. Vekst krever plass, og i august flyttet vi fra våre tidligere lokaler i Akersgata 45, til større og miljøvennlige lokaler i Dronning Mauds gate 10. Nå håper vi, som alle andre, at vi ser slutten av pandemien, slik at vi igjen kan samles fysisk og fullt ut ta i bruk de nye lokalene.

Rortunet på Slemmestad var vårt største prosjekt i 2020. Det opprinnelige kjøpesenteret på 8.000 kvadratmeter er revet og skal erstattes med nytt kjøpesenter på 18.500 kvadratmeter. Det bygges tilhørende parkering på 24.000 kvadratmeter, og på taket av det langstrakte bygget bygges det 13.000 kvadratmeter boligareal fordelt på 122 leiligheter i fem blokker. Prosjektet skal etter planen ferdigstilles i februar 2022.

Utsiktene for 2021 er gode. Vi har allerede fått tre svært spennende prosjekter, og ordresreserven for alle våre tjenester i inngangen av 2021 er meget god. I løpet av året kommer vi til å ansette flere for å dekke opp etterspørselen. Insenti forventer en tilfredsstillende omsetnings- og resultatutvikling i 2021.

Ledelsen



Marius Prøsch-
Oddevald



Roy Ebbesen



Cato Fagermoen



Rune Pedersen



Karoline Hasselgård



Svein Erik Tverli

Fra styreleder



Styreleder
Geir M. Aarstad

Insenti har en imponerende merittliste å vise til. Selv om 2020 ble sterkt preget av Korona, leverer Insenti-teamet igjen meget gode resultater. Og gledelig – vi har mange interessante prosjekter i porteføljen, og går en meget spennende fremtid i møte.

Bærekraft, klima og miljø er på alles lepper. I tillegg er BREEAM på bransjefolkets lepper. Det har det vært i mange år allerede, men utviklingen har kanskje ikke gått like raskt som forventet – men nå skjer det mye.

Et betydelig konkurransefortrinn på miljø

Et av de mest omtalte prosjektene i 2020 var Kristian Augusts gate 13 – Norges første storskala ombruksprosjekt i regi av Entra. Her spilte vi i Insenti avgjørende roller som prosjektleder, miljørådgiver og ombrukskoordinator, og innhentet erfaring og kompetanse som få andre i bransjen besitter. Dette prosjektet vil på mange måter bli stående som en milepæl, og nå kommer det en rekke prosjekter med tilsvarende fokus.

Totalrenoveringen av Kommunegården i Sandvika er også verdt å nevne i denne sammenheng. Dette er Norges tredje rehabiliteringsprosjekt som skal sertifiseres med høyeste BREEAM-klassifisering. Her er Insenti byggherrens (Bærum Kommunale Pensjonskasse) prosjektleder og nærmeste partner.

Suksess med folk og modell

Hemmeligheten bak suksessen til Insenti kan tilskrives dedikerte ansatte med lang erfaring, unik kompetanse og solid kjennskap til markedet. Vi er stolte av å ha så dyktige team i Insenti. Når du putter Insentimodellen – som baserer seg på byggherrestyrte delentrepriser – på toppen, får du et selskap som leverer trygge, forutsigbare og kostnadseffektive prosjekter av høy kvalitet for profesjonelle byggherrer. Det har Insenti gjort i 20 år.

På vegne av styret vil vi takke alle våre gode kunder og samarbeidspartnere for tilliten dere har gitt oss – vi er klare for å realisere nye kvalitetsprosjekter sammen med dere.

Styremedlemmer



Bjørn R. Grepperud



Vibecke Hverven



Beate Aasen



Rune Pedersen



Tron Tangeraas



Bjørn Richard
Johansen

2. Om Insenti

Insenti er en kompetansebedrift i vekst. Siden 2016 har antallet fast ansatte vokst fra 28 til 64, hvorav 24 prosent er kvinner. Dette er en svært dyktig gjeng bestående av sivilingeniører, ingeniører, byggeledere med fagbrev/ fagskole og medarbeidere med annen høyere utdanning med kompetanse og erfaring fra byggherre, entreprenør, rådgiverbransjen eller prosjektledelse.

Hvert år gjennomfører vi medarbeiderundersøkelse, og 2020 var ingen unntak. I en undersøkelse med over 60 spørsmål eller utsagn som skulle vektas fra 1 - 6, hvorav 6 var best, havnet vi på et gjennomsnitt på 4,85. Det er vi godt fornøyd med, men det er ingen hvilepute i arbeidet med å øke gjennomsnittet ytterligere.

Insenti kjennetegnes av hyggelige, hjelpsomme og dyktige kollegaer, god stemning og flere sosiale aktiviteter. Årets firmatur er et høydepunkt, som dessverre ikke ble noe av i 2020 av naturlige årsaker.

I Insenti er vi opptatt av kontinuerlig læring, enten gjennom egne prosjekter, kollegaer sine prosjekter, eller i fellesskap. Vi legger stor vekt på utvikling av våre medarbeidere med ulike tilbud og muligheter for kompetanseheving. Opp gjennom årene har vi hatt som vane å invitere alle ansatte med på prosjektbesøk og befaring. Grunnet Korona-situasjonen ble ikke dette noe av i 2020, men noe vi vil ta opp igjen så fort samfunnet åpnes opp.

I Insenti hviler vi ikke på laurbæra, men er stadig på utkikk etter dyktige mennesker.



Forretningsidé

Ledelse og rådgivning som gir fornøyde kunder i alle faser av bygge- og samferdselsprosjekter.



Verdier

Byggherrens partner!



Verdier

Kundefokusert, løsningsorientert, fremtidsrettet

Den røde tråden

Insenti utfører all ledelse av byggeprosjekter med egne ressurser, fra tidligfase til overlevering. I de prosjekter hvor vi tar på oss å gjennomføre byggingen for byggherren, gjøres dette i Insentimodellen. Det innebærer at byggherren har én kontraktspart fra prosjektstart til ferdigstilt bygg.

Byggherren inngår avtale med Insenti, og vi inngår avtaler med arkitekt, rådgivende ingeniører, fagentreprenører og leverandører. Insenti styrer prosjektet slik at det fullføres til avtalt tid, budsjett og kvalitet.



3. Miljø

Miljø, klima og bærekraft opptar oss alle – rundt middagsbordet, i media og på jobb. Det settes stadig flere og tydeligere krav fra myndigheter, som berører oss privat og profesjonelt.

Insenti skal bistå sine oppdragsgivere med å finne de beste miljøvennlige løsningene for deres byggeprosjekter. Ved kontinuerlig å stille krav til oss selv og våre samarbeidspartnere, skal vi bidra til å minimere miljøbelastningen ved gjennomføring av prosjekter. Vi skal overholde og innfri alle krav som stilles fra myndigheter, samt de krav vi har pålagt oss selv.

Våre miljøambisjoner er høye. Vi skal være det ledende prosjektlederselskapet innen miljø. Vi skal være byggherrens partner i prosjekter med høyt miljøfokus.

Og her har vi allerede kommet langt. Miljørådgivning er vårt raskest voksende område, og vår miljø- og SHA-avdeling vokser i tråd med markedsutviklingen og etterspørselen etter disse tjenestene. I 2020 hadde vi en egen miljørådgiver og ombrukskoordinator i 100 prosent stilling på Kristian Augusts gate 13 (KA13), det mye omtalte ombruksprosjektet i regi av Entra.

4. Viktige prosjekter i 2020

Rortunet

Rortunet på Slemmestad utenfor Oslo var vårt desidert største prosjekt i 2020.

Det opprinnelige kjøpesenteret på 8.000 kvadratmeter er revet og skal erstattes med nytt kjøpesenter på 18.500 kvadratmeter. Det bygges tilhørende parkeringshus på 24.000 kvadratmeter, og på taket av det langstrakte bygget bygges det 13.000 kvadratmeter boligareal fordelt på 122 leiligheter i fem blokker. Taket skal være et allment, grønt fellesareal.

Ved siden av byggeprosjektet skal Slemmestadveien utbedres med nytt kollektivfelt og planskilt, samt ny gang- og sykkelvei.

På oppdrag fra byggherren, Schage Eiendom AS, utfører Insenti prosjektledelse, prosjekteringsledelse og byggeledelse i byggherrestyrte delentrepriser.

Prosjektet skal etter planen ferdigstilles i februar 2022.



Sentergården

Midt i Lørenskog sentrum er Sentergården under oppføring, med totalt 93 leiligheter fra 2. til 8. etasje. Leilighetene er 2-5 roms fra 28 til 135 kvadratmeter.

Arealer på bakkeplan i 1. etasje inneholder et variert serveringstilbud med blant annet frisør og kolonialbutikk. Sentergården vil bidra til å skape liv i området. I tillegg blir det etablert felles uteområder både på taket og i gårdsrommet.

Salget er godt i gang og prosjektet høster stor interesse.

Insenti Utvikling AS (søsterselskap til Insenti AS) har eierandel i Astrids vei 1 AS, som er byggherre på Sentergården. Prosjektet gjennomføres i byggherrestyrte delentrepriser (Insentimodellen) og Insenti utfører prosjektutvikling, prosjektledelse og bygging.

Prosjektet ferdigstilles i september 2021.

Kommunegården i Sandvika

Kommunegården i Sandvika er under totalrehabilitering. Dette skal bli et åpent og tilgjengelig bygg for kommunens innbyggere, og bidra til god byutvikling i Sandvika. I tillegg skal dagens 700 arbeidsplasser økes til 1.300 såkalt aktivitetsbaserte arbeidsplasser.

Prosjektet har stort miljøfokus, og etter planen skal bygget overleveres med energiklasse A og den høyeste BREEAM-klassifisering, BREEAM Outstanding, som det tredje rehab-prosjektet i Norge.

På oppdrag fra byggherren, Bærum Kommunale Pensjonskasse, utfører Insenti prosjektledelse og miljø og SHA-ledelse i utførelsesfasen (KU).

Prosjektet skal etter planen ferdigstilles senhøsten 2022.



Kristian Augusts gate 13

Entra sitt ombruksprosjekt, Kristian Augusts gate 13 (KA13), har høstet mye oppmerksomhet for å ta ombruk og miljø på alvor. Her er eksisterende bygning rehabilitert samt at det er bygget et nytt tilbygg på 8. etasjer. Hele bygget innredes som kontorhotell for Spaces.

Prosjektet er i front innen sirkulære prinsipper i bygningsbransjen, og det er blant annet ombruk av bærekonstruksjoner i tilbygget. KA13 er tatt inn som prosjekt i FutureBuilt innenfor kriteriene for forbildeprosjekt.

På oppdrag fra byggherren, Entra ASA, utfører Insenti prosjektledelse, prosjekteringsgruppeledelse, byggeledelse, miljørådgiving og ombrukskoordinering.

Prosjektet ferdigstilles våren 2021.

Dronning Eufemias gate 8

DEG8 er det første bygget i Barcode-rekken i Bjørvika. Siden oppstart av innvendig rivearbeider sommeren 2019, har bygget gjennomgått omfattende rehabiliteringsarbeider.

Målet for rehabiliteringen har vært å redusere energiforbruket, øke komforten for leietakerne og gjøre DEG8 til et fleksibelt flerbruksbygg. Energi og miljø har preget prosjektet i både innvendig oppgraderinger og ytre påvirkninger i form av ombruk.

På oppdrag fra byggherren, Braathen Eiendom AS, utfører Insenti prosjektledelse, koordinator for utførelse iht. byggherreforskriften (KU), byggherreombud iht. byggherreforskriften (BHR) og byggeledelse med stikkprøvekontroller. Insenti bistår også i forbindelse med leietakeroppfølging.

Prosjektet ferdigstilles våren 2021.



Bilia

Bilia skal etablere seg i nye lokaler på Vollebekk, nærmere bestemt Hans Møller Gasmanns vei 7. Bygget skal tilfredsstille miljøsertifisering BREEAM-NOR Excellent.

Dette blir et bygg over fem etasjer med en fasade preget av glass. Bygget skal huse salgsavdeling, verksted, vaskehall og kontorer. Kun to av etasjene vil være synlig over terrenget, sett fra sør. Bygget vil følge det eksisterende landskapsbildet og tilpasses gjeldene regulering på høyde og utstrekning.

På oppdrag fra byggherren, Aspelin Ramm AS, utfører Insenti prosjektledelse i byggherrestyrte delentrepriser (Insentimodellen).

Prosjektet skal etter planen ferdigstilles høsten 2023.

Universitetsgata 7-9, Oslo

I Universitetsgata 7-9 er det oppført et nytt bygg på den sentrale hjørnetomten mot Pilestredet. Tidligere bygg er revet, og det nye bygget på 10 etasjer huser kontorer samt næring i nedre plan. Det er lagt stor vekt på arkitektur og helhet med eksisterende vernet bebyggelse i kvartalet. I kjeller er det etablert felles vare- og avfallshåndtering med de nye bygningene for Juridisk Fakultet. Det er også etablert et bygulv med sammenhengende passasjer, smug og torg.

Selve bygget ble reist i 2020 og i utformingen er det lagt vekt på universell utforming og tilgjengelighet, samt å skape et moderne, fleksibelt og energieffektivt bygg med robuste miljøvennlige løsninger. Bygget skal tilfredsstillе BREEAM Excellent, Energiklasse A og passivhus.

På oppdrag fra byggherre, Entra ASA, utfører Insenti prosjektledelse og bistår med regulering og utvikling.

Prosjektet skal etter planen ferdigstilles i august 2021.



Karenslyst Allé 12-14

Karenslyst Allé 12-14 på Skøyen er oppført i 1996 og hadde PWC som leietaker frem til 2006, før NorgesGruppen flyttet inn etter en mindre rehabilitering i 2008. Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS har eid bygget siden 2006.

I august 2020 tegnet NorgesGruppen en ny leiekontrakt på 15.900 kvadratmeter kontorer og parkering, som en forlengelse av eksisterende leieforholdet. I reforhandlingen av ny leiekontrakt sto miljø høyt på agendaen. Eiendommen oppgraderes derfor til å tilfredsstillе kravene til BREEAM in Use, minimum Very Good. Dette for å blant annet ha et konkurransedyktig bygg nå og for fremtiden. Det ligger også stor miljøgevinst i gjenbruk av bygget.

På oppdrag fra byggherre, Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS, utfører Insenti prosjektledelse fra oppstart forhandlinger ny leieavtale, til ferdig rehabilitert bygg i en totalentreprise.

Prosjektet skal etter planen ferdigstilles i 2022.

5. Nye prosjekter i 2021



Campus Ullevål

Campus Ullevål blir en ny forsknings- og næringslivscampus i Sognsveien 72, og en sentral del av innovasjonsdistriktet, Oslo Science City.

Byggherre, Norsk Geotekniske Institutt (NGI), er et internasjonalt ledende senter for forskning, utvikling og rådgivning innen ingeniørrelaterte geofag med hovedkontor og laboratorier på Ullevål.

Eksisterende bygg ble oppført i 1966, er lite fleksibelt og oppfyller ikke NGIs behov på verken kort eller lang sikt. Med nytt bygg skal NGI bli et fyrtårn for miljø og moderne tekniske løsninger, rigget for å løse utfordringer i fremtiden.

I tillegg til å modernisere og utvikle selve forskningsinstituttet, skal Campus Ullevål tilføre bydelen verdi med blant annet etablering av offentlig torg og utadrettet virksomhet, grønn tilnærming mot den lokale kolonihagen, redusert antall parkeringsplasser og økt mulighet for sykkelparkering.

På oppdrag fra byggherren, Norges Geotekniske Institutt (NGI), utfører Insenti prosjektledelse.

Bygget skal etter planen stå ferdig i 2024.



Aker Tech House

Aker Tech House er et nybygg på Fornebu som skal huse Akers innovasjons- og teknologimiljø innen IT og fornybar energi. Bygget blir på rundt 30.000 kvadratmeter og er en videreføring av Aker sine planer for Akerkvartalet.

Siden nedleggelsen av flyplassen på Fornebu, har det vært en målsetning om å skape en bydel bestående av beboere, attraktive arbeidsplasser og næringstilbud. Med Aker Tech House skal byggherren, Aker Property Group, bidra til å oppnå dette målet. Aker Tech House skal bygges som fleksible kontorlokaler for to Aker-bedrifter.

Prosjektet har som mål å oppnå BREEAM Excellent-klassifisering og energiklasse A.

På oppdrag fra byggherre, Aker Property Group AS, utfører Insenti prosjekledelse.

Prosjektet skal etter planen ferdigstilles sommeren 2023.

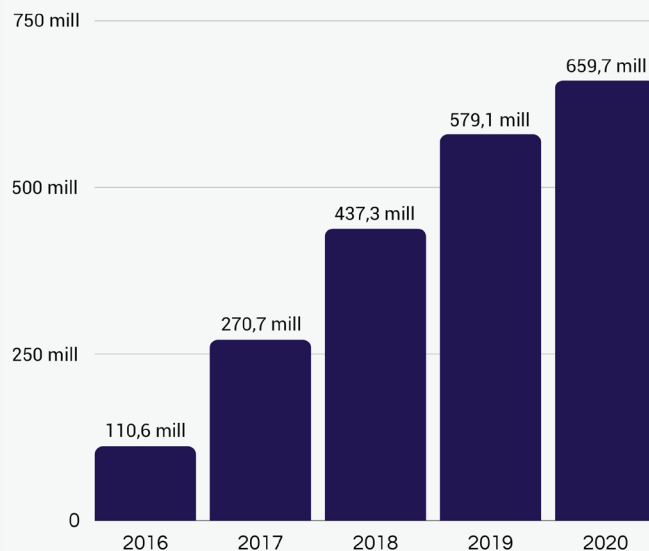
6. Økonomi

Nøkkeltall

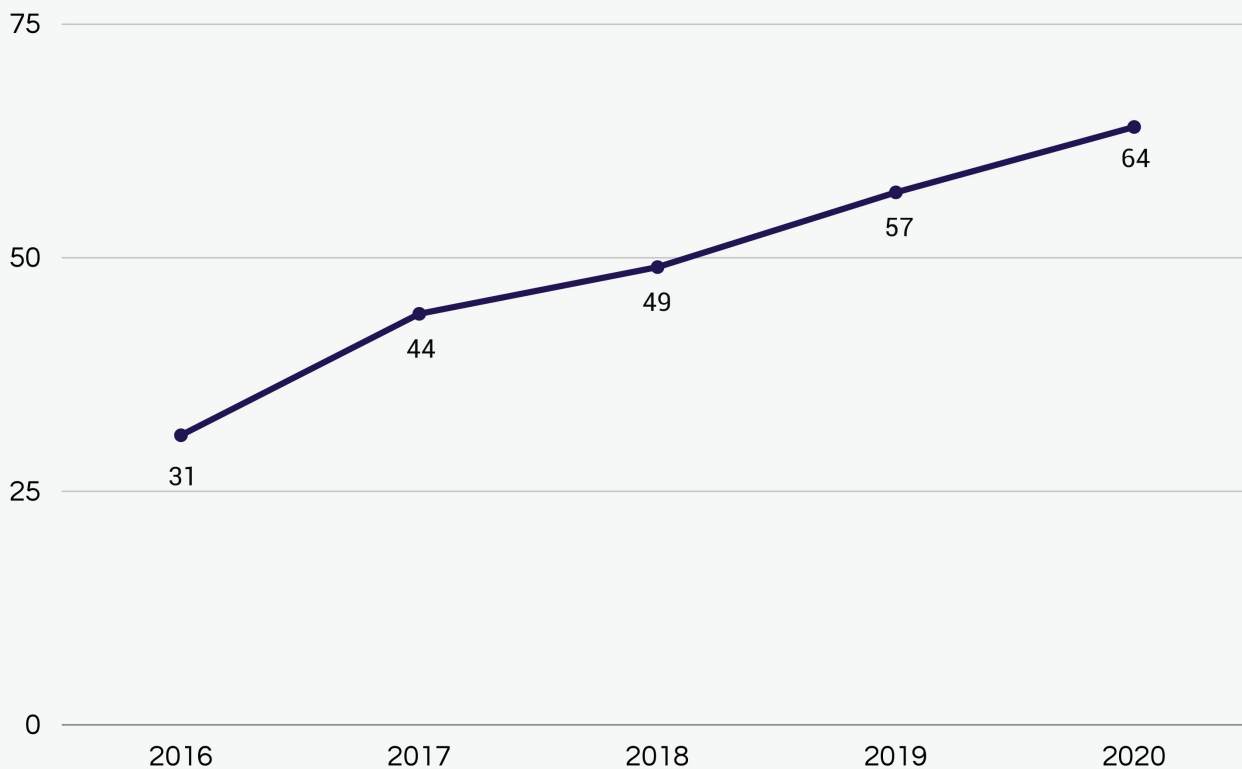
Insemi har hatt en jevn vekst de siste fem årene, og 2020 er soleklar bestenotering. Det er spesielt økt etterspørsel etter våre folk, tjenester og Insemodellen som bidrar til veksten.

Insemi konsern økte omsetningen i 2020 til 660 millioner kroner, fra 579 millioner kroner året før. Det er en vekst på i overkant av 14 prosent. Driftsresultat endte på over 43 millioner kroner i 2020, en økning fra 31 millioner kroner i 2019.

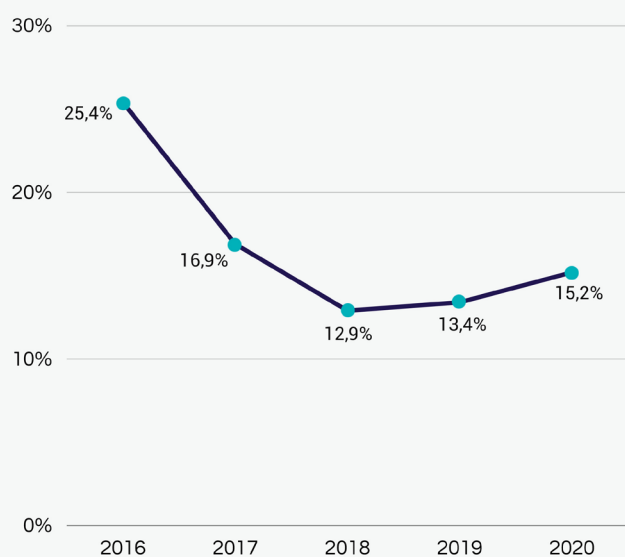
Omsetning



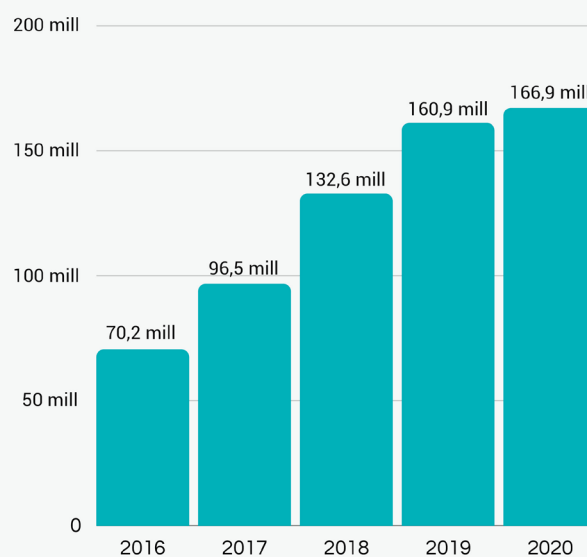
Antall faste ansatte



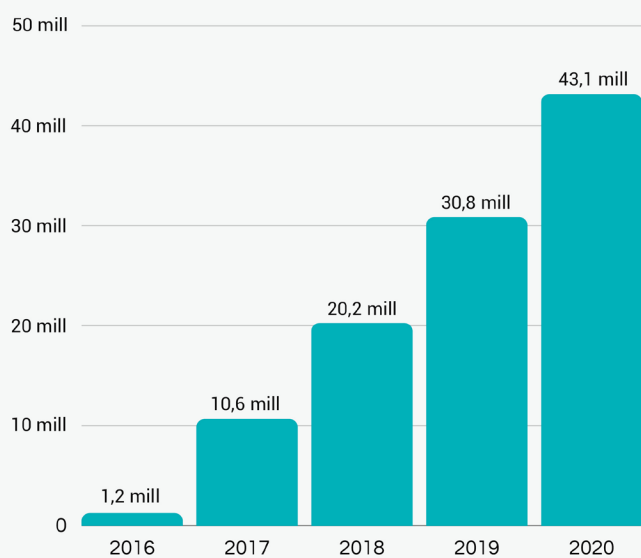
Egenkapitalandel



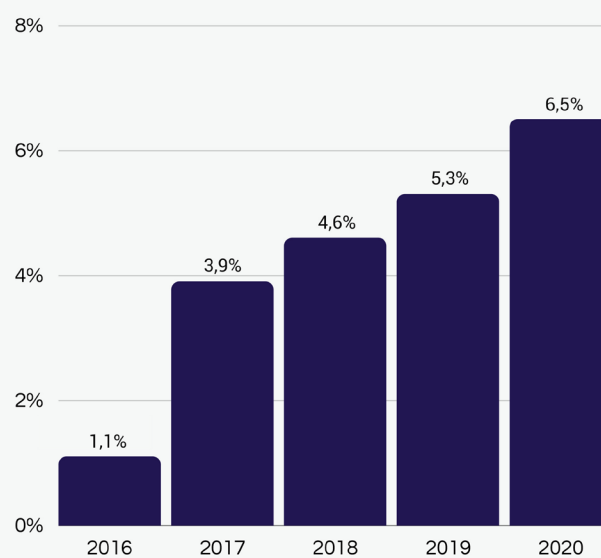
Totalkapital



Driftsresultat



Driftsmargin





Postadresse:
Insenti AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Kontaktinformasjon:
post@insenti.no
[23 05 37 00](tel:23053700)

Utgitt:
Mai 2021

Design:
Mediabooster AS

[Insenti.no](https://insenti.no)

