



Norges bygg- og  
eiendomsforening

VEDLEGG 1

# Årsberetning 2017

Norges bygg- og eiendomsforening NBEF

## Innhold

<b>DEL 1: STYRETS BERETNING</b>	<b>3</b>
<b>1 HVA ER NBEF?</b>	<b>3</b>
1.1 FORMÅL OG STRATEGI	3
1.2 MEDLEMMER	3
1.3 STYRETS ARBEID OG SAMMENSETNING	3
1.4 STYRETS LEDER HAR ORDET.	5
1.5 ADMINISTRASJON OG SEKRETARIAT	6
<b>2 ØKONOMI</b>	<b>8</b>
2.1 GENERELT	8
2.2 ÅRSKONTINGENT 2017	8
2.3 REVISJON	8
<b>3 REGNSKAP, NOTER OG REVISORS BERETNING</b>	<b>9</b>
3.1 REGNSKAP 2017	9
3.2 BALANSE 2017	10
3.3 NOTER 2017	11
3.4 REVISORSBERETNING	12
3.5 BUDSJETT 2018	15
<b>DEL 2: ÅRSRAPPORT</b>	<b>16</b>
<b>4 HOVEDMÅL 1: SAMLE BYGGEIERE, BYGGHERRER, LEIETAKERE, BEDRIFTER/INSTITUSJONER OG PERSONER SOM HAR SITT VIRKEOMRÅDE INNEN FASILITETSSTYRING (FM), BYGG- OG EIENDOMSLEDELSE</b>	<b>16</b>
4.1 MEDLEMSMASSEN	16
4.2 MEDLEMSMØTER, KURS OG KONFERANSER	16
4.3 MARKEDSFØRING, NETTSIDER OG SOSIALE MEDIER	19
4.4 FAGBLADET BYGGDRIFTEREN	19
4.5 INTERNASJONALT NETTVERK	19
<b>5 HOVEDMÅL 2: BISTÅ MEDLEMMER MED Å IVARETA OG UTVIKLE VERDIER, OG SKAPE ARENAER FOR NETTVERKSBYGGING</b>	<b>20</b>
5.1 NORGES BYGG OG EIENDOMSKONFERANSE 2017: DET GRØNNE SKIFTET - BÆREKRAFTIG BYGGENÆRING	20
5.2 STRATEGISK EIENDOMSLEDELSE	20
5.3 FM-KONFERANSEN 2017	21

<b><u>6 HOVEDMÅL 3: DEFINERE OG SETTE AGENDA FOR BYGGHERRE, EIER-, LEIETAKER- OG EIENDOMSLEDERROLLEN OG VÆRE EN PÅDRIVER FOR Å GI MEDLEMMENE INNFLYTELSE VED UTFORMING AV RAMMEBETINGELSER, LOVER OG REGLER.</u></b>	<b>22</b>
<b>6.1 KOORDINERING OG SAMARBEID PÅ EIERSIDEN</b>	<b>22</b>
<b>6.2 FORSKNING OG UTVIKLING – KUNNSKAP OG KOMPETANSE</b>	<b>22</b>
<b>6.3 BAE-RÅDET</b>	<b>23</b>
<b><u>7 HOVEDMÅL 4: UTVIKLE OG FORMIDLE BESTE PRAKSIS OG SPRE KUNNSKAP OM EIENDOMSVIRKSOMHETENS BETYDNING FOR SAMFUNNET</u></b>	<b>24</b>
<b>7.1 HARMONISERING AV BESTE PRAKSIS: STANDARD NORGE (SN)</b>	<b>24</b>
<b>7.2 KOMPETANSEGRUPPEN</b>	<b>24</b>
<b>7.3 HOVEDOMRÅDER INNEN FORMIDLING OG UTVIKLING</b>	<b>25</b>

## Del 1: Styrets beretning

### 1 Hva er NBEF?

Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) er en forening for byggherrer, byggeiere, eiendomsledere, forvaltere, driftsorganisasjoner, institusjoner, leietakere og personer som har sitt virkeområde innen bygg- og eiendomssektoren. Vår visjon er å være den foretrukne arena for kunnskapsdeling innen bærekraftig eiendomsledelse. NBEF har en bredt sammensatt medlemsmasse og driver en omfattende møte-, kurs- og seminarvirksomhet. Foreningen tilrettelegger for formidling av erfaringer og kunnskap til, og mellom medlemmene. Foreningen jobber for å ivareta medlemmenes interesser og bransjens rammevilkår. Som ledd i dette arbeidet legger vi vekt på å være en aktiv bidragsyter i ulike råd, prosjekter, komiteer og utvalg.

#### 1.1 Formål og strategi

NBEFs formål er å:

- *Samle* byggeiere, byggherrer, leietakere, bedrifter/institusjoner og personer som har sitt virkeområde innen fasilitetsstyring (FM), bygg- og eiendomsledelse
- *Bistå* medlemmene i å ivareta og utvikle verdier samt skape og synliggjøre nytteverdi og effektiviseringsgevinst gjennom samarbeid og nettverksbygging.
- *Definere og sette agenda* og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler.
- *Utvikle og formidle* beste praksis og spre kunnskap om eiendomsvirksomhetens betydning for samfunnet.

NBEF har utarbeidet en strategi for foreningen som igjen er operasjonalisert i en prosjektbasert handlingsplan.

#### 1.2 Medlemmer

Antall medlemmer har i perioden sunket litt og teller 158 stk pr 31.12.17 mot 168 stk per 31.12.2016. Dette fordelt på 139 stk (147) bedriftsmedlemmer og 19 stk (21) personlige medlemmer.

Over 70% av bedriftsmedlemmene representerer byggherrer, -eiere og leietakere, resten er rådgivere og tjenestetilbydere. Medlemmene er spredt ut over hele Norge, med ca. fordeling på region øst (55%), vest (20%), midt (10%), nord (10%) og sør (5%).

Vi har en blanding av private og offentlige selskaper som medlemmer.

#### 1.3 Styrets arbeid og sammensetning

2017 var et år der mye av fokuset ble rettet mot medlemsaktiviteter og kvalitative kurs og konferanser. Gjennomføring av strategisamling, FM-konferanse, medlemsmøter og kursdagene på NTNU fordret stor innsats fra styrets medlemmer. Styret har også fokusert på utvikling av kunnskap og kompetanse gjennom standardiseringsarbeid og FoU virksomhet.

Det ble i 2016 gjennomført en revisjon av årshjulet for styrets arbeid, og forutsigbarheten i styrets løpende saksbehandling er vesentlig forbedret. Det er avholdt 8 ordinære styremøter i tillegg til et uformelt styremøte i forbindelse med årsmøtekonferansen.

Styret i NBEF har i 2017 bestått av:

Leder:	Svein Håkon Harv	Statsbygg
Nestleder:	Ketil Asklien	Undervisningsbygg Oslo KF
Styremedlemmer	Marianne Stokkereit Aasen	BaneNOR
	Bjørn Kvam	Arbeids- og velferdsdirektoratet (NAV)
	Sigmund Stikbakke	Helse Sør-Øst RHF
	Svein Bjørberg	Multiconsult / NTNU
	Kjartan Nasset	Universitetet i Bergen
Varamedlemmer	Laila Marie Bendiksen	Lexproperty Advokatfirma
	Per Olaf Skuseth Brækkan	Møre og Romsdal Fylkeskommune
	Daniela Milosevska Hamborg	EY
Observatør	Knut Boge	Høgskolen i Oslo og Akershus



Styret i NBEF 2016-17, Øverst f. v:  
Håkon Harv, Marianne S. Aasen,  
Sigmund Stikbakke, Bjørn Kvam,  
Svein Bjørberg, Ketil Asklien,  
Kjartan Nasset, Laila Marie Bendiksen,  
Per Olaf Brækkan, Daniela Milosevska  
Hamborg og Knut Boge.

Styre-, nestleder og leder NBEF utgjør arbeidsutvalget (AU) og har forberedt styremøter. Styret har hatt 8 møter. Styrets leder har hatt jevnlig og løpende kontakt med daglig leder i TFS. Blant sakene som styret og AU har arbeidet med i perioden er:

- Oppnevning av NBEF-representanter til komiteer i Standard Norge, inkl. sektorstyret BAE. Arbeid med standardisering, både gjennom deltagelse i standardiseringskomiteer, sektorstyret BAE og representantskapet i Standard Norge. I tillegg har arbeid i CEN og ISO vært støttet ved deltagelse av medlemmer i NBEF.
- Økt aktiviteter mot akademia. Styret tok i 2016 inn en observatør fra akademia, Knut Boge. Dette har vist seg svært nyttig i arbeidet opp mot akademia. Dette er i tillegg til at Svein Bjørberg i NBEFs styre representerer akademia gjennom NTNU.
- Faglig fokus mot digitalisering og grønt skifte
- Videreutvikling av samarbeidet med TFS, inkludert ivaretagelse av NBEFs eierinteresser i TFS AS.
- Planlegging og gjennomføring av årsmøte og tilhørende årsmøtekonferanse i Oslo 24. og 24.4.17
- Planlegging og gjennomføring av strategisamling med styret til Roma i september.
- Revisjon av foreningens handlingsplan.
- Gjennomføring av medlemsmøter og andre arrangementer i regi av LCC Forum og BAE-rådet
- Deltakelse i BAE-rådet og Eier- og forvalterforum
- Løpende oppfølging av NBEFs deltakelse i utviklingsprosjekter.
- Oppfølging av representanter i programkomiteer, styre og råd,
- Styrerepresentasjon i Ruteretur AS og Heiskontrollen
- Revisjon av sekretariatsavtalen med TFS.
- Utvikling av nytt kompetansekart
- Undertegnet det Digitale veikart - for en heldigitalisert, konkurransedyktig og bærekraftig BAE-næring.

#### 1.4 Styrets leder har ordet.

2017 ble et spennende og begivenhetsrikt år for NBEF. Gjennom året har administrasjonen, styret og andre bidragsytere levert medlemsmøter, kurs og konferanser av høy faglig kvalitet og skapt arenaer og møteplasser for våre medlemmer. Gjennom 2017 var «det grønne skiftet» en rettesnor for foreningens arbeid, og vi hadde fokus på dette viktige temaet gjennom alle våre arrangement. Styret har også hatt stortingsmeldingen «Gode bygg for eit betre samfunn; ein framtidretta bygningspolitikk» (Meld. St. 28 (2011-2012)) i fokus når det har vært diskutert strategi og fokus for foreningen. Denne viktige stortingsmeldingen for vår næring har også en fremtredende plass i arbeidet i innværende periode.

En viktig taktisk beslutning styret fattet i 2017 når det gjelder vår rolle som pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler var å prioritere arbeidet med å bistå i utformingen av viktige standarder nasjonalt og internasjonalt fremfor å være en aktiv næringspolitisk aktør som avgir høringsuttalelser og bedriver politisk lobbyvirksomhet. Denne beslutningen fattet styret på bakgrunn av en erkjennelse av at våre medlemmer ikke alltid har sammenfallende interesser innenfor det næringspolitiske arbeidet, men at arbeidet med å få på plass gode standarder innenfor vår interessesfære i stor grad bidrar til å gjøre hverdagen enklere og mer forutsigbar for alle.

Et annet viktig satsningsområde for foreningen i 2017 har vært ytterligere forsterke våre gode relasjoner til academia, for derigjennom å kunne skape arenaer og møteplasser der våre medlemmer møter fremtidens arbeidstakere og får tilgang til nye impulser og ny kunnskap. Vi har hatt stort hell med å inkludere presentasjoner av master- og bacheloroppgaver på våre konferanser, samt å fasilitere møter mellom studenter og medlemmer i tilknytning til disse. Styret har også en representant fra academia som observatør i styret. Vår ambisjon er å intensivere dette arbeidet i årene fremover.

Styrets strategiarbeid i 2017 hadde prioritet på å spisse fokus for foreningens arbeid. Som tidligere ligger «det grønne skiftet» som en selvfølgelig premisse for alt vi gjør, men de to uttalte hovedfokusområdene for arbeidet i tiden fremover vil være «bærekraft» og «digitalisering». Som en umiddelbar konsekvens av dette valget signerte NBEF i oktober 2017 en samarbeidsavtale om digitalisering innen bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen (det Digitale Veikartet) der vi forplikter oss til visjonen om å arbeide for en heldigital, konkurransedyktig, bærekraftig og seriøs BAE-næring i 2025.

Alt i alt ble 2017 et godt år for foreningen, og det er mange interessante arbeidsoppgaver som ligger foran oss. Som i fjor oppfordrer jeg alle medlemmer til å være aktive og involvere seg i foreningens arbeid samt å følge oss i sosiale medier der foreningen etter hvert har opparbeidet en tydelig profil.

På vegne av styret takker jeg for godt arbeid og gode møter i 2017 og ser frem til det videre arbeidet i årene fremover.

## 1.5 Administrasjon og sekretariat

Tekniske Foreningers Servicekontor AS (TFS) har i perioden vært foreningens sekretariat, og ivaretar også foreningens aktiviteter med hensyn til kurs, seminarer og konferanser.

- Arild Nybø ivaretar funksjonen som foreningens Daglige leder
- Kristin Haaland ivaretar funksjonen som foreningens Leder
- Birte Løken ivaretar funksjonen som Studieleder

NBEF eier 24,5 % av TFS, NFV (Norsk Forening for Vedlikehold) eier 24,5 % og KTF (KranTeknisk Forening) eier 51 %.

Alle tjenesteleveransene er definerte i individuelle avtaler med hver enkelt eierforening.

### TFS skal skifte navn

Styret i TFS besluttet i styremøte høsten 2017 at TFS (Tekniske Foreningers Servicekontor AS), skal skifte navn til Quality Norway AS per 29.8.2018 (tidspunkt for eiermøte 2018 i TFS). Saken er i 2017 fremlagt for og behandlet i styrene i de 3 eierforeninger og det er gitt enstemmige tilbakemeldinger til TFS om at navneskiftet bør gjennomføres.

### Fellesmøte mellom eierforeningene

Årlig fellesmøte mellom eierforeningene i TFS ble avholdt torsdag 29.8.2017.

Tema for årets møte var status i TFS, hvordan skape engasjement blant foreningenes medlemmer og hvordan kunne tilegne seg informasjon om samfunnets utvikling og medlemmenes behov for tjenester fra foreningene. Dette årlige møtet anser vi for å være viktig, ikke bare faglig men også med bakgrunn i at dette er eneste fora hvor eierne møter hverandre fysisk gjennom året.

### **Forretningsmodell og nye foreninger**

TFS sin forretningsmodell omfatter tjenester som blir levert til eierforeningene i form av sekretariats tjenester. I tillegg utvikling, markedsføring, salg og gjennomføring av kurs og konferanser i samarbeid med foreningene og i egen regi. TFS inntekts- og kostnadsfører alle aktiviteter i tilknytning til slike arrangementer i sine regnskaper, og selskapets resultat danner grunnlag for utbetaling av utbytte til eierforeningene.

Videre leverer TFS tilsvarende tjenesteleveranser til de tilsluttede foreninger Brannfaglig Fellesorganisasjon (BFO), Tavleforeningen. Ny forening under TFS paraplyen per 1.7.2017 var Norsk Forening for Prosjektledelse (NFP), og LOGMA kom inn per 1.1.2018. Alle disse foreningene har individuelle avtaler med TFS.

### **TFS økonomi**

TFS regnskapet for 2017 er formelt ikke godkjent ennå (generalforsamling i mai 2018), men omsetningen blir 34,6 mill, en nedgang på 2 mill (5,4 %) sammen-lignet med 2017. Resultat før skatt blir 2 mill, en nedgang på 0,5 mill (19,8 %) sammenlignet med 2017.

TFS vil, i samarbeid med NBEF, fortsette å utvikle, markedsføre, selge og gjennomføre aktuelle kurs og konferanser også i årene fremover. Vi setter fortsatt stor pris på tips og tilbakemeldinger fra medlemmer og andre om aktuelle fagområder for kurs.

Ytterligere informasjon om TFS finner du på [www.tfsk.no](http://www.tfsk.no)



## 2 Økonomi

### 2.1 Generelt

NBEF har fortsatt god økonomi, men det er behov for å kontinuerlig avstemme foreningens utgifter vs inntekter. Dette fordi inntektsnivået varierer i større grad enn tidligere. Det er et kontinuerlig godt samarbeid mellom styret og sekretariatet (TFS) med tanke på økonomisk drift, planlegging og oppfølging.

Regnskapet for 2017 er oppgjort med et underskudd på kr 184.226,- mot et budsjett på minus kr 160.656,- NBEFs totale inntekter er kr 2.194.007,- som er kr 220.000,- lavere enn budsjettet.

Hovedårsaken til lavere inntektsnivå er lavere medlemstall enn forutsatt – utgjør kr 105.000,- samt feilbudsjettering med hensyn til «inntekt sekretariat BAE rådet» på kr 80.000,-

Regnskapets utgiftsside viser en forbruk som er kr 197.000,- lavere enn budsjettet. Vi har et overforbruk på styrets utgifter på kr 65.000,- knyttet til kostnader i forbindelse med styrets strategiarbeid og vi har forbrukt kr 30.000,- mere enn budsjettet i tilknytning til medlemsmøter. Alle øvrige kostnader er på eller lavere enn budsjett.

Det vises for øvrig til foreningens årsregnskap (resultatregnskap og balanse) for detaljert informasjon.

NBEF har siden oppstarten av LCC Forum inkludert deres inntekter og kostnader i sine regnskaper, gjennom stort sett 1 inntektskonto og 2 utgiftskontoer. Effektivt fra 1.1.2018 etableres det egne kontoer og eget separat regnskap for LCC Forum. Dette er hensyntatt i NBEFs budsjett for 2018.

Styret noterer seg at kurs og konferanseomsetningen i TFS i 2017 ikke ble som forventet og at dette påvirker resultat og dermed størrelse på utbetaling av utbytte til NBEF i 2018. Dette er hensyntatt i styrets forslag for budsjett 2018. Det er styrets vurdering at det er mulig å opprettholde et forsvarlig aktivitetsnivå i henhold til foreningens strategier med det som per i dag er kjent med hensyn til inntekter og kostnader. Styret konstaterer at det er god økonomisk kontroll og styring, og at grunnlag for fortsatt drift er tilstede.

### 2.2 Årskontingent 2017

Årskontingenten for 2017 var kr 8.400,- for bedriftsmedlemmer, kr 2.400,- for personlige medlemmer, kr 480,- for seniormedlemmer over 67 år og kr 200,- for studenter. Kontingenten ble besluttet justert i forbindelse med årsmøte 2016.


Kontingent for 2018 (vedtatt på NBEFs årsmøte 24.4.2017) vil være 8.700,- for bedriftsmedlemmer, kr 2.500,- for personlige medlemmer, kr 500,- for seniormedlemmer over 67 år og kr 240,- for studenter.

Kontingenten var uforandret fra 2007 og frem til og med 2016.

### 2.3 Revisjon

Foreningens regnskap revideres av BDO AS, ved statsautorisert revisor Øyvind Hjemgård.


Lysaker, 4. april 2018



Håkon Harv, Styrets leder

### 3 Regnskap, noter og revisors beretning

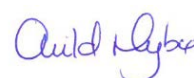
#### 3.1 Regnskap 2017

Norges bygg- og eiendomsforening Regnskap 2017		 Norges bygg- og eiendomsforening	
	NOTER	BUDSJETT 2017	RESULTAT 2017
Medlemskontingenter NBEF		1 377 000	1 252 800
Utbytte fra TFS AS		750 000	750 000
NBEF konferanse årsmøtet og tilsvarende inntekter (medlemsmøter)		50 000	-
Godtgjørelse til NBEF for sekretariat LCC forum	6	53 000	53 000
Sekretariat BAE rådet		80 000	-
Andre typer inntekter		-	-
Renter og purregebyr		15 000	15 592
Medlemskontingenter og andre inntekter LCC Forum	6	90 000	108 500
Andre inntekter LCC Forum	6	-	14 115
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>2 415 000</b>	<b>2 194 007</b>
Adm.- og sekretariatstjenester - (ressurser i hht sekretariatsavtale)		1 488 656	1 448 656
Adm.- og kontorkost (husleie, kontordrift, kopi, telefon, it, møtelokaler o.l.)		-	-
Arbeidskost drift av digital medier (web, sosiale medier)		-	-
Regnskap og økonomitjenester		30 000	30 000
Revisjon	1	25 000	21 250
Styrets utgifter		265 000	330 180
Årsmøte og NBEF konferanse i tilknytning til årsmøtet		75 000	42 991
Medlemsmøter og tilsvarende arrangement		80 000	109 182
Deltagelse nasjonale fora		50 000	-
Nordisk og internasjonal møtedeltagelser		12 000	-
Markedsaktiviteter (messer, stands, brosjyrer etc)		50 000	41 544
Web og sosiale medier (lisenser, dr.kost, vedl.hold, utvikling)		25 000	18 422
Medlemsinfo "BYGGforvalteren" - medlemsblad		125 000	110 150
Kontingent i andre foreninger		45 000	51 195
Etablere nye medlemsfordeler		45 000	-
Avskrevet kontingent		30 000	2 200
<b>Prosjekter definert av styret</b>			-
Prosjekt Oscar - verdiskapning eier-bruker		50 000	50 000
Prosjekt "BAE - nyttårsjazz - NBEFs andel"		-	9 125
Prosjekt "ordbok"		-	27 900
Prosjekter - løpende styrebehandling		80 000	25 900
Diverse kostnader		10 000	5 598
Kostnader LCC Forum (primært sekretariatstjenester til NBEF)	6	90 000	53 940
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>2 575 656</b>	<b>2 378 233</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-160 656</b>	<b>-184 226</b>

Lysaker, 4.4.2018



Svein Håkon Harv  
Styreleder NBEF

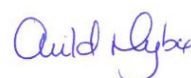


Arild Nybø  
Daglig leder NBEF


## 3.2 Balanse 2017

Norges bygg- og eiendomsforening			 Norges bygg- og eiendomsforening	
Balanse 2017				
		NOTER	31.12.2017	01.01.2017
<b>EIENDELER</b>				
	<b>Anleggsmidler</b>			
	Aksjer TFS AS	2	1 102 466	1 102 466
	Aksjer Storebrand ASA	3	16 375	16 375
	Aksjer Rutetetur AS	3	20 000	20 000
	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 138 841</b>	<b>1 138 841</b>
	<b>Omløpsmidler</b>			
	Bankinnskudd		1 994 189	1 893 759
	Påløpte inntekter/kostnader		62 851	19 496
	Fordring TFS AS		-	17 833
	Utestående fordringer	4	3 820	23 450
	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 060 860</b>	<b>1 954 538</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 199 701</b>	<b>3 093 379</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
	<b>Egenkapital</b>			
	Annen egenkapital	5	2 907 872	2 907 872
	Resultat 2017 NBEF	5	-252 901	
	Annen egenkapital LCC Forum	5	150 480	150 480
	Resultat 2017 LCC Forum		68 675	
	<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 874 126</b>	<b>3 058 352</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>			
	Leverandørgjeld		33 797	35 027
	Mellomværende TFS AS		291 778	0
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 575</b>	<b>35 027</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 199 701</b>	<b>3 093 379</b>

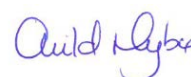
Lysaker, 4.4.2018


Svein Håkon Harv  
Styreleder NBEF

Arild Nybø  
Daglig leder NBEF

## 3.3 Noter 2017

Norges bygg- og eiendomsforening			Norges bygg- og eiendomsforening
Noter 2017			
<b>Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Kontingenter faktureres og inntektsføres for det året kontingenten gjelder for.</b>			
<b>1</b>	<b>Revisjon</b>		
	Honorar gjelder i sin helhet revisjon. Beløpet er inkl. mva		21 250
			<u>21 250</u>
<b>2</b>	<b>Aksjer i Tekniske Foreningers Servicekontor AS</b>		
	Foreningen eier 675 aksjer i Tekniske Foreningers Servicekontor AS. Dette er en eierandel på 24,5 %		
	Kostpris pr 31.12.2017		<u>1 102 466</u>
<b>3</b>	<b>Aksjer</b>		
	Foreningen eier 536 aksjer i Storebrand ASA. Det er ikke mottatt utbytte i 2017. Verdi i balansen er oppført til ligningsverdi 31.12.2017		16 375
	Foreningen har også en aksjepost i Ruteretur AS.		20 000
<b>4</b>	<b>Kundefordringer/Utestående kontingent</b>		
	Kunder til pålydende		3 820
	- avsatt til forventet tap		0
	Bokført verdi pr 31.12.2017		<u>3 820</u>
<b>5</b>	<b>Annen egenkapital</b>		
	Pr. 01.01.2017 - Annen egenkapital NBEF		2 907 872
	Årets resultat NBEF		-252 901
	Pr. 01.01.2017 - Annen egenkapital LCC Forum		150 480
	Årets resultat LCC Forum		68 675
			<u>2 874 126</u>
	Sum av Årets resultat for NBEF og LCC Forum utgjør kr 184.226,- (se regnskap 2017 - resultat)		
<b>6</b>	<b>Sekretariat LCC Forum</b>		
	Inntekter		122 615
	Kostnader		-53 940
	Resultat 2017		<u>68 675</u>
	NBEF har inntektsført kr 53.000,- i sekretariattjenester LCC Forum		

Lysaker, 4.4.2018


Svein Håkon Harv  
Styreleder NBEF

Arild Nybø  
Daglig leder NBEF

## 3.4 Revisorsberetning



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

### Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Norges Bygg- og Eiendomsforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Norges Bygg- og Eiendomsforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlaget for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av organisasjonen slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med





rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av organisasjonens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om organisasjonens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at organisasjonen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.




### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av organisasjonens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 5. april 2018  
BDO AS



Øyvind Hjemgård  
Statsautorisert revisor

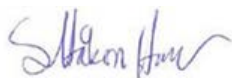
## 3.5 Budsjett 2018

Norges bygg- og eiendomsforening Budsjett 2018		 Norges bygg- og eiendomsforening	
	RESULTAT 2017	BUDSJETT 2018	
Medlemskontingenter	1 252 800	1 250 000	
Utbytte fra TFS AS	750 000	500 000	
NBEF årskonferanse samt årsmøtet	-	20 000	
Godtgjørelse til NBEF for sekretariat LCC forum	53 000	53 000	
Andre typer inntekter	-	-	
Renter og purregebyr	15 592	14 000	
Medlemskontingenter og andre inntekter LCC Forum	108 500	-	
Andre inntekter LCC Forum	14 115	-	
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>2 194 007</b>	<b>1 837 000</b>	
Adm.- og sekretariatstjenester - (ressurser i hht sekretariatsavtale)	1 448 656	1 014 059	
Adm.- og kontorkost (husleie, kontordrift, kopi, telefon, it, møtelokaler o.l.)	-	-	
Arbeidskost drift av digital medier (web, sosiale medier)	-	-	
Regnskap og økonomitjenester	30 000	30 600	
Revisjon	21 250	21 675	
Styrets utgifter	330 180	260 000	
Leie av tjenester fra eksterne (faglig bistand)	-	200 000	
Årsmøte og NBEF konferanse i tilknytning til årsmøtet	42 991	-	
Medlemsmøter og tilsvarende arrangement	109 182	110 000	
Deltagelse nasjonale fora	-	10 000	
Nordisk og internasjonal møtedeltagelser	-	10 000	
Markedsaktiviteter (messer, stands, brosjyrer etc)	41 544	30 000	
Web og sosiale medier (lisenser, dr.kost, vedl.hold, utvikling)	18 422	20 000	
Medlemsinfo "BYGGforvalteren" - medlemsblad	110 150	115 000	
Kontingent i andre foreninger	51 195	50 000	
Avskrevet kontingent	2 200	7 500	
<b>Prosjekter definert av styret</b>			
Prosjekt - "Oscar"	50 000	50 000	
Prosjekt "BAE - nyttårsjazz - NBEFs andel"	9 125	18 808	
Prosjekt "ordbok"	27 900	50 000	
Prosjekt "deltagelse i Inst.std.arbeid - SURE - SB - reisestøtte"	-	50 000	
Prosjekt "deltagelse i ISO/TC 267 WG3 - OES - reisestøtte"	-	30 000	
Prosjekt "bidrag til arbeid med standard FM standardisering i Standard Norge"	-	30 000	
Prosjekter - løpende styrebehandling	25 900	15 000	
Diverse kostnader	5 598	5 000	
Kostnader LCC Forum (primært sekretariatstjenester til NBEF)	53 940	-	
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>2 378 233</b>	<b>2 127 642</b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>-184 226</b>	<b>-290 642</b>	

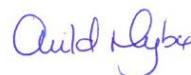
**Kommentar til utbytte fra TFS**

Styret i TFS vedtok i styremøte 16.2.2018 utbytte til eierforeningene i 2018 på kr 2.000.000,- Dette innebærer at utbytte til NBEF i 2018 blir kr 500.000,- en reduksjon på kr 250.000,- fra 2017. Dette har styret naturligvis vært nødt til å ta hensyn til i sitt forslag til budsjett for 2018.

Lysaker, 4.4.2018



Svein Håkon Harv  
Styreleder NBEF



Arild Nybø  
Daglig leder NBEF



## Del 2: Årsrapport

Årsrapporten viser hvordan hovedmålsettingene i NBEFs strategidokument er fulgt opp gjennom 2017.

### 4 Hovedmål 1: Samle byggeiere, byggherrer, leietakere, bedrifter/institusjoner og personer som har sitt virkeområde innen fasilitetsstyring (FM), bygg- og eiendomsledelse

Medlemstallet i NBEF har falt litt siste år, delvis på grunn av sammenslåing av virksomheter (bla kommuner og fylker). Målet vårt er å være medlemmenes naturlige arena for kunnskapsdeling og nettverksbygging, så vi ønsker er størst mulig oppslutning om arrangementene våre.

#### 4.1 Medlemsmassen

Geografisk spredning på våre bedriftsmedlemmer:

Oslo	48 stk	34,5 %
Vestlandet	24 stk	17,3 %
Akershus	17 stk	12,2 %
Nord-Norge	13 stk	9,4 %
Trøndelag	12 stk	8,6 %
Innlandet	8 stk	5,8 %
Buskerud, Telemark & Vestfold	7 stk	5,0 %
Agder	6 stk	4,3 %
Østfold	3 stk	2,2 %
Svalbard	1 stk	0,7 %

Kommuner, fylkeskommuner:	58 (39,5 %)
Statlige foretak	24 (16 %)
Opplæringsinstitusjoner:	11 (7,5%)
Andre (herunder private selskaper)	54 (37%)

Over 70 % av våre bedriftsmedlemmer representerer byggherrer, -iere og leietakere, resten er rådgivere og tjenestetilbydere. I tillegg til bedriftsmedlemmene er det 19 privatpersoner som er medlemmer.

#### 4.2 Medlemsmøter, kurs og konferanser

NBEF utvikler og gjennomfører medlemsmøter, kurs, seminarer og konferanser med solid faglig tyngde og bredde. All dokumentasjon for avholdte kurs finnes tilgjengelig for deltagere på MIN SIDE – se [www.nbef.no](http://www.nbef.no). På samme web-side finner en alltid oppdatert oversikt over tilgjengelige kurs.

I 2017 ble det totalt gjennomført 60 arrangementer med totalt nærmere 2.000 deltagere.

Vi har blant annet gjennomført følgende kurs/konferanser:

##### 11.01 Strategisk eiendomsledelse, kursdagene i Trondheim

Kurset hadde fokus på offentlig sektor. Temaene som ble tatt opp var: Det grønne skiftet, Store verdier – betydelige effektiviseringsmuligheter

#### **26.01 BAE Nyttårsjazz 2017**

Næringspolitisk arrangement i regi av BAE rådet. Temaene som ble berørt i 2017 var det grønne skiftet og eiendomssektorens veikart mot 2050.

#### **24.04 Norges- bygg og eiendomskonferanse - Årsmøtekonferanse NBEF.**

Årskonferansen *Det Grønne Skiftet - bærekraftig byggenæring* ble gjennomført i Oslo. Faglig spekket program, en byvandring som snødde bort, befaringer og gode muligheter for nettverksbygging.

#### **01.06 LCC Forum, seminar og årsmøte**

Tittelen på årets konferanse var Fra investeringskostnader til LCC. Temaer på programmet var; Hvordan organisere et prosjekt med fokus på LCC? LCC i ulike anskaffelsescases: OPS, Lyngdal, totalentreprise; Inneklimasystem: Investeringsvalg som påvirker LCC; Valg av ventilasjonskonsept ved rehabilitering; Simulering av renholds- og vedlikeholdsplaner vs BIM

#### **21.09 På vei mot utslippsfrie byggeplasser i Buskerud**

Konferansen i samarbeid med Buskerud Fylkeskommune. Handlet om muligheter og metoder for utslippsfrie byggeplasser, i dag og i fremtiden.

#### **11.10 FM-konferansen 2017**

Konferansen handlet om digitalisering av bygg- og eiendomsforvaltning: Smarte arbeidsplasser, Smarte bygg med smarte løsninger, Digitalisering av tjenester?

#### **2017 Drift, ettersyn og vedlikehold av bygninger**

Det ble utviklet og gjennomført tre fylkesvise kurs for operativt driftspersonell i kommuner og fylkeskommuner. Kurset er delt opp i tre samlinger med hjemmeoppgave som skal løses mellom samlingene.

Medlemsmøter (i form av frokostmøter/webinarer):

Det ble gjennomført 4 slike medlemsmøter i 2017:

- 11.01.2017 Trondheim (i tilknytning til kursdagene 2017)  
Tema: Det grønne skiftet
- 23.05.2017 Oslo (på Felix konferansesenter)  
Tema: Grønn rehabilitering av bygg - spar penger!  
Er det en utopi å tro at et byggeprosjekt både kan være grønt og økonomisk? Hva er suksesskriteriene for å få dette til og hvordan kan vi dokumentere at vi grønt og økonomisk faktisk henger sammen?
- 05.09.2017 Oslo (hos Undervisningsbygg).  
Tema: BIM for FDVU i bygg- og eiendomsforvaltning (FM)  
Frokostmøte i samarbeid med BuildingSmart Norge. Hva gjør byggeiere med ulike bygg typer for å få inn og brukt FDVU-dokumentasjon fra BIM? Hva kan deres leverandører tilby digitale ressurser for dette?
- 14.11.2017 Oslo (hos Multiconsult)  
Veien til digital eiendomsforvaltning går gjennom et konsistent, felles språk  
Frokostmøte i samarbeid med BuildingSmart Norge. Felles språk er en forutsetning, spesielt i digitale prosesser. Entydig tolkning av egenskaper og produktspesifikasjoner er viktig slik at programvarene automatisk skjønner innhold og egenskaper. Men det er ikke nok at datamaskinene forstår hva det handler om også de som sitter foran maskinen må forstå hva det handler om.

Fra høsten 2016 startet vi streaming og opptak av medlemsmøtene (frokostmøte/webinar). Dette er også gjennomført i 2017, noe som gir flere mulighet til å delta samt se opptaket i etterkant.

I tillegg støtter NBEF arrangementer som gjennomføres i regi av TFS

- Bustadoppføringslova
- KoordinatorCamp 2017
- Koordinationsskolen (11 stk)
- NS 8405 Norsk bygge- og anleggskontrakt og NS 8406 Forenklet Norsk bygge- og anleggskontrakt (2 stk)
- Offentlige anskaffelser (4 stk)
- Plan- og bygningsloven med forskrifter (4 stk)
- Plan- og bygningsloven om uavhengig kontroll (3 stk)
- Plan- og bygningsloven Søknad om byggetillatelse (2 stk)
- På vei mot utslippsfrie byggeplasser i Buskerud
- Rådgivningskontraktene NS 8401, NS 8402, NS 8403 (2 stk)
- Samspillkontrakter (3 stk)
- TEK17 (12 stk)
- Totalentreprise - NS 8407 (2 stk).

### 4.3 Markedsføring, nettsider og sosiale medier

Nye hjemmesider ble lansert sommeren 2016 og ble vider utviklet i 2017. Ny teknologisk plattform er tatt i bruk, både for å gjøre sidene mere brukervennlige og oppdaterte, men også for å effektivisere administrasjons- og vedlikeholdsarbeid på sidene. Hjemmesidene oppdateres fortløpende med nyheter, kurs- og konferanseoversikter samt annet relevant informasjon.

Styret, tillitsvalgte og administrasjon deltok i 2017 på kurs i bruk av sosiale medier, spesielt LinkedIn, for på en bedre måte kunne spre informasjon om aktuelt stoff fra foreningen.

Nyheter og kurs som legges ut på nettsidene publiseres parallelt på Facebook og LinkedIn. Det samme gjelder for nyheter og referat fra gjennomført kurs og møter.

Både nettsider og sosiale medier viser god aktivitet og et stigende antall besøkende. Vi oppfordrer medlemmer til å dele informasjon som legges ut.

### 4.4 Fagbladet BYGGdriften

NBEF har avtale med Skarland-gruppen om at fagbladet BYGGdriften utgis som vårt medlemsblad. Alle medlemmer blir automatisk abonnenter av bladet som en medlemsfordel, og bladet kan sende til flere kontaktpersoner innen samme medlemsorganisasjon. BYGGdriften stiller sider til rådighet for NBEF i hver utgave. Våre aktiviteter omtales og følges også opp i varierende grad på nettutgaven av bladet. Det ble i 2017 utgitt 10 utgaver av bladet, og medlemmer oppfordres til å sende inn artikler.

### 4.5 Internasjonalt nettverk

Deltagelse i internasjonale nettverk (foreninger, fora, konferanser, akademia) er viktig for NBEF for å fange opp ledende praksis, trender, ideer, kunnskap, og for å etablere gode nettverk.

På vegne av, og finansielt støttet av NBEF har Olav Egil Sæbø og Svein Bjørberg deltatt i internasjonalt standardiseringsarbeid og -møter i ISO og CEN.

## 5 Hovedmål 2: Bistå medlemmer med å ivareta og utvikle verdier, og skape arenaer for nettverksbygging

Vi skal arbeide for at våre medlemmer driver en ansvarlig utøvelse av bærekraftig eiendomsledelse. Bistand ytes fortrinnsvis ved å formidle kunnskapsdelingstjenester, verktøy og kontakt med aktuelle fagressurser i næringen og blant medlemmene. NBEF har en omfattende samling av fagstoff og et stort nettverk av fagpersoner. *Vårt mål er å gjøre dette mest mulig tilgjengelig for deg som medlem.*

### 5.1 Norges bygg og eiendomskonferanse 2017: Det Grønne Skiftet - bærekraftig byggenæring

Konferansen som årlig arrangeres i tilknytning til NBEFs årsmøte, ble denne gang arrangert i Oslo. 77 deltagere deltok og fikk servert et godt faglig program.

Konferansen hadde fokus mot det grønne skiftet i byggenæringen. Byene skal levere livskvalitet for hele befolkningen og underbygge «det grønne skiftet». Offentlig eiendom og infrastruktur skal bidra til å effektivisere offentlig tjenesteproduksjon og er sentrale virkemidler for samfunnets verdiskaping og konkurransedyktighet. Det ble på konferansen tatt et strategisk blikk på utfordringene:

- Hvilke politiske føringer legges til grunn?
- Hvordan tas miljøstrategiske hensyn inn i områdeutvikling regionalt?
- Hvordan løser private og offentlige eiendomsforvaltere miljø ambisjoner i sine bygg?

I tillegg til forelesninger var det lagt opp til befarings av tre grønne prosjekter i Oslo

- Brynseng skole – nybygg med høye miljøambisjoner
- Hersleb skole – rehab av verneverdig bygg som viser at det kan kombineres med bærekraftige miljøambisjoner
- Oslo tinghus – bygg som viser miljøeffekter av å ha smartdrift

### 5.2 Strategisk eiendomsledelse

NBEF har i en årrekke samarbeidet med NTNU og Tekna om å arrangere fagdager med fokus på de utfordringer man står overfor som eiendomsleder. Fagdage inngår som en del av «Kursdagene i Trondheim», som er et årlig evenement. Et viktig element har alltid vært å få med aktører fra akademien, myndigheter og praktiserende eiendomsledere for å få belyst viktige strategiske aspekter samt å få frem gode eksempler på praktiske løsninger. I 2017 ble seminaret «Strategisk eiendomsledelse – Det grønne skiftet» arrangert 12. – og 13. januar, og 47 deltakere fikk nyttig faglig påfyll. Det ble på konferansen tatt et strategisk blikk på blant annet:

- Stm 28: «Gode bygg for et bedre samfunn»
- Det offentlige som forbilde
- Grønt skifte – bygg og rommene imellom
- Utfordring i offentlig sektor

### 5.3 FM-Konferansen 2017

11. oktober 2017 ble årets FM-konferanse arrangert med hovedtema: Digitalisering av bygg- og eiendomsforvaltning. Ca. 130 deltakere fikk med seg foredrag fra kjente private og offentlige virksomheter som kunne vise til erfaring med nye metoder og initiativ som er på vei inn i vår hverdag og som kunne gi verdifulle impulser til noe av det som ligger foran oss. På programmet var bl.a.:

- Smarte arbeidsplasser
- Smarte bygg med smarte løsninger
- Digitalisering av tjenester

Det var i tillegg invitert til firmaer og organisasjoner til å ha utstilling. Blant utstillerne var Ordboken og studenter fra HiOA.

## **6 Hovedmål 3: Definere og sette agenda for byggherre, eier-, leietaker- og eiendomslederrollen og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler.**

NBEF skal være en anerkjent aktør og medspiller overfor myndigheter og politikere med ansvar for utvikling av lover og forskrifter. Oppfølging av Stortingsmeldinger og offentlige utredninger som omhandler vår sektor er viktig i denne sammenheng og skal prioriteres. NBEF sender derfor selv, eller sammen med andre inn høringsuttalelser knyttet til viktige tema. Vi påvirker også gjennom deltakelse i møter med departementene.

### **6.1 Koordinering og samarbeid på eiersiden**

Medlemmene i NBEF representerer eiere med langsiktig ansvar for ledelse og forvaltning av en betydelig del av Norges eiendomsmasse.

En utfordring for eiersiden i BAE-næringen er at selv om eierrollen er en fellesnevner så er det forskjeller i hvordan de ulike eiermiljøene forholder seg til myndighetene samt hvilke saker som til enhver tid anses som viktige for de enkelte miljøene. Det er forskjell på store offentlige eiere og forvaltere av formålsbygg, private eiere av næringsbygg og sammenslutninger av boligeiere som både kan bestå av boligbyggerlag eller enkeltstående boligeiere. En slik fragmentering er en utfordring når eiersiden skal bidra med innspill og synspunkter på regelverksutforming og andre politiske initiativer som har betydning for hele næringen.

For å øke NBEFs slagkraft og ivareta vårt behov for å samordne posisjoner blant andre eier- og forvalterorganisasjoner, bidrar vi aktivt i Eier og forvalterforum

#### **6.1.1 Eier og forvalterforum (EFF)**

Forumet ble opprettet av DiBK i 2013 for å etablere en dialog med eier- og forvalterorganisasjonene knyttet til regelverksutvikling og virkemiddelbruk. Forumet tok etter eget ønske, og i forståelse med DiBK, over ledelse av forumet i 2016. Eier- og forvalterforumets organisasjoner representerer de som eier og forvalter private og offentlige formålsbygg, næringsbygg og boliger i Norge.

Forumet legger til rette for nettverksbygging og erfaringsutveksling. Presentasjoner og diskusjoner rundt tema som har betydning for eier- og forvaltersiden bidrar til å skape bedre forståelse av hvilke utfordringer vi står overfor samt hvordan vi best kan samarbeide for å få gjennomslag for felles synspunkter.

I 2017 har NBEF spesielt vært involvert i arbeid med uttalelse i forbindelse med TEK 17 og forslag til REHAB TEK og endring i PBL §31-2.

### **6.2 Forskning og utvikling – kunnskap og kompetanse**

Et viktig område for NBEF er å bistå til forskning og utvikling innen BAE-området.

#### **6.2.1 Revidering av Ordbok «Ord og uttrykk innen Eiendomsforvaltning – Fasilitetsstyring»**

Boka så dagens lys i 2008 og arbeid med oppdatering og omlegging til WEB-versjon startet høsten 2015. Bygg21 finansierte en studentgruppe ved Høgskolen i Ålesund (nå NTNU) som ferdigstilte sin mal. For selve revisjonen har Bygg21 bevilget ressurser til NBEF for ferdigstilling.

I løpet av 2017 har det pågått koordinering av ordboken opp mot ordbok til Senter for eiendomsfag, utvikling av artikkeloppslag og inkorporering av funn fra OSCAR prosjektet. På FM-konferansen 2017 fikk deltagerne anledning til å se en versjon av ordboken og kunne komme med innspill til denne. Planlagt ferdigstilling for arbeidet med ordboken er primo 2018.

### 6.2.2 FoU-prosjektet OSCAR – Verdi for eier og bruker

NBEF er partner i OSCAR-prosjektet som blant annet har sin bakgrunn i Stortingsmelding 28 (2011 – 2012) «Gode bygg for eit betre samfunn», og som handler om å fastsette kriterier i tidligfase om hva som skal inn i et prosjekt, samt sikre disse for å oppnå verdiskaping for eier og brukere gjennom livsløpet til bygget. Valgt gjennomføringsmodell, dvs kombinasjonen anbuds-, entreprise- og kontraktmodell vil være vesentlig for å oppnå et godt bygg som tydelig svarer til eiers verdi / strategi for prosjektet. Output av prosjektet er det ferdige bygg, men outcome er effekten av bygget. Prosjektets status og resultater presenteres fortløpende i arrangementer i regi av NBEF samt gjennom academia. Mange studenter har vært involvert i OSCAR med bachelor-, prosjekt- og masteroppgaver. I tillegg har fire phd-kandidater arbeidet med deloppgaver. Studenter er en viktig ressurs og NBEF anbefaler på det sterkeste at BAE-bedrifter tar kontakt med academia med problemstillinger som kan formuleres som studentoppgaver.

Arbeidet med OSCAR-prosjektet ble formelt avsluttet 31. desember 2017, men sluttproduktet vil først bli presentert på Byggedagene 2018.

### 6.3 BAE-rådet

BAE-rådet består av de 8 tyngste bransjeforeningene i bygge-, anleggs- og eiendomsnæringens verdikjede, heriblant NBEF. Rådets medlemmer representerer mer enn 8.000 bedrifter med 180.000 ansatte. For rådet er Byggekostnadsprogrammet, Bygg 21 og Lavenergiprogrammet viktige myndighets- og næringslivsinitierte prosjekter. BAE-rådet er forøvrig aktive i arbeidet med omstillingen i næringen, og er blant annet opptatt av grønt skifte, like konkurransevilkår, offentlige anskaffelser og metodeutvikling.

Det ble gjennomført et møte med næringsministeren i januar 2017 hvor NBEF var representert. Vi pekte blant annet her på behovet for standardisering, herunder at økt støtte til komitearbeid i Standard Norge ville kunne styrke dette arbeidet, samt det at offentlige virksomheters deltagelse i Fou-prosjekter ikke utløser støtte fra Forskningsrådet, noe som gjør disse mindre attraktive som deltagere.»

BAE-rådet arrangerte i januar den årlige BAE Nyttårsjazz der nesten 100 deltagere fra bransjen og myndighetssiden deltok. Temaet for konferansen var produktivitet, det grønne skiftet og planprosesser, det ble presentert mange nyskapende innlegg fra ulike deler av bransjen. BAE rådet tildelte her Byggenæringens hederspris til Svein Bjørberg. Hedersprisen går til kandidater som øker næringens synlighet i samfunnet, løfter større deler av næringen faglig eller har gitt et betydelig bidrag til styrket innovasjon, samspill eller seriøsitet i næringen.



## 7 Hovedmål 4: Utvikle og formidle beste praksis og spre kunnskap om eiendomsvirksomhetens betydning for samfunnet

NBEF er bevisst at våre medlemmer eier, forvalter og bruker store realverdier som et virkemiddel for verdiskaping. Vi skal aktivt arbeide for å heve medlemmenes kompetanse innen bærekraftig bygg- og eiendomsledelse – representert ved hovedområdene samfunn, miljø/økologi og økonomi/LCC.

### 7.1 Harmonisering av beste praksis: Standard Norge (SN)

NBEF deltar aktivt i standardiseringsarbeidet. Vi er representert i Sektorstyret BAE i SN i tillegg til at vi deltar i en rekke komiteer direkte eller via representanter fra medlemsbedrifter. Standarder er et viktig for økt effektivitet og samhandling i næringen, bedre bygg og færre byggefeil. Vi arbeider aktivt for å få en mest mulig harmonisert, komplett og brukervennlig verktøykasse med standarder og blanketter innen BAE-området.

NBEF er representert i følgende komiteer:

- SN/K 226 Fasilitetsstyring og FDV Byggverk og Eiendom
- SN/K 292 Tilstandsanalyse
- SN/K 360 OPS-kontrakter for bygg
- SN/K 361 Samspillkontrakter
- SN/K 362 Ytelsesbeskrivelser
- SN/K 366 Arbeidsmiljøutforming

I tillegg har styrerepresentantene i NBEF er representert i følgende komiteer for sine arbeidsgivere:

- SN/K 366 Arbeidsplassutforming
- SN/K 226 Fasilitetsstyring og FDV Byggverk og Eiendom
- SN/K 292 Tilstandsanalyse av byggverk

### 7.2 Kompetansegruppen

Kompetansegruppen utpekes av NBEFs styre i samarbeid med TFS.

Mandatet ble revidert i 2015, og er som følger:

- Overvåke behovet for etter- og videreutdanning innen fagområder og bransjer som NBEF dekker
- Bidra med faglige innspill til kurs, seminarer, medlemsmøter som NBEF/TFS kan gjennomføre.
- Identifisere og knytte kontakter med fagpersoner og relevante nettverk/aktører som kan sikre et mest mulig oppdatert og faglig relevant innhold i NBEFs arrangementer.
- Delta som fagressurser og/eller i komitéarbeid knyttet til enkelte arrangementer og kurs.
- Gi styret, i tråd med NBEFs strategi, grunnlag for å vedta foreningens kursmodell og satsingsområder

Kompetansegruppen har bestått av:

- Elin S. Berggren (OUS HF)
- Svein Bjørberg (Multiconsult AS / NTNU)
- Leif Tore Hanssen (Norges Arktiske Studentsamskipnad)
- Brynjulf Skjulsvik (Pro Integrated Management AS)
- Kristin Haaland (NBEF)
- Birte Løken (TFS)

Det har vært stor aktivitet i gruppen i 2017, med totalt 8 møter. I tillegg deltok representanter fra gruppen på årsmøtekonferansen i Oslo i april, samt på styresamling i juni og i desember.

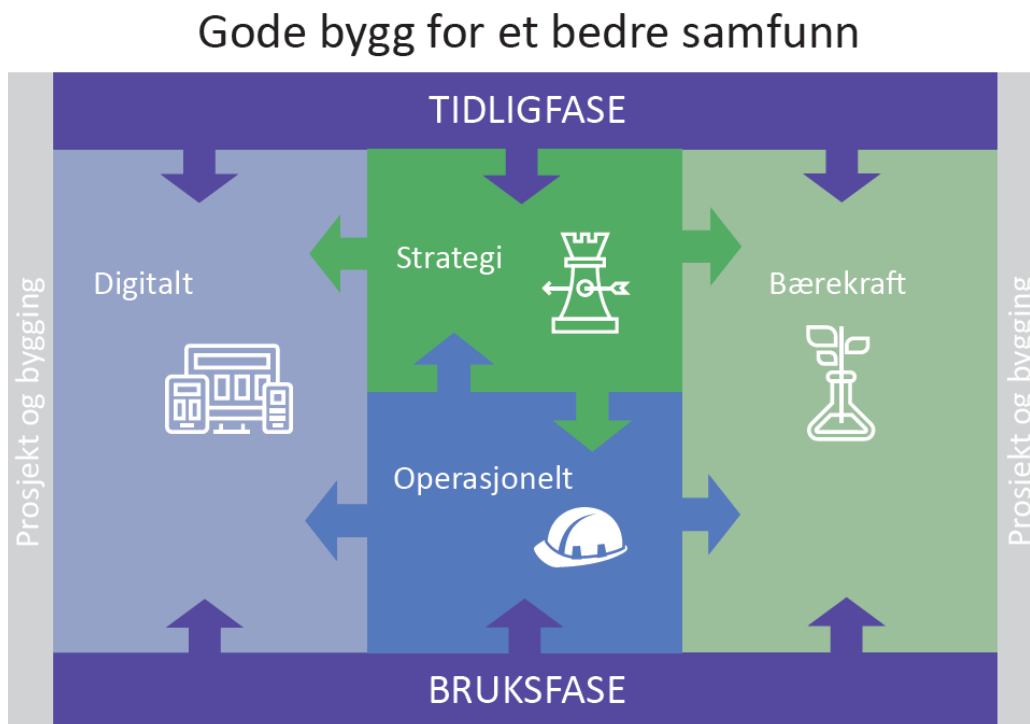
Gjennom våren jobbet gruppen med revisjon av NBEFs kompetansekart samt anbefaling av satsningsområder, som Leif Tore Hanssen presenterte på vegne av gruppen på styremøte i juni. Styret var meget tilfreds med arbeidet som ble presentert.

Gruppen presenterte på styresamling i desember plan for kompetanseutvikling i NBEF samt et ferdig utviklet kompetansekart, se figur i 7.3 *Hovedområder innen formidling og utvikling*.

### 7.3 Hovedområder innen formidling og utvikling

NBEF var aktive i BAE-rådets arbeid med innspill til Stm 28 (2011 – 2012) «Gode bygg for eit betre samfunn» som basis for fokusområder. Sett fra styrets side er gode bygg bygninger som fungerer godt for sin virksomhet over tid til lavest mulig ressursbruk; grønne bygg. Dette er grunnlaget for å skape et bedre samfunn. I denne sammenheng er det spesielle punkter i meldingen som har stor interesse:

NBEF skal delta i og initiere relevante forsknings- og innovasjonsprosjekter. Styret har utpekt hovedområdene for der faglig utvikling og kunnskapsformidling vil kunne gi stor nytte for våre medlemmer og som foreningen skal fokusere på: digitalisering og bærekraft, i tidligfase og bruksfasen, på strategisk, taktisk og operasjonelt nivå.



I begrepet digitalisering legger vi både verktøy for planlegging og prosjektering, metoder og utstyr for bruk og drift av bygg, samt organisering av arbeid og arbeidsmetodikk. Digitalisering i seg selv er ikke hovedfokus, men et middel for å nå målet.

I begrepet bærekraftig utvikling legger vi evnen til langsiktig holdbarhet og varighet i byggene når det gjelder sosiale, økonomiske og miljømessige aspekter.

NBEF har fokus på resultater av prosesser i BAE-sektoren sett opp mot eier/brukers krav og forventninger i et livsløpsperspektiv. Det brukes alt for store ressurser til å rette opp feil og mangler i forbindelse med idriftsetting. Tydeligere krav, riktig gjennomføringsmodell, bedre planlegging og økt bestillerkompetanse er viktig stikkord for å bedre på denne situasjonen.

Verdidrivere, verdiskaping og eier-/brukerperspektivet er et hovedtema for FoU-prosjektet «OSCAR», der NBEF er partner. Vi forventer at det vil gi viktige bidrag bl.a. til arbeid med LCC- og LCM-modeller, utformingen av OPS-kontrakter og økt kvalitet.

NBEF er sekretariat for LCC Forum, som består av ca. 30 organisasjoner. Vi merker at interessen for LCC er økende. Nytt regelverk, basert på EUs anskaffelsesdirektiv, angir tydelig livssyklus-kostnader som et eget tildelingskriterium, og det innføres en ny bestemmelse i forskrift om offentlige anskaffelser om beregning av LCC ved bruk av prisformatet «laveste kostnad».

- // -