

EIENDOMSFORVALTNING

DRIFT, UTVIKLING OG STØTTETJENESTER

3. UTGAVE - FEBRUAR 2008

UTDANNING:

Nøkkelen til kompetanse

Les mer side 14

BRANNSIKKERHET:

Langt perspektiv, god økonomi

Les mer side 8

SOFTWARELØSNINGER:

En effektiv hjelper

Les mer side 16

Nå på nett:
www.mpon.noMEDIA
PLANET
ONLINE

// Innen to år er interaktive modeller en standard som har fast forankring i eiendoms-markedet.

Les mer side 6

Knut Linnerud,
daglig leder i Inviso

Større aktører vil ha store løsninger

Les mer side 12 – 13

Ekspertene svarer

Les mer side 18

Energieffektivisering:

Spar penger og miljø

Les mer side 4 – 5

Bruk profesjonelle rådgivere

TA STYRINGEN: Mange borettslagstyrer mangler kunnskap om både eiendomsforvaltning og selskapsdrift. – Jeg anbefaler alle styrer å benytte seg av profesjonelle rådgivere, sier Morten Aagenæs, konserndir., for eiendomsforvaltning i OBOS.

Les vår forvaltningsguide på sidene 10 og 11

ANNONSE ▼

ANNONSE ▼

Alle tjenester på ett sted for boligselskap:

- Forretningsførsel/regnskapsførsel
- Tekniske tjenester:
 - Assistanse ved vedlikehold og rehabilitering
 - Vedlikeholdsplanlegging
- Advokattjenester

usbl.noTa kontakt på tlf: 22 98 38 00 for et uforpliktende tilbud eller send mail til usbl@usbl.no

Les mer om våre tjenester på side 5



usbl
Boligbyggelaget



**MEDIA
PLANET**

Utfordringer

Hvordan forvaltes våre eiendomsverdier?

Samarbeids-
partner ved
utgivelsen

Det bygde miljø utgjør rammene om våre liv. Fra hjemmet, og fra barnas første år i barnehager og skoler, til studier og arbeidsliv, tilbringer vi store deler av våre liv i rom inne i bygninger.

Samtidig er byggene våre de fysiske representasjonene for vårt samfunn. Fra nasjonen Norges symboler, som Slottet og Stortinget, til uttrykket for byer og tettsteder (rådhus, skoler, næring og kulturliv), i landlige kommuner og i kystsamfunn er det våre fysiske omgivelser som gir oss særpreg samt tak over hodet til å være sammen. Enten vi skal drive med omsorg, utdanning, handel, produksjon, kultur eller turisme er vi avhengig av bygg og bygde miljøer. Som turister i andre land vet vi å sette pris på de fysiske miljøer som representerer stedlig dagligliv og kultur. Her hjemme sliter det offentlige med dårlig vedlikehold. Debatten om hva som er gode skolebygg er opphetet, mens debatten om gode tettsteder og byer ikke engang har vært halvvarm. Men alt i alt er det liten oppmerksomhet om hvordan vi tar vare på våre bygninger. Hvordan er egentlig sammenhengen mellom de fysiske omgivelsene, deres utvikling og forvaltning, og brukere og eiere av bygninger? Hvordan bidrar dette til vårt samfunn?

Ved NTNU er vi opptatt av å utvikle kunnskap, både om det å bygge og å forvalte det bygde miljø. Ved Senter for Eiendomsutvikling og forvaltning har vi sett et stort behov for helhetlig tilnærming til

Enten vi skal drive med omsorg, utdanning, handel, produksjon, kultur eller turisme er vi avhengig av bygg og bygde miljøer.

SIRI HUNNES BLAKSTAD, PROFESSOR NTNU

området, gjennom både forskning, utvikling og utdanning. På universitetsnivå er dette et relativt nytt fagområde i Norge. For å bli et mer forsknings- og kunnskapsbasert fagmiljø må vi satse på utvikling av kunnskap og utdanningsstilbud. Vi må bruke ressurser på å løfte oss, slik at vi kan bidra til en positiv samfunnsutvikling, gjennom å utvikle ny kunnskap, om det som er et viktig område for oss både som enkeltmennesker og som samfunn.

Kommunal bygge- og eiendomsforvaltning trenger kunnskap, forskning og utvikling. Livskraftige lokalsamfunn er avhengige av god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av sin infrastruktur. Når offentlig realkapital (eiendom, bygninger og annen infrastruktur) forfaller og forringes reduseres ikke bare kvaliteten på de offentlige tjenestene, men det virker også direkte inn på menneskenes livskvalitet og miljø.

Besparelser er mulig. Det er i mange sammenhenger pekt på mulige besparelser gjennom bedre vedlikehold i kommunene. Med 30 mill. m² bygningsmasse og fdv-kostnader på ca. 650 kr/m² pr. år bruker kommunene ca. 20 milliarder kroner pr. år til forvaltning, drift og vedlikehold av sin bygningsmasse. Der-

som det kan spares 1 prosent gjennom bedre eiendomsforvaltning, vil det bety 200 mill. kr spart pr. år. En reduksjon av fdv-kostnadene med 5% som følge av mer kunnskap, nye løsninger og bedre gjennomføring av vedlikehold er innenfor rekkevidde. Dette vil i tilfelle bety 1 milliard kroner spart pr. år.

Men vi kan også forbedre kvalitet og bruksverdi. Kanskje vel så viktig som sparte vedlikeholdskostnader, er forbedret kvalitet på bygg og lokaler. Mer effektive bygninger kan samtidig gi bedre innneklima, bedre tilpasningsdyktighet til framtidige endringer, og legge bedre til rette for drift i de bygninger som de kommunale virksomhetene besitter og bruker. Dette vil kreve bedre kompetanse og økt satsing på bygg- og eiendomsforvaltning i kommunene. I en periode med store reformer og satsinger på skole- og barnehagebygging ser vi at bedre planlagte og drevne bygninger gir merverdi for de som skal bruke dem. Slik er en satsing på bygg- og eiendomsdrift i kommunene også en kvalitativ satsing for bedre lokalmiljø og tjenester i kommunene.

I forbindelse med KOB, Kompetanse for bedre eiendomsforvaltning, er det utarbeidet et forslag om et forsknings- og utviklingsprogram over 5 år med en ramme på 50 millioner kroner. "Utvikling og forvaltning av offentlige bygninger i et livsløpsperspektiv" viderefører forslag fra NOU 2004:22: "Velholdte bygninger gir mer til alle". Det er identifisert behov for både brukerstyrte utviklingsprosjekter, forskerstyrte prosjekter og doktorgradsprogram med fokus på bygninger, organisasjon, forvaltere, brukere og eiere. Et slikt program kan bidra til å heve fagområdet og gi oss forskningsbasert kunnskap. Vi må også satse på kompetanseutvikling. Ved utdanningsinstitusjonene arbeider vi med å utvikle kurs og Masterutdanninger for å benytte kunnskap fra praksis og forskning, for å øke kunnskapsnivået og bidra til profesjonalisering av bransjen. Det er viktig at næringen også viser at man ønsker å satse på utdanning, slik at vi sammen kan løfte fagområdet, og bidra til en god utvikling av kunnskap om hvordan vi tar vare på de fysiske rammene vi alle virker innenfor.



Siri Hunnes Blakstad

Professor NTNU, Senter for Eiendomsutvikling og -forvaltning

**MEDIA
PLANET**

Vi hjelper våre lesere til å lykkes

Eiendomsforvaltning
3. utgave 2008

Adm.dir.: Ståle Husby

Redaksjonssjef:
Petter T. Stocke-Nicolaisen

Salgssjef: Theodor Sandegren
Produksjonssjef: Bjarne S. Brokke
Design: Merete Askildsen

Prosjektleder for utgivelsen:

Henrik Sjølie
Telefon: 22 59 30 22
e-post:
henrik.sjolie@mediaplanet.com

Distribuert med
Dagens Næringsliv, februar 2008
Trykk: Dagblad-Trykk

Mediaplanet er Europas fremste
leverandør av temaaviser
i dags- og næringspresse.
Vi produserer både
forbruker- og forretningsaviser.

Telefon:
22 59 30 00
Faks: 22 59 30 01
e-post:
info.no@mediaplanet.com
www.mediaplanet.no

Vil du vise hva du er god for?

Sjekk karrieremulighetene i Norges
mest innovative mediehus.
www.mediaplanet.no/karriere



NTNU
Det skapende universitet

www.ntnu.no/videre



MASTERGRAD I EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING

En tverrfaglig utdanning med vekt på bygg og eiendom, teknikk, økonomi, jus og prosjektledelse - konseptet Facility Management står sentralt.

DELTIDSSTUDIUM - et erfaringsbasert masterstudium for deg som arbeider med utvikling av bygg og eiendommer eller som har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold. For søknadsfrister og opptak se: <http://videre.ntnu.no/pages/mastergrader/eiendomsutvikling>
E-post: videre@adm.ntnu.no
Telefon: 73 59 66 43

HELTIDSSTUDIUM - en to-årig mastergrad med fokus på forvaltning, drift, service, vedlikehold og utvikling av bygg, eiendommer og infrastruktur. Se <http://www.ntnu.no/studier/eiendomsutvikling-og-forvaltning/master>
Søknadsfrist: 15. april 2008
Telefon: 73 55 02 75
Se også <http://www.metamorfose.ntnu.no>

NTNU VIDERE
Hent ny kunnskap der den skapes

OVERLAT FORVALTNINGSJOB BEN TIL OSS

Det har Jan-Erik Fossum og resten av styret i Langeleiken borettslag gjort.

Sitter du i et styre i et boligselskap, har du store verdier å forvalte. Vi kan tilby deg profesjonell bistand på alle områder innen boligforvaltning: forretningsførsel/regnskap, tilbud om vedlikeholdsplan, prosjektledelse ved rehabilitering og vedlikehold. I tillegg kan vi bidra med advokat-tjenester, sier forvaltningsdirektør i Usbl, Henning Hoel.

- Vi forvalter i dag 250 boligselskaper med til sammen over 15 000 boliger. Vårt mål er å tilby tjenester av høy kvalitet til konkurransedyktige priser, sier han.

- Boligselskapene inngår i dag avtaler av stor økonomisk betydning, både når det gjelder forvaltning, drift og rehabilitering. Når det gjelder rehabilitering og planlagt vedlikehold, har vi et unikt redskap til rådighet, **BEVAR-avtalen**, der vi vektlegger systematisk

vedlikehold, sier teknisk direktør i Usbl, Arve Breen.

Bevar-avtalen er en ordning der Usbl årlig gjennomgår og registrerer hva som bør gjøres av vedlikehold. Det settes opp budsjett som viser kostnader for de vedlikeholdstiltakene som bør gjøres nå og i årene framover. Boligselskapene får gjennom dette oversikt over hva det koster å bo der, og anbefaling om hvor mye som bør avsettes til vedlikehold, sier Breen.

- Gjennom Bevar-avtalen får boligselskapet en fast kontaktperson i teknisk avdeling, og har da lett tilgang på hjelp og råd av en person som kjenner boligselskapet og bygningene, sier han. - Bevar-avtalen hjelper boligselskapet til å sikre stabilitet og kontinuitet i vedlikeholdet, redusere skader og slitasjekostnader, og gjøre boligselskapet til et bedre og hyggeligere sted å bo.

Teknisk rådgivning trengs ofte i forbindelse med vurdering av tekniske installasjoner, tak, vegger, kjellere og våtrom. I noen tilfelle kan det være aktuelt å søke om tilskudd fra Husbanken til å utarbeide tilstandsrapport for bygningsmassen.

Prosjekt- og byggeledelse utføres i forbindelse med alt fra mindre tiltak som maling av oppganger og skifting av entrédører og vinduer til utredning og gjennomføring av større rehabiliteringer. Dette kan f.eks. være ombygging av loft og næringslokaler til leiligheter, fasaderehabilitering, takomlegging og rehabilitering av bad, ofte kombinert med utskifting av soil- og vannrør. Andre større tiltak kan være elektroarbeider som utskifting av hovedtavler og stigeledninger. Uteområdene har stor betydning for bomiljøet, og Usbl kan bistå der utomhus-anlegget trenger rehabilitering og utvikling til et hyggelig miljø.

Under finner du en oversikt over tjenestene Usbl tilbyr:

Rådgivning

- Hver kunde har en fast rådgiver som gir personlig oppfølging
- En forvaltingsavdeling med høy kompetanse og godt utdannede rådgivere
- Spesialkompetanse innenfor styrearbeid, herunder jus, økonomi, prosjektstyring, forsikring, arbeidskontrakter, helse, miljø og sikkerhet, m.m
- Styreportal (elektronisk) med tilgang på egne data (regnskap, arkiv, beboerinformasjon, maler, rutiner osv) samt generelle tips og opplysninger
- Kurs og seminarer for styret og andre tillitsvalgte

Økonomistyring

- Vurdering av selskapets økonomi, herunder kapital og lån
- Årlig budsjettutkast
- Likvid- og langtidsbudsjetter
- Bistand ved låneopptak og oppfølging av løpende lån
- Regnskap**
- Egen regnskapsansvarlig
- Løpende regnskapsføring
- Økonomirapporter til styret
- Avdelings- og underregnskap
- Likningsopplysninger
- Fakturering og oppfølging av utestående krav
- Avlønning av ansatte, utbetaling av styrehonorar

Felleskostnader/leie

- Innkreving av fellesutgifter/leie
- Avtalegiro/trykking og utsendelse av giroer
- Fullstendig restanseoppfølging (inkasso)
- Generalforsamling/årsmøte**
- Tilrettelegging og bistand ved utarbeidelse av årsmelding
- Tilrettelegging og gjennomføring av generalforsamling/årsmøte
- Møteledelse
- Teknisk bistand**
- Bistand/vedlikeholdsspørsmål
- Tilstandsvurdering
- Plan for systematisk vedlikehold (BEVAR)
- Prosjekt- og byggeledelse ved rehabilitering
- Taksering av leiligheter

Advokatkontor

- Juridisk rådgivning til styret
- Føre saker på vegne av boligselskapet
- Spesialkompetanse innenfor blant annet bolig- og husleierett, etablering av nye boligselskaper, seksjonering, kommunal forkjøpsrett, entrepriserett, lov om håndverkertjenester
- Fordeler**
- Gunstige avtaler både for den enkelte beboer og boligselskapet:
- Telefoni/internett/mobil
- Fellesstrøm
- Fyringsolje
- Forsikring
- Containerleie
- Vaktmestertjenester

Usbls Miljøfond gir økonomisk støtte til gode nærmiljøtiltak. Årlig fordeles kr. 2.000 000,-

Ta kontakt på tlf. 22 98 38 00 for en uforpliktende samtale eller på e-post til usbl@usbl.no

usbl
Boligbyggelaget

Fremtiden er elektrisk

Klimadebatten har satt fokus på mer enn utslipp fra biltrafikk og CO2-kvoter. Energieffektivisering i bygg er i fokus som aldri før. Hva mener så bransjen selv om hva som bør være hovedsatsingsområdet for å bedre energiforvaltningen i både nærings- og boligeiendommer?

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

INorge har vi fortsatt en tradisjonell tilnærming til dette med energiforvaltning og energiøkonomisering, sier næringspolitisk direktør i Norsk Teknologi, Tore Strandskog. - Rent praktisk har norsk energiøkonomi gått ut på å produsere varme til oppvarming, og forsøke å redusere dette forbruket mest mulig. Dette er etter min mening altfor ensidig, og en utdatert tenkemåte når vi snakker energiøkonomi.

Utdatert fokus - I markedet opplever vi nå utfordringer med henblikk på investeringer i nye bygg. På den ene side har vi investeringer knyttet til klimaskjermen, altså å bygge tette vegger. På den annen side kan man investere i tekniske løsninger som tar seg av å styre energibruken best mulig inne i bygget; denne typen drift og vedlikehold har betydelige investeringskostnader. Fremdeles er det nok slik at en byggherre vil se mer på

den direkte investeringskostnaden enn på gevinsten han kan få gjennom å økonomisere drift og vedlikehold, sier Strandskog. - Det å investere i forkant med klimaskjerm, altså å gjøre veggene så tette som mulig for å bruke mindre på oppvarming, er investeringer man ser resultatet av umiddelbart. Det er lett å regne ut. Alternativet er å bruke mer på styringssystemer inne i bygget for å få bedre samhandling mellom kjøling, ventilasjon, belysning, elektroniske apparater og andre elektriske artikler. Dette gir gevinst over tid.

Det man ofte ikke tenker over er at om du ser kostnadene fordelt over hele byggets levetid, vil 20 prosent være kostnader forbundet med å sette opp bygget og 80 prosent knyttet til drift og vedlikehold, der utgifter til fyring er en vesentlig post.

- Her betyr byggherre og byggeier alt. En stor aktør, som for eksempel Olav Thon, som både bygger og drifter bygget selv, vil ha et sterkt fokus på drift og vedlikehold. Men har du en byggherre som kun



Tore Strandskog, næringspolitisk direktør i Norsk Teknologi.

bygger for så å selge eller leie ut, vil det være lett å flytte driftsutgiftene over på ny eier eller leietaker. Her står vi overfor en del problemstillinger som skal bli tøffe å forsere i tiden fremover, men jeg tror markedet vil presse frem endringer etter hvert, sier Strandskog.

Ensidig satsing - Vi bruker mindre energi til oppvarming takket være bedre teknologi for tetting av bygg, men til gjengjeld bruker vi stadig mer energi på å møte kravene vi har i hverdagen, sier Strandskog. - Med tettere vegger og mindre forbruk til oppvarming, er det et paradoks at vi økte forbruket med 1,7 prosent bare i 2007. Grunnen er jo at vi bruker mer energi på kjøling, heis, regulering av innneklimaet og stadig flere elektriske artikler. Når vi ser denne utviklingen, er det derfor et tankekors at myndighetene satser så ensidig på energiomlegging, nemlig omlegging til vann-



Da prosjektet Nydalspynten åpnet i 2003 var målet å redusere energiforbruket med 40 prosent.

båren varme. Det betyr et fokus på energi til varme, som vi bruker stadig mindre energi på. De områdene der vi øker forbruket, blir derimot ikke ivaretatt i samme utstrekning, sier han. - Det er nettopp derfor energiøkonomisering er så viktig, og det er derfor jeg tror fokuset vil tvinge seg bort fra den ensidige energiomleggingen vi har

hatt til nå, til å omfatte en mer total tenkemåte der samspillet mellom alt som krever energi kommer i betraktning, sier Strandskog engasjert.

- Vi må ikke glemme at vi snakker om et av de viktigste klimapolitiske virkemidlene på agendaen i dag, så derfor er det forstemmende at vi her hjemme fortsatt tenker

// Sats på det som er riktig energiforvaltning, og ikke lytt for mye til det som er energipolitisk mote akkurat nå.

TORE STRANDSKOG, NÆRINGSPOLITISK DIREKTØR I NORSK TEKNOLOGI

1965

VI FIKK VINDUER MED MILJØGIFTEN PCB!





Arbeidsmiljøet vil bli preget av luft, lys og moderne design, sier Sverre Tiltne i Grønn Byggallianse.

ILLUSTRASJON: AVANTOR

Et annet klimaspørsmål

I motsetning til det globale klimaet, er inneklima noe vi kan planlegge og regulere fra time til time. Men hva betyr det å ha et godt inneklima på jobb eller hjemme?

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

Når vi snakker om inneklima på arbeidsplassen, er det alltid ut fra vissheten om at helse og trivsel er viktig, sier Bjørn S. Johansen, teknisk direktør hos Gunnar Karlsen AS. - Omfattende forskning viser at et godt inneklima gir bedre ytelse og mindre helseplager hos de som arbeider i bygget. Arbeidsmiljøloven stiller krav til at inneklimaet skal være fullt forsvarlig på arbeidsplassen. Når det gjelder boligbygg har kravene vært mindre strenge, og resultatet er at mange boliger sliter med dårlig inneklima, sier han.

Komfortkollisjon - Fokuset på inneklima har økt gradvis i det siste



Bjørn S. Johansen, teknisk direktør hos Gunnar Karlsen.

femten årene, og et godt inneklima er blitt en viktig faktor ved leie av lokaler, ved siden av pris og beliggenhet, sier Johansen. - Nye utfordringer kommer når kravene til et komfortabelt innemiljø kolliderer med ønsket om lave energikostnader til varme, kjøling og ventilasjon. Men det er fullt mulig med dagens teknologi å lage et godt innemiljø med lavt energiforbruk.

- Generelt kan jeg si at kravene til innemiljø, temperatur, luft og lys må være med helt fra planleggingsstadiet. Det gjelder både ved nybygg og ved ombygging. Det er for eksempel mye rimeligere å ta høyde for de tekniske kravene på tegnebrettet, enn det er å ettermontere et luftkjølingsanlegg.

Varierende standard - Når det gjelder boliger, er det snakk om stor variasjon med hensyn til teknisk standard. Nye næringsbygg har som regel godt inneklima. Det kommer strengere forskrifter med krav til lavere energiforbruk, mener Johansen. - Husk at jo tettere husene blir, jo mindre energi bruker vi på varme, men mer på kjøling og ventilasjon. Det er viktig at ventilasjonen er riktig og tilstrekkelig for å skape et godt inneklima og unngå fukt og helsefarlig sopp og lignende.

DÅRLIG INNEKLIMA?

Gode råd mot dårlig inneklima:

- **Sørg for** regelmessig ventilasjon/utlufting.
- **Prøv å holde** innetemperaturen på mellom 20 og 22 grader.
- **Unngå** direkte sollys på arbeidsplassen.
- **Sørg for** godt og regelmessig renhold.
- **Kom deg ut** av kontoret av og til. Beveg deg litt, strekk på deg.
- **Alle større** kontormaskiner bør stå i egne rom med god ventilasjon.
- **Bygg deg opp** din egen motstandskraft. Driv regelmessig mosjon.

kun energiomlegging. Vi kunne absolutt forventet mer av myndighetene på dette området, spesielt når vi ser hvilket engasjement EU legger i de samme spørsmålene. Her henger Norge virkelig etter når det gjelder å tenke helhet i energieffektivisering og energiforvaltning i hele bygget, slår han fast. - Dette er

også et råd jeg vil gi til byggherre og entreprenører der ute: Sats på det som er riktig energiforvaltning, og ikke lytt for mye til det som er energipolitisk mote akkurat nå.

Klimaforlik uten nytt fokus - Jeg hadde store forventninger til klimaforliket, spesielt fordi Energi 21-

rapporten har energieffektivisering som ett av fem hovedsatsingsområder. Men dessverre er ikke rådene fra denne rapporten tatt med i klimaforliket, kanskje fordi rapporten fra Energi 21 gir råd og føringer som går på tvers av de politiske føringene i klimaforliket? Jeg vet ikke, sier Strandskog ettertenksomt. ○



OBF – vi tar vare på dine verdier og forvalter dem for fremtiden.



FORRETNINGSFØRSEL

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) har mer enn 50 års erfaring med boligforvaltning, og tilbyr profesjonell bistand med forretningsførsel for borettslag, boligsameier og andre boligselskaper. Vi bistår også utbyggere med vedtekter, stiftelse og registrering av borettslag og boligsameier.

Ring oss i dag på telefon 22122340 for informasjon og et konkret tilbud.

Rådgivning, regnskap og økonomi, juridiske tjenester, tekniske tjenester, forsikring, fellesutgifter, årsmøter.

www.obf.no

Adresse: Skovveien 3, Postboks 2384 Solli, 0201 Oslo. Epost: firmapost@obf.no

Bygg med alle muligheter

Mange av dagens kontorslitere jobber i gamle kolosser med fast planløsning og et vindu som luftrens. Fremtidens bygg må imøtekomme behov for stadige forandringer.

AV: FREDRIK GRØNNINGSÆTER

Kravene som stilles til nye bygg i dag, er spesielt tilpasningsdyktige med tanke på fremtiden.

- I dag er for eksempel en gjennomsnittlig leieavtale i et kontormiljø syv år. Hvis bygget hadde vært mer fleksibelt, kunne leieavtalens levetid blitt utvidet, sier professor II i ombyggingsteknikk og bygningsforvaltning ved NTNU og rådgiver i Multiconsult, Svein Bjørberg.

Problemet er ofte at selskapene som holder til i bygningen forandrer profil eller arbeidsmetoder. Eller rett og slett får mer penger og høyere krav, og ser seg om etter nye løsninger. Fremtidens bygg bør være konstruert for å ta høyde for slike omstendigheter. Bjørberg trekker frem tre grunnprinsipper som bransjen er opptatt av i dag:

- **Fleksibilitet:** Evnen til å endre planløsning uten store kostnader.
 - **Generalitet:** Evnen til å forandre byggets funksjon, for eksempel skifte fra kontorlandskap til undervisningsområder.
 - **Elastisitet:** Evnen til å endre volum.
- Bygg som møter disse kravene, kan brukes mye lengre, sier Bjørberg. Spesielt innen helsesektoren er behovet for fleksibilitet stort. Sykehus er en eksponent for bygg som alltid er i forandring.

næringslivssektoren som ser etter lokaler er blitt kresne. Bevisstheten rundt de ansattes velvære, og derav produktivitet, er mye knyttet opp til byggets inneklima og komfort.

- Med moderne systemer får man bedre muligheter til å styre komfort i bygg. Kunder i dag etterspør et bedre innemiljø og bedre effektivitet i byggets anlegg. Vi er blitt individer som tør å si fra mer. Føler ansatte at det er dårlig komfort i et bygg, sier de fra, sier Bjørberg.

Han hevder dagens utviklere av eiendom er bevisst at byggets bæresystemer, selve den fysiske strukturen, har en lang teknisk levetid.

Utskiftninger Norge opplevde en enorm byggevekst på 60- og 70-tallet. Mange av de bygningene er i dag over førti år gamle, og en del er ikke blitt godt vedlikeholdt.

- **Problemet med etterslep på bygg må det gjøres noe med. Mange kommuner er godt i gang, men det er mye å ta igjen,** sier Bjørberg. Også innen kulturbygg er det et stort etterslep. - Aktiviteten med å ta vare på ting, må etter min vurdering øke. Det er en trend nå å måtte ta igjen mer. En del kan fikses med ren oppussing, men mye må bort.

- Mange næringsbygg fra 60- og 70-tallet har ikke de kvalitetene som nå bygges. Da er det hensiktsmessig å rive dem og bygge nytt. Fokus på eiendomsforvaltning er blitt sterkere.

Norge har store arealer og ligger på verdenstoppen av antall innbyggere med egen bolig. Bjørberg spår en periode hvor vi bytter ut en del bygg

Med moderne systemer får man bedre mulighet til å styre komfort i bygg.

SVEIN BJØRBERG, BYGNINGSFORVALTER VED NTNU OG RÅDGIVER I MULTIKONSULT



Med 3D-visualisering kan man enkelt se for seg hvordan kontorlokalet vil se ut før en gjennomfører de planlagte endringene.

Det digitale penthouse

Med 3D-visninger på nettet kan du nå selv style drømmeboligen før du kjøper den.

I 2004 startet eiendomsfirmaet Inviso med en ny type eiendomstjeneste. De spesialiserte seg på å selge nye løsninger for presentasjon av boliger, byggeprosjekter og annen eiendom. I stedet blir omfattende visningsrunder av planløsningen visualisert på nettet. - Det er snakk om tre typer tjenester: 3D-stillbilder, 3D-visualisering med animasjon og noe som kalles 3D-interaktiv, sier daglig leder Knut Linnerud i Inviso.

Stillbildealternativet er det enkleste alternativet. Det baserer seg på ideen om at kunden sitter med kamera og zoomer inn der han vil. Animasjon er en filmsnutt som guider deg gjennom et planlagt løp i en modell.

3D-interaktiv er derimot fremtidens løsning. Brukerne kan manøvrere seg gjennom planmodeller helt fritt. Det kan bygges opp både utvendig og innvendig. Det er full bevegelsesfrihet gjennom rommene, samt mulighet til å forandre løsningene - alt fra møblement til vegger.

- Interaktive visualiseringer er det først og fremst større prosjekter som

bruker. Næringsbygg som hoteller er typiske kunder, sier Linnerud.

Fremdeles er kostnadene knyttet til interaktivitet for store, og bruksmulighetene for småkunder er begrenset.

- En slik presentasjon er kostbar. I tillegg må brukeren ha et godt skjermkort og tung datamaskin, sier Linnerud.

Men han tror at om bare et par år vil slike løsninger dominere bransjen.

- Innen to år er interaktive modeller en standard som har fast forankring i eiendomsmarkedet, avslutter Linnerud. o

Brannklassifiserte glassvegger fra egen fabrikk

Basale AS er et tverrfaglig kompetansehus innen eiendom som dekker alle behov innen tradisjonell eiendomsforvaltning, samt et bredt spekter av analyse- og rådgivningstjenester. Samlet forvaltningsportefølje er på ca. 1.700.000 kvm og har en samlet verdi på ca NOK 30 milliarder. Basale har hovedkontor i Trondheim med egne avdelingskontor i Oslo, Stavanger og Bergen, med totalt sett 110 ansatte. Basale er et heleid datterselskap av OBOS.

The logo for Basale, consisting of the word "basale" in a white, lowercase, sans-serif font, set against a dark green rectangular background.

Har du behov for profesjonell forvaltning av dine eiendomsinvesteringer?

Basale er en av Norges største uavhengige forvalter av næringseiendom. Med et team av erfarne og høyt kompetente økonomer, jurister, ingeniører og driftspersonell sørger vi for å ta et helhetlig ansvar for anskaffelse, drift, utvikling og salg av din eiendom.

Basale kan bistå med blant annet:

- Transaksjonsbistand
- Due Dilligence
- Analyse rådgivning
- Mulighetstudie - eiendomsutvikling
- Teknisk, økonomisk og administrativ forvaltning
- Regnskap
- Utleie
- Driftstjenester - vaktmester

Vi gjør eiendommen

din mer lønnsom og attraktiv

Ta kontakt i dag for en prat om din eiendom.

Trondheim
73 80 66 00

Oslo
22 86 83 00

Stavanger
51 82 99 00

Bergen
916 72 773

www.basale.no



Brannsikkerhet er god økonomi

Det har brent verdier for 17 124 977 000 kroner de siste fem årene. Det betyr: 3 424 994 400 kroner pr. år. 9 383 549 kroner pr. døgn. 390 981 kroner pr. time. 6516 kroner pr. minutt. 109 kroner pr. sekund, ifølge Brannvernforeningen.

Det er lett å se på brannsikring som både fordyrende, komplisert og noe som forsinker en byggeprosess. Det er imidlertid en annen side ved brannsikring - rent bortsett fra å verne liv og verdier - og det er god økonomi på sikt.

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

Tall fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap viser at antallet branner i næringsbygg har falt vesentlig gjennom de siste ti årene - fra 1107 branner i 1998 til 774 branner i 2007. I erstatningssammenheng betyr dette en reduksjon i utbetalt erstatning på hele 315 millioner kroner om vi legger dagens kroneverdi til grunn, ifølge tall fra Finansnæringsens Hovedorganisasjon. I tillegg til de rene erstatningsutbetalingene kommer også produksjonsstans, permitteringer og en rekke andre ikke-målbare konsekvenser. Spørsmålet blir da om ikke statistikken i seg selv er god nok grunn til å se mer imøtekommende på brannsikring av nye prosjekter?

Langsiktighet - Som med det meste annet innen næringslivet, er det utsikten til økonomisk gevinst



Nina Skeime Kostøl, markedssjef i Firesafe.

som er den største drivkraften, sier markedssjef i Firesafe AS, Nina Skeime Kostøl. - Et bygg med god brannsikring, er både lettere å selge og mer attraktivt på leiemarkedet. Generelt er det viktig å tenke langsiktig. Tar man med brannsikring som et av de første områdene i et prosjekt, vil dette gi grunnleggende premisser for andre løsninger som bærende/sekundærbærende bygningsdeler, seksjonering, størrelse på rømningsveier, branncelleinndeling osv. Dette er bygningsmessige forutsetninger som skal være ivarettatt ved oppførelse av bygget,

men som også må ivaretas ved senere ombygning eller bruksendring, sier hun. - Her kommer også en rekke aktive brannsikringstiltak inn i bildet, som sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, røykventilering, håndlokkemateriell osv.

- **All erfaring tilsier at man ved å gå tidlig inn med brannsikring og tenker langsiktighet fremfor den umiddelbare kostnaden vil komme billigere ut på sikt**, sier Skeime Kostøl. - Et eksempel er ved salg. Om et bygg har færre begrensninger, vil det være mer attraktivt ved et eventuelt salg. Begrensninger for et bygg bunner ofte i utilstrekkelig brannsikring. Det kan være at man installerer et sprinkleranlegg som ikke er tilstrekkelig dimensjonert for fremtidige bruksområder. Det kan være et lokalt der det er tenkt plass for 200 mennesker. Rømningsveiene dimensjoneres etter dette tallet, mens man med enkle grep kunne gjort det mulig å få det godkjent for 300 mennesker. Dette er enkelt og rimelig å gjøre på tegnebrettet i forkant, men betraktelig mer kostbart i etterkant, poengterer hun.

- De færreste bygg har samme bruk gjennom hele livssyklusen, og her er det mye å hente i prosjektfasen. På den annen side ser vi nå at

brannsikkerhet er et tema hos utviklerne. Det har også blitt en større post på budsjettet til eiendomsbesitterne. Dette er et resultat av gode forskrifter og tett oppfølging fra det offentlige, i tillegg til at flere og flere ser den økonomiske verdien av god brannsikring, forklarer hun. - Heftelser som følger mangelfull sikring er blitt mer synlig; det koster mye om et bygg ikke er i orden med hensyn til brannlovgivningen, understreker hun.

Fra prosjekt til drift - Det er viktig å tenke på at et bygg skal fungere

// All erfaring tilsier at man ved å gå tidlig inn med brannsikring og tenker langsiktighet fremfor den umiddelbare kostnaden vil komme billigere ut på sikt.

NINA SKEIME KOSTØL, MARKEDSSJEF I FIRESAFE AS

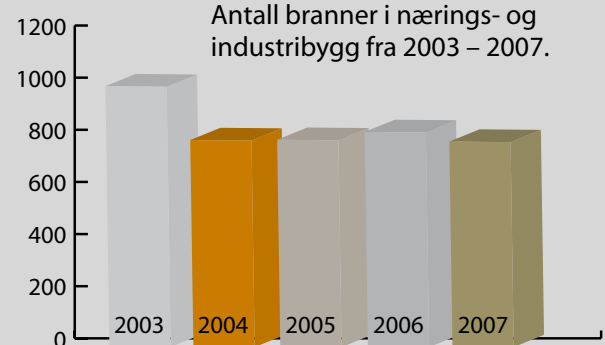
også etter at det er oppført, så derfor må de som planlegger også sørge for at all dokumentasjon videreføres til driftsfasen, sier Skeime Kostøl. - **Vi ser mange eksempler på at man overtar et bygg, og må begynne på nytt med dokumenteringen. Dette burde være helt unødvendig når vi vet hvor enkelt det er å tilpasse branntegninger til et bygg i drift**; å overføre disse fra prosjektfasen, er ikke et stort arbeid, men her slurves det dessverre i mange tilfeller, sier hun. - Mitt beste råd er å bruke en spesialisert rådgiver på brannsikring, som kan hjelpe med nødvendige råd på veien for å oppnå best mulig sikkerhet i forhold til krav i lover og forskrifter. Dette gjelder også i forhold til tid og ressurser som er til rådighet og utfordringene bygget og virksomheten står overfor, understreker hun.

Boligkomplekser - Jeg tror nok at det blir innstramninger i regelverket når det gjelder boligkomplekser. Vi må huske på at de fleste som dør i brann, dør hjemme. Vi ser også at storbrannene er sjeldnere, mens tiltakene mot boligbranner ikke er tilstrekkelig for å redusere antall omkomne. Det er i dag langt bedre brannsikring på kjøpesentre og sykehus enn det er hjemme på soverommene til folk, sier Skeime Kostøl. - Her vil det nok tvinge seg frem et større fokus på brannsikkerhet i nybygg, men også eksisterende bygninger vil nok merke økt fokus fra både myndigheter og forsikringsbransjen, mener hun.

Tenk totalløsning - Det viktige er nødvendigvis ikke hvor mye midler som brukes på brannsikring, men hvordan disse midlene fordeles, sier Skeime Kostøl. - Hvert bygg og hver type virksomhet kan ha individuelle behov. Brukes hele budsjettet på slukningsutstyr, og ingenting på varslings, er ikke brannsikkerheten nødvendigvis god. Tenk derfor langsiktig og helhetlig når det planlegges brannsikring, råder hun. ○

NEDGANG I ANTALL BRANNER

Antall branner i nærings- og industribygg fra 2003 - 2007.

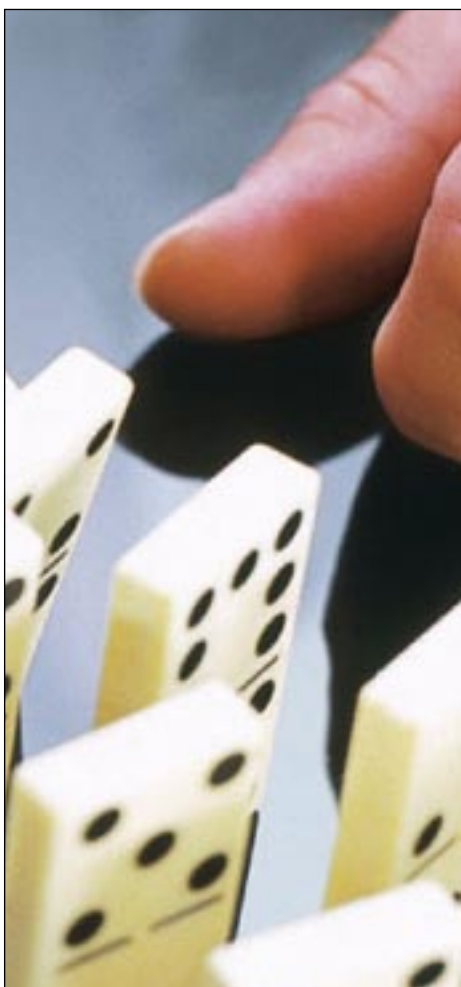


KILDE: DSB



Byrå: VISENDI

Optimal- og energisparende drift?
GK hjelper deg med ditt innneklima.

www.gk.no

Teknisk facility management:

Effektiv drift og økt fleksibilitet

Ved å sette ut eiendomsdriften til en profesjonell partner, oppnår du flere fordeler:

- Økt fleksibilitet
- Effektivisering av driftstjenestene
- Fokus på egen virksomhet
- Mindre administrasjon, færre kontraktspartnere

Siemens tilbyr et landsdekkende nettverk av kvalifisert personell, med høy kompetanse. Vi benytter moderne systemer og metoder i vårt arbeid, og leverer idag tjenester til blant annet Nordea og Aker Kværner.

Vil du vite mer?

Kontakt Stian Søhoel på telefon 900 111 38 eller fm.no@siemens.com

www.siemens.no/fm

SIEMENS

Forvalterne i føringen

Nå er det de profesjonelle eiendomsbesitterne som eier bygningsmassene, og de er ikke alltid interessert i å stå for selve driften. Så hva gjør egentlig en forvalter?

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

Først vil jeg få definere forskjellen på en eiendomsforvalter, og facility management, sier markedssjef Peter Malling jr. i Malling & CO AS. -En eiendomsforvalter leverer en lang rekke tjenester innenfor økonomi, regnskap, prosjektering, oppgradering og drift og vedlikehold, sier han. -Facility management er gjerne tjenester som går direkte på den daglige driften av et bygg. Altså vaktmestertjenester, renhold, snørydding, sanitær og hygiene og så videre. Dette er ofte tjenester forvaltere kjøper av facility management selskaper, forklarer han.

- Når det er snakk om nærings-eiendom er det er ikke uvanlig å dele opp virksomheten, fortsetter Malling jr. - Et område kan være å besørge eierforvaltning opp mot eiendomsbesitter. Da blir forvalteren forretningsfører og sørger for regnskap, selvangivelser, bilag, budsjetter, prognoser, forsikringer, ordner arkiver og styrer MVA. Det siste er spesielt viktig nå med den nye 10-års regelen, sier han.

Det er ikke bare regnskap som sorterer inn under tjenestene til en eiendomsforvalter. Ofte må forvalteren ta på seg "eierhatten", og være aktive i forhold til flere sider ved driften av bygget eller eiendommen.

- Ja, man følger ofte opp eierselskapet, her blir forvalteren en slags forlenget arm for eieren, og opptrer i mange tilfeller som eierens stedfortreder, sier Malling jr. -Det betyr som regel at forvalteren avholder generalforsamlinger og fører årsrapporter, sier han. I tillegg til dette kommer prosjektering ved ombygging eller oppgradering av bygg, for de forvalterne som besitter denne kompetansen. Forvalteren sørger for at alt vedrørende løyver og godkjenninger er på plass, og i henhold til lover og forskrifter. For noen forvalteres vedkommende kjøres det en aktiv forvaltning der de også utvikler eiendommer og tilpasser bygg og lokaler til leietagerne. I disse tilfellene går man inn og reforhandler leiekontrakter, eller finner nye leietagere der det er påkrevet, sier han.

Knutepunkt Forvalterne har også som regel et ansvar for den daglige

FACILITY MANAGEMENT

- **Integrasjon** av prosesser i en organisasjon for å opprettholde og utvikle avtalte tjenester som støtter og forbedrer effektiviteten til organisasjonens primære aktiviteter.
- **De ulike servicene** kan deles inn i "harde" og "myke" services. De harde servicene ligger som oftest under begrepet Facility management. Det går for eksempel ut på å sørge for drift, vedlikehold, fakturering og det tekniske.

driften av et bygg. Selv om dette er den delen av virksomheten som ligger mer i den klassiske oppfatningen av hva eiendomsforvaltning går ut på, er det også her spesialområder som skal ivaretas.

- Hos de seriøse forvalterne blir eiendomssjefen et knutepunkt mellom de eksterne gårdeierne og alt som kreves i den daglige driften, sier eiendomssjef i eiendomshuset Malling & Co, Axel Emil Roll. -Vi kan godt si at eiendomssjefen blir en slags daglig leder som sørger for at alt det som kreves for at et bygg skal fungere kommer på plass. Det kan være alt fra vaktmestertjenester, forhandle serviceavtaler,



Vaktmestere a la Roy Narvestad gjør seg best på NRK TV på lørdagskvelder. Her driver han søsteren Ruth til hardere dugnadsinnsats.

skaffe avtaler innenfor renhold, og snørydding. Det dreier seg mye om kvalitetsikring av tjenester. I dette ligger også innkreving av husleie, sørge for at det avregnes felleskostnader, besørge inkassosaker og følge opp regnskapssjefene i deres oppgaver, forklarer han.

Profesjonell forvaltning er fremtiden Eiendomsforvaltere har også en rådgivende rolle i tilfeller der bygg har behov for å tilpasse seg markeds-situasjonen. - Det kan være tilfeller der et lokale har stått tomt lenge, eller en leietager gjennom flere år har forsvunnet. Da kan vi tilby hele ver-

Facility management er gjerne tjenester som går direkte på den daglige driften av bygg.

PETER MALLING JR. I MALLING & CO AS



store driftsfordeler gjennom effektiv forvaltning

Vågen Eiendom er Stavanger-regionens største kompetansesenter innen drift og forvaltning av nærings-eiendom. For våre oppdragsgivere forvalter vi verdier for 3 milliarder!

Du finner regionens mest profesjonelle forvaltningmiljø i våre kontorer med adresse Skagenkaien 35-37, midt i Stavanger. Vågen Eiendom sikrer at nærings-eiendommen blir en lønnsom og langsiktig investering!

God forvaltning skaper verdier!

Vågen Eiendomsforvaltning AS, som ble etablert i 1998, står for forvaltning av næringsbygg i Stavanger-regionen. Vår portefølje består i dag av 33 eiendommer med tilsammen 150.000 kvm kontorer og butikkløkal. Selskapets medarbeidere har allsidig teknisk, økonomisk og juridisk kompetanse - i tillegg til bred markedskontakt.

Ta kontakt med oss for ytterligere informasjon om våre tjenester.

MARKEDSAVDDELINGEN AS



Vågen Eiendomsforvaltning AS • Vågen Eiendomsmegling AS • Vågen Drift AS

Skagenkaien 35-37,
4006 Stavanger.
Tlf: 51 93 92 60
www.vaagen-eiendom.no



FOTO: NRK/PÅL NISSEN

Lettere hverdag for styret

Styrer i borettslag velges blant beboere med varierende innsikt i eiendomsforvaltning og forretningsførsel. Ansvaret kan være tungt for et uerfarent styre med begrensede kunnskaper.

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

Redningen for mange er å hente inn profesjonelle forretningsførere. Hvordan er så forholdet mellom de profesjonelle forretningsførerne og de "folkevalgte" styrene?

- Vi har et godt forhold til alle våre borettslag, sier konserndirektør for eiendomsforvaltning i OBOS, Morten Aagenæs. - Vi ser jo at det er varierende kunnskaper om forvaltning der ute. Alle er imidlertid ikke amatører, og mange er ganske flinke til å styre driften. Det varierer en del hvor mye de forskjellige styrene velger å gjøre selv, sier han.

- I den grad det er mulig, forsøker vi å lede styrene gjennom de delene av styrets oppgaver som kan avstedkomme feil og uregelmessigheter. Styrene har faktisk ganske vidtgående fullmakter, og det er viktig å sørge for en korrekt og riktig saksgang når det fattes vedtak som kan få økonomiske følger for sameiet, sier Aagenæs.

- Siden de fleste boligselskaper har regnskapsplikt, er dette en stor del av de oppgavene vi bistår med. Andre ting kan være å føre protokoller, bistå ved generalforsamlinger og lage årsberetninger. Når det gjelder selve driften, fakturerer og driver vi inn felleskostnader og tar oss av eventuell inkasso. Vi er også til stede som rådgivere, og bistår styret med spørsmål av formell art, altså hvilke fullmakter styret har, om vedtakene er lovlig fattet og så videre, sier Aagenæs. - Jeg



Morten Aagenæs, konserndir. for eiendomsforvaltning i OBOS.

Vi ser jo at det er varierende kunnskaper om forvaltning der ute. Alle er imidlertid ikke amatører, og mange er ganske flinke til å styre driften.

MORTEN AAGENÆS, KONSERNDIREKTØR FOR EIENDOMSFORVALTNING I OBOS

vil selvsagt anbefale alle styrer å benytte seg av profesjonelle, ikke minst fordi det gjør hverdagen litt lettere for dem.

- Mange av de uregelmessighetene som er blitt begått av styrer rundt omkring, er mest av formell karakter, men vi må ikke glemme at styret i et sameie eller borettslag er øverste ansvarlige for all virksomhet i sameiet. Det har forekommet at styrer er blitt holdt juridisk ansvarlig for feilaktige disposisjoner; derfor tegner de fleste styreansvarsforsikring, understreker han. - De fleste seriøse forretningsførere vil kunne bistå styret i et sameie om de juridiske forholdene rundt regnskap og økonomi, så derfor er det også viktig for styrene å søke råd om de er usikre, avslutter han. ○

dikjeden for eiendomsbesitteren, fra prosjektering, via utvikling, til daglig drift, forklarer Mallings Jr.

- Slik markedet utvikler seg blir det stadig mer viktig med en profesjonell forvaltning av eiendommer for å tilfredsstille eiernes forventninger, sier han. -De forskjellige mar-

kedsleddene er så omfattende, at det krever inngående kjennskap til en rekke fagfelt for å få maksimalt ut av en eiendom. -Det vi ser er at det er mange gode muligheter som går tapt på grunn av manglende kompetanse hos eiendomsbesitteren. Her kommer man inn på markedsutvikling og for-

ventet avkastning i et marked som fortsatt går meget godt, understreker han. -Vi vet imidlertid at i tider der markedet går tregere, vil det kreve mer av forvalterne for å skaffe gode leietagere, og her kommer både kontaktnett og markedskjennskap inn i bildet, avslutter han. ○

Energi analyse

Optimale Energi Systemer

VANN - VARME - ENERGI



PENTEX
www.pentex.no



Optimale Vannbårne Systemer

- **Varme - kontroll av varmeanlegg**
- **Energi effektivisering - kost pr. m²**
- **Termografi - feilsøk varmekamera**
- **Produkter for optimalisering**
- **Systemer for overvåkning**

Registrer din interesse: pentex@pentex.no - tlf: 69 351580

Hjelp til forvaltning

Eiendomsforvaltning er ikke lenger i fødselsfasen. Store aktører i markedet vender seg mot forvalterne for å øke inntjeningen på sine bygg når verdistigningen avtar.

AV: FREDRIK GRØNNINGSÆTER

Etter mitt skjønn er hele forvaltningsmarkedet inne i både en konsoliderings- og profesjonaliseringsfase, sier administrerende direktør Hans Edvardsen i Forvaltnings-Compagniet.

Han forteller at markedet i dag preges av at store finansielle aktører, som eiendomsfond, kjøper komplette forvaltningspakker. De store forvaltningselskapene har på sin side satt ut oppdrag til mindre aktører, men det holder på å forandre seg.

- Siden etterspørselen øker, er det også kommet en oppkjøpsfase i markedet. De små forsvinner inn i de store. Det er en oppkjøpstendens nå, og færre, men større miljøer dominerer. Utviklingen blir mer profesjonell på grunn av at innkjøperne er blitt mer bevisst på verdien av tjenestene, sier Edvardsen.



Hans Edvardsen, adm. dir. i Forvaltnings-compagniet.

Et kontaktpunkt Eiendomsforvalternes rolle har for alvor kommet i søkelyset. Det handler om å gjøre verddivurderinger, anslå hva som kan utbedres, justere husleieprisene og senke kostnadene. Selv om "facility management" har vært et begrep i rundt tolv år, har det tatt sin tid før det slo rot her til lands.

- Det har tatt tid før markedet har "modnet". Først de fire-fem siste årene har vi opplevd en kraftig etterspørsel etter totalleveranser, sier FM-direktør Ann Helen Hytten i Sodexho AS.

Firmaet - som en profesjonell operatør av Facility Management

- opplever meget stor etterspørsel innenfor de ulike tjenestene, ikke minst fra sine eksisterende kunder av "silo"-leveranser som ser fordelene ved å ha en totalleverandør samt et kontaktpunkt.

- Forretningsideen i overordnet eiendomsforvaltning er å gjennomføre forbedringsprosesser knyttet til tre nøkkelforhold: økte leieinntekter, å sette i gang med kostnadseffektivisering, samt leietakerpleie og måling av kundetilfredshet, sier Edvardsen.

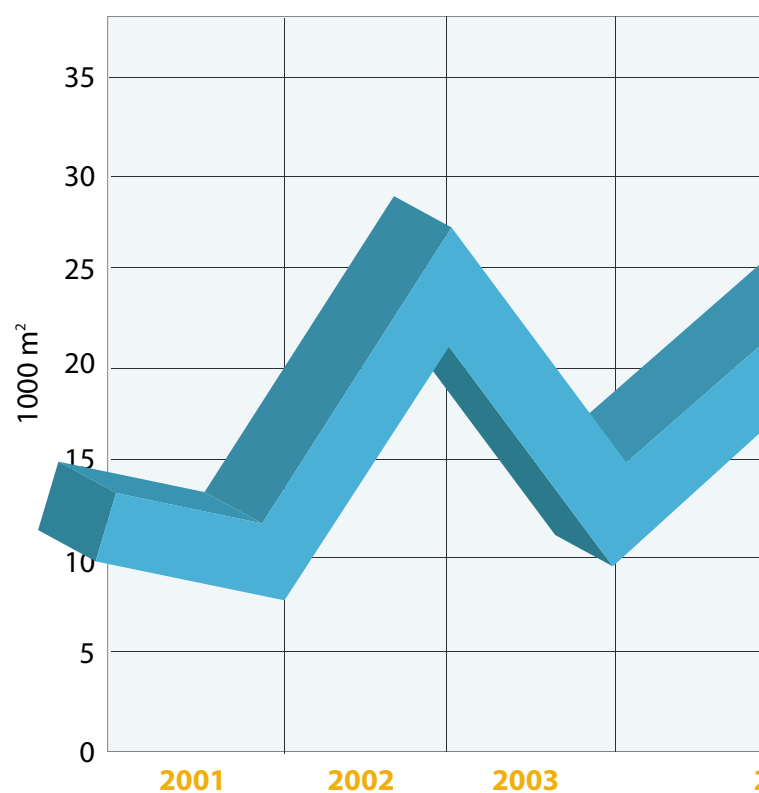
Trenger definisjon Mindre tjenester som kantinedrift, vaktmestertjenes-

ter og andre forfallende oppgaver blir igjen satt ut til mindre aktører, som renholdsbedrifter og lignende som også faller inn under forvaltningsbegrepet. Edvardsen mener det skaper forvirring, og etterlyser klarere skille mellom tilbudene.

- Vi trenger i dag en klar definering av begrepet. Eiendomsforvalt-

ning er alt fra vaktmester til kontrakter. Vi driver med de tunge fagene, som eiendomsvurdering, kjøp og salg, utvikling, økonomirapportering samt å stå som vertskap for leietakerne. Vi leier inn mindre tjenester fra andre aktører i markedet. Store forvaltningsfirmaer står som et enkelt kontaktpunkt for kunden, sier han.

Igang satt bygg i undervisningssektoren (m



STATSBYGG



STATSBYGG FORVALTER OG VEDLIKEHOLDER

Statsbygg er Norges største statlige eiendomsaktør i sivil sektor med en eiendomsportefølje på rundt 2,3 millioner kvadratmeter til en verdi av ca. 20 milliarder kroner.

Statsbygg eier og forvalter over 1500 eiendommer i Norge og 120 eiendommer i utlandet. Mange av byggene er arkitektoniske godbiter som har en naturlig plass i samfunnsbildet.

Spennvidden på eiendommene er stor. På den ene siden finnes kongelige eiendommer som Slottet og regjeringsbygg. På den andre siden finnes tollstasjoner, kultureiendommer, ambassader, barnevernsinstitusjoner og vei- og trafikkstasjoner.

www.statsbygg.no



Øverst: Victoria terrasse, arkitekt: Henrik Thrap-Meyer, foto: Jiri Havran
Nederst: Hålogaland teater, arkitekt: Vulkan Arkitekter, foto: Jaro Hollan



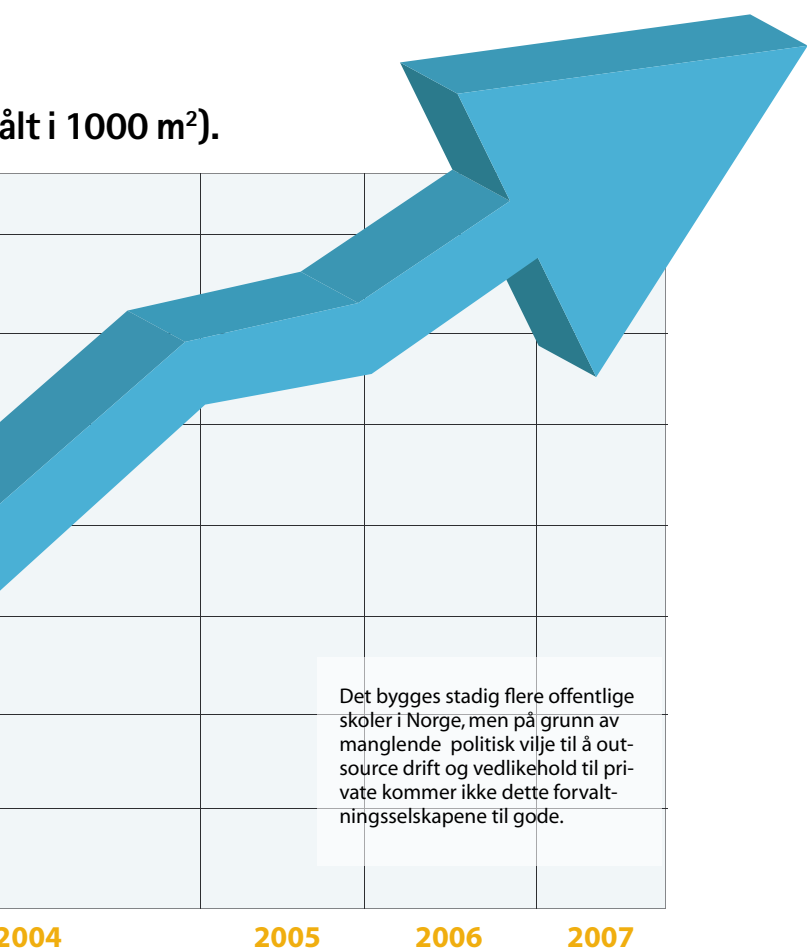
Ambassaden i Maputo, arkitekt: Wilhelm Lauritzen AS, foto: Pierre Peters



Forvalter, foto: Leif Gabrielsen



Høgskolen i Bodø, arkitekt: Arkitektstudio AS, foto: Jaro Hollan



Facility Management er en ledelsesfunksjon med ansvar for planlegging og koordinering av kundens sekundærtjenester, og har som hovedmål å støtte kundens primærvirksomhet. Innunder mindre forvaltningstjenester finner man i hovedsak personalrestauranter/kan- tine, møteromsservice, sentralbord,

resepsjon, post, administrasjon av rekvisita, intern serviceadministrasjon, callsenter, vaktmestertjenester, snørydding, gartnertjenester, renholdstjenester og vinduspuss.

Offentlige bygg Med store etterslep på gamle bygg og enorme virksomheter, burde det vært mye

rom for utsetting av tjenester fra det offentlige, men ifølge både Edvardsen og Hytten er det en politisk kronglet vei som setter sperrer.

- Outsourcing innenfor offentlig sektor er politisk betinget, og dermed vanskeligere å påvirke, sier Hytten. Hun viser til at den politiske viljen til å sette ut tjenester til det private har vært liten her i landet. Edvardsen mener det offentlige burde se mulighetene i forvaltningseksperter.

- Det har sammenheng med rammevilkårene til det offentlige. De er nok inne i en gradvis omstillingsprosess som vi nok ikke har sett slutten på. Det kan bli et "både og" når det gjelder forholdet mellom det private og det offentlige. Jeg ser at det kan være veldig mange gode grunner til at de skal ha en del av oppgavene selv, men det er viktig å åpne for en effektiv samhandling. Det handler om pragmatiske løsninger, sier han. ○

BYGGE-BOOM

3. kvartal 2007
sammelnegnet med i fjor:

- **Byggeproduksjon:**
Opp 7,5 prosent
- **Anleggsproduksjon:**
Opp 3,4 prosent
- **Antall igangsatte boliger:**
Opp 6,4 prosent
- **Boligindeksen:**
Opp 11,5 prosent

KILDE: SSB

Fest for festerne?

Siden forslagene til en ny tomtefestelov ble lansert, har en lang rekke instanser og berørte festere og bortfester vært på banen med sine synspunkter.

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

Særlig gjelder det regulering av festeavgift og innløsning av festet, som har skapt debatt. For mange borettslag er det usikkert hvilke følger den nye loven vil få.

Innføringen av den nye loven kulliminerte med dommen i Høyesterett 21. september 2007 i den såkalte Sørheimsaken (Rt. 2007 s. 1308) som gjelder regler om innløsningssum i tomtefesteloven. Konklusjonen av dommen ble at det er behov for å endre tomtefesteloven for å få bedre samsvar med Grunnloven. Det store spørsmålet er hvilket innhold de nye reglene om innløsning får.

Fem forslag Justisdepartementet sendte fem ulike forslag til endringer ut på høring, og avsluttet høringsperioden 30. januar i år. De fem forslagene er:

Alternativ 1: 20 ganger oppregulert

festeavgift - samt regler for tidsavgrensede og tidsuavgrensede avtaler. **Alternativ 2:** 20 ganger oppregulert festeavgift samt rett for bortfesteren til å kreve 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensede avtaler.

Alternativ 3: 25 ganger oppregulert festeavgift - samt regler for tidsavgrensede og tidsuavgrensede avtaler. **Alternativ 4:** 25 ganger oppregulert festeavgift - samt rett for bortfesteren til å kreve 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensede avtaler.

Alternativ 5: 30 ganger oppregulert festeavgift - samt regler for tidsavgrensede og tidsuavgrensede avtaler.

-Vi har i vår innstilling til disse forslagene fastslått at vi finner alternativ 1 mest akseptabelt, sier advokat Thor Eek i NBBL i en kommentar. -I denne innstillingen er vi også suksessivt mindre fornøyd med de øvrige forslagene, understreker han. -For borettslag vil resultatet av endringene ha mye å si. For det første er det viktig å få avklart hvilke verdier tomten utgjør, og hvilke konsekvenser som følger den nye loven. Derneft er det selvsagt viktig å kunne forholde seg til pris ved en eventuell innløsning av tomten, og til slutt er det selvsagt viktig med hensyn til fornyelse av festet, og pris på dette, avslutter han. ○

Eiendomsforvalterstudiet

Utdannelsen som gjør deg kompetent til å utøve rollen som eiendomsforvalter!

- » Eiendomsteknikk
- » Eiendomsjuss
- » Eiendomsøkonomi
- » Kommunikasjon og markedsplanlegging

KOMBINER JOBB OG UTDANNING

 Eiendomsakademiet
www.eiendomsakademiet.no

For mer informasjon send kodeord EIENDOM til 26112 på sms

Tjenesten er gratis og uforpliktende.



Bransjens linedansere

En dyktig eiendomsforvalter trenger forståelse for økonomi, juss, byggeteknikk, kommunikasjon og drift og vedlikehold. Yrket er en linedans mellom eiers interesser og kundens behov.

AV: FREDRIK GRØNNINGSÆTER

-Det å forvalte en næringseiendom er ikke en hobby man kan ha på siden! Her stilles det store krav. På grunn av at verdien av næringsseiendom har steget betraktelig i det siste, har eiendomsstudiet nå virkelig våknet til liv, sier daglig leder Henning Møllerløkken ved Eiendomsakademiet. Han opplever en stadig økende interesse for eiendomsforvalterstudiet - gjerne fra mennesker med en grunnutdannelse i bunn, som ønsker å bygge ut kompetansen.

- De med økonomisk bakgrunn har ofte et fortrinn. Utdanningen ligger på helt overordnet nivå. Man blir en koordinator for alle de ulike funksjonene som et næringsbygg trenger, med overordnet ansvarsnivå på alt fra helse, miljø og sikkerhet (HMS) til juridiske kontrakter, sier Møllerløkken.

Profesjonalisering Flere og flere ser behovet for eiendomsforvalterrollen. Det handler om å ivareta eierens interesser med hensyn til fortjeneste, sikkerhet og miljø, samtidig som kunden er fornøyd med lokalene og tjenestene. Tiden hvor bedrifter selv kjøpte inn tjenester fra mange forskjellige aktører

// Den nye loven er mye strengere og setter klarere krav til energiforbruk.

HENNING MØLLERLØKKEN,
DAGLIG LEDER VED EIENDOMS-AKADEMIET

rer er på hell. Selv i et nedadgående marked er behovet til stede.

- Interessen blir ikke mindre selv om konjunktorene svinger nedover. Eierne vil alltid gjøre seg kvalitets-sikrende grep. Investorer og meglere er mer utsatt for svingninger, sier Møllerløkken.

Han får støtte i sine synspunkter av Svein Bjørberg, professor II i ombyggingsteknikk og bygningsforvaltning ved NTNU og rådgiver i Multiconsult, som viser til en økende etterspørsel til tross for svingninger - også innen det offentlige. - Vi ser en kraftig profesjonalisering av eiendomsforvaltning. Her kommer flere og flere aktører. Den samme profesjonaliseringen kan også komme godt til nytte i offentlige foretak, også kommunale. Det offentlige har et veldig behov for kompetanseheving i form av eiendomsforvaltning, sier han.

Tekniske utfordringer En av eiendomsforvalterens roller er å sørge for at bygget er i hensiktsmessig stand, spesielt med tanke på å overholde Plan- og bygningsetatens forskrifter. Fra årsskiftet kom det nye regler som skal redusere energibruket i bygg med 25 prosent. Det blir en utfordring for studiene.

- Den nye loven er mye strengere og setter klarere krav til energiforbruk. Man må gripe an utdanningen slik at den står i overensstemmelse med lovverket, sier Møllerløkken.

Dermed bør eiendomsforvalteren også kunne litt om byggeteknikk. Mange bygg sliter med store et-

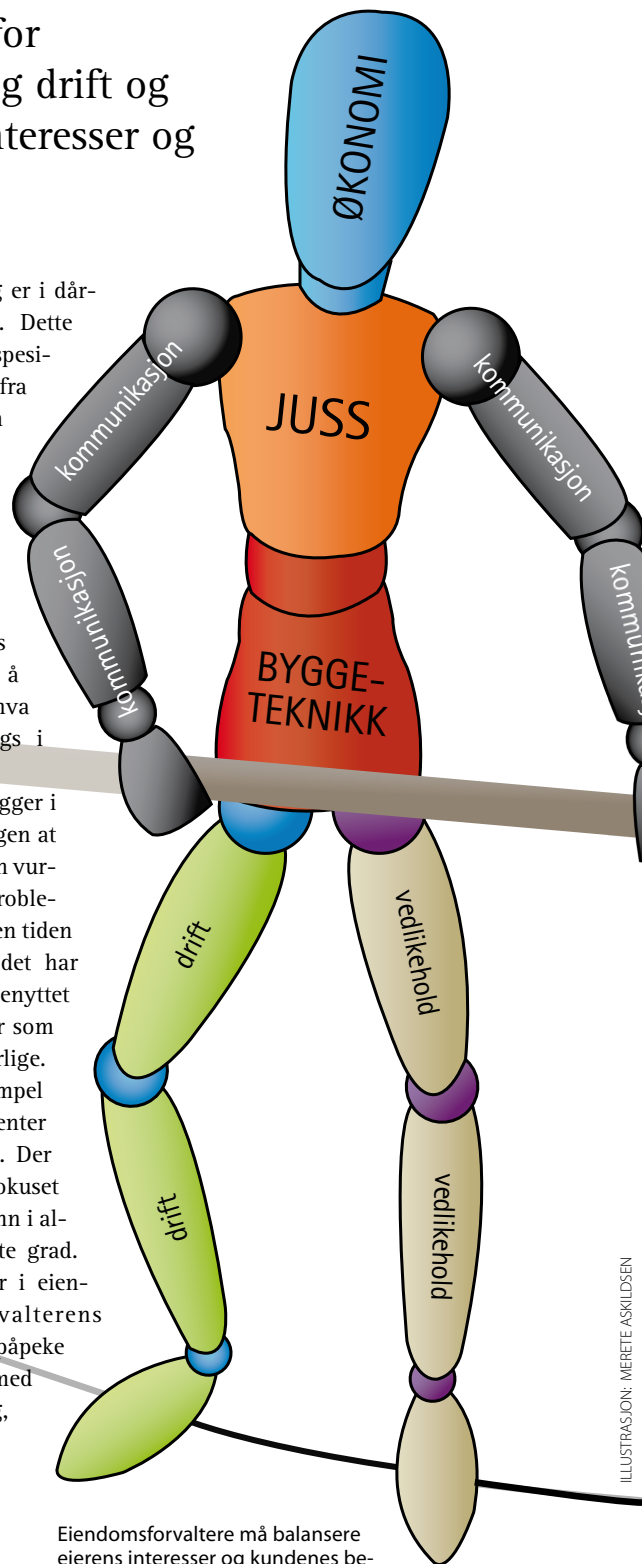
terslep og er i dårlig stand. Dette gjelder spesielt bygg fra perioden 60- og 70-tallet.

Her vil det ofte være forvalters oppgave å utrede hva som trengs i bygget.

- Det ligger i utdanningen at man tar en vurdering. Problemer fra den tiden er jo at det har vært benyttet materialer som er helsefarlige.

Et eksempel er elementer av asbest. Der kommer fokuset på HMS inn i aller høyeste grad. Det ligger i eiendomsforvalterens rolle å påpeke mangler med et bygg, sier Møllerløkken. ○

Eiendomsforvaltere må balansere eierens interesser og kundens behov; et krevende og turbulent marked stiller stadig høyere krav til deres ferdigheter og kompetanse.



ILLUSTRASJON: MERETE ASKILDSEN

Startbanks sjekkliste

Når leiligheten osrer av mugg og det regner råtne spikere fra himlingen, har du antagelig hatt dårlige håndverkere på besøk. Startbank er en database som skal sikre kvaliteten på arbeidet.

AV: FREDRIK GRØNNINGSÆTER

-Grunntanken er at det skal gjøres lettere å velge seriøse aktører. Her kan folk sjekke aktuelle leverandører og se om de har offentlige godkjenninger i orden. I tillegg kan du hente inn opplysninger om bedriftens økonomi i forhold til utestående krav og lignende, sier direktør for næringspolitikk og kommunikasjon Audun Lågøyr i Byggenæringens Landsforening (BNL).

Tjenesten er bygd opp etter et brukervennlig prinsipp. Det lyser grønt hvis bedriften er godkjent, og det lyser gult hvis det er noe å utsette på bedriften. Det jobbes hardt for å åpne tjenesten for den vanlige forbruker. I dag er Startbank kun et tilbud for proffmarkedet. Store byggherrer og det offentlige krever at bedriftene de bruker skal være innmeldt, men for enkeltpersoner er den fortsatt fremmed.

- Ca. 2600 aktører er registrert hos oss per i dag. Ambisjonen nå er å få så mange aktører inn i ordningen at det kan åpnes for forbrukermarkedet.

- Seriøse bedrifter gir en trygghet. De kjennetegnes av at når de gjør en feil, så retter de den opp etterpå. I tillegg er det i ferd med å etableres en egen klagenemnd for håndverkere, sier Lågøyr. ○



Programvare for oversiktlig eiendomsforvaltning:
**Uni Eiendom, effektive løsninger innen
Boligutleie - Næringsutleie - FDV**

Integrert med Uni Økonomi har du full kontroll på dine eiendommer.

Les mer på www.unipluss.no, eller kontakt oss for nærmere info:
Hans S. Rohde, 55 08 90 08 / 915 38 909 - hans@unipluss.no

unipluss

Uni Eiendom
- Ett system, mange muligheter.

Tlf.: 55 08 90 00
www.unipluss.no
salg@unipluss.no

Besøksadresse:
Kanalveien 109
5068 Bergen

Uni Pluss AS
Postboks 87, Kristianborg
5822 Bergen



sisteskrick.no / foto: Getty Images



Det er ikke sant at alt var bedre før

De siste hundre årene har teknologien utviklet seg enormt, og utviklingen går raskere for hvert år. Det som en gang var slitsomme og ofte farlige arbeidsoppgaver, går i dag av seg selv. Ting som var umulig i går, er en selvfølge i dag. Bare fantasien setter grenser for hva som er mulig i morgen.

Stadig bedre teknologi flytter hele tiden våre grenser for trivsel, trygghet og komfort. Avanserte datasystemer kontrollerer for eksempel lyskryssene som styrer trafikken, og selv små forbedringer i teknologien bidrar til en mer effektiv trafikkflyt. Dermed kommer alle litt raskere og tryggere frem dit de skal. Hundretusener av biler kan på den måten spare millioner liter drivstoff, og vil slippe ut langt mindre drivhusgasser og annen eksos.

I ethvert bygg kan stadig flere funksjoner samordnes, overvåkes og automatiseres. Bare gjennom installasjon av moderne styringssystemer for temperaturregulering og solavskjerming i en helt gjennomsnittlig privatbolig, kan man øke komforten samtidig som strømforbruket synker med hele 20 %.

Sparsomhet er en dyd her i landet. Mange beholder derfor sine gamle teknologiske løsninger så lenge de kan. Er det ikke litt lite sparsommelig å bytte ut noe som tross alt fungerer?

Når det gjelder teknologi, er det faktisk ofte mer sparsommelig å bytte enn å vente. De mest moderne løsningene sparer nemlig på det som betyr mest; energi, kostnader og tid.

www.norskteknologi.no

NORSK TEKNOLOGI

Vi moderniserer Norge



Norsk Teknologi er en landsforening i NHO, og var tidligere kjent som TELFO. Norsk Teknologi representerer bransjeforeningene NELFO (Foreningen for EL og IT bedriftene), KELF (Kulde og varmepumpeentreprenørenes landsforening), HLF (Heisleverandørenes landsforening), VRF (Ventilasjons- og rørentreprenørenes forening) og Integra (Foreningen for tekniske system-integratorer). Sammen representerer vi 1500 bedrifter og 26 500 arbeidsplasser med en samlet omsetning på 28 milliarder kroner.

Forvaltning med et tastetrykk

Programvaren er lagt opp for å håndtere alle brukerrollene. Selv en bitte liten eiendomsforvalter kan bruke en totalintegrert løsning.

BJØRN DAVIDSEN, DIREKTØR I UNI PLUSS AS

Arbeidsmengden for administrasjon av eiendom kan være overveldende. Gjennom forskjellige programvareløsninger kan du redusere papirbunken til et tastetrykk.

AV: FREDRIK GRØNNINGSÆTER

Programvare for eiendomsforvaltning handler ikke om å overta jobben for en kunde. Det handler om å gi kunden et effektivt verktøy til å gjøre jobben selv.

- Vår forretningsidé begynte allerede i 1999. Studentsamskipnadene i Trondheim og Bergen trengte en effektiv måte å administrere utleieobjektene sine på. Systemet deres var fullstendig gått ut på dato, og det ble utviklet nye rutiner. Vårt daværende selskap vant en anbudsrunde for denne jobben, og siden har vi spesialisert oss på forvaltningsprogramvare, sier administrerende direktør Bjørn Davidsen i Uni Pluss AS.

Utleie av hybler er enhetsbaserte kontrakter i forhold til næringseiendom. Behovet var et system som kunne samordne nye og gamle leiekontrakter. Strøm, kabel og andre integrerte tjenester, og til og med vaskeriutgifter og inntekter ble ført inn i programvaren.

- For eksempel: En studentorganisasjon tildeler kundene sine en ny kontrakt hvert år. Det ble tidligere ufattelig mye papir. Nå tilbyr de, via datamaskinen, en digitalkontrakt som kan underskrives. Det ligger store innsparinger i slike løsninger, sier Davidsen.

Systemet til Uni Pluss ble utviklet fra et grunnsystem for økonomi. Siden har dette blitt utviklet til å integrere eiendomsforvaltnings-



Ola Gaute Aas Askheim, adm. dir. i Opinion AS.

løsninger. En eiendomsforvalter sitter gjerne med manuelle løsninger. De har som oftest et økonomisystem og en oversikt over boliger i et Excel-ark ved siden av.

- Programvaren er lagt opp for å håndtere alle brukerrollene. Selv en bitte liten eiendomsforvalter kan bruke en totalintegrert løsning, sier Davidsen.

Oversikt og pålitelighet Forvaltningsløsninger på data handler om oversikt - å holde orden på økonomi, kontrakter, depositum, fakturering av husleie, innhenting av data fra elektriske installasjoner og å ha oppdaterte lister over arbeidskraften som bygget bruker. Man kan til og med finne målesystemer for tellerskritt i interntelefoner.

- **Det handler ikke om forvaltningen for kunden. Dette er et produkt som setter kunden selv i stand til å håndtere problemene sine. Vi benytter en applikasjon som legger til alt en eiendomsforvalter kommer borti.** Når en prosess er avsluttet, sendes arbeidsoppgaven videre til neste bruker i systemet, forteller Davidsen. Han påpeker at pålitelig-



Studentskipnaden i Trondheim forvalter ca. 3000 hybler og leiligheter. Det krever moderne forvaltningssystemer. Bildet er av studentboligene i Sverresgate. FOTO: SIT

het er viktig i et dataverktøy. Det bør ikke bryte sammen.

- Systemet må effektivisere forholdene i dagens drift. Man skal spare tid og kostnader. Ved bruk av dataverktøy, kan man få høyere belegg og bedre inntjening. Kunder bør også forvente et stabilt og sikkert system, som virker hver dag uten problemer.

Offentlig interesse Programvare-

løsninger er ofte en lettere pille for det offentlige å svelge enn å sette bort administrasjonen til ordinære forvaltere. Uni Pluss har mange kunder innen forvaltning.

- I tillegg til samtlige av landets studentsamskipnader, har vi også sykehus og noen kommuner som kunder, sier Davidsen.

Der store eiendomsforvaltere har løsninger for større kunder, kan da-

taprogrammer gjøre livet lettere for mindre eiendomsbestyrere. Advokater, boligbyggelag, båtforeninger og private eiendomsforvaltere er noen eksempler.

- Vi opplever etterspørsel fra de fleste næringstyper - alt fra boligeiendom til organisering av flytebrygger. Folk ser etter en tjeneste som er døgnåpen. Verden i dag foregår på nettet, konkluderer Davidsen. ○

Forsikring for fremtiden

Når man skal ta høyde for eventuelle fremtidige driftsforhold, at det er viktig med grundig forarbeid.

ARILD JUELL-ANDERSEN, LEDER FOR EIENDOM UNDERWRITING I IF

Med bygningsmasser som representerer store verdier - ikke minst for fremtidig utleie - er det svært viktig med riktig forsikring.

AV: TOM AMRIATI-LØVÅS

- Det blir fort komplekse forhold når vi snakker om forsikring av næringseiendom, sier Arild Juell-Andersen, leder for Eiendom Underwriting i If. - Det vi ser er at mange

ikke tar med forsikring i planene for prosjektet med et nybygg er godt i gang. Det er mye å spare på å tenke på krav og risiko allerede på planstadiet. Som en hovedregel kan vi si at det er leietakerens virksomhet som er hovedrisikoen ved utleie, og det er mindre risiko

forbundet med kontorer enn med produksjonslokaler.

Store konsekvenser - Det er mange ting som må på plass, og jo tidligere i en byggeprosess man tar risikomesige forhold i betraktning, jo mindre er risikoen for dyre ombygginger senere, fremholder Juell-Andersen.

Et annet spørsmål som er viktig, er hvilken risiko man ønsker å stå i. For noen virksomheter vil det være aktuelt å ta en del av risikoen selv, mens det for andre vil være

nødvendig med full dekning.

- Stikkordet er å få på plass en forsikringsavtale som er tilpasset virksomheten. Her kommer betraktninger som forsikringssummer, dekningstyper, dekning ved husleieavbrudd, avbrudd hos underleverandør og ev. bedriftsspesifikke behov inn i bildet. Det kan være rettslig erstatningsansvar som utleier, eller kontraktmessige avklaringer, poengterer Juell-Andersen.

Få avklart grensene Det er også

viktig å finne grensen mellom det som er utleiers ansvar og det som skal dekkes av leietaker.

- Her er det leieavtalen mellom partene som bestemmer, og jeg kan bare understreke hvor viktig det er å være grundig og detaljert med slike avtaler. Vi ser at mange utleiere legger seg på et nivå som er bedre enn lovens minstekrav. Her kan forebyggende tiltak virkelig kunne vise seg på bunnlinjen i form av økte priser og flere utleide kvadratmeter i et bygg, mener Juell-Andersen. ○

VARME- PUMPE?

FREMTIDENS OPPVARMINGSKILDE - ALLEREDE I DAG

Varmepumper er delt opp i tre forskjellige typer - luft/luft, luft/vann, væske/vann.

Er du i tvil om hvilken type, størrelse (kW), eller hvordan det hele fungerer - her får du svarene

Luft til luft varmepumpe

Luft til luft er det enkleste varmepumpealternativet. Anlegget består av to hovedkomponenter, utedel/inndel (utedel monteres ute, inndelen inne). Anlegget egner seg i nærsakt alle typer eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Monteringen av selve pumpen tar sjelden mer enn 4 timer, og kostnadene rundt monteringen vil normalt ligge et sted mellom 3-5.000,- alt etter hvor mye arbeid og materiell som går med. Luft til luft varmepumper er mest effektiv i boliger med åpen romløsning, der luftstrømmen får fritt spillerom. Har du et eldre hus med dårlig isolasjon og mye fukt, kan luft/luft varmepumper utrette underverker for både strømregningen og inneklimaet.

Luft/vann varmepumpe

Luft til vann varmepumper brukes til å varme vann i boligen. Varmt vannet brukes til f. eks. gulvvarme, radiatorer og tappevann. Oppvarming av vann krever mye energi i form av el., olje eller gass. Ved å benytte varmepumpe bruker man den reneste av disse alternativene. En luft til vann løsning egner seg best for de som ikke har for store varmebehov og hvor det ikke er praktisk å grave eller bore etter varme. Å bytte ut sin oljefyr med en løsning i fra Stiebel-Eltron er det perfekte valg.

Væske/vann varmepumpe

Væske til vann varmepumper brukes til å varme vann på lik linje med luft til vann varmepumper, men de henter energi fra en annen kilde. Det vanligste er å benytte bergvarme, men også sjø, fjøs, en myr eller et jorde kan benyttes. Væske til vann varmepumper gir den mest effektive oppvarmingsløsningen, da man har en jevn varmekilde å hente energi i fra.

Panasonic - luft/luft - leveres fra 4 - 18 kW varmekapasitet

Foto: Panasonic Nordic AB



Stiebel Eltron LWZ
Hussentral



3 produkter i 1 - varmepumpe, balansert ventilasjon og varmtvannsbereider

Stiebel Eltron WPL
Luft/vann



WPL-serien leveres fra 5,5 kW - 22 kW

Stiebel Eltron WPC
Kombi-væske/vann



WPC-serien leveres fra 5 kW - 420 kW

Stiebel Eltron WPF
Væske/vann



WPF-serien leveres fra 5,8 kW - 16,3 kW

Tysk kvalitet!

REPRESENTANT FOR PANASONIC VARMEPUMPER & STIEBEL ELTRON I NORGE:

EcoConsult AS

varmepumper/aircondition ●●●●

Strømsveien 324 - 1001 Oslo - Telefon: 02515
E-post: post@ecoconsult.no - www.ecoconsult.no

NORGES
NATURVERNFORBUND
FRIENDS OF THE EARTH NORWAY

Panasonic
varmepumper ●●●●

Se www.ecoconsult.no
for kampanjetilbud

STIEBEL ELTRON

EKSPERT-PANELET

Vi har samlet tre av bransjens beste hoder til å belyse eiendomsforvaltning.



Ellen Nedregård Isaksen, forvaltningssjef i boligbyggerlaget Usbl.



Hans Edvardsen, direktør i Forvaltningscompagniet.



Karl Arne Enquist, adm. dir. i Enquist Eiendom.

1

Hva er dine råd til mennesker som ønsker en karriere innen eiendomsforvaltning?

“ Hvis man ønsker å jobbe innen eiendomsforvaltning, er det en fordel med økonomisk, administrativ og/eller juridisk bakgrunn. Man vil møte problemstillinger innen alle disse fagområdene, og en kombinasjonsbakgrunn vil gjøre det enklere å sette seg inn i et variert arbeidsfelt. En spesifikk utdanning for eiendomsforvaltning er det vanskelig å peke på, selv om enkelte høyskoler har begynt med modulbaserte eiendomsforvaltningsstudier. Som nevnt vil en kombinasjon av flere fagfelt være en fordel, slik at man kan gi en helhetlig rådgivning.

“ Det er tre fagområder som er interessante for oss. Det ene er det økonomisk administrative, det andre handler om relasjonskompetanse og det tredje går på det tekniske. De tre momentene er nøkkelkompetansen hos en god eiendomsforvalter. Når det kommer til rekruttering til bransjen, er vi nødt til å jobbe mer tverrfaglig og bygge opp kompetanseteam. Der ligger hemmeligheten. Hvis du ikke klarer å tiltrekke deg den beste arbeidskraften, taper du terrenget i bransjen.

“ Så vel bygningsteknisk som økonomisk/administrativ bakgrunn er gunstig som grunnlag for eiendomsforvaltning, og også juridisk kompetanse er nyttig. Det er stor forskjell på å drive forvaltning av boligselskaper og av større avanserte næringsbygg. Innen boligforvaltning er enklere administrative oppgaver kombinert med regnskap og rettleiding av styrene ofte en utfordring, siden disse sjelden er profesjonelle. Innen forvaltning av næringsseiendom stilles økte krav til alle de tre profesjonene, idet profesjonelle eiere har store krav til eiendommen som "pengemaskin".

2

Hva skjer med markedet for eiendomsforvaltning nå i etterkant av siste års stagnering i eiendomspriser og børsuro?

“ 95 prosent av boligselskapene har bunnsolid økonomi og påvirkes lite eller ingenting av stagnasjon i eiendomsmarkedet eller nedgang på børsen. For helt nye boligselskap eller prosjekter i byggefasen er det derimot viktigere enn noen gang å ha en profesjonell forvalter med gode rutiner, slik at man kan stole på at innkrevingen går på skinner og den økonomiske og juridiske rådgivningen er god. Videre ønsker mange i større grad å ha lite arbeid selv med forvaltningen, slik at betalingsvilligheten for forvaltningstjenester er økende. Store helhetlige forvaltere som tilbyr et bredt spekter av tjenester står sterkt i slik konkurranse.

“ Vi får et paradigmeskifte i verdikjøp knyttet til rente og til verdikjøp knyttet til en aktiv forvalter. En aktiv forvalter vil være en som evner å sette i gang forsetter som å øke leieinntektene, redusere kostnadene og sikre kontantstrømmen ved hjelp av fornøyde leietakere. Det å optimalisere kontantstrømmen i allerede eksisterende bygg blir viktig.

“ Vanskelig å spå, men etter den voldsomme veksten i boligprisene er det naturlig med en utflating, kanskje også en nedgang. Også renteøkningene de siste årene bør virke prisdempende etter hvert. Jeg tror ikke på noe stort prisfall, men enkelte segmenter i boligsektoren er mer utsatt enn andre. Det er bekymringsfullt at bankene i stor grad har lånt ut penger til langt over pipen, og det er naturlig at noen på grunn av dette vil få problemer. Nå er det også slik at endringer i boligmarkedet skjer langsommere enn på andre sektorer. Det er en treghet i dette amatørmarkedet, både når det gjelder nedgang og oppgang. Eiendom i sentrale strøk er knapphetsgoder, og over lang tid er eiendom trygt og godt.

3

Hvilke fallgruver må man se opp for når man skal skaffe eiendomsforvaltning?

“ Uansett hvilken type forvaltning man ser etter – bolig eller næring – så er det viktig å vurdere eget behov for bistand. Behovet er varierende; noen trenger kun regnskap, andre en helhetlig rådgivning og mulighet til å kjøpe andre tjenester som tekniske og juridiske i tillegg. Uansett behov er det viktig å få presentert rutiner og kompetanse hos mulige samarbeidspartnere slik at man har et godt fundament for valget. I vurderingen av selve avtalen bør man vurdere hva som er inkludert og hva som tilleggsfaktureres. Ofte ser vi at den tilbyderen som har den laveste grunnprisen ikke er billigst, fordi avtalen ikke omfatter tjenester man er nødt til å ha.

“ Jeg tror at fallgruver vil være å ikke kunne vurdere skikkelig kompetansen som er i forvaltningsmiljøet. Du bør ikke kjøpe bare på pris; du bør tenke på hvilken kompetanse du kjøper. Akkurat som i andre bransjer. Eiendomseiere i bransjen har mye å hente på å vurdere tilbudene.

“ Outsourcing er ingen bransje; det er en oppgave man ikke ønsker å utføre selv, og derfor kjøper av tilbydere. Det aller beste når man skal velge forvalter er selvsagt å sjekke referanser. Store verdier står på spill om ikke forvalteren er seriøs, og store verdier kan skapes om forvalteren er god. Det vil fort spre seg informasjon om useriøse aktører innenfor bransjen, så de vil nok få en kort eksistens. Verre er det med byggebransjen og useriøse aktører. Ikke bare betaler man for arbeider som ikke er gode nok i seg selv, men feil utførte oppgaver kan medføre skader på andre bygningsdeler med de konsekvenser dette innebærer.



NY FORRETNINGSFØRER?

OBOS Eiendomsforvaltning AS tilbyr profesjonell og aktiv eiendomsforvaltning til boligsameier, frittstående borettslag og boligaksjeselskap

Vi tilbyr bl.a.

- Full forretningsførsel. Regnskap, økonomistyring, innkreving, rådgivning
- Juridisk bistand
- Forsikringsbistand
- Tilgang til rapporter, regnskap etc. via Internett (www.styrerommet.net)
- Meget gunstige rabattavtaler
- Gode innskudds- og utlånsbetingelser
- Kurs og opplæringsprogram for styremedlemmer
- Personlig oppfølging
- Boligprosjekter:
 - Rådgivning i prosjektfasen
 - Stiftelse av borettslag, etablering av sameier

Kontakt oss for et uforpliktende tilbud på telefon 22 86 59 99
Besøk også www.obos.no/forvaltning

Nå kan du få tegnet opp dine gamle plantegninger for

5 kroner meteren

Vet du hvor stor eiendommen din faktisk er?

Vi finner ofte at eiendomsarealet er større enn tidligere antatt ved ny oppmåling!

Kontakt oss for en uforpliktende samtale angående ny oppmåling av din eiendom.



Vi kan tilby følgende;

- digitalisering av plantegninger, også i stor skala
- Opptegning fra 2D til 3D
- Opptegning av papirtegninger
- Arealberegning etter NS3940
- Oppmåling av Bygg
- Ideskisseringer / Innredningsforslag
- 3D-modellering, Fugleperspektiv og miljøbilde
- Prosjektering av Elektro, VVS, Vent
- GIS-tegning
- Rømmningstegninger for Brann
- Lagring av tegninger med utvekslingsdatabase

NYHET!
Nå bistår vi også
med teknisk
tilstandsrapport
på bygg.

Kontakt oss i dag, for et tilbud på dine eiendommer:

Svein Nyhus. Telefon: 900 67 900.

E-post: svein@tegning.no



byggteknisk tegne
og dokumentasjonssenter



Alt innen eiendomstjenester

Sandia Gruppen er en fullservice tilbyder av eiendomstjenester innen næringseiendom. Til sammen kan våre fire selskaper hjelpe de fleste med det meste. Og de vi hjelper blir stadig flere. Om du vil vite hva vi kan gjøre for deg; ta kontakt.

Sandia Megling AS

Forestår kjøp, salg og utleie av alle typer næringseiendom.

Sandia Forvaltning AS

Håndterer drift, forretningsførsel, gårdsbestyrelse, økonomisk og teknisk forvaltning.

Sandia Eiendomsutvikling AS

Tilbyr eiendomsutvikling og rådgivningstjenester. Dette innebærer bl.a. konseptutvikling, leietakertilpasning, vedlikeholdsarbeider og prosjektledelse.

Multiparking Skandinavia AS

Forestår markedsføring, salg, prosjektering og levering av automatiske parkeringssystemer.

Se våre ledige lokaler eller les mer om oss på www.sandia.no



Sandia Gruppen

Utvikler eiendom

Ta kontakt for mer informasjon: Tlf: 23 03 95 20 - E-post: sandia@sandia.no - www.sandia.no