



Årsberetning for 2010

Brattørkaia AS og Entra Eiendom AS ble tildelt Cityprisen 2010 for Rockheim

foreningen  Næringseiendom



Stein Olaf Onarheim

Styreleder har ordet

Styret har i 2010 videreført og forsterket arbeidet med å gjøre foreningen til et tydelig og kompetent organ for en fri og bærekraftig eiendomsbransje. Ansettelsen av administrerende direktør har vært en viktig forutsetning for dette, og styret er svært fornøyd med det arbeidet Thor Olaf Askjer har gjort. Det er utvilsomt at vi når bedre frem med våre synspunkter nå enn for ett år siden.

Styret har samarbeidet tett med adm. dir. for å videreutvikle foreningens strategi, og det er forberedt flere viktige grep for å styrke foreningen i årene som kommer. Navneskifte til Norsk Eiendom og en ny plass i NHO, uavhengig av BNL, er sentrale elementer i denne utviklingen.

Styret har lagt særlig vekt på det langsiktige og strategiske arbeidet. Det er fortsatt en utfordring at bransjen er "underorganisert", og det er mye ugjørt i forhold til å styrke foreningens posisjon og innflytelse. Samtidig kan vi med glede konstatere at foreningen har fremgang i det daglige foreningsarbeidet. Medlemstilgang og styrket økonomi er eksempler på dette.

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
- 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).

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 31.12.10 i alt 116 medlemmer. Dette er en økning på ca 30 % i forhold til forrige årsskifte. Det pågår et arbeid for å verve flere medlemmer.

Representasjon

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

Intern representasjon

NHOs generalforsamling v/Thore Liverød jr, Alfa Eiendom AS, varamedlem

BNLs representantskap v/ Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS

BNLs generalforsamling v/ Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS

BNLs næringspolitiske utvalg v/ Christian Joys, Avantor ASA

Citykonferansen, programkomiteen v/ Arne Giske, Veidekke Eiendom og Kyrre Olaf Johansen, Entra Eiendom AS

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 Slettebø (for BNL)

Byggherreforskriften - standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebø

Facility Management - standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebø

Totalentreprise - standardiseringskomiteen v/ Roy Frivoll, Avantor ASA

Livssykluskostnader - standardiseringskomiteen

v/ Lise Kathrine Amlie, Entra AS og Arne Slettebø

"Riktig første gang" - styringsgruppe for forskningsprosjektet v/ Arne Slettebø

Plan- og bygningsetaten i Oslo - storbrukergruppen v/ Thor Olaf Askjer

Ruteretur AS - styret v/ Thor Olaf Askjer

Byggemiljø - styringsgruppen v/ Arne Slettebø (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

Juryen for Byggherreprisen v/ Arne Slettebø

Heisstandardiseringskomiteen v/ Roy Frivoll, Avantor ASA

STYRET

Styresammensetning i 2010

Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS, formann
Peter Groth, Aspelin-Ramm Eiendom AS, nestformann
Arne Giske, Veidekke ASA - Veidekke Eiendom
Frode Åsenden, Storebrand Eiendom AS
Thore Liverød, Alfa Eiendom AS
Kyrre Olaf Johansen, Entra Eiendom AS, vararepresentant



Stein Olaf Onarheim



Peter Groth



Arne Giske



Thor Olaf Askjer

Administrasjon:

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



Frode Åsenden



Thore Liverød jr.



Kyrre Olaf Johansen

Thor Olaf Askjer (55) har siden høsten 2009 vært administrerende direktør i Foreningens Næringseiendom. Han sitter i en rekke råd og utvalg og bidrar på denne måten til at eiendomsbransjen får større synlighet og økt innflytelse. Askjer er særlig opptatt av den samfunnsmessige betydningen eiendomsbransjen har og ønsker å fremheve hvilke samfunnsansvar foreningens medlemmer tar.

Askjer var inntil sommeren 2009 administrerende direktør i JM Byggholt AS og satt i konsernledelsen i JM AB. Askjer har tidligere 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

Foreningen Næringseiendom arrangerte i februar 2011 Citykonferansen for tiende gang. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Med godt over 350 deltakere tangerte årets arrangement tidligere rekorder. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987. Cityprisen 2011 ble tildelt Rockheim med Brattørkaia AS og Entra Eiendom AS som byggherre.

- Medarrangør for Eiendomsutviklingsdagene i Kragerø
- Studietur for medlemmene til Barcelona
- Temamøter om ny utgave av standard leiekontrakter i samarbeid med Wikborg Rein og Føyen Advokatfirma DA
- Medlemsmøte i mars og oktober 2010
- Omfattende informasjonsarbeid via foreningens hjemmeside www.fn1.no

Viktige saker i 2010

Stortingsmelding om bygningspolitikk

Kommunal- og regionaldepartementet har påbegynt et arbeid for å foreslå regjeringens politikk for bygge- og eiendomssektoren. Foreningen har gjennom BAE-rådet, sammen med Grønn Byggallianse og sammen med BNL fremmet en rekke argumenter for at eiendomsbransjen skal få sin rettmessige oppmerksomhet i bygningspolitikken. Meldingen skal legges frem for Stortinget høsten 2011.

Høringsuttalelser

Et viktig virkemiddel for å få byggherrenes og byggeieres interesser ivaretatt i lov og forskrift, er å gi høringsuttalelser til det arbeide de ulike departementene og direktoratene til enhver tid gjør. Høringsuttalelsene gis dels på egen hånd, dels sammen med BNL og dels sammen med NHO. Vi har gjennom året deltatt i til sammen syv høringsuttalelser hvor regler for fastsettelse av eiendomsskatt antagelig er den viktigste for eiendomsbransjen.

Revisjon av standard leiekontrakt

Foreningen Næringseiendom utgir sammen med Huseiernes Landsforbund og Forum for Næringsmeglere standard leiekontrakter for næringseiendom. Revisjonsrunde nr 3 ble gjennomført og vedtatt høsten 2010.

Grønne leiekontrakter

Husleieloven, gjeldende leieavtaler og praksis er den viktigste barrieren for at bygg ikke får økt sin energi- og miljømessige standard i leieforholdets løpetid. Foreningen arbeider for å finne et nytt kontraktskonsept for å løse dette.

Energi og miljø

Foreningen har gjennom samarbeidet med Grønn Byggallianse og Bellona oppdatert sine kunnskaper og drøftet ulike strategier for å nå miljø- og energimål innenfor rammer som er kommersielt gjennomførbare. Foreningen har gjennom deltagelse i Arnstad-utvalget tilkjennegitt eiendomsbransjen vil være en ansvarlig bidragsyter for å nå målet om redusert energibruk i bygninger. Foreningene har argumentert for at det må innføres rettighetsbaserte tilskudd, særlig til opprusting av den eksisterende bygningsmassen.

Parkeringsforskrift

Foreningen har gjennom hele 2010 deltatt i en arbeidsgruppe som skal belyse ulike sider ved ny parkeringsforskrift. Foreningen har fått medhold i utvalget om at el- og hydrogendrevne biler samt bevegelsehemmede førere ikke kan parkere gratis. Saken kommer opp til politisk behandling i 2011.

Bransjesamarbeid

Foreningen har tatt ulike initiativ for å finne de rette samarbeidspartnere på veien mot en tydeligere, synligere og mer profesjonell eiendomsbransje. Som et ledd i dette har tilknytningen til Byggenæringens Landsforening (BNL) blitt tonet ned, samtidig som vi har inngått en samarbeidsavtale med Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF). Vi har også formalisert et samarbeid med Grønn Byggallianse (GBA). En mer formalisert tilknytning til BAE-rådet vil være nødvendig for tilstrekkelig samarbeid med hele verdikjeden.

Regnskap

Regnskapet er oppgjort pr 31.12.10 med et overskudd på kr 832.000. Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 1.541.000.

Samarbeidsavtaler med medlemsfordeler

Foreningen har samarbeidsavtaler med:

- Simonsen Føyen Advokatfirma DA vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden
- NHO og BNL om arbeidsgiverspørsmål
- Mediehuset Næringsseiendom om Citykonferansen
- Prognosesenteret om prognoser.

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er firedoblet, fra 30 til 116.
- 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 tre 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 leverandørovervåkingen i StartBANK.
- Egen saldogruppe for tekniske installasjoner i bygg.
- Foreningen har etablert tillit i departementene og deres politiske ledelse.