



Retningslinjer for eiendom, bygg og anlegg i forsvarssektoren

Retningslinjene gjelder for bruk i forsvarssektoren med virkning fra og med 01.07.2025.
Forsvarsdepartementets retningslinjer for tjenestefeltet eiendom, bygg og anlegg, datert 1. juni
2022, settes samtidig ut av kraft.

Forsvarsdepartementet, 25.06.2025.

Frede Hermansen
departementsråd

Metadata

KORTTITTEL:	Retningslinjer for eiendom, bygg og anlegg i forsvarssektoren
SIKKERHETSGRADERING:	UGRADERT
HJEMMEL:	
GJELDER FOR:	Forsvarssektoren
UTGIVER:	Forsvarsdepartementet
SAKSBEHANDLENDE AVDELING:	Avdeling for forsvarsmarked og ressurspolitikk
IKRAFTTREDELSE:	2025-07-01
FORRIGE VERSJON:	Retningslinjer for tjenestefeltet EBA datert 1. juni 2022

Innhold

1.	Innledning.....	1
1.1	Bakgrunn	1
1.2	Formål.....	1
1.3	Målgruppe	1
1.4	Virkeområde	1
1.5	Definisjoner	1
2.	Behov.....	2
2.1	Sektorens særegenhet.....	2
2.2	Helhetlig planlegging	3
3.	Ambisjon.....	4
3.1	Forvaltning.....	4
3.2	Utvikling.....	4
3.3	Beredskap	4
3.4	Klima og miljø	5
4.	Forvaltning av eksisterende eiendom	5
4.1	Klima, miljø og bærekraft	5
4.2	Helhetlig og bærekraftig forvaltning	5
4.3	Porteføljeforvaltning	6
4.4	Husleiekostnader	6
4.5	Avhending.....	7
4.6	Måltrettet og styrt forvaltning.....	8
5.	Utvikling av fremtidig eiendom	8
5.1	Klima og miljø	8
5.2	Standardisering.....	8
5.3	Fremskaffelse	9
5.4	Kommunalt samarbeid	9
5.5	Effektivisering	9
5.6	Helhetlig planlagt.....	9
6.	Beredskap innenfor EBA	9
6.1	Sentrale krav	10
6.2	Planverk og forberedelser	10

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Sammen med personell, materiell og IKT, er eiendom, bygg og anlegg (EBA) en sentral innsatsfaktor som understøtter Forsvarets operative evne.

For å understøtte ny langtidsplan må sektoren ha tilstrekkelig og funksjonell EBA til å kunne understøtte operativ evne. Dette krever en helhetlig og målrettet tilnærming som er basert på gjennomgående prinsipper for forvaltning og investeringer i sektorens EBA. Dette dokumentet fastsetter disse retningsgivende prinsippene og skal gjenspeiles i etatsstyring, forsvarsektorens eiendomsstrategi¹ og sektorens helhetlige eiendomsplan².

1.2 Formål

Retningslinjer for EBA har til hensikt å tydeliggjøre behov og ambisjoner, samt videreformidle disse på en autoritativ måte. Den fastsetter retningsgivende prinsipper som ligger til grunn for forsvarssektorens tilnærming til forvaltning og utvikling av EBA.

Sammen med tildelingsbrev og instruks er retningslinjene for EBA i forsvarssektoren bindeleddet mellom politiske målsetninger beskrevet i langtidsplanen for forsvarssektoren og Forsvarsdepartementets etatsstyring innenfor EBA.

1.3 Målgruppe

Målgruppene for dette dokumentet er:

- Forsvarsdepartementet (FD) som sektorens eier av eiendom
- Forsvarsbygg (FB) som sektorens forvalter og fremskaffer av eiendom
- Forsvarsdepartementet, Forsvaret³, Forsvarsbygg, Forsvarsmateriell (FMA), Forsvarets forskningsinstitutt (FFI)⁴, Forsvarshistoriske Museum (FHM) og Statens graderte plattformtjenester (SGP) som sektorens brukere av eiendom

Ytterligere beskrivelse av roller, ansvar og myndighet beskrives i etatenes instruks.

1.4 Virkeområde

Disse retningslinjene utfyller statlige lover og forskrifter, og gir et langsiktig perspektiv basert på sektorens eiendomspolitikk. Videre omfatter retningslinjene alle grunnarealer, bygninger og anlegg som eies av staten ved FD, eller som ved leie eller bruksrett disponeres av forsvarssektoren med følgende unntak:

- EBA som anskaffes av forsvarssektoren for å dekke enkeltstående midlertidige behov under 12 måneder i forbindelse med kortvarige øvelser, kurs e.l.
- Ikke kommer i konflikt med Etterretningstjenestens spesielle behov, og delegert myndighet fra Forsvarsdepartementet.

1.5 Definisjoner

Sentrale definisjoner for EBA i forsvarssektoren er gjengitt nedenfor:

¹ Utarbeides og utgis av Forsvarsbygg.

² Utarbeides og utgis av Forsvarsbygg.

³ Etterretningstjenestens behov som bruker ivaretas gjennom etablerte prosesser i Forsvarsdepartementet.

⁴ Forsvarets forskningsinstitutt er primært bruker, men kan i enkelte tilfeller også inneha rollen som forvalter.

Eier

Forsvarsministeren har konstitusjonelt ansvar for den forvaltningsmyndigheten departementet og underlagte ledd utøver. Forsvarsdepartementet er på vegne av staten eier av forsvarssektorens EBA.

Forvalter

Forsvarsbygg skal fremskaffe og forvalte sektorens EBA. Forsvarsbygg skal som forvalter ivareta eiers interesser og ansvar knyttet til forvaltning av forsvarssektorens EBA, samt være forsvarssektorens faglige rådgiver overfor eier og brukere.

Bruker

Bruker er forsvarssektorens etater som disponerer et eiendomsobjekt for å drive sin virksomhet. Dette inkluderer alle etatene i sektoren og Forsvarsdepartementet.

Fremskaffe

Med fremskaffelser menes enhver metode for å oppnå tilgang til EBA.

Effekt

Effekt er den løsningen som best understøtter realisering av langtidsplanen og operativ evne.

Formålsbygg

Formålsbygg er typisk utformet for å dekke et spesialisert formål, men kan også være mindre spesialiserte bygninger i områder uten et velfungerende leiemarked for den aktuelle typen lokale.⁵ Regjeringen definerer EBA som ligger innenfor militært område som formålsbygg.

Konkurransebygg

Konkurransebygg er motsatsen til formålsbygg. Konkurransebygg er kjennetegnet av liten grad av spesialtilpassing, og at en enkelt kan finne nye lokaler i det eksisterende leiemarkedet.

2. Behov

2.1 Sektorens særegenhet

Forsvarssektorens skal inneha god beredskap som sikrer at EBA gir styrket evne til avskrekking og forsvar også i krise og krig. For å sikre nasjonal beredskap, operasjonell fleksibilitet og langsiktig planlegging har forsvarssektoren behov for eierskap til EBA. Dette behov for EBA i fred, krise og krig er en sentral del av sektorens særegenhet.

Gjennom eierskap av EBA tilknyttet baser, treningsanlegg og strategisk plasserte områder, kan Forsvaret opprettholde full kontroll over fasiliteter som er essensielle for å ivareta landets sikkerhet. Dette reduserer avhengighetene til eksterne aktører som gir større frihet til å tilpasse eiendommene etter operative behov uten kommersielle begrensninger. I enkelte tilfeller kan det være hensiktsmessig å vurdere andre løsninger enn å eie egen eiendom. Avveiningen mellom å eie og andre metoder skal gjøres basert på en helhetlig vurdering av kost, tid, ytelse og forsvarsspesifikke behov. Dette gir fleksibilitet til å tilpasse ressursene etter varierende behov og endrede omstendigheter, samtidig som det åpner for effektiv ressursutnyttelse på lang sikt.

⁵ St.prp. nr. 84 (1998–99) beskriver kategorier bygg som omfattes av begrepet formålsbygg.

Eierskap til EBA er ressurskrevende. Dette gjelder både fremskaffelse gjennom å bygge i egen regi, men også forvaltning av det som er landets største eiendomsportefølje. Sektorens særegenhet skal derfor ikke stå i veien for at andre metoder kan benyttes for å dekke behov for EBA. Dette inkluderer blant annet leie og lease, samt offentlig-privat samarbeid der dette er formålstjenlig. Dette gjelder spesielt for konkurransebygg hvor andre metoder for fremskaffelse enn å bygge og eie i egen regi kan gi mer fleksibilitet.

Det er behov for helhetlig planlegging og effektiv forvaltning av sektorens eksisterende eiendom og at tilstandsgraden over tid forbedres. Det er ønskelig å ta i bruk mest mulig av byggene selv, avhende eiendom det ikke er bruk for slik at midler frigjøres, og videreutvikle en prioritert plan for ivaretagelse og utvikling av vernet bygningsmasse som fortsatt skal være i sektoren. Dette inkluderer også sektorens kulturhistoriske eiendommer hvor vernehensyn er en grunnleggende forutsetning for en bærekraftig forvaltning. Forsvarssektoren har et eget oppdrag fra Stortinget om å forvalte de nasjonale festningsverkene. De nasjonale festningsverkene skal forvaltes som en egen portefølje med mål om økt selvfinansiering.

2.2 Helhetlig planlegging

Det er en grunnleggende forutsetning at sektorens EBA planlegges ut ifra et helhetlig perspektiv. Dette innebærer at investeringer i EBA skal koordineres med personellopptrapping og materiellinvesteringer. Samtidig er det viktig å ivareta fremdrift i byggeprosjekter selv om enkelte systemer eller leveranser skulle bli forsinket. På den måten kan man unngå at øvrig utvikling stopper opp og bidra til at de helhetlige målsettinger for sektoren nås i henhold til langsiktige planer. Dette inkluderer også prosjekter finansiert av NATO gjennom NATO Security Investment Programme (NSIP) og i tilknytning til de omforente amerikanske områdene under Supplementary Defense Cooperation Agreement (SDCA) avtalen. På denne måten kan riktig EBA leveres til riktig tid med riktig ytelse. Disse investeringene, sett i sammenheng med øvrige innsatsfaktorer som materiell og personell, må samtidig gjennomføres innenfor de helhetlige finansielle rammene som sektoren skal utvikles innenfor.

Det er også behov for helhetlig planlegging og effektiv forvaltning av sektorens eksisterende eiendom. Til tross for at det over tid legges til grunn en betydelig økonomisk opptrapping for forsvarssektoren, er vedlikeholdsetterslepet stort og det blir avgjørende å prioritere riktig. De eiendommene som best understøtter operativ evne må prioriteres først. Det må utvikles forenklede løsninger og gamle standarder og normer skal utfordres med den hensikt å utvikle nye og mer kostnadseffektive løsninger. Dette skal også bidra til å utnytte den innovasjonskraften som er i markedet.

Det tilligger sektorens etatssjefer, som brukere, et særskilt ansvar for å tydeliggjøre sitt behov for EBA i et langsiktig perspektiv. Forsvarsbygg, som rådgiver og forvalter, tilligger et særskilt ansvar for å anbefale og fremskaffe EBA for å dekke dette behovet. For å få til dette må sektoren ha et godt analysegrunnlag og EBA må kategoriseres i delporteføljer etter betydningen for operativ evne. Forsvarsbyggs tilnærming til vedlikehold må deles inn i tiltak som prioriteres etter kritikalitet. Dette inkluderer også sektorens kulturhistoriske eiendommer som krever en mer strategisk og bærekraftig forvaltning enn tidligere.

3. Ambisjon

3.1 Forvaltning

Som Norges største offentlige eiendomsaktør skal forsvarssektoren være en profesjonell og forutsigbar aktør. Sektoren har en overordnet målsetning om bærekraftig forvaltning av eksisterende og fremtidig eiendom. Denne forvaltningen skal gjøres på en effektiv måte slik at sektorens ressurser kan anvendes til å ivareta de eiendommene vi har på best mulig måte. Dette innebærer at verdibevaring skal finansieres tilstrekkelig.

Sektorens retningslinjer skal understøtte at eiendommer forvaltes på en måte som minimerer miljøpåvirkningen, samtidig som forsvarssektorens operasjonelle behov ivaretas. Retningslinjene skal videre understøtte at alle beslutninger om bruk, vedlikehold og avhending tar hensyn til operative, økonomiske og miljømessige hensyn. Forsvarssektoren skal redusere sitt totale klimaavtrykk og ivaretar natur- og miljøhensyn, samt implementere tiltak for å kunne ta gode klima- og miljøvalg i anskaffelser. Dette er et ansvar som tilligger alle sektorens etatssjefer. Videre skal tiltak Forsvarssektoren skal trappe opp gjennomføringen av klima- og miljøtiltakene på en bred front.

3.2 Utvikling

Sektoren må gjennomføre en balansert utvikling av egen eiendomsportefølje. Dette gjelder både den overordnede strukturutviklingen av sektoren og sektorens helhetlige behov og prioriteringer. I forbindelsen med investeringer skal ulike metoder for fremskaffelse og standardisering benyttes aktivt for å oppnå kostandbesparelser og hurtige fremskaffelser. Vi skal fortrinnsvis bruke det vi har og bygge nytt der vi må.

Formålsbygg⁶ skal i hovedsak eies av staten ved forsvarssektoren med Forsvarsbygg som forvalter. En større andel konkurransebygg skal anskaffes via leasing og leie, slik at behovet for overnattingskapasitet kan realiseres raskt og med tilstrekkelig kvalitet. Der hvor det er mulig skal staten ved forsvarssektoren erverve grunn knyttet til skyte- og øvingsfelt for å forenkle utviklingen av Forsvarets skyte og øvingsfelt, samt redusere kostnader til leie

Gjennom et konkurransegrunnlag som stiller krav om lokale tilbydere i større entrepriser skal små og mellomstore bedrifter kunne ha gode muligheter til å understøtte forsvarsektorens behov. Samtidig skal Forsvarsbygg stå mest mulig fritt til å velge den anskaffelsesløsningen som best understøtter langtidsplanen og gir økt operativ evne, enten det er leie, kjøp, bygge selv eller kjøpe seg inn i utviklingsprosjekter fra markedet m.m.

3.3 Beredskap

Beredskap knyttet til EBA er en viktig forutsetning for å kunne understøtte sektorens samfunns mål. Sektoren må balansere ivaretagelse av det som trengs i fredstid, med det som er behovet i krise og krig. Behovene for krise og krig skal planlegges for og dekkes på en økonomisk bærekraftig måte. Dette innebærer en tilnærming til bruk av egen EBA som er balansert med avtaler ovenfor sivile ressurser og Forsvarets rekvisisjonsordning som kan gjennomføres i hele krisespektret – fra fred til krise og krig. Sektoren skal samtidig se beredskap i sammenheng med en målsetning om styrke tilretteleggingen for alliert tilstedeværelse ved å gjøre Norge til en attraktiv vertsnasjon gjennom å understøtte alliert trening og øving med EBA.

⁶ Formålsbygg er typisk utformet for å dekke et spesialisert formål, men kan også være mindre spesialiserte bygninger i områder uten et velfungerende leiemarked for den aktuelle typen lokale.

3.4 Klima og miljø

Forsvarssektoren skal styrke arbeidet med å redusere sitt totale klimaavtrykk og negative miljøpåvirkninger, ivareta natur og bidra til et bærekraftig samfunn. Som Norges største offentlige eiendomsaktør har forsvarssektoren et ansvar for å velge klima- og miljøvennlige løsninger innenfor EBA. I vurderingen skal det tas hensyn til miljøtiltakets innvirkning på de totale levetidskostnadene. Det er derfor behov for en felles tilnærming til klima- og miljøstrategi for forsvarssektoren som systematisk og helhetlig søker å redusere klimagassutslipp og energibruk, og tar vare på naturen.

4. Forvaltning av eksisterende eiendom

Forvaltningen av forsvarssektorens bygningsmasse skal forbedres. Vedlikehold av bygningsmassen skal styrkes for å øke operativ evne og unngå ytterligere verdiforringelse. Sektoren skal ha en helhetlig og bærekraftig tilnærming til forvaltningen av eksisterende EBA. Forvaltningen skal gjennomføres med et langsiktig perspektiv som forener sektorens samfunnsnytte og behov med statens miljøansvar, samt målsetningene om effektiv og forsvarlig forvaltning av sektorens EBA.

4.1 Klima, miljø og bærekraft

- Klima- og miljøtiltak skal gjennomføres bredt og treffsikkert når eiendomsmassen verdibevares eller gamle komponenter skal skiftes ut. Klima- og miljøtiltak skal vektas høyt og ikke være en salderingspost. Tiltakene skal være praktiske, funksjonelle og gi målbar effekt.
- Livsløpsperspektiv: Alle vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter skal ta hensyn til livsløpskostnader og miljøpåvirkning av materialer og teknologier. Det skal velges miljøvennlige byggematerialer med lavt karbonavtrykk og høy holdbarhet.
- Sirkulærøkonomi: Det skal gjenbrukes byggematerialer der det er mulig, samt resirkulering av avfall fra rehabiliteringer og rivning av eksisterende bygninger.
- Biologisk mangfold: Forsvarssektoren skal, blant annet gjennom god arealplanlegging og -forvaltning, arbeide for å bevare og forbedre det biologiske mangfoldet på eiendommene ved å ivareta det naturlige landskapet og begrense nedbygging av naturområder.
- Klimaresiliens: Forsvarssektoren skal planlegge for klimaendringer, inkludert ekstremvær, flom og havnivåstigning i forvaltningen av eksisterende eiendommer. Det skal gjennomføres risikoanalyser og implementeres nødvendige tiltak for å sikre at bygg og infrastruktur er robuste mot klimarelaterte hendelser.
- Innovasjon: Forsvarssektoren skal være en pådriver for innovasjon innen bærekraftig eiendomsforvaltning gjennom samarbeid med forskningsinstitusjoner og private aktører for å utvikle nye løsninger.
- Forurensning skal holdes på et lavest mulig nivå, og forsvarssektoren skal fortsette arbeidet med å gjennomføre miljøopprydding og overvåking av forurensning.

4.2 Helhetlig og bærekraftig forvaltning

- Optimal ressursutnyttelse: Forsvarssektoren skal effektivisere forvaltningen av forsvarssektorens eiendommer for å sikre best mulig bruk av økonomiske, menneskelige og materielle ressurser som underbygger operativ evne. Dette innebærer økt bruk av teknologi og digitale løsninger for å forbedre planlegging, drift og vedlikehold av eiendommer.
- Økt operasjonell effektivitet: Driftskostnadene for EBA skal reduseres uten å kompromittere forsvarssektorens operasjonelle evne og sikkerhetsbehov. Dette skal gjøres ved å kategorisere og prioritere EBA som understøtter operativ evne.
- Kostnadsdekkende vedlikehold: Sektoren må finansiere vedlikehold av EBA i eget eierskap på en tilstrekkelig måte. I tiden fremover skal det både tilstrebes innhenting av et allerede eksisterende vedlikeholdsetterslep, og samtidig planlegges for en bærekraftig videre forvaltning av egen EBA.

- EBA kartlegges for egnethet og tilpasningsdyktighet. Dette gir mulighet for å få frem EBA som kan fjernes fra det totale omfanget av etterslep. På bakgrunn av analysen vil den delen av porteføljen som ikke er levedyktig kunne legges inn i avhendingsplanen.

4.3 Porteføljeforvaltning

- Forsvarsbygg skal ha en oppdatert oversikt på kapasiteter, kapasitetsutnyttelse og hensiktsmessighet i eksisterende bygningsmasse.
- Standardisert metodikk: Den mest hensiktsmessige og effektive praksisen for porteføljeforvaltning skal benyttes. I dette ligger det blant annet at Forsvarsbygg skal videreutvikle standardiserte prosedyrer for vedlikehold og tekniske løsninger på tvers av eiendommer og at man skal jobbe for å redusere variasjoner i kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold.
- Digitale løsninger og innovasjon: Forsvarsbygg skal fortsette å ta i bruk eksisterende eller ny teknologi og kombinasjoner av teknologier som kan forbedre eiendomsforvaltningssystemer for blant annet å overvåke bygningssystemer i sanntid, optimalisere energibruk og forutsi vedlikeholdsbehov. Det skal også tilrettelegges for testing av nye teknologier og herigjennom metoder for forvaltning, drift og vedlikehold som kan bidra til mer effektive løsninger.
- Helhetlig porteføljeforvaltning: Sektoren skal til enhver tid se forvaltningen av egne eiendommer i et helhetlig perspektiv. Dette skal gjøres gjennom egnede digitale verktøy. Dette skal bidra til at midler til vedlikehold skal prioriteres helhetlig og på tvers av ulike kategorier eiendommer innenfor tildelte rammer.
- For sektorens kulturhistorisk eiendommer er vernehensyn en grunnleggende forutsetning for en bærekraftig forvaltning. Det er ønskelig at byggene brukes da bruk er et godt vern, og at det vurderes hvilke bygg som fortsatt skal være i sektoren. Dette skal være del av en prioritert plan for ivaretagelse og utvikling av vernet bygningsmasse som fortsatt skal være i sektoren.

4.4 Husleiekostnader

- Alle brukere skal dekke kostnadene ved sin EBA-bruk ved å betale en kostnadsdekkende leie, på porteføljenivå, for all EBA som de bruker, inkludert nasjonal operativ EBA og EBA som er finansiert gjennom NATOs investeringsprogram for sikkerhet.
- Definisjoner i Norsk standard 3454 (NS 3454), Livssyklus kostnader for byggverk – Prinsipper og klassifikasjon, skal legges til grunn.⁷ Nedenfor omtales i hovedsak de områder der det er avvik fra eller tillegg til NS 3454. Kostnadsdekkende leie omfatter følgende kostnadsarter, jf. hoved- og underposter i NS 3454:
 - Anskaffelses- og restkostnader inngår ikke som del av den brukerbetalte leien
 - Underpost 22, forsikringer, representerer ingen kostnader for forvalter da staten er selvassurandør for all EBA i forsvarssektoren.
 - Underpost 23, eiendomsledelse og administrasjon, inkluderer forvalters kostnader knyttet til eiendomsregistrering som i utgangspunktet er en eieroppgave, men i sammenlignbare sivile virksomheter normalt vil belastes leietakerne og dekkes av forvaltningskostnadene.
 - Underpost 33, reparasjoner, er unntatt skader, feil og mangler som påføres EBA av bruker eller andre som bruker har gitt adgang. Disse utbedres av forvalter innen rimelig tid for brukers regning.
 - Underpost 41, komponentutskifting, innebærer utskifting av bygningsdeler med kortere levetid enn selve byggverket.

⁷ NS 3454 er trukket tilbake og erstattet av NS-EN 16627 Bærekraftige byggverk.

- Underpost 42 Utvikling, er avgrenset til tiltak hjemlet i offentlige krav og påbud.
- For utleie til aktører utenfor forsvarssektoren gjelder følgende:
 - Ansvarsfordelingen mellom utleier og leier skal være klart definert, hvor det skal gå frem at forsvarssektoren ikke er ansvarlig for å gjenopprette bygg som helt eller delvis har gått til grunne som følge av ekstraordinære forhold (slik som eksempelvis brann) og heller ikke har ansvar for å tilby erstatningsbygg. Det skal også vurderes å innta en klausul som gir forsvarssektoren rett til å gå fra avtalen i slike tilfeller. Leieavtalen skal også inneholde krav om at leietaker inngår forsikringsavtale eller tilsvarende sikringsordning for eiendomsobjektet slik at forsvarssektoren ikke påtar seg økonomisk ansvar for retting av ev. skader, tap, uhell mv. Dersom forsvarssektoren leier ut EBA til sivil virksomhet skal slike kontrakter inneholde en klausul om oppsigelse i væpnet konflikt i Norge slik at Forsvaret kan benytte bygget. Dette gjelder ikke utleie på de nasjonale festningsverkene

4.5 Avhending

- Forsvarssektoren skal søke å avhende den eiendommen som sektoren ikke har behov for. Avhending av eiendommer gjøres til markedspris og skjer på en måte som ivaretar forsvarssektorens behov, samfunnsøkonomiske ansvar, miljømessig bærekraft og hensynet til lokale samfunn. For kulturhistoriske og verneverdige bygg skal det ligge til grunn at private/offentlige aktører kan ivareta eiendommene på en god måte.
- Avhending gjennomføres gjennom både salg av eiendom og riving av eiendom. Det er en forutsetning at en eiendom er utrangert før en avhending gjennomføres. Ved utrangering skal det særlig vektlegges hvorvidt EBA kan ha en strategisk betydning ved krise og krig. I så fall skal det vurderes behov for klausuler som eksempelvis forkjøpsrett eller andre klausuler som gir mulighet for tilbakekjøp om behovet igjen oppstår. Sektoren skal før avhending vurdere om eiendommen med en annen eier kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Sektoren skal ved avhending identifisere den annen kontraktspart sin reelle rettighetshaver og gjøre en vurdering av kontraktsparten sitt formål med anskaffelsen opp imot sikkerhet.
- Avhending skal baseres på følgende overordnede prinsipper:
 - Avhending av eiendom skal bidra til effektiv utnyttelse av statlige midler ved å sikre økonomisk bærekraftig forvaltning.
 - Avhending skal ikke kompromittere nasjonale sikkerhetsinteresser og det skal tas hensyn til at sensitiv infrastruktur fjernes eller sikres før eiendommen avhendes.
 - Prosessen knyttet til avhending skal være transparent og rettferdig. Forsvarssektoren skal samarbeide tett med lokale myndigheter for å sikre at avhending kan bidra til å støtte samfunnsutvikling.
- Eiendommer som utrangeres skal oppfylle minst ett av følgende kriterier:
 - Operasjonell irrelevans: Eiendommen har mister sin strategiske betydning for forsvarssektoren.
 - Underutnyttelse: Eiendommen er underutnyttet og det er ingen langsiktige planer om bruk som vil oppfylle sektorens behov.
 - Høye vedlikeholdskostnader: Vedlikeholds- eller oppgraderingskostnader er uforholdsmessig høye i forhold til eiendommens verdi eller funksjon.
 - Miljøhensyn: Eiendommen har negative miljøpåvirkninger som ikke kan løses på en økonomisk forsvarlig måte.

4.6 Målrettet og styrt forvaltning

- Sektoren skal styre egen forvaltning gjennom klare mål og indikatorer. Dette gjelder blant annet for effektivitet i eiendomsforvaltningen som inkluderer økonomiske besparelser, energi og vannforbruk, vedlikeholdskostnader og miljøpåvirkning.
- Forvaltning av sektorens eiendomsportefølje skal være basert på tydelige indikatorer som er målbare over tid og som gir tilstrekkelig og riktig styringsinformasjon.

5. Utvikling av fremtidig eiendom

Forsvarssektoren skal sikre at nye bygg oppfyller sektorens operasjonelle behov, samtidig som at byggene er fremtidsrettet, samt økonomisk og miljømessig bærekraftige. Investeringer skal prioriteres ut fra kritikalitet for nasjonal sikkerhet, forsvarsberedskap og sektorens øvrige operasjonelle behov.

Nybygg skal designes med fleksibilitet, generalitet og multifunksjon slik at de enkelt kan tilpasses fremtidige og endrede behov. Modulær konstruksjon som tillater utvidelse eller tilpasning uten omfattende ombygginger skal vurderes. Nybygg skal i størst mulig grad være selvforsynte med energi gjennom installasjon av fornybare energikilder, fortrinnsvis lokalprodusert. Videre skal utvikling av fremtidig EBA baseres på de overordnede prinsippene beskrevet i dette dokumentet.

5.1 Klima og miljø

- Staten skal gå foran og velge klima- og miljøvennlige løsninger innenfor EBA. Forsvarssektoren skal trappe opp gjennomføringen av klima- og miljøtiltakene på en bred front og det skal etterspørres flere klima- og miljøvennlige løsninger.
- Det skal jobbes systematisk og helhetlig med å redusere klimagassutslipp og energibruk og ta vare på naturen. Det skal velges energieffektive løsninger i nybygg, og det skal prioriteres lokal fornybar energiproduksjon. Utslippsfri byggeplass er et annet tiltak vi kommer til å se mer av fremover. Energieffektive løsninger skal være integrert i investeringsprosjekter og bør som hovedregel planlegges tidlig i prosjektene.
- Det skal velges praktiske og funksjonelle klimaløsninger som gir målbar effekt. Miljøsertifisering av sektorens EBA er ikke i seg selv en målsetning, men skal benyttes som grunnlag for å finne gode bærekraftige løsninger som gir best effekt.

5.2 Standardisering

- Forsvarssektoren skal jobbe for at verdibevaring av eksisterende bygg og etablering av nye følger etablerte standarder. Standardisering av EBA i forsvarssektoren skal sikre at bygg og infrastruktur oppfyller ensartede krav til funksjonalitet, effektivitet, sikkerhet (både safety og security) og bærekraft. Dette gjelder spesielt for kaserner, kvarter og boliger. Standarder skal være fleksible nok til å tilpasses ulike geografiske og operasjonelle behov. Formålet med standardisering er lavere kostand, forbedret og forenklet forvaltning, samt økt interoperabilitet med allierte styrker.
- Standardiseringsprosessen skal sikre mer effektiv prosjektstyring ved å bruke forhåndsgodkjente design og prosedyrer som reduserer utviklingstiden for nye bygg. Standardene skal ikke bare ta hensyn til byggekostnader, men også inkludere beregninger av forvaltning, drift og vedlikeholds kostnader gjennom byggets levetid for å sikre at investeringene er kostnadseffektive på lang sikt.
- Standardene skal være gjenstand for regelmessige evalueringer og oppdateringer basert på erfaringer fra tidligere prosjekter, teknologiske fremskritt og endret sikkerhetspolitisk bildet.
- Norsk Standard (NS) skal, av hensyn til konsistent begrepsbruk og for best mulig tilpasning til andre eiendomsaktørers praksis, legges til grunn.

5.3 Fremskaffelse

- Eiendom skal fremskaffes på den måten som er best egnet i et helhetlig perspektiv med tanke på kost, tid og ytelse. Dette innebærer at også fremskaffelse gjennom leasing og leie kan anvendes. Dette gjelder spesielt for konkurransebygg som er kjennetegnet av liten grad av spesialtilpassing, og at en enkelt kan finne nye lokaler i det eksisterende leiemarkedet, herunder bolig og kvarter som kan etableres utenfor militære leire.
- Handlingsrommet i statens og forsvarssektorens prosjektmodeller skal utnyttes bedre med hensyn til forenkling og hurtigløp for prioriterte prosjekter. Sektoren skal ikke sette egne restriksjoner som kan fordyre og forsinke realiseringen av sektorens behov.
- For å dekke behovet på kort sikt kan det i tillegg settes opp bygg med kortere levetid og ved innleie av boliger, kvarter, kontor og undervisningsrom for å raskt kunne tilpasse kapasiteten til behovet. Premissene for dette er knyttet til en vurdering av det helhetlige kostnadsbildet og hvorvidt det er tidskritiske å dekke det beskrevne behovet.
- Der det finnes et lokalt, velfungerende marked skal det fortrinnsvis leies boliger, også der det kan vurderes å gi økonomisk støtte til ansatte/vernepliktige som selv står som leietakere, når dette er mer lønnsomt for sektoren.

5.4 Kommunalt samarbeid

- Det skal sikres et konstruktivt og effektivt samarbeid mellom Forsvarsbygg og kommunene i forbindelse med boligbygging, som ivaretar både forsvarssektorens behov og samfunnets krav til bærekraftig by- og stedsutvikling. Forsvarssektoren skal bidra til lokal vekst og utvikling samtidig som det sikres boliger til forsvarsansatte på en effektiv og bærekraftig måte.

5.5 Effektivisering

- Forbedret effektivisering gjelder både forvaltning av eksisterende EBA, men også i forbindelse med nyinvesteringer, samt den interne driften av forsvarssektorens eiendomsaktører.
- Forsvarsbygg skal etableres hurtigløp for rask prosjektgjennomføring. Dagens ordning fokuserer på kategorisering av prosjekter over og under økonomisk terskelverdi. Det skal etableres et metodeverk som sikrer at standardløsninger i større grad benyttes og at slike prosjekter skal gjennomføres på et forenklet forløp for å oppnå en tidsgevinst.

5.6 Helhetlig planlagt

- Sektorens investeringer skal være basert på en helhetlig tilnærming til hvordan fremtidens behov for EBA skal dekkes. Dette krever langsiktig planlegging og at sektoren forholder seg til et tenkt totalbehov i lys av langtidsplanens økonomiske rammer, både for EBA som skal dekke Forsvarets operative behov og for EBA med andre formål.
- Sektoren skal etablere og vedlikeholde en helhetlig eiendomsplan som synliggjør det totale behovet for EBA i sektoren og hvordan dette er tenkt løst. Denne planen skal være tett koblet til Forsvarssjefens gjennomføringsplan, men også ivareta øvrige behov som sektoren har innenfor EBA.

6. Beredskap innenfor EBA

Forsvarssektoren stiller spesifikke beredskapskrav for EBA for å sikre kontinuerlig og effektiv støtte gjennom hele krisespekteret. Dette inkluderer alt fra fredstid og sikkerhetspolitiske kriser til fullskala krigssituasjoner. Beredskapskravene er designet for å sikre at infrastrukturen som understøtter Forsvarets operasjoner, forblir funksjonell, sikker og tilgjengelig.

6.1 Sentrale krav

- Robusthet og beskyttelse av kritisk infrastruktur: EBA-enheter må være fysisk robuste nok til å tåle ulike trusler som kan oppstå i krisesituasjoner, inkludert sabotasjeforsøk, terrorangrep og cyberangrep. Beskyttelse av kritisk infrastruktur er avgjørende for å sikre funksjonaliteten til fasiliteter som operasjonssentre, kommunikasjonsnoder, lager og logistikkanlegg.
- Redundans og kontinuitet: For å unngå operasjonell svikt kreves det redundante systemer, som alternative strømforsyninger og vannressurser, for å kunne opprettholde driften i tilfelle primære systemer svikter. Dette gjelder spesielt for anlegg med funksjoner som er kritiske for militær respons, som kommando- og kontrollsentre.
- Sikring og kontroll av tilgang: Tilgang til EBA må reguleres strengt gjennom adgangskontroll, overvåkning og sikkerhetsrutiner for å forhindre uautorisert tilgang. Dette gjelder både for fysisk sikring av bygg og områder, men også for digital sikkerhet, da cybertrusler kan være en del av risikobildet.
- Fleksibilitet: Infrastruktur og anlegg må være fleksible nok til å kunne tilpasses ulike krisesituasjoner. Dette kan innebære evnen til å skalere opp eller ned basert på operasjonelle behov, noe som er viktig ved overgang fra fredstid til krig.
- Evne til rask gjenoppretting: For EBA-beredskap kreves det en plan for rask reparasjon og gjenoppretting etter skader. Dette kan inkludere tilgang til materiell, ressurser og teknisk ekspertise som er nødvendig for å gjennomføre hurtige reparasjoner i en krisesituasjon.
- Samvirke med andre sektorer og allierte: Forsvarssektorens EBA må kunne fungere i samarbeid med sivil infrastruktur, særlig i tilfeller der ressurser og fasiliteter deles med sivilsamfunnet. Samarbeid og koordinering med NATO og andre allierte er også viktig, spesielt i en eskalerende krisesituasjon.
- Regelmessig trening og øvelser: Beredskapsplanene for EBA må jevnlig testes gjennom øvelser og trening for å sikre at personell er forberedt på ulike scenarier. Dette gjelder særlig innen rask respons på fysiske og digitale trusler samt evakuering, skadesanering og reparasjon.

6.2 Planverk og forberedelser

- Sektoren skal ha oppdaterte beredskapsplaner som gjennomføre relevante beredskapsforberedelser for norske og allierte styrker og samvirke med totalforsvaret. Disse forberedelsene skal være i tråd med Forsvarets og alliertes planverk.
- Beredskapskravene innen EBA understøttes ofte av lovgivning som Sikkerhetsloven, samt forskrifter som legger rammer for sikring av kritisk infrastruktur i Norge. Det vises videre til Forsvarets beredskapsplaner og operasjonskrav for å sikre maksimal forsvarevne i krisesituasjoner.