

# medlemsinformasjon

## Styret i NBEF:

Tormod Bekken,  
(leder)  
Høgskolen i  
Sør-Trøndelag



Sigurd Haaland,  
Oppland Fylkeskommune

Marit Støre Valen,  
NTNU

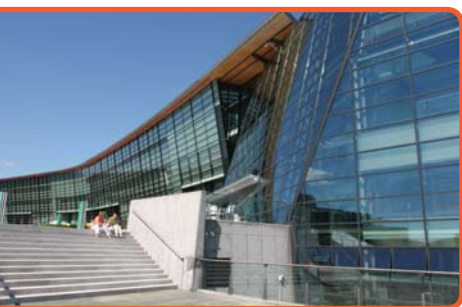
Steffen Strømnes  
ROM eiendom

Brynjulf Skjulsvik;  
Pro Teknologi AS

Håkon Kvåle Gissingner  
Rambøll Norge AS (vara)

Bente Haukland Næss,  
Asplan Viak AS(vara)

Olav Egil Sæbøe,  
Pro-FM Consulting(vara)



## Et aktivt NBEF-år går mot slutten

Norges Bygg- og Eiendomsforening ønsker alle sine medlemmer en riktig god jul og et godt nyttår.

Vi står godt rustet for mange nye og viktige oppgaver i 2009, der fokus vil ligge på å yte alle medlemmer god service, tilrettelegge for faglig aktivitet innen våre 4 fagnettverk, bidra som høringsinstans i forbindelse med revisjon av lov-/regelverk, holde god kontakt med myndigheter og andre viktige interessegrupper. Vi håper du finner informasjonen i dette medlemsinfo nyttig, og tar gjerne dine kommentarer og tilbakemeldinger til [post@nbef.no](mailto:post@nbef.no)

## KoBE: Kompetanse for bedre Eiendomsforvaltning

Kompetanse for bedre Eiendomsutvikling har også i 2008 gitt tilskudd til NBEF. Vi fikk 100.000,- til kurs innen eiendomsforvaltning, og 50.000,- til videre utvikling av databaseverktøyet og tilsvarende til utvikling av LCC-verktøy. KoBE har forøvrig fått nye websider, der man kan laste ned nyttige rapporter, verktøy, foredrag og bli oppdatert om pågående og nye prosjekter. Sjekk ut <http://kobe.be.no/kobe/>

I samarbeid med KoBE arrangerer NBEF et kurs på Kursdagene, NTNU 8.-9. januar 2009 med tittelen "Kompetanse for bedre eiendomsforvaltning - med hovedvekt på offentlig sektor", last ned invitasjonene på [www.nbef.no](http://www.nbef.no).

Det muligheter for å melde seg på et etterutdanningskurs med 7,5 stp innen Kommunal eiendomsforvaltning, ved NTNU med oppstart 4. februar 2009. Alle kommuneansatte er sponset av KoBE med 5000,- i redusert deltageravgift. Faglig kontaktperson: Marit Støre Valen, tlf 73 59 46 44. Påmeldingsfrist 4. januar 2009



## Nordic FM - Benchmarking project:

Nordic FM har hatt mange aktiviteter i 2008, og NBEF har engasjert seg spesielt i ett av dem, med formål å utvikle en nordisk plattform for benchmarking. Her har NBEFs Håkon Gissingner tatt aktivt del i arbeidet, og vi gjengir her noen av de ulikhetene prosjektet har identifisert i kostnadskomponenter mellom landene (arbeidsspråket i Nordic FM er engelsk):

- The Swedish figures for maintenance are the planned average maintenance (not the actual spent cost). Time period may vary among the different informants.
- Cleaning cost for Finland is the cost for cleaning common

area, while the figures from the other countries, are the cost for cleaning of the whole building.

- There seems to be a tendency for activating relative more maintenance cost in Finland compared with Norway
- Figures for development cost have not been available for Denmark and Sweden.
- The Norwegian figures are reported partly with vat and partly without vat
- The Danish Operation cost includes administration cost

Ta kontakt med [hakon.gissingner@ramboll.no](mailto:hakon.gissingner@ramboll.no) for mer info!

## Stor aktivitet på FDV-dagene på Lillestrøm 29.-30. oktober

Med i overkant av 16.500 besøkende var tilstrømmingen til Varemessen på Lillestrøm 29.-31.10 omtrent som tidligere år, det nye var at mer enn 3.000 av dem primært kom for å besøke FDV-messen. NBEF var samarbeidspartner og inviterte til 4 seminarer;

- Operativ drift - tekniske anlegg
- Operativ drift - vedlikeholdsplanlegging
- LCC - praktisk bruk av livsløpskostnader
- Workshop - nettverket for nøkkeltall og benchmarking

Blant NBEFs sentrale fagfolk som bidro på seminarene var Brynjulf Skjulsvik, Håkon K. Gissing og Svein Bjørberg. Samlet deltok nesten 150 personer inkludert bidragsytere på de 4 seminarene, og spesielt de to som omhandlet operativ drift var populære. Behovet for oppdatert kunnskap innen drift og vedlikehold har vi også merket i forbindelse med andre NBEF-kurs dette året. De to kursene som har vært avholdt innen vedlikeholdsplanlegging har hatt rekordtilstrømning. Dersom du ønsker tilgang til mange nyttige presentasjoner innen disse temaene, ta kontakt med Eystein C. Husebye, [eystein@tfsk.no](mailto:eystein@tfsk.no) for tilgang til nedlastningsside på NBEF-nettsiden.



## Ny PBL med ikrafttredelse tidligst 01.01.10



Fra BEs hjemmesider sakser vi: "Kommunal- og forvaltningsskomiteen forteller oss at den leverer sin innstilling 12. februar, tre måneder senere enn den tidligere planen. Ny plan- og bygningslov vil dermed neppe tre i kraft 1. juli. Etter reglene om når nye lover og forskrifter kan tre i kraft, er det nå mest sannsynlig med ikrafttreden ved årsskiftet.

Når komiteen leverer i februar, så har vi neppe noen lov før tidligst i mars en gang. Og da først kan man sy ferdig forskriftene for høring.

Arbeidet med nye forskrifter og veiledninger parallelt med at Stortinget behandler loven som gir hjemmel for forskriftene, er som å skyte på bevegelig mål. Forskriftene må passe til loven og må derfor bli ferdige i høringsversjon etter at Stortinget har loven klar."

NBEF vil følge det avsluttende lovarbeidet og det kommende forskriftsarbeidet i BE tett, og vil i god tid presentere et oppdatert kurs- og seminartilbud som ivaretar medlemmenes behov for oppdatering.

## Leders hjørne

Ny giv for NBEF med nye fagnettverk, årsmøte på Hurtigruten og muligheter for faglig påfyll gjennom spennende seminarer, kurs og konferanser i 2009.

Nok et FDVUS-år er på hell. Et år hvor vi alle igjen har gjort vårt for at våre "kunder" skal ha et optimalt arbeidsmiljø for å gjøre best mulig jobb i kjernevirksomheten. Etter at jeg overtok ledertrøya på siste årsmøtet har jeg hatt fokus på å bedre kontakten med medlemmene samt å markedsføre foreningen for derigjennom å øke medlemstallet. Vi planla å arrangere 4 medlemsmøter rundt i landet. To av dem måtte vi dessverre avlyse pga lite påmelding. I Trondheim og Oslo ble det gjennomført møter med brukbar deltakelse. Dette er tiltak vi vil fortsette med i 2009. Bedre markedsføring av møtene er erfaring vi drar med oss. Vi har også ting på gang når det gjelder Info-bladet og hjemmesida på weben.

Vi arbeider for tiden med å skape et mer aktivt indre liv i foreningen. Vi etablerer nå tre nye nettverk hhv Forvaltning, Drift og Service. Via disse ønsker vi å dra med oss flere av dere til å bidra med å skape mer fokus på FDVUS-faget og foreningen vår. Derfor: Gi lyd dersom dere ønsker å delta i noen av disse nettverkene.

Årsmøte 2009 er satt til 18. og 19. mars. Vi jobber nå med det faglige innholdet og vil presentere et interessant faglig

innhold tidlig på nyåret. Vi velger denne gangen å benytte Hurtigruta fra Trondheim til Bergen. Med bakgrunn i de siste årenes dårlige oppmøte på årsmøtet, håper jeg virkelig at dere setter av disse datoene denne gangen og tar en "timeout" fra jobben og blir med på en spennende årsmøtetur. Vel møtt.

2009 kan bli et interessant FDVUS-år. Dette sett i lys av nedgangstiden vi er inne i nå. Signaler så langt tyder på at både sentrale og lokale myndigheter vil prioritere bevilgninger til rehabilitering og bygningsvedlikehold. Dette vil skape aktivitet og gi fokus på vår bransje og samtidig sette store krav til oss FM-ere. I samarbeid med Tekniske Foreningers Servicekontor (TFS) hvor vi har vårt sekretariat, har vi planlagt mange interessante kurs og konferanser i 2009. For dere som måtte få det litt mindre hektisk i 2009, benytt tiden til faglig oppdatering.

Da vil jeg til slutt få ønske dere alle ei riktig god jul og et godt nytt år. Benytt fridagene til batterilading slik at du er beredt til et nytt og spennende FDVUS-år.  
Tormod Bekken

## Vellykket studietur til Frankfurt

### 22 deltakere ville studere Green Building og passivhus

Under kyndig ledelse og veiledning av Jan og Melanie Wang-Norderud inntok et reisefølge på 22 motiverte NBEF-medlemmer Frankfurt 25.-27. november. Til tross for at det i mange år har vært fokus på "grønne bygg" i Norge, har vi ikke så mange referanseprosjekter å studere her i landet, spesielt ikke når det gjelder rehabilitering av eldre bygg. Studieturen til Tyskland skulle gi oss anledning til å sette oss inn i både på nybygg og rehabiliteringsprosjekter i privat og offentlig regi;

- Ny utstillingshall, Frankfurter Messe
- Green Towers, rehab. Deutsche Bank
- Rehab av boligområde til passivstand.
- Passivbygget skole (ferdig 2004)

Besøket startet hos rådg.ing.firma Drees & Sommer, som bl.a. har spesialisert seg på prosjektering for økt miljø- og energieffektivitet - i tillegg til generell prosjektledelse. På første befarung på Frankfurter Messe, fikk vi et innblikk i en svært effektiv og rask byggeprosess, bl.a med bruk av interessante takkonstruksjoner i tre og moduler i prefabrikkert betong. Hvor grønt bygget blir kan vel diskuteres.. Neste stoppested var det imponerende rehabiliteringsprosjektet som Deutsche Bank har igangsatt på sitt hovedkontor, bestående av to tårn på 155 m. Ombyggingen har et budsjett på over NOK 1,5 mrd og skal bidra til at CO<sub>2</sub>-utslipp og energiforbruket senkes med 50-60%, i tillegg til at trivselen og produktiviteten skal økes betraktelig. Se mer på [www.greentowers.de](http://www.greentowers.de)

Dagen etter var passivhus temaet. ABG Frankfurt Holding er med sine 50.000 leiligheter er en betydelig aktør i eiendomsmarkedet. Arkitekt Folkmer Rasch og hans Faktor 10 har fått entreprenører og leverandører til å strekke seg ekstra for å oppnå en kostnadseffektiv oppgradering av en 50 år gammel bygningsmasse til passivhusstandard, bl.a. med et nyutviklet ettermonterbart fasadesystem, varmegjenvinning og lokal varmesentral. Les mer om turen på [nbe.no](http://nbe.no)



Guro, Brynjulf og Tor i godt lune før DBs miljøsjefs presentasjon av Green Towers



Spektakulær rehabilitering med god lønnsomhet og kraftig forbedret økoeffektivitet i DBs hovedkontor i Frankfurt.



Jens Petter og resten av NBEF-gjengen måtte ikke seg hjelmer og vernesko på befarung på Frankfurter Messes nybygg



På passivhus-skolen Riedberg kan elvene orientere seg om el-produksjonen fra solcellepanelene.



En entusiastisk arkitekt Folkmer Rash viser oppbygging av superisolerende vinduer med u-verdi på ca 0,7

## Vellykket FM-konferanse 16.10!

Den 5. årlige FM-konferansen ble avholdt med ca 80 deltakere i praktanlegget Telenor Expo i strålende høstvær torsdag 16. oktober 2008. Vurderingene fra deltakere og bidragsytere tyder på at vi traff godt med strukturen på programmet. Svært mange sider ved FM-området ble belyst og blant de mange fornøyde var 19 studenter fra Bachelor-studiet i drifts- og serviceledelse ved Høgskolen i Akershus. "Det var mange bra forelesere og et bra opplegg", sier en av studentene. Flere la vekt på at FM-området er nytt og at tilbyderne bransjen er i ferd med å bli mer profesjonelle. Det er også behov for mer

erfaringsutveksling rundt bruken av ulike typer av kontrakter, noe debatten før lunsj tydelig viste. Det er stadig ulike tolkninger av begreper og formuleringer og også en viktig utfordring å formidle den verdiskaping FM-tjenestene bidrar med. Siri Blakstad (NTNU) og Knut Boge (HiAk) ønsker et tettere samarbeid med aktørene i bransjen for å bidra til ytterligere kunnskaputvikling. Per A. Jensen fra DTU i København presenterte utdrag av sin nye FM-bok "Facilities Management: Best Practice i Norden – 36 cases". Møteleder Håkon Kleiven løste oss gjennom en spennende dag på Fornebu.



## Brannsikkerhet i fokus



Er forebyggende brannvern undervurdert av norske byggeiere? Det er en av spørsmålene Jorunn Iren Husby stiller i sin oppgave "Brannsikkerhet i bruksfasen". Etter den siste tidens brannutvikling vil de fleste si "ja!"

Husby, som er nestleder i BFO Brann, en av foreningene tilsattet TFS, er tildelt pris for beste Masteroppgave på FM-studiet på NTNU fra Norsk nettverk for Næringsseiendom. – Husbys oppgave vil bidra til større profesjonalisering på Facilities Management-området i næringslivet og i det offentlige. Det er en "brannfakkel" til eiendomsbesittere, og jeg håper at en rekke av Husbys funn, som berører både menneskeliv, samfunnsmessige og økonomiske verdier, vil bli implementert, sa Arne Kvale, som delte ut prisen fra NfN. Jorunn presenterte sin oppgave på årets BFO-dager. Les mer på [www.bfobrann.no](http://www.bfobrann.no)

## Medlemsfordeler:

NB! Fri bruk av vår nøkkeltalldatabase ut året 2008. Ta kontakt med [post@nbef.no](mailto:post@nbef.no)

### FDV-nytt:

NBEF har inngått en avtale med FDV-nytt fra 1. mars 2008. Et eksemplar av bladet blir sendt til alle våre medlemmer. Forvaltning Drift & Vedlikehold stiller et gitt antall sider til rådighet for NBEF i hver utgave. Sidene benyttes til redaksjonell omtale av aktiviteter og annet relevant stoff som kalender m.m. Profileringen av NBEF skal være plassert på faste sider og samarbeidet skal også framkomme i bladets kolofon. Sidene markeres med fast vignett/logo. Bladet har pr i dag 6 til 8 utgaver årlig, i tillegg til at FDV-stoff kan leses på deres hjemmeside [www.fdvnytt.no](http://www.fdvnytt.no).

Medlemmer oppfordres til å sende inn artikler i god tid før deadline til [jan.erik@skarland.no](mailto:jan.erik@skarland.no)



## Revidert NS 3454?

NBEF har påtatt seg oppdraget med å revidere NS3454 så rask som mulig. Har du meninger om denne standarden, send det til [post@nbef.no](mailto:post@nbef.no). NBEFs forslag til ny NS3454 vil bli sendt til Standard Norge som så starter den normale revisjonsprosessen

## Prosjekter og komitéer NBEF er med i:

- ✓ BAE-rådet
- ✓ Byggekostnadsprogrammet, Prosjektet veien til riktig utførte bygg + Kunnskapsringen, se [www.byggekostnader.no](http://www.byggekostnader.no)
- ✓ Byggenæringens kompetansesenter, Handelshøyskolen BI
- ✓ EuroFM og Nordic FM
- ✓ Forum for helse, miljø og sikkerhet – bygg og anlegg
- ✓ Komiteer i regi av Standard Norge:
  - Komiteen forvaltning av byggverk og eiendom
  - Kontraksstandard for totalentrepriser (NS 3431)
  - Kontraksbestemmelser ... (NS 8401 og NS 8402)
- ✓ Nasjonal handlingsplan for avfallshåndtering se [www.byggemiljo.no](http://www.byggemiljo.no)
- ✓ Norsk Heiskontroll og Kontrollrådet for heis
- ✓ Referansegruppe om forvaltningsstr. på radonområdet
- ✓ Rute-Retur AS

## Kurs og seminarer: (se [www.nbef.no](http://www.nbef.no))

- 06.-09.01.09 Kursdagene på NTNU 2009
  - 08.-09.01.09 Kompetanse for bedre eiendomsforvaltning..
  - 20.01.09 NS 3431 Totalentreprise
  - 29.-30.01, Danske FM (DFM) årskonferanse 2009 - Merverdi for kjernevirksomheten med FM se <http://www.dfm-net.dk/24639>
  - 03.02.09 Kontraksjus for ingeniører
  - 10.02.09 Offentlige anskaffelser
  - 11.02.09 Gjør riktige beslutninger
  - 03.03.09 Ny utgave av NS 8405 og NS 8406
  - 09.-13.03.09 Teknisk Vinteruke, Storefjell Flere aktuelle kurs i NBEF-regi er under planlegging
  - 18.-19.03.09 NBEF Årsmøte/konferanse, Hurtigruten
  - 16.-17.07, EFMC 2009, European facility management conference, Amsterdam, NL se [www.efmc2009.com](http://www.efmc2009.com)
- Hvis du har informasjon som kan være til nytte for flere av våre medlemmer så send det til [eystein@tfsk.no](mailto:eystein@tfsk.no)