

Vil bygge en ny

Bergensinvestor Espen Galtung Døsvig (44) møter utfordrende tider i eiendom med et ønske om å bygge mer bolig. Drømmen er å utvikle en ny bydel i et nåværende havnestrøk.

CHRISTOPHER I. SANDØY
CHRISTOPHER.SANDØY@FINANSAVISEN.NO

– Sammen med Obos, Asplan Viak og Mad Arkitekter har vi utviklet og presentert en omfattende mulighetsstudie for en ny bydel i det sentrale Bergen som vi har kalt «Visjon Dokken». Det brenner vi for, forteller Audun Hasti.

Han er konsernsjef i investeringselskapet EGD Holding, som eies av bergensinvestor Espen Galtung Døsvig, og som primært har satset på de to hestene næringseiendom og shipping til nå.

Hasti konstaterer blant annet at det er tøffere tider for næringseiendom på Vestlandet, men med lang gjennomsnittlig gjenværende leietid i byggene og få, gode leietagere, ønsker EGD å satse videre på egne eiendomsprosjekter.

Stort prosjekt

Dessuten ser selskapet for seg å satse mer på utvikling av bolig, blant annet ved å konvertere noen eksisterende,



STØRRE OG STØRRE: EGD Holding-eier Espen Galtung Døsvig. FOTO: INGVLID BRUASET

rende, sentrumsnære næringsbygg til boligformål.

I tillegg kommer altså «Visjon Dokken».

På tampen av fjoråret ble «Visjon Dokken» presentert, og planene gjelder Dokken-området – en 250 dekar stor tomt med noen minutters gangavstand til Torgallmenningen.

Området brukes i dag primært til gods- og logistikkrelatert virksomhet, og om tomten var blitt frigjort til utbygging, ville halvannen kilometer med sjøfront blitt tilgjengelig.

Arbeidsgruppen ser for seg et område med blant annet 3.500 boliger, 8.000 arbeidsplasser og 700 skole- og barnehageplasser.

Skissen er både blitt kalt «noe av det mest ambisiøse og konseptuelt komplette utbyggingsprosjekt noen gang skrudd sammen» i Bergen

EGD Holding

| (Mill. kr) | 2015 | 2014 |
|--------------------|-------|-------|
| Driftsinntekter | 583,8 | 322,3 |
| Driftsresultat | 131,3 | 21,5 |
| Resultat før skatt | -2,5 | 39,5 |
| Totalresultat* | 111,2 | 134,0 |

- Etter valutaomregningsdifferanser.
- Eies av Espen Galtung Døsvig, som er fjerde generasjon i familieselskapet.
- Ble etablert i 1907 på tekstilhandel.
- På slutten av 1990-tallet ble tekstilhandelen avsluttet, og fokuset ble eiendom og shipping.
- I dag utgjør egenkapitalen 943 millioner kroner, fordelt omtrent 50/50 på shipping og eiendom.

men også «et spill for galleriet». Det er allerede konstatert at planene er i en svært tidlig fase, og at det vil ta lang tid før visjonen om 3.500 boliger og 8.000 arbeidsplasser blir realisert.

Utfordrende i shipping

Tøffere tider i eiendom til tross, EGD kom seg gjennom 2015 uten mislighold eller frafall av leietagere, og selskapet innviet blant annet over det ferdigutviklede Quality Hotel Edvard Grieg, som er regionens største kurs- og konferansehotell. Eiendomsporteføljen er nå på over 80.000 kvadratmeter.

Eiendomsdelen av konsernet utgjorde størstedelen av balansen ifjor, og er kun et par millioner kroner unna å krysse én milliard kroner, mens shippingdelen bidrar med den største inntektsposten.

Hasti sier selskapet vil vurdere å videreutvikle shippingsatsningen Victory Tankers, i form av flåte-



Har næringseiendom

fornyelse og vekst, men vurderer også nye prosjekter med det han kaller en «industriell vinkling».

– Noe av utfordringen er fortsatt svake markeder og lave verdier i tørrlast, men det gir også muligheter som vi ønsker å utnytte. Vi ser også

nedgang i tankratene. Tankmarkedet har vært sterkt de siste årene og en viss justering er naturlig, forteller Hasti.

Konsernet har stadig flere virksomhetsområder, ut over hovedsatsningsområdene shipping og

Ville gi noe tilbake til byen med Dokken-visjonen

– Vi har ingen økonomiske interesser i dette, men vil snu trenden der Bergen sentrum er i ferd med å dø ut, sier Tor Fredrik Müller i EGD.

– Vi ønsket rett og slett å gi noe tilbake til byen. Bergen sentrum er i ferd med å dø ut; barnefamilie flytter ut av sentrum, og det bor færre der nå enn for hundre år siden, sier Tor Fredrik Müller, adm. direktør i EGD Property.

Eiendomsselskapet var initiativtager da de sammen med Obos, As-

plan Viak, MAD arkitekter og ProBiz gikk løs på oppgaven med å utforme «Visjon Dokken», som ble kunngjort første gang i desember i fjor.

Sentrums-exodus

Müller mener det må være en prioritet å få barnefamilie tilbake til sentrum, og viser til Østlandet:

– Bergen må få til en levende bykjerne, slik for eksempel Oslo og Drammen har. Da må man få inn barnefamilie, og dermed trenger man boliger og næring i sentrum.

– I Oslo snakker man om at det

ikke er en menneskerett å bo i sentrum, og at noen må finne seg i å bo utenfor sentrumskjernen. Hvorfor er utviklingen motsatt i Bergen?

– Det er det vi har ønsket å finne ut. Bergen sentrum har ikke en eneste grønn lunge etter at Nygårdsparken ble stengt, og sentrum er ellers ikke tilrettelagt for barnefamilier.

Tid og penger

Eiendomssjefen påpeker at selskapet selv ikke har noen kortsiktige økonomiske interesser i utviklingen av Dokken-området, og at det handler

om å få i gang en prosess.

– Prosjektet er så stort at det vil være rom for alle store aktører til å delta, fra Bergen og utenbys, forteller Müller.

Han sier tilbakemeldingene på visjonen har vært veldig positive, og sier frykten har vært at utviklingen av området ville ta mange, mange år. Så viste seg å ikke bli tilfellet.

– Havnevesenet utlyste en konkurranse for utviklingen av Møhlenpris som Mad Arkitekter vant, og dette er et område som er vedtatt at skal utvikles. Vi håper det kan være

starten, men for at vi skal lykkes er man avhengig av et tett samarbeid med staten. Vi håper Statsbygg ser viktigheten av å legge den marine klyngen til området, slik at det kan være en motor, slik som Operaen har vært for Bjørvika i Oslo.

– Hvor mye har dere brukt på dette?
– Vi har brukt oppmot 4 millioner kroner, men det er først og fremst masse tid som har gått med. Men vi synes dette er viktig, og det er ikke snakk om noen kortsiktig gevinst fra vår side her.