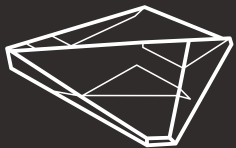


Årsberetning for 2014



Foto: nyebilder.no



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

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

ORGANISASJONSSAKER



Stein Olaf Onarheim

Styreleder har ordet

Norsk Eiendom fortsatte fremgangen også i 2014. Ressursene har vært prioritert mot myndighetskontakt og -påvirkning, men også medlemsmøter og økende medlemsmasse har bidratt til foreningens fremgang gjennom året.

Arbeidet med å sikre eiendomsbransjen et kunnskapsmessig hjem har fortsatt med stor styrke gjennom foreningens eierskap i og samarbeid med Senter for Eiendomsfag.

Det er nå fire år siden vi skiftet navn fra Foreningen Næringseiendom til Norsk Eiendom. Da satte vi oss også nye og ambisiøse mål. Svært mange av disse har vi nå nådd. 2015 blir et år for på nytt å løfte blikket og utvikle nye visjoner til videre utvikling og fremgang for Norsk Eiendom.

Det er utvilsomt slik at foreningens fremgang skyldes adm. dir. Thor Olaf Askjer. Jeg vil derfor få takke ham og hans dyktige medarbeidere for innsatsen såvel som resultatene.

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 bærekrafts spørsmål 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 11.04.2013.

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 Byggenæringens landsforbund (BNL) og 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 31.12.14 i alt 164 medlemmer mot 144 ved forrige årsskifte.

Representasjon

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

Intern representasjon:

Citykonferansen, programkomiteen v/ Gro Boge, DNB Næringseiendom AS, Morten Chr Jakhelln, Christian Jakhelln AS, Katharina Bramslev, Grønn Byggallianse og Carl Henrik Borchsenius, Norsk Eiendom.

Ekstern representasjon:

European Property Federation v/ Stein Olaf Onarheim

Standard Norge – sektorstyret for bygg v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Bærekraftige lokalsamfunn v/Carl Henrik Borchsenius

Norwegian Green Building Council – styret v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Utvikling av kontraktsmal for uavhengig kontroll v/ Thor Olaf Askjer

DIBK – indeksbygget – et referanseprosjekt for regelutvikling v/Thor Olaf Askjer

Facility Management -standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebø

Eiendomskunnskap Holding AS – styret v/ Stein Olaf Onarheim og Thor Olaf Askjer

Plan- og bygningsetaten i Oslo – storbrukergruppen v/ Carl Henrik Borchsenius

Ruteretur AS – styret 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/ Carl Henrik Borchsenius

BNL – Bo- og arbeidsmarkedsregioner v/ Carl Henrik Borchsenius og Thor Olaf Askjer

STYRET



Stein Olaf Onarheim



Peter Groth



Gro Boge



Erik Lund



Morten Chr Jakhelln



Petter Eiken

Styresammensetning i 2014

Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS, leder
Peter Groth, Aspelin Ramm Eiendom AS, nestleder
Gro Boge, DNB Næringseiendom AS
Erik Lund, Høegh Eiendom AS,
Morten Chr Jakhelln, Christian Jakhelln AS,
Petter Eiken, ROM Eiendom AS, vararepresentant

Administrasjon:

Thor Olaf Askjer, epost: thor.olaf.askjer@noeiendom.no
Carl Henrik Borchsenius, epost: carl.henrik.borchsenius@noeiendom.no
Stina Opsand, epost: stina.opsand@noeiendom.no



Thor Olaf Askjer

Thor Olaf Askjer (59) 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 sammen med NE Kunnskap AS i februar 2015 Citykonferansen for fjortende gang. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Med ca 515 deltagere, lå vi på samme høye nivå som de siste tre årene. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987.

- Cityprisen 2015 ble tildelt Karenslyst allé 49-53 med Fram Management AS som utvikler
- Temamøter og medlemsmøter om, kundetilfredshet, konseptfase, leieavtaler, kulturminnevern, skatt, MVA
- Eiendomsbarometeret i samarbeid med NE Kunnskap
- BAE-jazzen sammen med BAE-rådet
- Nyhetsbrev til medlemmene 11 ggr pr år
- Omfattende informasjonsarbeid via hjemmesiden - www.noeiendom.no
- Spørreundersøkelse om effekten av statlige virkemidler knyttet til energieffektivisering
- Bidratt til forberedelse av NHO's årskonferanse som handlet om effektive bo- og arbeidsmarkedsregioner

Viktige saker i 2014

Paradigmeskifte i planprosesser

Til tross for at regjeringen har avskaffet 5-års-regelen, forenklet innsigelsesinstutttet og varslet noen andre forenklinger, er det mye som tyder på at vi også i fremtiden vil få langdryge. Kostbare og dårlige reguleringsprosesser. Vi har derfor etablert et bredt sammensatt prosjekt for å utvikle Europas mest effektive plansystem. Prosjektet skal sluttføres i 2015.

Revisjon av grønne leieavtaler

Det viste seg at de grønne leieavtalene vi lanserte i 2011 ble for ambisiøse i forhold til hva mange leietagere var villige til å være med på. Det er derfor satt i gang et arbeid med å forenkle kontraktsmodellen. De nye avtalens skal lanseres i 2015.

Statlig «mark up» til standard leieavtaler

Statsbygg og DIFI har utarbeidet en «mark up» til våre standardkontrakter. Hensikten var i utgangspunktet å påpeke formalia som var spesielt for offentlige leietagere. Når den endelige «mark up'en» ble kjent, viste det seg at anbefalingene inneholder en rekke punkter med rent kommersielt innhold. Norsk Eiendom har derfor besluttet å lage en veiledning for sine medlemmer slik at risikoen blir belyst. Veilederen skal lanseres i 2015.

Bygg 21

Norsk Eiendom bidro på særlig måte til at det statlige programmet for FOU i bygge- og eiendomsnæringen erkjenner eier og bestiller som en viktig premissgiver. Norsk Eiendom har forpliktet seg til å bidra i det videre arbeidet.

Skatt på eiendom

Scheel-utvalget avga sin innstilling i desember 2014. Sammen med en rekke utspill fra ulike fagmiljøer og fra politisk hold, ble det i løpet av året dratt i gang en debatt som i stor grad berører vår næring. Norsk Eiendom ruster seg for å delta aktivt i denne debatten også i 2015.

Seriøsitet i BAE-næringen

Myndighetene og alle sider av byggenæringen undertegnet i 2014 et HMS-charter som skal danne basis for en ny giv i HMS- og SHA-arbeidet knyttet til norske byggeplasser. Norsk Eiendom har forpliktet seg til å følge opp charteret blant sine medlemmer.

Gjennom sin tilknytning til BNL har Norsk Eiendom fulgt arbeidet med å etablere nye rutiner som bekjemper arbeidslivskriminalitet knyttet til norske byggeplasser og til FDV av bygg.

MVA knyttet til utleie av fast eiendom

Vi har også dette året arbeidet for forenkling av MVA-regelverket. Vi har utarbeidet en 8-punkts-liste til regjeringen. Vi har fått gjennomslag for to av disse saken og har fått løfte om at flere forenklinger skal komme.

Regnskap

- Regnskapet er oppgjort pr 31.12.14 med et overskudd på kr 470.000
- Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 3.334.000

Samarbeidsavtaler

Norsk Eiendom hadde i 2014 samarbeidsavtaler med:

- European Property Federation (EPF) om rammebetingelser i EU
- Føyen Advokatfirma DA vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden
- Miljøstiftelsen Bellona om høynet kompetanse og gjennomslagskraft på miljøsidan
- Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) om næringspolitikk
- Grønn Byggallianse (GBA) om høynet kompetanse på miljøsidan
- Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) om styrket bransjesamarbeid på eiendomssiden

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er mer enn femdoblet, fra 30 til 164
- Medlemsmassen eier i størrelsesorden 30 % av landets næringseiendom
- 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
- 5-års-reglen for private reguleringsplaner er fjernet
- «Momsfellen» knyttet til frivillig registrering er fjernet
- Signert leieavtale er tilstrekkelig for tilbakegående avgiftsoppgjør
- Fylkesmennene samordner varsel om innsigelse til reguleringsplaner

Forsidefoto er hentet fra Karenlyst allé 49-53. Cityprisen 2015 ble tildelt Karenlyst allé med Fram Management AS som utvikler



NORSK EIENDOM
Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Kontaktinformasjon:

www.noieiendom.no
Telefon: 23 08 80 00
firmapost@noieiendom.no

Besøk:

Næringslivets Hus
Middelthunsgate 27
Majorstuen, Oslo

Post:

Norsk Eiendom
Postboks 7185 Majorstuen
0307 Oslo