

bomagaset

MEMLEMSBLAD FOR MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

NR 6 • 2008



■ Førjulsro i Nordbyen Barnehage s. 30

■ Prisetvikling s. 36

■ MoBarn fyller 20 år s. 8-10



Mørketid



Ute er det høst og det fine sommerværet vi hadde tidligere i år er bare et vagt minne. Vi har også blitt rammet av finanskrisen og nedgang i boligprisene. Det er topptid både for lokale og nasjonale bolig- og økonomiekspertene som ikke ser ende på elendigheten i boligmarkedet. Krisen vil bli langvarig og prisene på boliger vil falle mye. Det er mørketid også i boligmarkedet.

I oktober 2001 hadde Romsdals Budstikke et oppslag med tittelen "Bråstopp for boligbyggingen". I Molde var fallet for igangsatte boliger på 86 prosent i forhold til samme tidspunkt året før. I disse dager husker alle den store boligkrisen på begynnelsen av 90-tallet. Før den krisen kom hadde boligprisene steget sammenhengende siden andre verdenskrig. Men det mange har glemt er at vi også hadde en liten boligkrisen i 2001/2002. Denne krisen førte med seg rentenedgangen som har gitt oss de gode økonomiske årene vi nå har bak oss. Lokalt betydde dette blant annet at de siste leilighetene i nybygde Birkeland Terrasse Borettslag ble solgt til reduserte priser.

Boligprisene i Norge har økt med 74% siden 2000. I land som nå har større problemer i boligmarkedet enn Norge (Storbritannia og Spania) har boligprisene i samme periode økt fra 109% til 146%. Norge er på verdenstoppen når det gjelder antallet som eier sin egen bolig, og vi har ikke noe stort leiemarked. Selv om veksten i boligprisene har vært sterk også

i Norge de siste årene, indikerer ikke disse tallene en vekst som er ute av kontroll hvis vi sammenligner oss med andre europeiske land.

Siden årsskiftet har boligprisene i Garanti Eiendomsmeistring sunket med 1,7% på landsbasis. I MOBO har prisene for borettslagsleiligheter økt med 0,6% fra januar til oktober målt mot samme periode i 2007. På landsbasis er ikke disse tallene noe krisetegn, men en priskorrigering. Lokalt er det en god utvikling etter to år med rekordvekst i 2006 og 2007.

Handelsbanken spår i sin konjunkturrapport for Norge i oktober at renten skal falle markant frem mot sommeren 2009. Sist dette skjedde i Norge påvirket det boligmarkedet i positiv retning. Forhåpentligvis skjer det også denne gangen. En annen kritisk faktor er at arbeidsledigheten ikke øker for mye. Også i vårt område tyder mange ting på at bedrifter nå i økende grad må gå til oppsigelser og permitteringer. Selv om renten er viktig for boligprisene, er det viktigere at folk har trygghet for egen jobb og inntekt.

Eiendomskongen Olav Thon sa tidligere i høst at om noen år vil vi le av bolig- og eiendomsprisene i 2008! Og snart snur sola, og vi går mot lysere tider igjen. I en tid da alle kjente økonomiske lover ser ut til å være opphevet, kan det kanskje være like greit å støtte seg til slike håp.

Rolf Eidsæter

UTGITT AV:

BS Media AS,
postboks 452 Sentrum. 0104 Oslo

TRYKK:

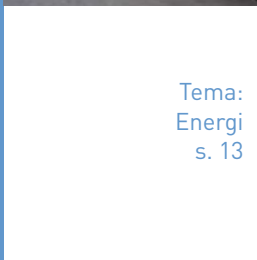
NAPER Informasjonsindustri,
KRAGERØ

ANNONSER:

MediaPartner,
Bekkevollvegen 18, 6414 Molde
Tlf. 71 20 61 00 Fax 71 20 61 01



Nye garasjeporter
s. 12



Tema:
Energi
s. 13



Førjulso
i Nordbyen
s. 30



40-årsfest
i Granlia III
s. 12



MoBarn
runder 20 år
s. 8-10



Prisutviklingen
på boliger
s. 36



Marie Løkvik og Rolf Eidsæter sammen med to gode representanter for MoBarns 640 barn, Kristin Hagås Inderhaug (5) og Aleksander Bjørshol (5).

MoBarn, som nå er det offisielle navnet, står i særklasse innen satsing på barnehagedrift. Snart vil den 11. barnehagen bli bygd, den første på Nordmøre i MoBarn-regi.

– Vi kunne selvsagt ikke forestille oss en slik utvikling da vi startet opp for 20 år siden, sier barnehagesjef i MoBarn, Marie Løkvik. Hun har vært med helt siden starten og var selskapets første ansatte! MoBarn er blitt et sterkt merkenavn og assosieres med seriøs, stabil og god barnehagedrift.

Stor innsats

Både Løkvik og MOBO-direktør Rolf Eidsæter understreker at suksessen ikke har kommet av seg selv, men av langvarig, utrettelig innsats av mange. Det var en kamp for å stable MoBarn-prosjektet på beina, etter at ideen om barnehagedrift i boligsamvirke-regi kom fra Kringsjå Borettslag. Den gang var det stort underskudd på barnehageplasser, men fra politisk hold og blant offentlige

ansatte var det skepsis mot å slippe til private aktører. MOBO, med direktør og ildsjel Wilhelm Wilkens i spissen, førte likevel ideen fra idestadiet til virkelighet. MoBarn ble opprettet 15. desember 1987. 22. august 1988 kunne de to første barnehagene åpne, Øverland Barnehage (fortsatt størst) og Nordbyen Barnehage. Senere har nye barnehager blitt utbygd både i Molde og Fræna. Snart kommer den første på Nordmøre, i Averøy kommune.

Brukertilpasning

Eidsæter og Løkvik er ikke i tvil om at MoBarn har vært en meget viktig bidragsyter til at vårt område nå har bortimot full barnehagedekning, og at kvaliteten i barnehagene har økt. Brukertilpasning har vært et nøkkelord i utviklingen av MoBarn.

– Jeg tror det var sunt at det ble konkurranse, og at vi tok grep som andre senere har tatt etter oss, som åpne barnehager i ferieukene. Vi har også lengre

åpningstid og færre stengte planleggingsdager enn mange andre barnehager. Tiltakene våre er meget godt mottatt av foreldre og andre, sier Løkvik. Foreldrene er medeiere i barnehagen og er representert i styret.

– Men det viktigste som har skjedd på de 20 årene er selvsagt at tilnærmet alle nå får barnehageplass!

Utbyggingstakten har gått litt i rykk og napp gjennom de tjue årene. Det skyldes at byggeprosjektene har fulgt behovet i ulike tidsrom og økonomiske rammebetingelser, og at man hele tiden har ønsket full kontroll økonomisk og kvalitetsmessig. MoBarn har både vært byggherre og stått ansvarlig for driften. Det har gitt mange fordeler, og gjort det lettere å gjøre justeringer fra et prosjekt til neste prosjekt på faktorer som ikke har fungert optimalt.

Kompetanse

Kompetanse er et nøkkelord for MoBarn. – Målsetningen vår er å heve MoBarns

Ingen over, ingen ved siden. MOBO har gjennom etableringen av Molde Barnehager AL sikret seg en plass i historien til norsk boligsamvirke. Det som begynte som en ide for over 20 år siden har vokst seg til en av de store arbeidsplassene i Romsdal, med over 150 fast ansatte og 640 barn.

Jubilant MoBarn unik i norsk boligsamvirke

kompetanse kontinuerlig. Derfor har vi faste kurs for alle ansatte. I tillegg har hver barnehage en pott til bruk for kurs. Lønnsmessig premieres også kompetansegivende utdanning, sier Løkvik. De 10 barnehagene har i dag full dekning av førskolelærere og ingen dispensasjoner.

– Men vi merker at det er blitt færre søkere enn før. Det er mange utbyggingsprosjekter innen barnehagesektoren, samtidig som det utdannes for få førskolelærere, påpeker hun. Av de 150 fast ansatte er det elleve menn. Løkvik håper å øke dette betydelig på sikt.

– Det går rett veg, men sakte!

Et annet satsingsområde for MoBarn har vært oppgradering av barnehagene. Øverland barnehage har vært gjennom en storstilt rehabilitering, og jevnlig vedlikehold i alle barnehager prioriteres.

Samvirkedrift

I løpet av 20 år har MoBarn vokst seg stor, skiftet navn fra Molde Barnehager til MoBarn og fått egen, selvstendig logo.



MOBO-direktør Rolf Eidsæter og barnehagesjef i MoBarn, Marie Løkvik, er stolt over resultatet som boligbyggelagets barnehagesatsing for 20 år siden har gitt. Her på spasertur i nyrehabiliterede Øverland Barnehage, som er MoBarns første (sammen med Nordbyen) og største barnehage.

MoBarn:

Stiftet: 15.12.87

Øverland Barnehage og Nordbyen Barnehage åpnet 22. august 1988.

Barnehager i dag:

Molde: Øverland, Nordbyen, Vågsetra, Cecilienfryd, Høgnakken, Symra, Bolsøya.

Fræna: Hauglia, Dalelia, Sylte og Malme

Antall ansatte: 150

Antall barn: 640

Vektlegger: At barn og foreldre skal trives, å være en naturlig del av nærmiljøet, brukervennlighet overfor familien, fleksibilitet, ansettelse av godt kvalifiserte medarbeidere og jevnlig kompetanseheving for alle ansatte.

Administrasjon: MOBO er sammen med barnehagesjef administrasjon for MoBarn.

Jubilant MoBarn ...

Men båndet mellom MOBO og MoBarn er fortsatt tette.

MoBarn er en andelsbarnehage der overskuddet går til å sikre videre drift i barnehagene.

Kvalitet

Det viktigste framover blir ikke stort utbyggingstempo.

– Vi er i ferd med å nå full barnehagedekning. Målet må være å holde oppe kvaliteten på tjenestene og være den dyktigste på området. Vi oppnår mye ved

det gode samarbeidet våre barnehager har seg imellom. Jeg må berømme våre styreere for det arbeidet de gjør for å støtte hverandre, sier MoBarn-veteran Marie Løkvik, som i jubileumsåret har et sterkt ønske; full likebehandling mellom alle barnehager.

– Økonomisk likeverdig behandling mellom offentlige og private barnehager er noe som alltid har opptatt MoBarns ledelse og styre. Skjevheten var stor for 20 år siden, men har jevnet seg ut. Likevel - ennå har ikke likebehandlingen kommet dit vi ønsker, avslutter Løkvik.



Fra kurset i Kristiansund i samband med jubileumsmarkeringen.



Torleif Lundqvist var en eminent foredragsholder.

Jubileumsmarkering

MoBarn lot selvsagt ikke en alder på 20 år gå upåaktet hen. 25. og 26. oktober var 135 av de ansatte samlet i Kristiansund både for å få ny kunnskap og oppleve en festkveld for jubilaranten.

Kursdelen var lagt til Rica Kristiansund, mens festen fant sted på Kjønøybrygga.

– Det skulle være en inspirasjonshelg, og det ble det, sier en fornøyd barnehagesjef Marie Løkvik. Torleif Lundqvist, profesjonell foredragsholder, snakket mye om betydning av et godt arbeidsmiljø og hvordan man kunne motivere seg.

– Vi fikk veldig bra tilbakemeldinger på hans foredrag, sier Løkvik.

«Nytt» garasjeanlegg

Du har kanskje blitt berg-tatt av synet allerede? Etter 32 år har Berg Borettslag skiftet ut garasjeportene på samtlige 48 garasjer i borettslaget.

Prosjektet har skjedd i rekordfart. Ideen ble kastet fram av garasje-ildsjel Gunnstein Hoem i etterkant av årets generalforsamling i april, med positiv tilbakemelding. En komite på tre menn ble nedsatt, Hoem, Kjell Hagen og Tormod Nås. Tidlig i november var de siste garasjeportene ferdig montert.

Utbyggingen til 900.000 kroner har medført en økning i garasjeleien på beskjedne 100 kroner, til 250 kroner. Med 115 leiligheter og 48 garasjer sier det seg selv at det er ventelister. Ansiennitet i borettslaget er viktigste kriterium for å bli tildelt ledig garasje.

Styreleder Liv Krumsvik er meget for-



Berg Borettslags garasjeanlegg framstår som nytt etter at det ble rehabilitert malings- og portmessig etter 32 år.

nøyd med arbeidet som er gjort, både Dale Bruk som har levert garasjeportene og portåpnerne - og dugnadsinnsatsen fra

egne beboere. Ekstra ros får Kjell Hagen for utsøkt malingsarbeid, et forbilde for alle som utfører dugnad!

Flott 40-årsfest



Granlia III Borettslag har rundet 40 år, og har for første gang feiret seg selv! Det ble et meget vellykket og trivelig arrangement, forteller borettslagets niende styreleder siden starten, Arnfinn Olsen. Han var den første som flyttet inn i laget, i april 1968.

31 av beboerne deltok på jubileumsfesten, som ble innledet hos naboen Solbakken Terrasse sitt felles lokale, med middag. Etterpå samlet festlyden seg ute, på garasjetaket i Granlia III i nydelig sensommervær.

Olsen forteller at styreledere gjennom 40-årsperioden var invitert til festen. Av lederne er det Olsen som har sittet lengst. Han har vært styreleder siden 1995.

Glade beboere klar for jubileumsmiddag: Sigrun Fulsås, Mariann Heggdal, Kirsten Sæten, Dagmar Nerland og Svaldchild Tornes.



Gleder seg til førjulssukene i Nordbyen Barnehage: Edvard, Mathias, Dennis og Viktoria.

Barnehagen en førjuls-oase

Mange barn opplever førjulstiden som stressende.

Nordbyen Barnehage har strategien klar for å gjøre desemberdagene ekstra trivelige for 0-5-åringene.



Edvard

– Vi ønsker å skape en oase, et fristed for barna, sier pedagogisk leder Bjarhild Rakvåg Ulriksborg. November brukes til å lage ferdig alle julegaver, før roen senker seg over barnehagen i desember.

– Alle barna får bake sammen, en fin tradisjon, sier hun og får besøk av femåringene Mathias, Edvard, Dennis og Viktoria. Levende lys og buffetbord skal skape den gode førjuls-stemningen rundt måltidene. Når julaften endelig nærmer seg får alle barna som ønsker det, bli med til den lokale kirken, hvor de yngste elevene fra Nordbyen skole har «regien» og gjør dagen til en stor opplevelse også for de som kommer fra barnehagen. Gjensynsgleden med tidligere barnehage-venner er stor.

Julemusikk fra CD, åpning av julekalender, tur opp til de eldre på Råkhaugen for å synge julesanger, nissefest, Lucia-markering og juletrepynting er andre aktiviteter som skal skape den lune stemningen for barna gjennom adventukene. Juletreet, det kommer fra Plantasjen. Enkelt og greit. Kakemenn skal selvfølgelig bakes, og pepper-



Mathias

kakehus med mye godteri på skal de også lage. Det vil bli utstilt i et forretningslokale i byen. I fjor laget de pepperkaketog.

– Og så skal vi være med å bake hjemme, forteller alle barna.

Om det er Jesus som er årsak til at man feirer jula er ikke barna i Nordbyen Barnehage så opptatt av. Dennis er sikker på at det er nissen som kommer, mens Mathias tror grunnen er at man skal bli glad. De andre mener pakkene er grunnen til julefeiringen.

– Har dere hørt om Jesus da?

Både ja og nei, lyder det fra barna.

– Men vi har ikke sett ham. Han bor i himmelen, veit du

– Er jula veldig kjekk?

JÅ, kommer det samstemt fra de fire barna. Det er kjekt å lage julegaver (som de ser foreldre og søsken åpne, mens de selv sitter og venter på reaksjonen med store og spente øyne), kjekt å få julegaver og kjekt å åpne julekalender hver dag fram til julaften.

– Hva har dere lyst på i gave, da?

– En monstertruck, sier en ivrig

Edvard. – Jeg ønsker meg pistoler, sier Mathias litt tøff i stemmen, mens Dennis håper å få en transformer som kan forandre seg til en drage. Viktoria er ikke i tvil

om hva hun ønsker: DUKKER, helst dukker som snakker.

– Hva liker dere best å spise i jula?

Forslagene fra ungene er mange. En gleder seg til pepperkake, en liker best sure seigmenn, en vil ha grøt, mens en vil ha kjøtt, akkurat som vi voksne.

–Jula er den kjekkeste tida i hele året, konkluderer femåringene. De blir blanke i øynene bare ved tanken på å få være med å pynte juletreet i barnehagen og hjemme og å få strømpe med godteri fra selveste julenissen,

som enkelte var redd da de var veldig små. Men ikke nå. De er da blitt store og svarer alltid ja når nissen roper ho, ho og spør om det er noen snille barn her. Men hva reinsdyret til nissen heter er ikke så lett å komme på. Forslagene er mange; Doris, Bambi og Rødnissen! Ingen nevner Rudolf.

– Hvordan finner nissen oss alle sammen?

– Han drar rundt og følger med oss. Ja, han spionerer så han blir helt koko, sier Dennis. Og han har kikkert og mange hjelpere, mener de andre.



Viktoria



Dennis



Evy Strømme, avdelingsleder i MOBO.

Prisutvikling på borettslagsboliger

– Det viktigste er at du som kjøper og selger tenker på eget og familiens boligbehov og handler deretter. Ikke la svingninger i markedet og negativ påvirkning i for stor grad styre dine valg.

Det er det klare budskapet fra avdelingsleder Evy Strømme i MOBO til de som tenker på å kjøpe bolig framover. Tallene for de ti første månedene viser en situasjon langt fra de dramatiske meldingene i media om sterk nedgang i boligprisene på riksplan. Boligmarkedet i vår region er fortsatt veldig oppegående. Men også i MOBOs nedslagsfelt har salget stilnet noe.

– Antallet solgte boliger gikk ned med ca 12 prosent. Men gjennomsnittsprisen per bolig har gått opp med 0,6 prosent i samme periode. Kvadratmeterprisen har gått ned med ca 3,5 prosent, forteller Strømme.

Hun sier at dette er en nedgang som bekrefter en trend. Den største prosentvise endringen er i antall salg.

– Boligprisene har gått noe ned. Men ser vi det opp mot at boligprisene i 2006 og 2007 til sammen økte med over 40%, må dette nærmest kunne betraktes som en ventet korrigerings.

– Hvorfor er nedgangen mindre i vår regionen enn mange andre steder i landet?

– At nedgangen i prisene på boliger tilknyttet MOBO ikke er dramatisk tror jeg har flere årsaker. En av disse er at disse i svært liten grad har vært gjenstand for spekulasjon. I det hele tatt har vi i vårt område hatt en begrenset grad av profes-

sjonelle oppkjøpere som har vært i markedet for å hente ut gevinster.

Usikkerhet

Strømme tror den usikkerheten som nå er i markedet gjør at alle potensielle kjøpere blir selgere. Få kjøper ny bolig før de har solgt den gamle. Teoretisk vil en da få omtrent dobbelt så mange boliger til salgs som når man kjøper før man selger.

–Hva gjør det med kjøpsmotivasjonen?

– Det blir mye å velge i og kjøperne kan bruke lang tid på å bestemme seg. Noen ønsker å vente med å kjøpe i tilfelle boligprisene faller. Det er alltid vanskelig å forutse når prisene er på topp eller bunn. Men med en rente som er på vei ned, er

det ikke grunn til pessimisme i boligmarkedet i vårt område. Skifter man bolig, vil man selge og kjøpe i samme markedet. Prissvingninger og prisendring vil ha liten betydning.

Bankenes utlånsvillighet

Selv om det den senere tid har virket som at bankene ikke vil låne ut penger til boligformål, er det fortsatt slik at et av de viktigste forretningsområdene til bankene å låne ut penger.

– Selv om bankene er restriktiv med utlån akkurat nå, vil nok de fleste som har evne og vilje til å betjene et boliglån ha gode muligheter for en fornuftig finansiering også i dag, tror Evy Strømme.

Omsetningen av boliger tilknyttet MOBO har mellom 1. januar og 31. oktober i år sammenlignet med samme periode i fjor vært slik:

	2007	2008
Antall salg:	213	189
Gjennomsnittspris	1.496.843	1.505.905
Gj.sn kvadratmeterpris:	kr 21.419	kr 20.639