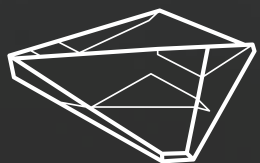


Årsberetning for 2012



Foto.: Morten Knudsen



N O R S K E I E N D O M

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

ORGANISASJONSSAKER



Stein Olaf Onarheim

Styreleder har ordet

Det har vært skikkelig moro å få være med på utviklingen av foreningen de siste tre – fire årene: Fra Foreningen Næringseiendom uten egne ansatte til Norsk Eiendom med en egen, dyktig og målrettet adm. direktør og tilhørende stab, logo, nyhetsbrev og markant profil i NHO-familien.

På vegne av eiendomsbransjens ledende aktører er Norsk Eiendom godt på vei mot sitt mål: Å bli mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs. Fremgangen kan tydelig spores gjennom et stort og økende antall presseoppslag. Tilsvarende ser vi Norsk Eiendom deltar med stadig flere innlegg i debatter og på konferanser. Ikke minst merker vi at Norsk Eiendom etterspørres både fra myndighetenes side og fra andre aktører i næringen.

I løpet av fjoråret vendte vi også våre øyne mot Europa ved å melde oss inn i European Property Federation. Stadig flere av våre rammebetingelser har sitt utspring i Brussel og eiendom er i stigende grad et attraktivt investeringsobjekt på tvers av landegrensene. Sammen med 18 andre søsterorganisasjoner skal vi både lære og påvirke der regelverk forberedes og rammebetingelser vedtas.

Internt har styret bl.a. arbeidet med et dokument som skal hjelpe medlemmene å sette etikk og forretningsmoral på dagsorden.

Vi tror dette er et viktig skritt i arbeidet med bransjens seriøsitet. Jeg vil benytte anledningen til å takke Thor Olaf Askjer og hans stab for at styret har fått arbeide effektivt og målrettet til Norsk Eiendoms beste! Jeg vil også få takke styret for aktivt og godt samarbeide i 2012!

Bransjemål

Norsk Eiendom skal arbeide for at eiendomsbransjen blir mer synlig og oppfattes som kunnskapsbasert og seriøs.

Organisasjonsmål

- Norsk Eiendom skal være det naturlige førstevalg som bransjeforening for norske eiendomsaktører
- Norsk Eiendom er en selvskreven samtalepartner og premissleverandør for norske myndigheter på alle politikkområder som berører bygg, eiendom og bærekraftsspørsmål i vår bransje
- Norsk Eiendom er en åpenbar kilde for mediene i deres dekning av bransjen
- Norsk Eiendom er en synlig og offensiv deltaker i relevante debatter sammen med den øvrige del av næringskjeden

Generalforsamlingen vedtok endrede vedtekter på generalforsamlingen 22.03.2012.

Organisering

Norsk Eiendom er et selvstendig foretak registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884 097 932 MVA.

Norsk Eiendom har kontor i Næringslivets Hus på Majorstuen i Oslo. Norsk Eiendom er tilsluttet Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO).

Lokale foreninger

Norsk Eiendom har lokalforening i Bergen. Det har vært avholdt medlemsmøter i Oslo og Bergen.

Medlemmer

Norsk Eiendom hadde pr 31.12.12 i alt 126 medlemmer mot 118 ved forrige årsskifte.

Representasjon

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

Intern representasjon:

Citykonferansen, programkomiteen v/ Arne Giske, Veidekke Eiendom, Gro Boge, DNB Næringseiendom AS, Erik Hammer, Grønn Byggallianse og Thor Olaf Askjer, Norsk Eiendom.

Ekstern representasjon:

European Property Federation v/ Stein Olaf Onarheim
Standard Norge - sektorstyret for bygg v/ Thor Olaf Askjer
Standard Norge - Utvikling av EPC-kontrakter v/ Thor Olaf Askjer
Standard Norge - Strategikomite for nye kontraktsformer v/ Thor Olaf Askjer
Facility Management -standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebøe
Plan- og bygningsetaten i Oslo - storbrukerforum v/ Olaf Stene
Ruteretur AS - styret v/ Thor Olaf Askjer
Bygg- og eiendomsutviklingsdagene 2012 programkomiteen v/Thor Olaf Askjer
Grønn Byggallianse - styret v/ Thor Olaf Askjer (observatør)
Bellona-samarbeidsavtale v/Thor Olaf Askjer
K9 - byggeierforum for yrkesbygg v/ Thor Olaf Askjer
PBL 2010-nettverket v/ Olaf Stene og Thor Olaf Askjer
PBL 2000-nettverket v/ Thor Olaf Askjer

STYRET



Stein Olaf Onarheim



Peter Groth



Arne Giske



Kyrre Olaf Johansen



Gro Boge



Erik Lund

Styresammensetning 2012:

Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS, leder
Peter Groth, Aspelin Ramm Eiendom AS, nestleder
Arne Giske, Veidekke ASA - Veidekke Eiendom AS
Kyrre Olaf Johansen, Entra Eiendom AS (avtroppet)
Gro Boge, DNB Nærings eiendom AS
Erik Lund, Høegh Eiendom AS, vararepresentant

Administrasjon:

Thor Olaf Askjer, e-post: thor.olaf.askjer@noeiendom.no
Ingvild Berg Aune, e-post: ingvild.aune@noeiendom.no
Olaf Stene, e-post: olaf.stene@noeiendom.no



Thor Olaf Askjer

Thor Olaf Askjer (57) har siden høsten 2009 vært administrerende direktør i Norsk Eiendom. 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 fremme hvilke samfunnsansvar foreningens medlemmer tar.

Askjer var inntil sommeren 2009 administrerende direktør i JM Norge 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

Norsk Eiendom arrangerte i februar 2013 Citykonferansen for tolvte gang. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Med ca 500 deltakere, overgikk årets arrangement tidligere rekorder med god margin. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987.

- Cityprisen 2013 ble tildelt Barcode med Oslo S Utvikling AS som utvikler
- Medarrangør for Eiendomsutviklingsdagene i Larvik og Eiendomsdagene på Norefjell
- Studietur for medlemmene til Roma
- Temamøter i samarbeid med Wikborg Rein og Føyen Advokatfirma DA
- Medlemsmøte i mars og oktober 2012
- Omfattende informasjonsarbeid via hjemmesiden www.noeiendom.no

Viktige saker i 2012

MVA knyttet til utleie av fast eiendom

Finansministeren har varslet at reglene knyttet til merverdiavgift på utleie av fast eiendom skal gis en omfattende forenkling i forbindelse med statsbudsjettet for 2014. Sammen med en rekke medlemsbedrifter har vi engasjert oss for å påvirke regelutformingene. Arbeidet vil fortsette i 2013.

Valg 2013

Som forberedelse til Stortingsvalget i 2013, har vi hatt møte med de fleste politiske partiene for å få dem til å programfeste endringer i plan- og bygningsloven hva gjelder områderegulering, 5-års-fristen samt uavhengig kontroll. Vi har i dette arbeidet hatt god støtte av PBL 2010-nettverket. Likeledes har vi sammen med bl.a Bellona, Grønn Byggallianse og Fagbevegelsen utfordret både posisjon og opposisjon til å vedta et nasjonalt mål for energieffektivisering og tilhørende økonomiske virkemidler. Påvirkningsarbeidet vil fortsette frem til valget.

Revisjon av leieavtalene

Standard leieavtaler har gjennom høstens revisjonsarbeid fått flere viktige endringer. Det gjennomføres kursing knyttet til endringene i løpet av 2013.

Stortingsmelding om bygningspolitikk

Regjeringen la høsten 2012 "Meld.St.28" frem for Stortinget. Meldingen er grundig og balansert og det er grunn til å tro at denne blir førende for bygningspolitikken uavhengig av hvem som har regjeringsmakt. Norsk Eiendom har gjennom omfattende innsats gitt vesentlige bidrag til meldingen, ikke minst har byggherre og eiersiden fått sin rettmessige plass i næringskjeden.

Samhandling med søkerne

Søkerne inntreden i næringskjeden bidrar til økt profesjonalisering. Dette støtter vi. Gjennom omfattende dialog, er vi blitt enige om at det er leietager som skal betale søkerne honorar.

Fritak for tilknytningsplikt til fjernvarme

Vi har nedlagt et betydelig arbeid for å dokumentere målkonfliktene som ligger i bygging av energigjerrige bygg, egne energisentraler og tilknytningsplikten til fjernvarme. Manglende tilbud om fjernkjøling og ulike barrierer knyttet til å levere overskuddsenergi tilbake på nett, er også viktige temaer vi arbeider med.

Grønne leieavtaler

Husleiloven, gjeldende leieavtaler og praksis er den viktigste barrieren for at bygg ikke får økt sin energi- og miljømessige standard i leieforholdets løpetid. Norsk Eiendom har vært pådriveren for at bransjen i løpet av 2012 har utviklet et nytt avtalekonsept.

Parkeringsforskrift

Norsk Eiendom deltok i en departemental arbeidsgruppe som skal belyse ulike sider ved ny parkeringsforskrift. Foreningen fikk medhold i utvalget om at el- og hydrogen drevne biler samt bevegelseshemmede førere ikke kan parkere gratis.

I løpet av året ble forskriftsforslaget utvidet til også å gjelde forbud mot gratisparkering i tilknytning til varehus og arbeidsplasser. Norsk Eiendom har engasjert seg sterkt mot forslaget. Saken har enda ikke kommet opp til politisk behandling.

Veiledningshefte

Sammen med PBL 2000-nettverket har vi i 2012 gitt ut veiledningsheftet "Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner". Heftet har fått positiv mottagelse.



Regnskap

Regnskapet er oppgjort pr 31.12.12 med et overskudd på kr 240.000. Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 2.372.000.

Samarbeidsavtaler

Føyen Advokatfirma DA vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden

NHO om arbeidsgiverspørsmål og næringspolitisk arbeid

NEKunnskap AS om Citykonferansen

Miljøstiftelsen Bellona om høynet kompetanse og gjennomslagskraft på miljør siden

Grønn Byggallianse (GBA) om høynet kompetanse på miljør siden

Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) om styrket bransjesamarbeid på eiendomssiden

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er mer enn firedoblet, fra 30 til 126
- Medlemsmassen eier i størrelsesorden 30 % av landets næringsseiendom
- 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 ivaretatt 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
- Bidratt til etablering av Norwegian Green Building Council
- Etablert tillitt i departementene og deres politiske ledelse
- Avverget tyngende forskrift om mva på ikke utleide næringsbygg
- Innført Grønne leieavtaler



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Kontaktinformasjon:

www.noieendom.no

Telefon: 23 08 80 00

E-post: firmapost@noieendom.no

Post:

Norsk Eiendom

Postboks 7185 Majorstuen

0307 Oslo

Besøk:

Næringslivets Hus

Middelthunsgate 27

Majorstuen, Oslo

Forsidebildet er hentet fra Operakvarteret. Cityprisen 2013 ble tildelt Barcode med Oslo S Utvikling AS som utvikler.