

bomagasinet

MEDLEMSBLAD FOR MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

NR 2 • 2008



- Lundabo Borettslag
- Veteraner slutter
- Gunstig tid for boligkjøp
- Spennende prosjekt i Ålesund



MEMLEMSBLAD FOR
MØRE OG RØMSDAL
BOLIGBYGGELAG

NR. 2 APRIL 2008

OPPLAG:
7.000

ANSVARLIG REDAKTØR:
Direktør Rolf Eidsæter

MØRE OG RØMSDAL
BOLIGBYGGELAG
Strandgata 5, 6415 Molde
Tlf. 71 25 93 00

REDAKSJONELL OG
TEKNISK PRODUKSJON:
TIBE AS Samfunnskontakt,
boks 473, 6400 MOLDE
Tlf. 71 20 12 00 Fax 71 20 12 01
E-post: bomagasinet@tibe.no

MEDARBEIDERE I DETTE NR:
Evy Strømme
Ove Rødal
Kåre Andre Nilsen
Hanne Isdal
Finn Stormfelt
Dag Rune Arntsen

Leder

Den skumle fellesgjelden



I et oppslag i Aftenposten 28. februar slås det fast at «Borettslagene står i kø for å slippe inn i NBBLs fond for husleiegaranti». Bakgrunnen for dette er at flere borettslag med høy fellesgjeld nå har fått svært høye felleskostnader.

Borettslagsmodellen har de siste årene blitt brukt ukritisk av mange utbyggere. Fordelingen av kjøpesummen i innskudd og andel fellesgjeld, har fristet mange til å ta ut større fortjenester, og gi mangelfulle opplysninger til kjøperne. Dette ser vi nå utslag av i de største byene, og det har vært negative presseoppslag fra Tromsø og Oslo den siste tiden.

Etter boligkrisen på begynnelsen av 1990-tallet opprettet Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) et eget sikringsfond for borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag. MOBO valgte å melde alle tilsluttede borettslag kollektivt inn i dette sikringsfondet. Hele poenget med NBBLs sikringsfond er å sørge for at naboen ikke må betale hvis andelseiere ikke betaler felleskostnadene sine. Dermed er beboere i MOBO-borettslag godt sikret. Men det krever også at MOBO har sørget for ryddig forhold før borettslaget meldes inn i sikringsfondet.

Borettslag har etter loven panterett for husleie på 2G, vel 133.000 kroner. Med høye fellesutgifter kommer man lett opp i dette beløpet fordi det kan ta lang tid å få kastet ut en som

ikke betaler. Derfor har det blitt viktigere med gode sikringsordninger for borettslagene i en tid med høye priser og høy fellesgjeld.

Den sterke fordømmelsen av borettslag med høy fellesgjeld som vi nå ser, er likevel noe ukritisk. I 2001 bygde MOBO Hjellmyra Borettslag. I enkelte leiligheter var fellesgjelden på hele 90% og innskuddet på 10%. Det var flest unge mennesker som kjøpte leilighet i dette borettslaget. I dag har innskuddene steget kraftig, og fellesgjelden utgjør i mange leiligheter under 50% av totalprisen. Riktig brukt, er fellesgjeld den gunstigste finansiering for boligkjøpere som ikke har egenkapital eller mulighet til å låne til like gunstige betingelser i egen bank. Borettslaget tar opp fellestlånet på førsteprioritetsbetingelser, og gir dermed andelseierne tilgang til billigere kapital.

Borettslagenes Sikringsfond i regi av NBBL stiller krav til boligprosjekter som vil inn i ordningen. Boligbyggelagene må dermed kvalitetssikre byggeprosjektene før de meldes inn i Sikringsfondet. Kjøpere av leiligheter i boligbyggelag som har Sikringsfondet i ryggen, vil dermed både være sikret en sunn finansiering av borettslaget og være sikret mot å betale andres gjeld.

Rolf Eidsæter

bomagasinet

UTGITT AV:

BS Media AS,
postboks 452 Sentrum. 0104 Oslo

TRYKK:

NAPER Informasjonsindustri,
KRAGERØ

ANNONSER:

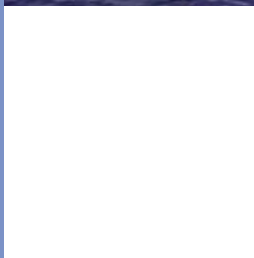
MediaPartner,
Bekkevollvegen 18, 6414 Molde
Tlf. 71 20 61 00 Fax 71 20 61 01
post@mediapartneras.no



Spennende
prosjekt
i Ålesund
s. 8



Lundabo
Borettslag
s. 29



Slutter
i MOBO
s. 32



Populære
Boråsvegen
Terrasse
s. 33



God tid for
boligkjøp
s. 36

Spennende prosjekt ved Hessas sjøkant



– Et meget spennende boligprosjekt, som ligger ved innseilingen til Ålesund med sjø på tre kanter!

Avdelingssjef Evy Strømme i MØBO ser fram til realiseringen til boligbyggelagets nye prosjekt i Sunnmøres hovedstad. 10 leiligheter i sjøkanten på Hessa legges ut for salg i disse dager. Slinningsodden Boliger AS, hvor MØBO er medeier, skal stå for utbyggingen, mens ÅBOs meglerforetak Garanti ordner salget.

Dersom salget går bra, vil bygging starte umiddelbart, sier Strømme. Byggetiden er beregnet til litt i underkant av ett år. – Vi jobber nå for å få til båt plasser

i tilknytning til borettslaget og der vil andelseierne ha fortrinnsrett. Flytebryggen som er prosjektert vil få ialt 12 plasser, sier Strømme.

Ålesund og kysten rundt forbindes med et yrende maritimt miljø. – For den båtfrelste vil en bolig eller fritidsbolig på Slinningsodden være en drøm som kan gå i oppfyllelse, sier Strømme.

Hun understreker at kjøp av bolig gjennom boligbyggelaget gir mange fordeler. Ett av de viktigste er at borettslaget er med i NBBLs Sikringsfond, som gir kjø-



Fuglefiellet.no

perne sikkerhet i tilfelle noe skulle skje. Det er også anledning til individuell nedbetaling av fellesgjelden, helt eller delvis.

– Dette er den mest fleksible ordningen som finnes, sier Strømme.

Borettslaget har en sentral beliggenhet. Det er kun ca fem minutters kjøretid fra Ålesund sentrum, to minutters reise-

tid med båt. Byggene er unikt plassert på en halvøy som strekker seg ut i Borgundfjorden. De 10 leiligheter vil fordelt på to bygg. Hvert av byggene har tre 3-roms leiligheter i første etasje to 4-roms leiligheter i andre etasje.

Det vil bli bygd carport/garasje på nordsiden av eiendommen.

Henvendelse: Garanti Eiendomsmegling v/ Eirik Digernes. 70 16 18 95 eller 970 42724.
Mail: eirik.digernes@garanti.no. Se også www.finn.no – under punktet Eiendom, deretter underpunktet Nye boliger.

FAKTA

Slinningodden Borettslag

- 10 leiligheter i sjøkanten på Hessa
- Areal: 58 kvm til 92 kvm
- God standard: Parkett på gulv. Bad får flis på gulv og vegger.
- Innskudd: Fra 600.000 til 2,2 mill.
- Felleslån på 1,2 mill. med mulighet for nedbetaling.



Generalforsamling: Styreleder Asbjørg Eline Kvalvåg sammen med Karina Viken fra MOBO.



Stadig flere menn i Lundabo borettslag. Her styreleder Asbjørg Eline Kvalvåg og superveteran Olga Vatne med to av dem, Kjetil Stokke og Erik Johan Hammer.

Unge menn på veg inn i «sjukepleierboligene»

De godt voksne kvinnene er fortsatt i klart flertall på generalforsamlingene i Lundabo Borettslag i Molde. Men det blir stadig færre sykepleiere i borettslaget til tross for at de stadig har fortrinnsrett.

– Sykepleierne er trolig fortsatt i flertall blant beboerne. Men det blir stadig færre av dem. De ønsker seg gjerne større bolig, sier styreleder Asbjørg Eline Kvalvåg.

Leilighetene i Lundabo borettslag er på i underkant av 50 kvm. og har ett soverom. Bortsett fra ett par, er det kun enslige som bor i laget.

Opprinnelig var det bare sjukepleiere som fikk kjøpe bolig der. Senere ble begrepet utvidet til «helsepersonell» og det gjorde at Kvalvåg, som er utdannet hjelpepleier, kunne flytte til Lundavang. Hun har bodd i laget siden 1983, og kan i år runde 10 år som styreleder. Hun gikk på en ny periode på generalforsamlingen i mars. De fleste lagene tilknyttet MOBO er nå ferdig med sine årsmøter. MOBO avvikler sin generalforsamling 5. mai.

Midt i blinken

– Med sin beliggenhet rett nedenfor sjukehuset har borettslaget vært midt i blinken for ansatte der. I tillegg er det flott utsikt fra leilighetene og de har en sentral beliggenhet, sier Kvalvåg. Det er derfor stort rift om ledige leiligheter og priser opp mot 1,4 mill. kroner. Stadig flere yngre, ikke minst unge menn, er blant kjøperne og de har ofte ingen helsefaglig bakgrunn.

Blant dem er lærer Erik Johan Hammer, som har bodd i Lundabo de siste fire årene og trives godt!

– Det har vært en markant endring i beboermassen siden jeg flyttet inn, sier Hammer. I dag er 12 av de 49 beboerne menn.

Jubileum

Lundabo Borettslag består av til sammen 48 leiligheter og ble innflyttet i 1969. Generalforsamlingen, der nærmere 50 prosent av andelseierne møtte opp, ønsker at jubileet skal markes i september neste år. Den eneste saken som skapte litt debatt var godtgjørelse til styret.

Overskudd

Laget har god økonomi og hadde et årsresultat i 2007 på ca. 600.000 kroner før avdrag. Vedlikeholdet prioriteres. I fjor ble det brukt 321.103 kroner til oppussing og vaktmestertjenester.



Det var som vanlig godt oppmøte på generalforsamlingen i Lundabo Borettslag, de aller fleste kvinner i moden alder.

10 trivelige år for Margunn



Margunn Øveraas klar for nye utfordringer.

kvartalet eller nytt badeland som første oppgave. Jeg er ansatt som byggeplassprosjektleder, sier Margunn. Hos Christie & Opsahl jobber det forøvrig flere kvinnelige ingeniører.

– Jeg regner med at arbeidsoppgavene også i årene framover vil ligge i Molde og omegn, avslutter hun.

Margunn Øveraas var MOBOs første kvinnelige ingeniør – og den eneste til nå. Etter over ti års virke i boligbyggelagets tekniske avdeling går avdelingsingeniøren fra Molde nå over til nye oppgaver i Christie & Opsahl.

– Det har vært en meget interessant tid i MOBO. Vi som jobber i teknisk avdeling tar oss av alle oppgaver, både nybygg, rehabilitering og forretningsførsel. Det gir en meget variert arbeidsdag, forteller Margunn. Hun har vært prosjektleder

for flere store prosjekter de siste årene, og nevner spesielt Sollia Borettslag og Farstadplassen Borettslag, som begge er blitt nye markante bygg i øvre del av Molde. Hun ledet også det store rehabiliteringsprosjektet i Øvre Bergmo I Borettslag for noen år siden, med etterisolering og innglassing av balkonger.

– Etter over ti år i MOBO føler jeg at tiden er inne til å jobbe med noe annet, og da muligheten åpnet seg i et annet solid firma, Christie & Opsahl, valgte jeg å si ja. Jeg begynner hos min nye arbeidsgiver 5. mai, og vil sannsynligvis få Romsdals-

Veteran slutter etter 25 år i MOBO



Aud Kari Dahle slutter etter snart 26 år hos MOBO.

– Jeg har hatt 25 trivelige år i MOBO. Men jeg har lyst til å prøve noe annet nå. Tanken har modnet over tid.

MOBO-veteran Aud Kari Dahle (49) måtte gå flere runder med seg selv før hun bestemte seg for å søke ny jobb. Men tidlig i mai er hun på plass hos sin nye arbeidsgiver Adecco.

Dahle fikk ikke den opprinnelige regnskapsjobben hun søkte på i MOBO for snart 26 år siden. Men hun takket i stedet ja til en ledig jobb i ekspedisjonen et knapt halvår senere. Det gikk ikke lenge før bokholderen fikk jobbe med det hun likte best, regnskap og lønn- og personalarbeid.

– Det har skjedd en voldsom utvikling siden jeg begynte her. MOBO hadde 12 ansatte den gang. I dag er det 26 som jobber her, sier den blide regnskapsmedarbeideren. I tillegg til å jobbe som systemansvarlig for datasystemet, sørger hun for at de over 200 ansatte i MoBarn, MOBO og MOBO Servicesentral får sin lønn når de skal.

– Spesielt med MoBarn har det blitt veldig mye å gjøre. I begynnelsen var det kun to barnehager. Nå er det ti og antall

ansatte er nærmere 200, sier Dahle. Før hadde boligbyggelaget flere forskjellige datasystemer. I dag er alt integrert i ett system som BBL Datakompetanse har utviklet, og dette gjør arbeidet med regnskap og lønn enklere og mer oversiktlig.

I en periode var inkasso en av Aud Karis oppgaver.

– Dette jobbet jeg med på på 80-tallet. Det var mange inkassosaker den gang, og det ble en del turer ut sammen med lensmannen. Som oftest løste sakene seg i siste øyeblikk, minnes hun.

Aud Kari kommer til å savne de mange gode kollegene i MOBO, men ser også med spenning fram til nye arbeidsoppgaver i nytt miljø.

– Første oppdrag blir som lønnsansvarlig i et større Molde-firma. Det blir en utfordring å lære seg nye systemer på ulike arbeidsplasser framover, sier MOBO-veteranen, som gleder seg over at våren er kommet. Hus, hage og turer er blant hennes hobbyer.



Populære boliger

Ny MOBO-medarbeider



Roger Hagbø tar over for Aud Kari Dahle som regnskapsansvarlig i MOBO, med lønnsarbeid som hovedansvarsområde.

Roger Hagbø begynte 25. mars som ny lønnsansvarlig i MOBO. Han overtar etter Aud Kari Dahle, og kommer fra Adecco, hvor Aud Kari nå begynner.

– Lønnsarbeid blir mitt hovedarbeidsområde, både for MoBarn, MOBO og MOBO Servicesentral, forteller Hagbø. Som navnet tilsier er han en ihuga MFK-tilhenger, og har i mange år hatt viktige lederoppgaver for Stadions Venner.

Hagbø har de siste årene jobbet som velferdsleder på Nyhamna, og ser tilbake på Ormen Lange-perioden som en meget interessant tid. Han fikk nærkontakt med mennesker fra en rekke land. Jobben var å gi arbeidere fra 45 ulike nasjoner en positiv fritids-opplevelse. Med nyjobben i MOBO er han tilbake der han begynte, med lønnskjøring.

– Jeg begynte med dette i Romsdal Fiskevegn i 1985, og jobbet med lønnsarbeid fram til 2003. Min far ville likt å få oppleve at jeg kom til MOBO. Han jobbet i Istad Kraft som tidligere var samlokalisert med MOBO. For far var det ikke noen bedre arbeidsgivere enn disse to!

Hagbø er ikke i tvil om at han går til en spennende og utfordrende jobb. 45-åringen har en overlappingsmåned sammen med Aud Kari før han må stå på «egne ben».



Fristen for medlemmer i MOBO å melde forkjøpsrett til boligene i Boråsvegen Terrasse gikk ut 5. mars. Det var mange som hadde ventet lenge på salgsstart. I underkant av 50 meldte seg til de første 17 leilighetene som var lagt ut.

Boråsvegen Terrasse vil bestå av i alt 35 boliger i 3 blokker. Det er på de to østligste byggene salget nå startet.

Den siste blokk med 15 leiligheter vil bli lagt ut for salg i nærmeste framtid etter den gode responsen på første salgsframstøt.

I Boråsvegen Terrasse kan du nyte utsikten og tilværelsen i lettstelte leiligheter som gir rom for å leve det gode liv, understreker Evy Strømme i MOBO.

De 35 leilighetene har kort gangavstand til Roseby og Molde sentrum.



God tid for boligkjøp

Våren er en gunstig tid for boligkjøp. Faglig leder for Garanti MOBO, June Vestad, forteller at det i øyeblikket er rundt 70 boliger til salgs i Molde og at variasjonen i boligtyper er stor.

– Tallene fra de tre første månedene i år viser at både salg og prisutvikling er stabil. Vi solgte 54 boliger til sammen i januar, februar og mars, til en samlet kjøpesum på 85,2 millioner kroner. For samme periode i fjor var tallene 58 og 86,1 millioner kroner

– Det eneste vi har merket av endring det siste året er at hvert salg tar litt lenger tid. Men vi ser ikke noe til det som har vært skrevet i media i Oslo-området om prisnedgang. Stabilitet preger vårt område, sier Vestad. – Vi opplever et jevnt og godt salg. Spesielt er eneboliger populære og går fort unna. Det samme gjelder de minste leilighetene, sier Vestad.

Ny lov har skjerpet kravene for meglerforetakene og de opplysninger skal gis ved salg. Det gjelder blant annet nøyaktig informasjon om nedbetaling og rentebetingelser for fellesgjelden.

Det samme gjelder meglerforetakets honorar.

Vestad forteller at Garanti MOBO fortsatt er det ledende meglerforetaket i Molde-regionen, med en samlet markedsandel på rundt 40 prosent.

– Vi har to utdannede eiendomsmedglere, en jurist og flere som omfattes av overgangsregler. Disse har alle lang erfaring innen megling og skal ta fire eksamener innen 2011. Vår rutinerete stab gjør at vi står meget sterkt i dagens markedssituasjon, avslutter Vestad.



Eiendoms-
megler June
Vestad.

Økning

Fra 2006 til 1. kvartal 2008 har prisene økt med over 20% på borettslagsboliger tilknyttet MOBO. Det er en gjennomsnittlig økning på 20% på totalprisen og 24% på kvadratmeterprisen. Fra 2006 til 2007 var økningen på 22% på totalprisen og hele 31% på kvadratmeterprisen.

Dobling

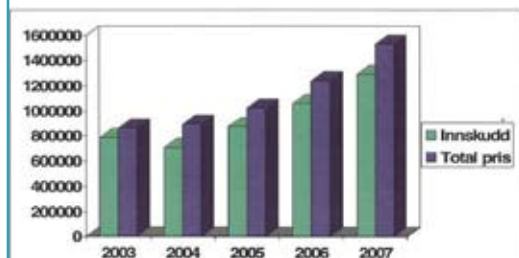
Fra 2003 til 2007 har gjennomsnittlig kvadratmeterpris omtrent doblet seg. Den var i underkant av 12.000 i 2003 og i 2007 var den gått opp til ca 23.000. Den gjennomsnittlige totalprisen (innskudd/andel fellesgjeld) var i 2003 ca 862.000, og i 2007 ca 1.525.000.

Nedgang og utflating i første del av 2008:

Ser vi 1. kvartal i 2008 mot 2007-tallene er det en prosentvis nedgang. Sammenlignet med 2006 tallene er det en økning på over 20%.

Gjennomsnittstallene for 1. kvartal 2008 viser en totalpris på ca 1.491.000 og en kvadratmeterpris på 21.700.

Gjennomsnittspriser



Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

