

A photograph of a modern office building's interior. The space is characterized by large glass windows and a multi-level design. In the foreground, a walkway with a glass railing is visible, where several people are walking away from the camera. The ceiling features a large, circular, recessed light fixture. The overall atmosphere is bright and professional.

Årsberetning for 2009

Storebrand Eiendom ble tildelt Cityprisen 2010 for Lysaker Park

foreningen  Næringseiendom

Styreleder har ordet

Samfunnet står overfor store utfordringer på en rekke områder i årene som kommer. Innenfor mange av områdene spiller eiendomsbransjen en viktig rolle. Vi ser at hverdagen for eiendomsutviklere og eiendomsbesittere påvirkes kraftig innenfor bl.a. miljø, energi, universell utforming av gamle og nye bygg og uteområder, globalisering og økt brukervedvirkning. I disse store og viktige prosessene som pågår, har vi to valg. Vi kan delta offensivt i debatten, og på den måten påvirke både samfunnsutviklingen og våre egne rammebetingelser. Eller vi kan lene oss tilbake, med det resultat å få regningen i et omfang og på et tidspunkt vår egen balanse kan ha problemer med å takle.

Foreningen Næringseiendom har gjennom bevisste valg i 2009 blitt rigget for større oppgaver og flere aktiviteter. Dette er gjort gjennom stor innsats fra styret i første halvår og ved ansettelse av administrerende direktør på heltid fra 1.10.09. Vi har også gjort et bevisst valg om tettere samarbeid med NHO (Næringslivets Hovedorganisasjon) og BNL (Byggenæringens Landsforening). Vår fremtidige tilknytning og organisering planlegger vi å legge frem for foreningens generalforsamling våren 2011, etter at vi har evaluert fordeler og ulemper med dagens struktur.



Thore Liverød jr.

Foreningens styre har nylig vedtatt en strategiplan som angir en offensiv satsing i årene som kommer. Styret mener at Foreningen Næringseiendom nå er godt rustet til å leve opp til våre ambisjoner om å være

”Et tydelig og kompetent organ for en fri og bærekraftig eiendomsbransje”

Dette innebærer at vi skal:

- være synlige i samfunnsdebatten omkring næringseiendom
- basere arbeidet på faktabasert kunnskap
- arbeide for at bransjen blir lønnsom, opptre ansvarlig og tenker og handler langsiktig
- bidra til tilhørighet og samhold i en felles bransje for utviklere, eiere og forvaltere av eiendom i næring
- være ambisiøse, konkrete og tydelige i klimadebatten
- være eiendomsbransjens talerør i forhold til offentlig myndighet og ivareta bransjens felles interesser

Foreningen Næringseiendom har som formål:

- å være en pådriver i arbeidet for miljøriktige bygg og tiltak for å redusere klimautslipp
- å trygge eiendoms- og råderetten over privat eiendom for at leietakerne skal ha valgfrihet i et sunt leiemarked med fri konkurranse hvor eiendomsselskapene har like vilkår
- å arbeide for rammebetingelser som gir rett til fri næringsutøvelse og som premierer langsiktig eiendomsdrift

- å understreke betydningen av seriøs og effektiv eiendomsdrift som gir rimelig avkastning
- å arbeide for at eierskap, forvaltning og utvikling av eiendommer forblir en effektiv og allment respektert næringsgren i samfunnet
- å gi medlemmene service innenfor viktige områder som leiekontrakter, møteplasser, miljø m.m.

Organisering

Foreningen Næringseiendom er et selvstendig foretak registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Foreningen har kontor i Næringslivets Hus på Majorstuen i Oslo.

Foreningen er tilsluttet Byggenæringens Landsforening (BNL) og Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) og er en av 16 bransjeforeninger i BNL (www.bnl.no).

Lokale foreninger

Foreningen har lokalforening i Bergen. Det har vært avholdt medlemsmøter i Oslo og Bergen. Det er vedtatt at man skal sondere muligheten for å etablere flere lokalforeninger.

Medlemmer

Foreningen har pr 31.12.09 i alt 90 betaledende medlemmer. Det er igangsatt et arbeid for å verve et betydelig antall flere medlemmer.

Representasjon

Foreningen Næringseiendom deltar aktivt i ulike styrever og utvalg for å bidra til en god samfunnsutvikling og for å fremme medlemsbedriftens interesser.

Intern representasjon:

NHOs representantskap v/Thore Liverød jr., Alfa Eiendom AS (varamedlem)
NHOs generalforsamling v/Thore Liverød jr., Alfa Eiendom AS
BNLs representantskap v/ Thore Liverød jr., Alfa Eiendom AS
BNLs generalforsamling v/ Thore Liverød jr., Alfa Eiendom AS
BNLs næringspolitiske utvalg v/ Christian Joys, Avantor ASA
BNLs styre v/ Bjørn Skjønsberg, SpareBank1 Livsforsikring AS Eiendom, vara Arne Giske, Veidekke ASA Eiendom
Citykonferansen, programkomiteen v/ Stein Olaf Onarheim, Coop Eiendom Vest AS og Bjørn Skjønsberg, SpareBank1 Livsforsikring AS Eiendom

Ekstern representasjon:

Ny parkeringsordning - Samferdselsdepartementets arbeidsgruppe v/Thor Olaf Askjer
Energieffektive bygg - Kommunal- og regionaldepartementets arbeidsgruppe v/Thor Olaf Askjer
NHOs klimapanel v/ Christian Joys, Avantor ASA
Standard Norge - sektorstyret for bygg v/ Arne Slettebøe (for BNL)
Byggherreforskriften - standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebøe
Facility Management - standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebøe
Totalentreprise - standardiseringskomiteen v/ Roy Frivoll, Avantor ASA
Livssyklus kostnader - standardiseringskomiteen v/ Lise Kathrine Amlie, Entra AS
Overtagelse - standardiseringskomiteen v/ Odd Willoch, Vital Eiendom AS (ferdig 2009)
«Riktig første gang» - styringsgruppe for forskningsprosjektet v/ Arne Slettebøe (ferdig 2010)
Plan- og bygningsetaten i Oslo - storbrukergruppen v/ Thor Olaf Askjer
Ruteretur AS - styret v/ Arne Slettebøe
Eiendomsforvalterstudiet - programkomiteen v/Thor Olaf Askjer
Byggemiljø - styringsgruppen v/ Arne Slettebøe (varamedlem oppnevnt av BNL)
Bygg- og eiendomsutviklingsdagene 2010 - programkomiteen v/Thor Olaf Askjer
Grønn Byggallianse - styret v/ Thor Olaf Askjer (observatør)
Bellona-samarbeidsavtale v/ Peter Groth, Aspelin-Ramm Eiendom AS, Christian Joys Avantor AS og Thor Olaf Askjer

Styresammensetning i 2009

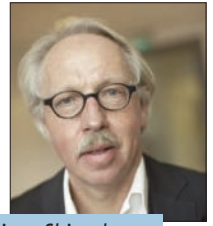
Thore Liverød jr., Alfa Eiendom AS, formann
Peter Groth, Aspelin-Ramm Eiendom AS, nestformann
Bjørn Skjønsberg, SpareBank1 Livsforsikring AS Eiendom
Stein Olaf Onarheim, Coop Eiendom Vest AS
Arne Giske, Veidekke ASA - Veidekke Eiendom
Frode Åsenden, Storebrand Eiendom, vararepresentant



Thore Liverød jr.



Peter Groth



Bjørn Skjønsberg



Thor Olaf Askjer

Administrasjonen:

Thor Olaf Askjer,
epost: thor.olaf.askjer@fn1.no
Ingvild Berg Aune,
epost: ingvild.aune@bnl.no
Arne Slettebøe,
epost: arne.slettboe@bnl.no



Stein Olaf Onarheim



Arne Giske



Frode Åsenden

Foreningens nye leder kommer fra stillingen som administrerende direktør i JM Byggholt AS som eies av det børsnoterte selskapet JM AB. Askjer har sittet i den svenske konsernledelsen de siste 6 årene. Askjer har vært administrerende direktør i Prosjektfinans AS, administrasjonssjef for Stiftelsen Hjemmet for Døve (nå Signo), teknisk sjef i Mesterhus Tønsberg AL og prosjektleder på Kværner Brug AS.

Aktiviteter

Citykonferansen

Foreningen Næringseiendom arrangerte i 2010 Citykonferansen for niende gang. Citykonferansen er den største samlingen for eiendomsbransjen. Med godt over 300 deltakere, tangerte årets arrangement tidligere rekorder, etter svakere oppslutning de siste par årene. Cityprisen 2010 ble tildelt Lysaker Park med Storebrand Eiendom som byggherre.

Medarrangør for Eiendomsdagene på Kvitfjell.
Frokostmøter om ny Byggherreforskrift og andre relevante temaer.
Medlemsmøte i mars og oktober 2009.
Omfattende informasjonsarbeid via foreningens hjemmeside
www.fn1.no

Viktige saker i 2009

Energi og miljø

- Foreningen har vært representert i NHOs klimapanel og bidratt til NHOs innspill på klimamøtet i København.
- Foreningen har gjennom samarbeidet med Grønn Byggallianse og Bellona oppdatert kunnskaper og drøftet ulike strategier for å nå miljø- og energimål innenfor rammer som er kommersielt gjennomførbare.
- Foreningen har tatt initiativ til at det blir samstemmighet mellom energimerkeordningen og TEK (Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven). Initiativet har ført til at deler av energimerkeordningen ble utsatt til 01.01.10.
- Foreningen deltar i en arbeidsgruppe oppnevnt av KRD. Foreningen vil arbeide for at forskriftskrav ikke blir gjort gjeldende uten at det gis incentiver som gjør det mulig å drive eiendomsutvikling og forvaltning kommersielt lønnsomt, samtidig som vi skal bidra til å ta samfunnsansvar.

Parkeringsforskrift

Foreningen er representert i en arbeidsgruppe som skal belyse ulike sider ved ny parkeringsforskrift. Foreningen har med styrke hevdet at forslaget om betalingsforbud for miljøbiler og for bevegelsehemmede i realiteten innebærer konfiskering av privat eiendom.

Byggherreforskrift

Arbeidet med revidert byggherreforskrift pågikk gjennom store deler av året og ble gjort gjeldende med virkning fra 01.01.10. Foreningens synspunkter i forhold til rollene i byggeprosessen er hensyntatt i forslaget.

Standardisering

Foreningen har gjennom året deltatt i utarbeidelse av totalentreprisestandarden og overtakelsesstandarden. I tillegg har vi deltatt i arbeidet med ulike standarder knyttet til facility management.

Nytt nettsted

Foreningens moderniserte nettsted ble lansert senhøstes 2009, med nytt og enklere navn: www.fn1.no. Det arbeides med å videreutvikle en lukket medlemside.

Egen administrerende direktør

Foreningen har dels vært drevet av ansatte i BNL, dels vært drevet av et aktivt styre. For å gi foreningen en tydeligere identitet og få økt kapasitet og kompetanse, ansatte styret en egen administrerende direktør som tiltrådte 01.10.09 (Thor Olaf Askjer).

Regnskap

Regnskapet er oppgjort pr 31.12.09 med et overskudd på kr 237.000. Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 685.000.

Samarbeidsavtaler med medlemsfordeler

Foreningen har samarbeidsavtaler med:

- Simonsen Føyen Advokatfirma DA vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden
- NHO og BNL om arbeidsgiverspørsmål
- Senter for Eiendomsfag om eiendomsforvalterstudiet
- Mediehuset Næringseiendom om annen kursvirksomhet og Citykonferansen
- Prognosesenteret om prognoser.

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er mer enn tredoble, fra 30 til 90
- Kravet om sosial infrastruktur er fjernet fra utbyggingsavtalene
- Plan- og bygningsloven er forenklet og gjort mer forutsigbar, bl.a. parallell behandling av plan og rammetillatelse
- Dokumentavgiften er fjernet ved fisjon
- Standardkontrakter ved utleie er utviklet og revidert to ganger. Bruken er økende, og det er færre konflikter. Kontrakten er oversatt til engelsk
- Byggherreinteressene er i varetatt i revisjonen av byggherreforskriften
- Påseplikten i henhold til allmenngjøring er unntaksvis pålagt byggherre i forskrift om sosial dumping
- Bidrar til at standardene blir balanserte og ikke blir for «entreprenørvennlige»
- Bidratt til å profesjonalisere FDV, bl.a. gjennom å utvikle nye standarder
- Bidratt til at «heismonopolet» mykes opp
- Nye uttaksregler for moms ved vedlikehold (fem års tilbakeføring) ble stoppet
- Bidratt til å øke fokus på miljø og klima i eiendomsbransjen
- Bidratt til å utvikle et risk-management verktøy, gjennom leverandør-overvåkingen i StartBANK
- Egen saldogruppe for tekniske installasjoner i bygg
- Foreningen har etablert tillitt i departementene og deres politiske ledelse

Foto: Jiri Havran

Middelthuns gate 27
Postboks 7187 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon 23 08 75 00 - Faks 23 08 75 01

www.fn1.no

foreningen  Næringseiendom