

# Årsberetning 2013



## NØKKELTALL

- 53 775 medlemmer pr 31.12.2013
- 44 % av de som meldte seg inn i 2013 var mellom 20 – 40 år
- Gjennomsnittsalder TOBB-medlem er 42 år
- TOBB konsern fikk et resultat på 23,7 millioner kroner
- TOBBs egenkapital pr 31.12.2013 114,3 millioner kroner.
- Samlet omsetning TOBB konsern var 203 millioner kroner.
- Igangsatt 126 nye boliger
- 440 boliger rehabilitert
- Forvaltning for 23 000 boliger
- TOBB har tomtereserver for ca 2 150 boliger
- 28 % av de tilknyttede TOBB-boligene ble tatt på forkjøpsrett.
- Prisene på omsatte TOBB tilknyttede boliger steg med 6,8 %
- Unike besøk på TOBBs hjemmeside var i gjennomsnitt 7 112 pr måned.
- Over 30 medlemsbedrifter er for tiden inne i fordelskonseptet for medlemsorganisasjonen, og disse tilbyr varer og tjenester til gunstige vilkår for medlemmene.
- TOBB konsern hadde 100 ansatte pr 31.12.2013



Foto omslag: Gøran Thrane Hansen

## Innhold årsberetning 2013

### STYRETS BERETNING 2013

• Et godt år for TOBB	4
• Virksomheten	4
• TOBBs økonomi/årsregnskapet	5
• TOBB tjenester	5
• Organisasjon og arbeidsmiljø	6
• TOBB og miljø	6
• Samfunnsengasjement og etikk	6
• Styret	6
• Revisor	7
• Veien videre	7

### TOBBS REGNSKAP FOR 2013

• Balanse	8
• Resultatregnskap	10
• Kontantstrømpoppstilling	11
• Noter til regnskapet	12
• Nøkkeltall	21
• Revisjonsberetning	22

• Organisasjonskart	24
• Grafer	24
• Heleide datterselskap	25
• Deleide datterselskap	25
• Møter, representasjon mv.	25
• Tillitsvalgte i TOBB etter generalforsamlingen 2013	25



# ÅRSBERETNING TOBB 2013

## ET GODT ÅR FOR TOBB

Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) hadde en meget god utvikling gjennom 2013 med vekst innenfor alle forretningsområdene. Ved utgangen av 2013 hadde boligbyggelaget ca 54 000 medlemmer, noe som representerer en vekst på 6 prosent. Nær en tredjedel av Trondheims befolkning har da medlemskap i TOBB.

En av de store satsingene i 2013 har vært å øke tilbudet av nye boliger til medlemmene. For tiden har vi 10 byggeprosjekter under utvikling og tilsvarende antall under planlegging. Vi har videreført aktiviteter på vedlikehold og renovasjon av eldre boligmasse i våre forvaltede boligselskaper som har gitt et vesentlig bidrag til energisparing.

Innen forvaltningsområdet har TOBB i 2013 hatt en vekst på omlag 10 prosent i forhold til antall forvaltede boliger. Forvaltningsporteføljen er nå på ca 23 000 boliger fordelt i ca 500 boligselskap. Dette innebærer at TOBB er Midt-Norges desidert største boligforvalter. Våre forvaltningstjenester tilbys primært til kunder i Trøndelagsfylkene, men vi ser også en økende etterspørsel fra Møre og Romsdal.

## VIRKSOMHETEN

TOBB med forretningskontor i Trondheim, er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe hensiktsmessige boliger og å drifte og forvalte disse for andelseierne på en best mulig måte, samt tilby andre vesentlige medlemsfordeler. TOBB er i tillegg eier og medeier av en rekke datterselskaper. Datterselskapene er opprettet for å bidra til best mulig risikospredning og resultat for boligbyggelaget.

Den operative driften følges opp via et helhetlig system for virksomhetsstyring (TOBB Puls) som er ledelsens og styrets verktøy for oppfølging mot definerte målparametere som gjelder medlemsnytte, økonomi, interne prosesser og læring og vekst.

TOBBs overordnede strategiske målsetning er å være det ledende boligbyggelaget i Midt-Norge. I 2013 har virksomheten vært fokusert rundt følgende mål:

### Medlem

- TOBB skal tilby medlemmene nye boliger med god kvalitet, samt andre vesentlige medlemsfordeler.
- Hver 3. innbygger i vår region skal være medlem av TOBB.

### Boligutvikling og vedlikeholdstjenester

- TOBB skal bygge boliger i egenregi og i samarbeid med partnere som på lang sikt skal bidra med totalt opp mot 25 % av boligproduksjonen i Midt-Norge.
- TOBB skal videre tilby tekniske tjenester som sikrer kostnads-effektivt vedlikehold og rehabilitering av forvaltningsmassen.

### Forvaltningsvirksomheten

- TOBB skal være forretningsfører alle ønsker å benytte. TOBBs mål er å beholde alle tilknyttede lag, samt øke andelen frittstående lag som benytter våre tjenester.

### Juridiske tjenester - Advokatkontoret

- Advokatkontoret skal tilby rådgivning og juridiske tjenester overfor våre boligselskaper og medlemmer.

Den definerte strategien skal styrke TOBB sin posisjon gjennom å tilby hensiktsmessige boliger, effektiv forvaltning og relevante medlemsfordeler. Videre skal boligbyggelaget være en attraktiv arbeidsgiver, ha en solid drift med høyt fokus på kvalitet og service, samt være en aktiv premissleverandør i den boligpolitiske debatten.

I løpet av 2013 ble organisasjonen styrket ved etablering av juridisk kapasitet ved TOBB Advokatkontoret, samt økt kapasiteten både innenfor bygg- og forvaltningsområdet.

Virksomheten hadde en god økonomisk utvikling i 2013 med et overskudd for morselskapet etter skatt på kr 19 481 259. TOBB konsern, som inkluderer utbyggings-selskapene og øvrige datterselskaper, er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd etter skatt på kr 23 761 151.

I tiden fremover vil arbeidet med å skape vekst innenfor de sentrale virksomhetsområdene bli videreført. Det etablerte nivået på nybygging er i dag tilfredsstillende og vil bli prioritert på lik linje som i dag. Innenfor forvaltningsområdet ser vi gode muligheter for å skape fortsatt vekst i region Midt-Norge.

Samarbeidet med de regionale boligbyggelagene i universitetsbyene Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø gir våre medlemmer fortrinnsrett via sin medlemsansiennitet til å skaffe seg bolig også i disse byene. Dette regionale samarbeidet som koordineres via selskapet Storbybolig AS gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til ca. 75 000 boliger i tillegg til en rekke utleieboliger i disse byene.

TOBB har også en strategisk eierposisjon sammen med de øvrige storbylagene i selskapene BBL Datakompetanse AS, Boligbyggelagens Partner AS og BBL Finans AS. Disse selskapene er av vesentlig betydning for virksomheten ettersom de forvalter våre viktige forretningsmessige støttesystemer. BBL Datakompetanse drifter og utvikler TOBBs datasystemer og har ansvar for drift av forvaltningssystemet. Boligbyggelagens Partner har ansvar for blant annet utvikling av felles avtaler til boligbyggelagene og BBL Finans er opprettet for å ivareta forskuttering og sikring mot tap av felleskostnader i borettslagene i henhold til nye lovkrav for denne type virksomhet.

Etter noen år med relativ sterk prisøkning på boliger i Norge erfarer vi at kostnadsnivået begynner å bli krevende for bransjen og da spesielt i forhold til boligkjøpernes evner til finansiering av nye boliger. Dette er en utvikling som vi har forutsett og vi konstaterer at vi nå har en utflating av prisnivået for boliger. Større prisfølsomhet og skjerpede egenkapitalkrav ved finansiering av bolig er noen forhold som påvirker markedet, i tillegg til at noen forbrukere følger bankenes anbefalinger om å selge før de kjøper ny bolig.

Det er fortsatt et stort behov for boliger i vår region og TOBB vil møte denne utviklingen ved å utvikle robuste boligprosjekter med fokus på kostnadseffektive løsninger, slik at vi kan tilby gode boliger for «folk flest». TOBB har i egenregi og i samarbeid med partnere igangsatt byggingen av 126 nye boliger i 2013.

Omsetningen av brukte boliger var likevel forholdsvis høyt også i 2013 med 1 119 omsetninger i TOBBs tilknyttede borettslag. Boligmarkedet har hatt stor oppmerksomhet i den siste perioden og det har vært knyttet stor usikkerhet til prisutviklingen. Vår statistikk viser at det i løpet av 2013 har vært en utflating av prisene på brukte borettslagsleiligheter. TOBB mener at dette er en sunn utvikling etter noen år med relativt høy prisvekst.

## TOBBs ØKONOMI / ÅRSREGNSKAPET

### Regnskapsprinsipper

I forbindelse med at TOBB har prosjektansvar ved bygging av nye boliger, foretas det hvert år en vurdering av prosjektkostnadene og hvorvidt disse lar seg refundere fra de nye og planlagte prosjektene. Dersom TOBB ut fra en total vurdering anser at dette er usikkert, blir disse kostnadene avskrevet.

I samsvar med god regnskapskikk er nettoverdien av TOBBs pensjonsordninger (verdien av samlede innbetalinger til pensjonsordningene minus verdi av fremtidige pensjonsforpliktelser), tatt med i selskapets balanse. Forutsetningene i pensjonsberegningene er tilpasset Regnskapsstiftelsens forslag til vurderingsprinsipper.

### Opplysninger om finansiell risiko

Selskapets kundemasse består i hovedsak av borettslag og andelseiere som selger sin bolig. Det er etter styrets oppfatning liten markedsrisiko. Selskapets tapsrisiko er for tiden lav. Selskapet har ingen fordringer og gjeld i utenlandsk valuta. Selskapet har kun en børsnotert aksjepost som vurderes å ha liten risiko sett i sammenheng med aktiviteten som drives i TOBB.

## TOBBs TJENESTER

### Nybygging og tekniske tjenester

TOBB tilbyr medlemmene nye boliger gjennom egenutviklede prosjekter, gjennom deltakelse i selskaper med partnere, og gjennom formidling av andre utbygges boligprosjekter. Boligene organiseres primært i borettslag, alternativt i eierseksjonssameier. I begge eierformene skal medlemmene sikres forkjøpsrett ved førstegangs omsetning og ved fremtidig salg av boligene.

Boligprosjektet Grilstad Park ble så godt som fullført i løpet av 2013, og av totalt 322 boliger er det ved årsskiftet ca. 20 usolgte boliger. I egenregi har vi startet byggingen av Maihaugen borettslag i Buvika og Linusbakken borettslag på Lund Østre. Ved årsskiftet hadde TOBB 23 usolgte leiligheter i egenregiprojekt og 20 usolgte leiligheter i samarbeidsprosjekt

Videre er det jobbet aktivt med forberedelse og klargjøring av en rekke andre prosjekter. TOBB søker kontinuerlig etter attraktive tomter i markedet og gjennom 2013 er tomtebanken økt vesentlig. Trondheim kommune gjennomførte i 2013 rullering av Kommuneplanens arealdel (KPA). Gjennom denne prosessen ble områdene Halstein Gård, Reppevegen 80, Være Østre, Kolstad/Flatåsen B19 og Oust Vestre omdisponert til boligformål.

TOBB har bistått boligselskapene med teknisk forvaltning, herunder løpende og planlagt vedlikehold. Tjenestetilbudet er i løpet av 2013 videreutviklet innen brannsikkerhet, HMS-oppfølging for boligselskaper, service og vedlikehold av heis og andre tekniske anlegg. I 2013 ble Plussplan tatt i bruk - et nytt og moderne nettbasert program for vedlikeholdsplanlegging i boligselskaper.

Boligbyggelaget bistår også borettslagene med ulike byggeprosjekt. I 2013 har TOBB deltatt i arbeidet med fasaderehabilitering for 440 leiligheter i tillegg til bygging av 150 nye garasjer i eksisterende boligselskaper.

### Forvaltning

TOBB er et autorisert regnskapsførerselskap som er medlem av Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening (NARF).

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltningstjenester og oppleves som en trygg og solid forretningsfører. Dette dokumen-

ter etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å vurdere verdien av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. Selskapets strategi er at det ikke i vesentlig grad skal eksponeres for slik risiko og at poster som kan påvirkes ikke skal være av en størrelse som medfører at kurs-/renteendringer og lignende skal slå vesentlig ut. Sikringstransaksjoner er vurdert som unødvendig.

### Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet før finansielle inntekter/kostnader for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 6 503 363.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finansinntekter og skatt for 2013, på kr 19 481 259 overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd etter skatt på kr 23 761 151.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift for morselskapet er til stede.

teres ved at TOBB har hatt stor tilstrømning av nye boligselskaper både fra utbyggere og andre forretningsførere i perioden.

I 2013 etablerte TOBB sammen med boligbyggelagene i Storbybolig AS selskapet BBL Finans AS for å styrke oss i konkurransen mot andre forretningsførere. BBL Finans AS har som hovedformål å stå for innkreving og sikring av felleskostnader. I tillegg tilbys det finansiering av utestående krav.

### Medlem

Ved utgangen av 2013 var det registrert 53 775 medlemmer i TOBB. Dette er en økning på hele 3 100 medlemmer - 6 prosent - fra året før. 650 medlemmer valgte å melde seg ut. Dette er en lav utmeldingsandel, og utgjør kun 1,2 prosent av medlemsmassen.

Forkjøpsretten er en av de viktigste fordelene ved et medlemskap i TOBB. Gjennom storbyalliansen får våre medlemmer tilgang til boliger i store deler av landet. Medlemskapet gir også fortrinnsrett til leieboliger. I fjor ble forkjøpsretten benyttet ved 28 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede lag.

TOBB jobber kontinuerlig med å øke verdien av medlemskapet. Medlemstilbudene er viktig for å få medlemmene til å beholde medlemskapet over tid. I tillegg til forkjøpsretten er det rundt 40 andre medlemsfordeler - rabatt- og bonusordninger - tilknyttet Fordelskortet. Disse omfatter alt fra bank, forsikring, byggevarer og interiør til fritid, reise, sport og kultur.

Barn og ungdom utgjør en stor andel av de nye medlemmene, og medlemsmassen i TOBB blir stadig yngre. I den forbindelse ble det i 2013 lansert et UNG-konsept i TOBB, med egne tilbud til medlemmene i aldersgruppen 15 til 25 år.

### Advokatkontoret

I 2013 styrket TOBB sin juridiske kompetanse og kapasitet ved å etablere et advokatkontor. Advokatkontoret tar i hovedsak oppdrag fra boligselskapene som TOBB har forretningsførsel for. I løpet av første driftsår har advokatkontoret bistått et betydelig antall boligselskaper. I tillegg gir advokatene juridisk bistand internt i organisasjonen.

## Utleieboliger

TOBB eier og drifter 8 utleieboliger på Rosenborg. I tillegg har TOBB en avtale som sikrer medlemmene fortrinnsrett til 504 studenthybler ved Voll Studentby. Via storbysamarbeidet har medlemmene

tilgang til ytterligere ca. 1 200 utleieboliger i hhv Oslo, Stavanger, Bergen og Tromsø.

## ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet 2013/14 hadde TOBB konsern totalt 100 ansatte, hvorav 19 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 67 prosent kvinner og 33 prosent menn. I datterselskapene er det 11 prosent kvinner og 89 prosent menn. Totalt i konsernet er det 56 prosent kvinner og 44 prosent menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Det er 2 kvinner og 4 menn i ledelsen. På mellomledernivå er det 5 kvinner og 2 menn. Daglig ledere i datterselskapene TOBB Eiendomsservice AS og Nidaros Takst AS er menn.

TOBB har stabile personalforhold. Stabens gjennomsnittsalder er 46 år, og 41 år i datterselskapene.

Samlet lønn og sosiale kostnader var kr 55 250 765.

TOBB er medlem av SAMFO – arbeidsgiverorganisasjon for samvirkeforetak. Gjennom SAMFO har TOBB tariffavtale med Fagforbundet, Norges Ingeniørorganisasjon (NITO) og Lederne.

Totalt sykefravær i TOBB i 2013 var 4,4 prosent. Korttidsfraværet 1,2 prosent. Totalt sykefravær har hatt en nedgang på 0,3 prosentpoeng fra 2012 til 2013.

Det totale sykefraværet i TOBB Eiendomsservice AS i 2013 var på 9,7 prosent med et korttidsfravær på 1 prosent. Totalt sykefravær i TOBB Eiendomsservice AS har økt med 4,6 prosentpoeng fra 2012 til 2013.

Det har ikke vært skader eller ulykker på ansatte. Det har heller ikke vært materielle skader eller ulykker.

Statistikken viser ingen signifikante forskjeller mellom menn og kvinner knyttet til sykefravær, arbeids-/overtid, lønn eller andre faktorer. Boligbyggelaget, samt datterselskapene, har lik behandling av menn og kvinner ved søknader om permisjoner. TOBB arbeider på generelt grunnlag for å fremme likestilling mellom kjønnene og å sikre alle like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse, uavhengig av funksjonsevne, samt hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. TOBB sysselsatte 2 personer på arbeidsmarkedstiltak i 2013.

TOBB har avtale med Centrum Bedriftshelsetjeneste AS (CBHT). I 2013 har TOBB hatt bistand bl.a. ifm sykefraværsoppfølging, HMS og deltakelse på AMUs møter fra CBHT AS. Selskapet arbeider aktivt med helse, miljø og sikkerhet (HMS).

## TOBB OG MILJØ

TOBB driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø i vesentlig grad. Det vektlegges å følge de lover og

regler som gjelder for våre virksomhetsområder. TOBB er opptatt av å sikre miljøvennlige løsninger i hele virksomheten.

## SAMFUNNSENGASJEMENT OG ETIKK

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle gode boforhold for våre medlemmer og derigjennom bidra til å skape samfunnsmessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape gode boligområder med trygge og gode bomiljø, samt tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet. TOBB deler årlig ut Bomiljøprisen til borettslag og enkeltpersoner som bygger opp under denne målsettingen.

TOBB støtter ulike breddeidrettsarrangementer og annen aktivitet som er i henhold til vår profil. Blant annet er TOBB sponsor for Barnas Skidag.

TOBB legger vekt på å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine ansatte. Selskapet har egne etiske retningslinjer som er integrert i TOBBs virksomhet.

## STYRET

På TOBBs ordinære generalforsamling 17. april 2013 ble Berit Tiller gjenvalgt som styreleder. Jørn-Wiggo Bergquist og Terje P. Iversen ble gjenvalgt som styremedlemmer. Første varamedlem til styret, Liv Sjøvold, ble også gjenvalgt og som nytt 2. varamedlem ble Jørgen Knapskog valgt. Øvrige medlemmer i styret er Ingrid Kvam og Nils Jørgen Moltubakk. Ansattes representanter i styret er Hilde B. Strand og Atle A. Tronstad, med Ann Kristin Flisen og John Arne Rekstad som personlige vararepresentanter.

Styret har i løpet av 2013 hatt 10 styremøter og behandlet 61 saker. På møtet i september ble det i tillegg avholdt et strategiseminar over 2 dager.

Etter vedtak fra generalforsamlingen 2013 har styret etablert en ad-hoc komité for å utrede tiltak for å styrke organisasjonsdemokratiet og gi medlemmene økt mulighet til medvirkning og innflytelse. Komiteens forslag vil bli presentert ved årets generalforsamling. Komiteen er representert ved følgende fem medlemmer oppnevnt av styret; Nils J. Moltubakk (leder), Jørgen Knapskog, Inge Bjørnebekk, Carl J. Eriksen, Rune Olaf Nilsen og med Solvor Sundet, Torkil R. Iversen og Torbjørn Sotberg fra administrasjonen. Komiteen har hatt 6 møter i løpet av vinteren 2013 - 14.

## REVISOR

Revisor er BDO AS. TOBBs regnskap og borettslagenes regnskaper er revidert og avgitt til de respektive generalforsamlinger.

## VEIEN VIDERE

TOBB skal være det ledende boligbyggelaget i Midt-Norge. Styret er opptatt av at TOBB utvikler virksomheten videre i henhold til denne visjonen og styrker grunnlaget til det beste for våre medlemmer og kunder.

Våre markedsundersøkelser viser blant annet at TOBB kjennetegnes som «Trygg og Solid». Dette er et verdigrunnlag som er viktig for TOBB og som gir oss et konkurransefortrinn både i forhold til den enkelte boligkjøper og forvaltningskunde, samt i forhandlinger med andre selskaper.

Styret har definert klare målsettinger for selskapet og det er etablert en organisasjon som har kompetanse og kapasitet til å levere i forhold til målene. I forhold til ambisjonen om å være Midt-Norges ledende boligbyggelag, har TOBB i siste halvdel av 2013 arbeidet systematisk med å tilby forvaltningstjenester i Nord-Trøndelag og kommer til å forsterke profileringen i regionen i 2014, både med tanke på forvaltning og boligutvikling. TOBB har etablert og styrket samarbeidet med ulike boligutbyggere for dette formålet.

TOBB har et langsiktig mål om å være representert med boligprosjekter som harmonerer med andelen av medlemmer i regionen, dvs. vi ønsker minst å ta del i om lag 25 prosent av nye boligpro-

sjekter. Vi har i løpet av 2013 lagt grunnlag for en aktivitet med nye boliger fra TOBB som er på dette nivået relativt sett, og vi vil i tiden fremover konsolidere posisjonen i samarbeid med gode partnere.

I årene fremover vil det jobbes aktivt med å skaffe medlemmene den beste kombinasjon av pris og kvalitet for TOBBs tjenester. TOBB skal søke å være nytenkende i henhold til medlemmenes ulike behov for boliger. Både regionalt og på landsbasis vil TOBB styrke samarbeidet med boligbyggelag og andre organisasjoner for å øke medlemsnytt, samt bedre driftsøkonomien.

De fleste nye medlemmene i TOBB er under 30 år. Flere ser nå fordelene av å være TOBB-medlem for å sikre seg tilgang til en bolig i et stadig mer krevende boligmarked.

TOBB skal fortsette arbeidet med å styrke medlemsorganisasjonen og det er startet opp et prosjekt som ser på moderne og effektive plattformer for dialog og medvirkning fra våre medlemmer og publikum i sin alminnelighet.

Styret takker våre medlemmer og kunder for bred oppslutning gjennom 2013. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for god innsats i 2013.

Trondheim, 2. april 2014

Berit Tiller  
Berit Tiller

Nils Jørgen Moltubakk  
Nils Jørgen Moltubakk

Ingrid Kvam  
Ingrid Kvam

Jørn-Wiggo Bergquist  
Jørn-Wiggo Bergquist

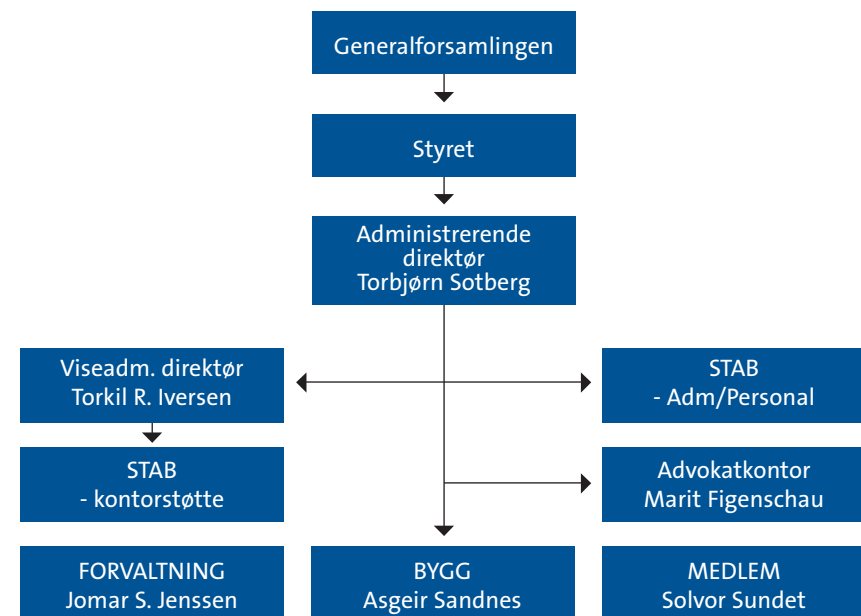
Terje P. Iversen  
Terje P. Iversen

Hilde B. Strand  
Hilde B. Strand

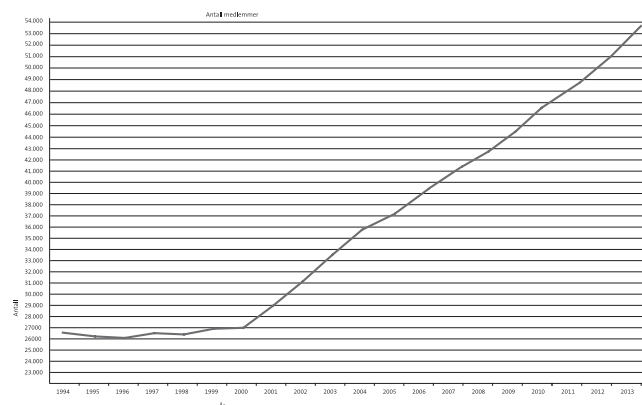
Atle A. Tronstad  
Atle A. Tronstad

Torbjørn Sotberg  
Torbjørn Sotberg  
adm. direktør

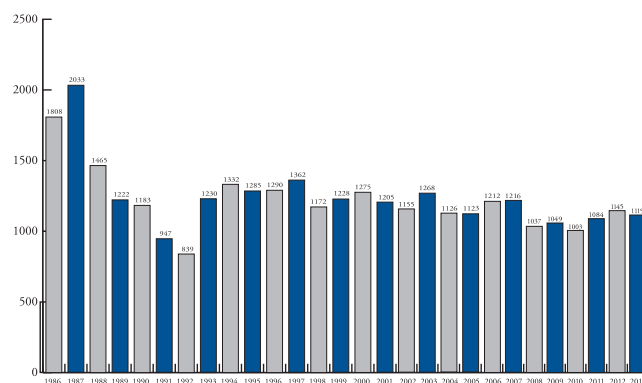
## ORGANISASJONSKART



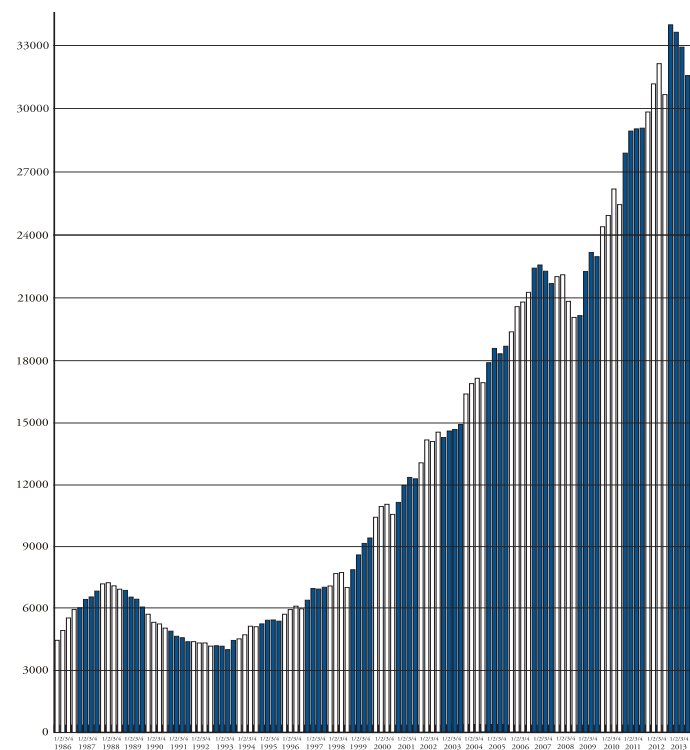
## GRAFER



Figur I: Medlemsvekst 1994 - 2013



Figur II: Boliger omsatt i borettslag tilknyttet TOBB.



Figur III: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris pr kvartal 1986 - 2013

Gjennomsnittlig total kvadratmeterpris (kjøpesum + fellesgjeld) for brukte boliger i tilknyttede borettslag i Trondheim, var i 2013 kr 33 062. Til sammenligning var gjennomsnittsprisen i 2012 kr 30 944. Dette tilsvarer en økning på 6,8 prosent. Toppnoteringen i 2013 var i februar måned med en snittpris på kr 34 286.

Arealet som inngår i gjennomsnittsprisen pr kvm er det som omtales som bo-areal. Dette inkluderer ikke bl.a. boder og fyrrom. Statistikken er basert på omsetninger i TOBBs tilknyttede borettslag. Totalt ble det omsatt 1 119 boliger.

Det vil være variasjon i forhold til gjennomsnittet avhengig av boligtype, beliggenhet, boligstørrelse m.v.

## HELEIDE DATTERSELSKAP I I TOBB KONSERNET

TOBB Eiendomsservice AS  
TOBB Eiendomsforvaltning AS  
Nidaros Takst AS  
Krambugata 1 AS

Gammelveien 1 AS  
Sanna Østre AS  
Devlesvingen 48 AS  
Linusbakken AS

## TOBB ER DELEIER I FØLGENDE DATTERSELSKAP

Persaunet Utvikling AS  
Grilstad Park AS  
Nidelven Utvikling AS  
Ladalen AS/KS  
Sveberg Panorama AS  
TOBB Fosslia AS  
Være Østre Utbyggingsselskap AS  
Munkvoll Gård AS

BBL Datakompetanse AS  
Boligbyggelagens Partner AS  
Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS  
PlussPlan AS  
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

## MØTER, REPRESENTASJON MV.

### Generalforsamlingen

Valgkomiteen har avholdt 12 møter i 2013. Møte for valg av delegerte ble avviklet 20. mars 2013. TOBBs ordinære generalforsamling for 2013 ble holdt 17. april 2013. Foruten 34 delegerte fra borettslag tilknyttet TOBB, og 33 delegerte fra andelseierne som ikke var tilflyttet eller tildelt bolig, møtte medlemmer av styret, valgkomiteen, revisor og 11 av de ansatte.

## TILLITSVALGTE I TOBB ETTER GENERALFORSAMLINGEN 2013

### STYRET

#### Medlemmer

- Berit Tiller (leder)
- Nils Jørgen Moltubakk (nestleder)
- Jørn-Wiggo Bergquist
- Ingrid E. Kvam
- Terje P. Iversen
- Hilde B. Strand (ansattvalgt representant)
- Atle A. Tronstad (ansattvalgt representant)

#### Varamedlemmer

- 1. Liv Sjøvold
- 2. Jørgen Knapskog
- Ann Kristin Flisen (ansattes vararepresentant)
- John Arne Rekstad (ansattes vararepresentant)

### VALGKOMITEEN

#### Medlemmer

- Inge Gjøvik (leder)
- Torleif Hugdahl
- Lise Sandvik
- Silvi Knudsen
- Jørn-Wiggo Bergquist (oppnevnt av styret)

#### Varamedlemmer

- 1. Per Erik Eimhjellen
- 2. Kåre Mo
- Berit Tiller (vararepresentant oppnevnt av styret)

### REVISOR

### BDO AS



**Vil gi lønnet ammefri**

Oslo: Regjeringen går inn for ammefri med full lønn. Regningen vil de sende til arbeidsgiverne. I dag er ammefri med lønn en del av avtaleverket i offentlig sektor og i noen tariffavtaler. Nå vil regjeringen at ordningen skal gjelde alle, skriver Aftenposten. Likestillingsminister Inga Marte Thorkildsen (SV) kaller det et gjennombrudd for norsk likestilling.



Inga Marte Thorkildsen skal gjelde alle, skriver Aftenposten. Likestillingsminister Inga Marte Thorkildsen (SV) kaller det et gjennombrudd for norsk likestilling.

Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner oppstår i småbarnsfasen. Nå vil flere kvinner kunne komme tidligere tilbake til jobb og faktisk dele permisjonen likere med sin mann. Det gir større valgfrihet, mer likestilling og mindre sårbarhet, sier Thorkildsen. NTB

**Ikea vil bygge billighoteller**

Berlin: Ikea-konsernet satser på hotellmarkedet i Europa. Sammen med den amerikanske hotellkjeden Marriott skal Ikea nå bygge 150 hoteller i Europa de neste ti årene. Ikea-hotellene skal bli et billig overnattingsalternativ i europeiske byer, og det skal også bygges i Norge, skriver Dagens Næringsliv torsdag. Lave byggekostnader gjør at den totale investeringskostnaden for de 150 hotellene ventes å bli på elleve milliarder kroner. Det skal koste under 50 euro, 275 kroner, å overnatte på de nye hotellene. NTB

**Katteurin ga prisavslag**

Stavanger: Et par i Stavanger får prisavslag på 90 000 kroner etter kjøpet av en leilighet der det lukket katteurin. Selgeren hadde i 25 år drevet med katteoppdrett i boligen. Selgerens forsikringsselskap, Protector, er i Stavanger tingrett i tillegg dømt til å betale boligkjøpernes sakskostnader på 36 000 kroner, skriver Aftenbladet. Leiligheten i et borettslag hadde blitt brukt til katteoppdrett i 25 år, og på det meste har det vært 30 katter der. NTB

# Håper det blir enklere å bygge

Tobb håper at boligmeldingen som legges frem av regjeringen i dag inneholder tiltak som gjør det raskere og billigere å bygge boliger.

**Boligmeldingen**

Det er nesten rart å se hvor mye som må settes i sving når man skal bygge boliger. Plan- og bygningsprosessen kan ta flere år. Det burde ikke ta mer enn et halvt år.

Torbjørn Sotberg, administrerende direktør i Trondheim og omegn boligbyggelag (Tobb), er klar på to ting: at boligutbygging går for treget og at det er for dyrt.

**Enklere og billigere**

Når regjeringen legger frem den etterlengtede boligmeldingen i dag, vil hovedtyngden ligge på hvordan man skal få bygget flere boliger. Sotberg håper dette innebærer at regelverket blir forenklet og effektivisert.

Når man skal bygge bolig i dag er det er 21 ulike instanser som kan stanse prosjektet. Vi håper dette blir mer samordnet så vi får betydelige raskere prosesser, sier Sotberg.

I tillegg er kravene til universell utforming så strenge at



siste byggetekniske trinnet koster såpass mye at man ikke klarer å tjene det inn igjen. Jeg håper meldingen åpner for et regelverk som tillater at det kan bygges mindre og rimeligere leiligheter for unge. Ingen andre land har så strenge krav, sier han.

**Tror ikke kravene forenkles**

Sotbergs ønsker reflekterer i stor grad synet til flere av de største boligbyggerne i landet. Doktorgradsstipendiat ved Handelshøyskolen i Trondheim, Are Oust, tror imidlertid ikke det kommer noen reversering av regelverket på den byggetekniske biten.

Men jeg håper det slås fast at regelverket favner bredt nok, og at det gis et solid signal om at det ikke skal innføres nye krav

som gjør det enda dyrere å bygge. Hvis man i tillegg forenkler prosessen for å godkjenne en byggesøknad, vil det signalisere at vi at nå skal ta igjen noe av det tapte, sier Oust.



Are Oust

Høye boligpriser et problem Oust mener regjeringen ofte har vært for passiv i sine uttalelser om boligpolitikk, ved å vise til at det er markedet som styrer utviklingen. Dette håper han endrer seg.

Meldingen bør fokusere på at det er et problem at boligprisene stiger mer enn lønnen. Boligprisstigning har uheldige effekter på vanskeligstilte grupper i samfunnet, sier Oust.

En innrømmelse av at det ikke bare er lavrente og markedet i seg selv som har skapt veksten i boligmarkedet, men at strenge byggekrav og politikk også virker inn, hadde vært bra, selv om jeg ikke tror det kommer. For boligmarkedet hadde det viktigste vært å si at politi-

kerne faktisk kan gjøre noe med boligprisene, fortsetter han.

**Håper Husbanken styrkes**

Det er ventet at også Husbankens rolle vil bli tatt opp i boligmeldingen. Husbankens rolle har vært under debatt den siste tiden blant annet på grunn av praksisen rundt startlånene, som deles ut av kommunene med midler fra Husbanken. Flere medieoppslag har vist at kommunene forvalter ordningen vidt forskjellig og flere partier har tatt til orde for å stramme inn ordningen.

Sotberg ønsker en mer entydig definisjon av hvem som kan motta startlånene. Ut over det ønsker han en styrking av Husbanken, slik at den blir i stand til å finansiere flere og større prosjekter enn i dag.

Vi håper det kommer signaler om å styrke Husbanken som utbygningsselskap ved at den får mer midler. Vi ønsker også at den gjøres i stand til å finansiere renovering av de eldste boligene. Det er miljømessig fordelaktig, mener Sotberg.

BORGE SVED 918 04 131 borge.sved@adresseavisen.no



Foto: GLEN MUSK

# SSB venter vekstpause i norsk økonomi

Oslo: Det blir svak oppgang i norsk økonomi i år. Også de nærmeste årene blir det liten fart i økonomien, tror Statistisk sentralbyrå (SSB).

SSB spår at Norges Bank holder styringsrenta uendret på 1,5 prosent i år.

Men neste år vil sentralbanken heve styringsrenta gradvis, slik at pengemarkedsrenta mot slutten av 2016 komme opp i vel fire prosent, sier forskningssef Torbjørn Eika i SSB.

I går presenterte han prognose-

rapporten Økonomiske analyser, der byråets tallknusere tar for seg utviklingen i fjor, men også gir noen vurderinger av hvordan det kommer til til å gå med økonomien her hjemme og utenlands de nærmeste årene.

**Stærkere krona**

Den norske krona kommer til å styrke seg ytterligere, både i år og nest år, tror SSB. Det betyr i så fall svekket lønnsomhet for eksportindustrien, noe som igjen vil prege lønnsoppgjørene framover, påpeker byrået.

SSB tror lønnsveksten for hele

økonomien blir noe lavere i år og neste år enn den var i fjor.

**Lavere oljepris**

Eksportprisen på både olje og gass holdt seg høye i 2012, selv om de falt noe gjennom året. SSB venter videre nedgang gjennom 2013 og 2014, for prisen tar seg svakt opp. Dette vil bidra til å redusere statens inntekter, men prisnivået vil fortsatt ligge så høyt at aktiviteten i næringen neppe blir redusert som følge av lønnsomhetsvurderingen, tror SSB.

I år og neste år venter SSB en

økning i boligprisene på om lag seks prosent, som deretter dempes til fem prosent årlig fram til 2017. Dette innebærer at veksten i realboligprisene blir omtrent to prosent i 2016. Byrået spår at boliglansrenta vil ligge på 5,5 prosent i gjennomsnitt gjennom 2016.

**Demper forventningene**

Norsk økonomi vokste svakere mot slutten av fjoråret enn SSB tidligere har regnet med.

Byrået justerer også ned forventningene til veksten i år og neste år.

Veksten i bruttonasjonalproduktet (BNP) vil ende på 2,4 prosent i år. Tidligere har SSB ventet 2,8 prosent BNP-vekst i 2013 og neste år. Nå nedjusteres veksten også neste år til 2,6.

**Europa trekker ned**

Blant annet fem kvartaler på rad med nedgang i euroområdet, samt signaler om at resejonen også er i ferd med å spre seg til Tyskland og Sverige, gjør at SSB nå venter litt svakere utvikling her hjemme.

NTB



STARTKLARE: Nestsjef Torkil R. Iversen (t.v.) og TOBB-sjef Torbjørn Sotberg klar til økt satsing på nye oppgaver i Nord-Trøndelag.

# Vil vokse i Nord-Trøndelag

**STJØRDAL/LEVANGER**

Ledet av Torbjørn Sotberg og Torkil R. Iversen vil TOBB gjøre mye mer i Nord-Trøndelag.

Roar A. Fordal  
raf@t-a.no / tlf. 92064533

Vi skal åpne avdelingskontor i Levanger, bygge ut i Stjørdal, forvalte nye leiligheter på Moan, og se etter nye oppgaver og prosjekter i Nord-Trøndelag, sier de to TOBB-lederne som nå vil øke virksomheten i sitt opprinnelige hjemfylke. Administrerende direktør Torbjørn Sotberg er fra Steinkjer, og viseadministrerende direktør Torkil R. Iversen fra Levanger.

Målet vil bli å skaffe mange flere kvalitetsboliger til gode priser i Nord-Trøndelag. Videre har vi lang erfaring, og gode ordninger, i å forvalte for borettslag og boligselskaper. Vi skal forvalte de planlagte leilighetene på Moan i Levanger. I tillegg vil vi fremover tilby våre tjenester til boliglag i Nord-Trøndelag, sier Torbjørn Sotberg.

TOBB eies av medlemmene, og antallet har vokst gradvis til 55.000. Forretningsområdene er forvaltning av borettslag og boligselskaper, utvikling av boligprosjekter, og utbygging.

Økt grad vil bli regionale. Vi har satt det å produsere 25 prosent av behovet for nye boliger i Trøndelag som et utviklingsmål. Vi kan gi totaltilbud jeg vil påstå

er gode og attraktive, sier TOBB-sjefen.

I underkant av 8.000 av våre medlemmer er bosatt i Nord-Trøndelag hvor vi har forvaltning av 30 borettslag. Det skal vi fortsette med, men i tillegg tilby å forvalte for flere. Videre skal vi engasjere oss mer i utvikling og bygging av boliger, sier Torbjørn Sotberg.

I ett og et halvt år har han ledet TOBB, eller Trondheim og omegn boligbyggelag.

**Fosslia først**

Byggingen av 109 boliger i Fosslia i Stjørdal i samarbeid med Forr-Bo vil bli starten for TOBB i en ny rolle i Nord-Trøndelag.

Vi, og det lokale selskapet, har halvparten hver av aksjene i utbyggingsselskapet. Fremover

kan TOBB delta på tilsvarende måte i andre utbyggingssprosjekter, legger Sotberg til.

Vi skal ikke bygge selv, men samarbeide, og engasjere lokale entreprenører og leverandører, sier Torkil R. Iversen.

**Vil være til stede**

For oss er det viktig å være til stede der vi skal arbeide. Derfor vil vi etablere avdelingskontor i Levanger med en eller to ansatte i starten. De skal samarbeide nært med vårt hovedkontor i Trondheim, sier Torbjørn Sotberg.

Rosenborg Borettslag ble for 69 år siden bygd som det første innen TOBB, og det forvaltes fortsatt. De siste sju-åtte årene har de største medlemseide lagene med forvaltning av borettslag i

**FAKTA TOBB**

- Boligneden etter krigen stiftet fagorganisasjoner og andre i 1945 Trondheim og omegn boligbyggelag (TOBB).
- Samvirkeforetaket er eid av 55.000 medlemmer. Hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag, eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne.

Norge opprettet samarbeide slik at medlemskap i ett vil telle ved boligkjøp i andre byer.

TOBB har i dag forvaltning av 500 boligbyggelag med til sammen 23.000 leiligheter. Nå vil de bli større, og mer regional.

# Ny tilvekst ved Sikkerhetscenteret Rørvik

Terje Solberg  
redaksjonen@t-a.no / Tlf. 07412

RØRVIK: For å møte nytt regelverk for havbruksnæringen har Sikkerhetscenteret Rørvik satt seg i førersetet. Med SINTEF som samarbeidspartner utvikles et nytt opplæringstilbud.

Sikkerhetscenterets nye lokaler på 940 kvadratmeter til den nette sum av 30 millioner kroner ble offisielt åpnet torsdag. Det var viknaværingen og fylkesråd Terje

Sørvik som kastet loss og ønsket Sikkerhetscenteret lykke til på seilasen. Nyvinningen MarinSim skal være operativ i 2015.

Målsettingen med MarinSim-prosjektet – til den nette sum av 19,7 millioner kroner – er å utvikle en realistisk opplæring basert på et skreddersydd dataprogram for simulator. Altså en pedagogisk opplæring for skipsførere i tilknytning til oppdrettsanlegg. Dataprogrammet som er under utvikling til bruk i simulatoren vil bli svært

realistisk og tilpasset krevende maritim, operasjonelle utfordringer.

Opplæringen vil være unik både nasjonalt og internasjonalt. Den vil imøtekomme havbruksnæringens behov for planlegging, opplæring og trening på relevante operasjoner. Forskningsrådets innovasjonsprogrammet Maroff er med på finansieringssiden. Maroff støtter forskning og kunnskapsutvikling som skal bidra til innovasjon og miljøvennlig verdiskaping i de maritime næringer i Norge.



PÅ BRUA: Daglig leder Helge Hestø Andersen i Sikkerhetscenteret har lang erfaring som skipsfører. Her på brua på MarinSim.

FOTO: EYSTEIN FISKUM HANSVIK, YTRINGEN





BYGGER UT: Seksjonsleder Sigmund Virik og adm. dir Torbjørn Sotberg i TOBB foran området de skal bygge ut sammen med Forr-Bo i Fosslia. FOTO: JAN ERIK SUNDØY

# Tobb Fosslia bygger 109 nye boenheter

– Vi starter allerede nå i april med å selge 19 ungbøenheter. Ferdig utbygd om 2-3 år, står det 109 boenheter bygd i regi av Tobb i Fosslia Hageby.

Det er Torbjørn Sotberg, administrerende direktør i Tobb (Trondheim og omegn boligbyggelag) som sier dette. Tirsdag i denne uke var han sammen med Sigmund Virik, seksjonsleder i Tobb, i hagebyen i Fosslia, for å se tomtområdene før byggeaktiviteten er i gang.

– Dette er et prosjekt Tobb gjennomfører i samarbeid med ForrBo Gruppen. De 109 enhetene er ulike typer boliger. Vi starter med de 19 ungbøenheter som vi planlegger ferdigstilt i god tid for jul i år, sier Sotberg.

**Mer tilstede**  
Det er tydelig to fornøyde «Tobb-karere» som er i Stjørdal for å fortelle stjørdalingerne at nå står Midt-Norges største medlemsbaserte boligutvikler og boligforvalter klar for oppstart av et større boligprosjekt i den mest voksende kommunen i nordfylket.

**Området har store kvaliteter med nærhet til sentrum, skoler, barnehager**

– Vi er ikke i dag til stede med det store engasjementet i Stjørdal tatt vår totale størrelse i betraktning. Vi forvalter 362 boenheter, og de fleste da i et landemerke for

Stjørdal, Terrassehusene. Men vi er også her i sentrumskjernen som forvalter av Moheimbygget, sier Sotberg og ser ut gjennom journalistens vindu nettopp Moheimbygget. Også Virik titter bort på Moheim og understreker at Tobb Fosslia betyr en vesentlig økning for Tobb sitt engasjement i Stjørdal med utvikling av 109 boenheter.

Virik forteller at de 109 enhetene kan deles inn i fire boligtyper.

– Vi har da de 19 ungbøenheter som vi starter opp med samtidig med rekkehus med utleiemulighet. I området blir det 16 rekkehus av denne typen, sier seksjonslederen.

Videre er det i Tobb Fosslia 4 eneboliger samt to treetasjers leilighetsbygg på til sammen 70 leiligheter.

– Vi er svært godt fornøyde med å være i posisjon på dette området i Fosslia. Området har store kvaliteter med nærhet til sentrum, skoler, barnehager, Monsberganparken og idrettsanleggene i Sentrum. Vi vil også gi honnør til Stjørdal kommune som ha vist



NYTT PROSJEKT: Slik ser Tobb for seg at det nye boligprosjektet i Fosslia blir når alt er ferdig. ILLUSTRASJON: PKA ARKITEKTER

stor samarbeidsvilje i planlegginga av utbyggingsområdet, sier Virik.

**Medlem først**  
Sotberg har allerede registrert at markedet følger nøye det som skjer i Fosslia Hageby.

– Det er stor interesse. Vi vet det blir et rush. Da i den sammenheng må vi minne om at medlemskap hos Tobb er en forutsetning for å komme i kjøpsposisjon, sier toppsjefen.

Og ikke nok med det.

– Og den med lengst medlemskap eller ansiennitet hos Tobb er vinneren, sier «Tobb-karen».

Og her handler det ikke nødvendigvis om års ansiennitet. Ved

innmelding i Tobb registreres år, dato og tidspunkt.

– Vi har sett at 10 minutter i forskjell i ansiennitet hos oss har avgjort et hussalg, sier Sotberg.

**Et par år**  
Også de 70 leilighetene regner de med å starte salg av i år.

– Når forventer dere å ha solgt de 109 enheten og være ferdige i Tobb Fosslia?

– Vi tror dette vil være ferdig utbygd på 2-3 år. Men det betyr ikke av vi forlater Fosslia. For vi er både utbygger og forvalter. Vi skal forvalte leilighetene framover. Det borger for kvalitet på byggene, for noe annet ville falle tilbake på oss. For Tobb blir væ-

rende i Fosslia Hageby som forvalter, sier Sigmund Virik.

MARTIN HAUGEN 76 83 95 00 martin@bladet.no

**Fakta om TOBB**

**TOBB - Trondheim og Omegn Boligbyggelag**

- Midt-Norges største medlemsbaserte boligutvikler og boligforvalter.
- Har omlag 54.000 medlemmer og forvalter 23.000 boliger i ca. 500 boligselskaper.
- Bygger cirka 250 boliger årlig i egen regi og med samarbeidspartnere.
- Har tomtereserver for ca. 3000 boliger.

[Drift] tekst og foto: Anne-Lise Aakervik



Det går som en drøm å styre med forretningsførsel fra TOBB sier styreleder i Birkehaug seniorboliger, Roar Ølmheim. Her flankert av Kjell Jomar Aune og Hege Anita Åmot i TOBB.

## Hva gjør en forretningsfører?

Mange velger TOBB som forretningsfører uten å være «medlem» av TOBB-familien. Hva i all verden gjør en forretningsfører?

– Alle boligselskap, uansett størrelse og form, kan inngå samarbeid med oss og benytte våre tjenester, sier forvaltningskonsulent Hege Anita Åmot.

– Vårt basistilbud er regnskapsføring, årsoppgjør og innkreving av fellesutgifter. Vår måte å løse oppgavene på letter styrearbeidet betraktelig. I tillegg har TOBB en rekke andre tjenester innen forvaltning og forretningsføring. Men vi er mer enn et vanlig regnskapskontor. Vi har kompetanse på huset når det gjelder tekniske tjenester innen vedlikehold, rehabilitering, prosjektledelse, forsikring og juridiske tjenester.

Boligselskapene som er medlem av TOBB kalles tilknyttede lag, mens de som har TOBB Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører er frittstående lag. – Og det er denne gruppen som øker mest, den er i dag tre ganger større enn de tilknyttede lagene, sier Åmot, som understreker at kunden ikke vil merke forskjell på servicen. Hun ser at det er stor forskjell på kompetansen til styrene og det varierer fra periode til periode. Noen gjør mye selv fordi de har kom-

petansen, andre overlater det meste til oss.

– Sammen med kollega og regnskapsfører Kjell Jomar Aune er hun to av 14 forretningsførere i TOBB som hjelper styrene i borettslagene til å holde oversikt over økonomien og sørge for at frister overholdes.

– Vi setter oss godt inn i lagets økonomi, og lærer det å kjenne, slik at vi vet hvilke behov de har, sier Aune. I tillegg kommer vi gjerne på generalforsamlingen og legger frem årsregnskapet, og svarer på spørsmål i forbindelse med det.

### Styreportal gir oversikt

En annen ting som er med på å lette arbeidet til styret og styreleder betraktelig er Styreportalen. – Jeg får varsling på mobiltelefonen når jeg må gå inn å attestere. Det er absolutt en stor fordel. I tillegg gir det mulighet for hele styret å gå inn å følge med på økonomien og endringer som kommer. Alle har full tilgang og det er oversiktlig, i tillegg har vi hele borettslagshistorikken samlet.

Ølmheim sier det krever mye å holde seg oppdatert på lover og regler som gjelder for et boretts-

lag. Gjennom styreportalen blir alt dette oppdatert, og man får beskjed hvis det er noe ekstra som må følges opp.

– Alle som tegner avtale med oss får Styreportalen, dette gir oversikt både for styret og for oss, sier Kjell Jomar Aune.

### Verd prisen

– Visst koster det, sier Ølmheim, men så er jeg sikker på at alt blir fulgt opp til punkt og prikke og gjennomføres slik at vi tilfreds stiller alle kravene fra myndighetene. Siden alt er tilgjengelig kan styret til enhver tid ha oversikt og det frigjør tid for styret.

Joar Ølmheim er også positiv til at man gjennom TOBB får tilbud om kurs og samlinger hvor man kan møte andre styreledere i samme situasjon. – Å utveksle erfaringer med andre er også til stor nytte. Han fremhever også den juridiske kompetansen som TOBB har, og som borettslaget har benyttet seg av en gang.

### Mest å hente

Birkehaug har nylig inngått heisavtalen, og forventer reduksjon i prisene i løpet av våren.

– Vi har fire heiser og føler vi har hatt store utgifter til disse i løpet av årene. Laget har også signert Bevar HMS, og regner med å få en enda enklere hverdag.

Men den tjenesten som sparer styreleder og styret for mest tid er avtalen om nøkkeladministrasjon. – Vi har et hovednøkkel-system, og det er det TOBB som administrerer. Den tjenesten sparer meg for daglige telefoner, og jeg sparer mye tid, spesielt på dagtid. Ølmheim synes at TOBB har kompetanse på alt et borettslag trenger. – Bare det at de forbereder og stiller på generalforsamling hvis vi vil er bra. Det hadde vært veldig mye arbeid om jeg skulle ha gjort bare halvparten av oppgavene selv, avslutter han.

Åmot og Aune poengterer at de også gir generell rådgivning til styrene om driften av selskapet, samt avklaring om forkjøpsrett. – Det er viktig at de skjønner at de driver en bedrift. Vi passer på at de får med seg nye lover, regler og paragrafer, og hvis noen ikke betaler felleskostnadene er det vår oppgave å drive inn utestående fordringer.



## Advokatkontoret i TOBB

# Juridisk hjelp til styrene



*Advokat Marit Figenschau og advokatfullmektig Hilde B. Strand har hendene fulle. Da TOBB styrket den juridiske kompetansen på huset med advokat Marit Figenschau i vår ga det nye muligheter for å hjelpe boligselskapene.*

*Advokatkontoret i TOBB – det er oss det! Advokatfullmektig Hilde B Strand og advokat Marit Figenschau tar gjerne i mot henvendelser fra borettslags- og sameiestyrene.*

– Boligselskapene, ved styrene, kommer jo til oss med mange forskjellige spørsmål og problemer. En av gjengangerne er mislighold, dvs. gjentatt husbråk og liten respekt for vedtekter og ordensregler, sier Hilde Strand. Vi har også flere saker som omhandler tvister om fordeling av felleskostnader, garasjer og rett til parkering, organisering av borettslaget og vedlikehold.

– Noen styreledere er flinke til å ta kontakt med oss før det oppstår tvist. I slike situasjoner har vi kompetansen til å bistå med å sette opp avtaler som hindrer uenighet. Det er forebyggende å komme til oss i en tidlig fase av en uoverensstemmelse. Da kan vi gi råd til styrene om hvordan saken bør håndteres videre og eventuelt rydde opp, sier Marit Figenschau.

– Vi kan bidra med konfliktløsning før man havner i skyttergravene med hver sin advokat, noe som er en fordel for alle parter.

### Fordeler med advokatkontoret

Advokatkontoret tar oppdrag for alle borettslag, aksjeselskap, boligsameier og velforeninger som TOBB har forretningsførsel for. De bistår i ordinære tvistesaker, men også med juridiske utredninger, kontakt mot myndighetene og private parter, samt prosedyreoppdrag. Figenschau, som er daglig leder av advokatkontoret, har advokatbevilling og kan derfor føre saker i retten på vegne av boligselskapene om det skulle bli nødvendig.

En av fordelene ved å ha egen juridisk kompetanse i et boligbyggelag er at boligselskapene kan benytte seg av advokater som er spesialiserte innenfor de rettsområdene TOBB opererer i. – Det skal være trygt å gå til oss. Vi kjenner allerede lagene godt, og vi kjenner lovene som gjelder for dem, sier Hilde Strand.

Det betyr at Marit Figenschau har god oversikt over boligrett, husleierett, fast eiendoms retts-

forhold, men også rettsområder som grunnerv/ekspropriasjon og jordskifte. Hilde har på sin side lang erfaring med problemstillinger innenfor lov om borettslag og eierseksjoner i tillegg til særlig kompetanse innenfor pengekravsrett og inkassolovgivning. Vi har f.eks. blitt brukt som rådgivere for styrene ved deling av borettslag eller ved salg av eiendom. Slik utfyller vi hverandre godt, sier de to.

### Gratis førstegangs-konsultasjon

Frem til nå har de to hatt hendene fulle med henvendelser, men ser gjerne at flere tar kontakt. – Advokatkontoret tilbyr gratis juridisk bistand til alle TOBB- og TEF-lag i form av en førstegangs-konsultasjon, enten pr. telefon, e-post eller et møte. Er det en liten sak kan det være vi løser den der og da. Av og til er det greit å bare få klarhet i om man i det hele tatt har en sak. Vi hjelper også til med å finne ut hva boligselskapene har krav på

gjennom rettshjelpsforsikring. Dette er en forsikring som de aller fleste boligselskap har og som dekker en stor del av kostnadene til juridisk bistand i tvistesaker.

### Meningsfulle jobber

Begge stortrives i jobben, og synes det er meningsfylt og tilfredsstillende å bistå styrene i små og store juridiske spørsmål. At ting blir utfordrende er også noe de liker. – Vi er raske til å gi tilbakemelding, og av og til trenger det ikke ta lang tid før en sak er løst. Vi vil at styrene skal oppleve det som enkelt å ta kontakt med oss, sier de.

Etter hvert skal advokatene holde jusskurs for styrer i boligselskap. – Er det noen som har et tema de vil vi skal belyse, eller ønsker å avtale et møte med oss, ta kontakt, oppfordrer Marit og Hilde. Vi kan nås pr. e-post til [advokat@tobb.no](mailto:advokat@tobb.no) eller pr. telefon til TOBBs sentralbord.



# Kundeundersøkelse 2013: TOBB leverer!



*De som benytter seg av TOBB Eiendomsservice AS (vaktmestertjenester) er svært fornøyde. Stadig flere borettslag ønsker for eksempel snøbrøyting.*

*Borettslagene som har TOBB som forretningsfører er svært fornøyde med tjenestene de får. Det viser en kundeundersøkelse gjennomført i vår.*

95 prosent av de som svarte på TOBBs kundeundersøkelse vil anbefale TOBB som forretningsfører for andre borettslag og sameier. – Vi har et mål om å være den beste boligforvalteren i byen/distriktet med konkurransedyktige priser. Derfor er resultatet av denne undersøkelsen en stor anerkjennelse, sier Jomar Jenssen, leder for forvaltningsavdelingen i TOBB. – Undersøkelsen har gått i dybden på flere felter, så vi føler at svarene er korrekte.

Det var stor oppslutning om undersøkelsen som ble sendt ut. Av 106 TOBB-lag svarte 73, mens 179 av de 306 lagene som har TOBB Eiendomsservice AS (TEF) som forretningsfører svarte på undersøkelsen. Vår rolle som rådgiver og problemløser for borettslagene er viktig. I tillegg er kundeopplevelsene viktig. Vi ønsker derfor å måle på to nivå: det vi skal levere i følge lover og regler, samt hvordan det er å være kunde hos oss. Om de får oppfølgingen de trenger og dekket de behovene de har. For oss er det viktig at kundene blir sett. Vi vil gjerne finne den riktige kommunikasjonsformen med kundene våre slik at de opplever kvalitet i alle ledd.

#### **Totalscore**

Totalt sett får TOBB en score på 4,86 av 6 mulige når det gjelder spørsmål om fornøydhets på forvaltningstjenestene. Dette gjelder både TOBB og TEF-lag. For byggavdelingen ligger svarene på 4,38 og 4,53. Altså marginale forskjeller.

Undersøkelsen bryter så dette ned i en rekke spørsmål om de ulike tjenestene og hvor fornøyd og misfornøyd man er.

#### **Digger styresekretærtjenesten**

Både økonomisk – og juridiske tjenester opplever gode tilbakemeldinger, men best ut kommer styresekretærtjenesten hos de spurte TOBB-lagene. Denne er gull verd skal vi tro de som benytter seg av denne tjenesten – med en score på 5,25.

#### **Liker styreportalen**

Undersøkelsen ble sendt ut før den nye styreportalen var på plass. Likevel var de positive tilbakemeldingene i flertall med henholdsvis 4,81 for TEF-lag og 4,61 for TOBB-lag. Dette er et viktig signal om at styreportalen som verktøy allerede er bra, nå er det blitt enda bedre, sier Jenssen. Av de TOBB-lagene som svarte bruker 98,6 prosent styreportalen. For TEF-lagene var det 89,9 prosent.

#### **Jevnt over bra**

Byggavdelingen i TOBB fikk jevnt over gode tilbakemeldinger på oppgavene de utfører. Seksjonsleder ved Bygg, Runar Skippervik, sier at de er svært fornøyd med undersøkelsen. – Likevel har vi ting å jobbe videre med. Fellesnevneren for flere av de utdypende kommentarene er kommunikasjon. Vi skal kommunisere ofte nok og vi skal være både tydelige og presise i det vi sier. Det kan være i forhold til borettslagene, og det kan være når vi f.eks. formidler informasjon fra entreprenør til

borettslagene. Tett oppfølging mot kunden i forhold til status og fremdrift i prosjekter er noe vi hele tiden forsøker å bli bedre på. Det er viktig å få frem hva man kan forvente i et prosjekt og hva man ikke kan få.



#### **Forbedringspotensial**

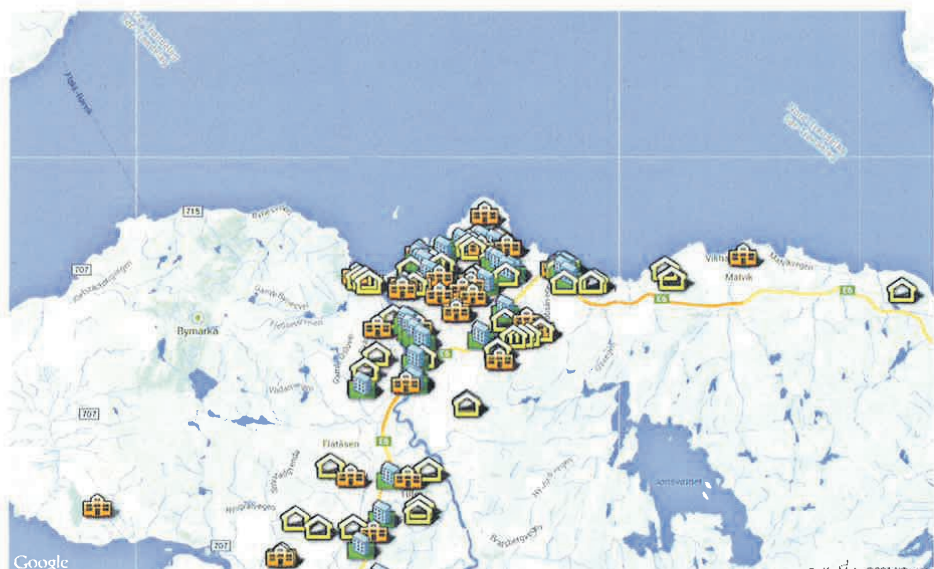
– Undersøkelsen viser at vi gjør veldig mye riktig allerede i dag, og ingenting kommer til å endre seg dramatisk som følge av svarene, sier Jomar Jenssen. – Men vi ser at vi har forbedringspotensial på noen av tjenestene våre. I tillegg ønsker vi selvsagt flere TEF-lag i vår portefølje. Der har vi en jobb å gjøre. Vi ser også at vi kan gjøre en innsats for at flere skal vite om de tjenestene vi leverer, som for eksempel TOBB Eiendomsservice AS som leverer vaktmestertjenester.

*Kundeundersøkelsen omhandlet også bygg og teknisk avdeling. Også der var tilbakemeldingene gode, sier Runar Skippervik seksjonsleder ved byggavd. Men vi kan fremdeles forbedre oss på en del ting, sier han. Her fra en jobb hos Tonstad borettslag for en del år siden. Med Kari Elise Dahle, styreleder.*



**BØRGE SVED**  
Mobil: 918 04 131

26



Se informasjon for hvert enkelt prosjekt ved å klikke på symbolene på kartet. Du kan endre utsnitt ved å zoome inn og ut, og dra i kartet. Symbolene viser henholdsvis **boligprosjekter** (gult symbol), **næringsbygg** (blått/grønt symbol) og **offentlige bygninger** (oransje symbol). **NB! Kartet er ikke tilpasset for mobil.**

## - Norske boligbyggere kan bli utkonkurrert

**Tobb-sjefen mener modulbygg fra Øst-Europa utfordrer arbeidsplasser i Norge.**

- Norske boligbyggere må effektivisere og industrialisere prosessene for å beholde arbeidsplasser i Norge. Slik kostnadsnivået og produktiviteten er i bransjen er i dag, er ikke norske bygningsarbeidere i stand til å produsere boliger ved tradisjonell

bygging i Norge slik at folk flest har råd til å kjøpe dem, sier administrerende direktør i Tobb, Torbjørn Sotberg.

- Dette gjelder spesielt leiligheter i sentrumsnære områder hvor tomte- og infrastrukturkostnader er betydelige, utdypet han.

### Trenger færre norske arbeidere

En trend i bygningsbransjen de siste årene, er at utbyggerne kjøper element- eller modulbygg til sine prosjekter i Øst-Europa. Det betyr at leilighetene er så og si ferdigbygde når de fraktes til Norge, og kun trenger å monteres på byggeplassen.

I noen tilfeller blir også arbeiderne på fabrikk hvor modulene produseres, med til Norge for å montere dem, noe som gjør at det trengs langt mindre norske arbeidere under oppføringen.

### Økonomi



- Norske arbeidere kan ikke konkurrere med prisnivået i for eksempel Polen. Det som må skje blant norske entreprenører er en effektivisering og industrialisering av byggeprosessen. Ellers frykter jeg at norske entreprenører kan bli utkonkurrert, forteller Sotberg.

### Kan spare millioner

Tobb-sjefen forteller at også hans selskap har sett på muligheten for å benytte seg av modulbygg produsert i Øst-Europa.

- Det er ingenting å si på kvaliteten på modulbyggene som importeres fra Øst-Europa. De holder den nyeste byggestandarden, Tek 10, og kvaliteten er ofte vel så god som tradisjonelle bygg som bygges ute i vær og vind, sier Sotberg.

- Hvor mye kan dere spare på å velge modulbygg?

- Det er vanskelig å være spesifikk på innsparing, det er veldig prosjektavhengig. Raskere produksjonstid gir noe besparelse for utbygger med lavere finansieringskostnader. Jeg vil anslå at det kan spares rundt fem prosent av produksjonskostnaden ved å velge en slik løsning. Det betyr ikke nødvendigvis at boligene blir billigere markedet til en fornuftig pris, forteller Sotberg.

lønnsomt. Det er også viktig for kunne øke antall boliger som tilbys i

### Byggeprosjektene

- Kartet er basert på informasjon som adressa.no har samlet fra de store utbyggerne i trondheimsregionen.
- Oversikten viser at det planlegges over 9700 nye boliger frem til 2025, og rundt 650 000 kvadratmeter næringsareal i samme tidsrom.
- Oversikten tar utgangspunkt i Byggebørsen, en oversikt over byggeprosjekter i trondheimsregionen som Næringsforeningen i Trondheim, Håndverkerforeningen i Trondheim og Entreprenørforeningen bygg og anlegg Trøndelag utarbeider årlig.
- Oversikten ikke er uttømmende. Prosjekter som er på et veldig tidlig stadium i prosessen er ikke tatt med. Det er også en del utbyggere som ikke er med i oversikten som Byggebørsen utarbeider.
- Tallene er samlet inn i løpet av andre halvår av 2013 og inngangen av 2014, og flere prosjekter er tidlig i planleggingsfasen. Det tas forbehold om at enkelte prosjekter kan bli endret før de er ferdig utbygget.

### - Må snu utviklingen

Leder for Entreprenørforeningen bygg og anlegg Trøndelag, Ingvill Kvernmo, sier at byggenæringen tar konkurransen fra utlandet på alvor.

- Det har vært en negativ produktivitetsutvikling i Norge de siste årene. Det samme har vi sett i Sverige. Dette er noe man må ta på alvor. Utviklingen må snu, sier Kvernmo.

Hun forteller at byggenæringen i Trøndelag allerede har tatt tak i problemstillingen.

- Vi har et prosjekt gående som heter «Smartere bygging». Der har vi samlet alle aktørene; byggherre, arkitekt, entreprenører, Fellesforbundet osv. Målet er å få en mer industrialisert og effektiv prosess i alle ledd, sier Kvernmo.

### Frykter dårlig kvalitet

Men selv om Kvernmo innrømmer at egen bransje må ta grep, advarer hun samtidig mot å la useriøse aktører få fotfeste.

- Jeg vil advare mot å tro at lettvinde og billigste løsninger lønner seg på sikt. Man må sikre seg at man har seriøse byggetreprenører som har et langtidsperspektiv i Norge. Det er en god garanti for at produktet blir så bra som det bør være. En utbygger som er i Norge over lengre tid er avhengig av et godt rykte for å få nye oppdrag, mens en utbygger som er her i kort tid ikke trenger å bekymre seg for dette, sier hun.

- Dessverre har vi sett flere eksempler på utenlandske entreprenører som har vært her en veldig kort periode i det siste. Faren for at man ikke får tak i dem hvis det skulle være noe feil med leiligheten, eller at de slår seg selv konkurs er dessverre større blant disse enn ved de etablerte aktørene, sier Kvernmo.

Olje- og energiminister Tord Lien (Frp) digger både olje, monsternester og vindkraft. **Les mer**



### Storbønder får produsere mer

Landbruksminister Sylvi Listhaug (Frp) vurderer å fjerne produksjonstaket for melkebønderne. Feil medisin, mener Bondelaget. **Les mer**



### Norges Bank holder renta uendret på 1,5 prosent

Hovedstyret i Norges Bank valgte torsdag å holde styringsrenta uendret på 1,5 prosent. **Les mer**



