

Årsberetning for Trøndelag Eiendomsmeglerforening

Beretningsperiode 01.01.2016 – 31.12.2016

1. Tillitsvalgte

Årsmøte fredag 05.februar 2016 valgte for perioden følgende tillitsvalgte :

Leder, på valg	Linda Husby
Nestleder, gj 1 år	Elisabeth Maudal Leth-Olsen
Styremedlem/kasserer på valg	Elisabeth Bartnes Sylten
Styremedlem/studieleder gj 1 år	Kirsti Næss Olsen
1.vara på valg	Trine Aschim
Revisor	Rune Fiskerstrand
Valgkomite gj 1 år	Erlenn Stavnås Ingebrigtsen
Valgkomite gj 1 år	Bente-Lill Andersen

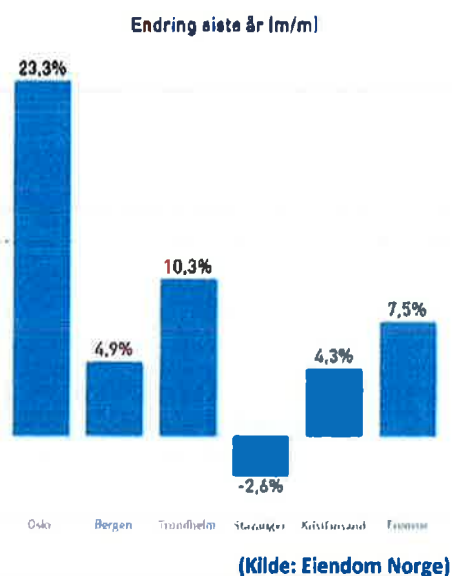
Det ble ved gjennomgang av foreningens vedtekter vedtatt i styret å forholde seg til årlig rullering på hhv leder/kasserer og nestleder/studieleder. Derav er leder og kasserer på valg etter å ha sittet en periode.

BOLIGMARKEDET, skrevet av Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Markedsjef i
Meglerhuset Nylander

Dette ble et innholdsrikt boligår på mange måter. Det var mye mediaoppmerksomhet mot meglerbransjen, og det ble året da det virkelig ble tydelig at det er store regionale forskjeller i boligprisdynamikken.

Totalt sett så ble det på landsbasis solgt 85.449 boliger, noe som er 3,1 prosent færre enn i 2015. Dette var mye drevet av Østlandet, Rogaland og deler av Trøndelag. For Trøndelagsfylkene sett under ett ble det solgt 41 boliger flere enn året før, en mens det i Trondheim ble solgt 72 færre.

Naturlig nok er det også en prisforskjell mellom den største byen og resten av området. Snitt prisen på eiendom ligger ca en halv million over i Trondheim ifht fylkene sett under ett, men begge har økt med ca 200 000 det siste året. Trondheim var byen med nest størst prisøkning i 2015, med en endring på 10,3%. Oslo har hatt et ekstremt år med hele 22,3 % økning, og det sett i sammenheng med prisnedgangen i Stavanger viser ytterpunktene av landsutviklingen. Selv om prisveksten har vært høy, så er markedet i Trondheim mindre volatil for endringer i enkeltsektorer. Med en stor offentlig sektor så er mange innbyggere sikret god stabilitet i økonomien, og tør derfor å operere i boligmarkedet på vanlig måte. Det er forventet at noen av prisstigningen vil avta i løpet av 2017 når flere nybygg prosjekter blir innflytningsklare og tilbudssiden øker.



Det lave tilbudet gir også utslag i en rask omsetningshastighet. Tiden gikk ned fra 26 til 24 dager i Trondheim. For Trøndelag ble tiden redusert til 39 fra 41 dager. Det er likevel gledelig at bransjen i regionen er relativt sett flinke til å fastsette prisantydning. Avviket er på 3-4%, noe som er langt unna problemmarkedet Oslo som har fått mye oppmerksomhet rundt lokkepriser og gjennomsnittlige avvik på langt over 10%.

PROSJEKTMARKEDET, skrevet av Håkon Lutdal, Nybyggsjef i Eiendomsmegler 1,
administrasjonen.

Markedet for nybygg har vært rekordsterkt i 2016, med estimert ca. 1.700 solgte nye enheter i Trondheim. De fleste av prosjektene har vært meget etterspurt og hatt god salgstakt, mens andre har

hatt en noe tregere salgsutvikling/blitt trukket fra markedet. I snitt har volumet av nybygg i markedet blitt sluttet i løpet av 6 måneder. Det har vært tilbudsoverskudd av nybygg/enheter som resulterer i stor konkurranse om nybygg-kjøperne, tilbudsoverskuddet forventes å fortsette i 2017/fremover. Tilbudsoverskuddet sørget for et «godt velbalansert» boligmarked i 2016, hvor nybyggkjøperne kunne velge «rett bolig» til sine behov. I 2016 var det fortsatt god etterspørsel etter sentrumsnære leiligheter, men også i Trondheim Vest er det stor etterspørsel etter leiligheter og familieboliger. Trondheim Kommune forventer årlig befolkningsveksten på 2.750 neste 5 år, slik at nybyggbehovet vil ligge på ca. 1.500 enheter pr. år. I 2016 er det satt nye prisrekorder pris/kvm i flere prosjekter/bydeler, både leilighetsbygg og familieboliger

NÆRINGSMARKEDET, skrevet av Tore Berg i Norion Næringsmegling.

Markedet for næringselendom - Trondheim

I 2015 ble det omsatt næringselendomme i Norge for kr. 125 mrd. Tilsvarende tall for 2016 viser et omsetningsvolum på ca. kr. 70 mrd. Til tross for en vesentlig nedgang er dette blant de høyeste volumene som noen gang er registrert, langt på vei drevet av stor etterspørsel og ytterligere fall i avkastningskravet.

Også i Trondheim falt omsetningsvolumet i 2016 sammenlignet med 2015. Med et totalt omsetningsvolum på kr. 4,5 mrd. falt omsetningsvolumet ned fra kr. 7,5 mrd. og tilbake på et normalnivå igjen. Nedgangen i omsetningsvolumet skyldes i stor grad størrelsen på transaksjonene. Mens transaksjonsmarkedet i 2015 var preget av en rekke svært store porteføljetransaksjoner og store objekter som skiftet eier, har antall omsetninger holdt seg på samme nivå.

I likhet med 2015 har eiendom fremstått som en attraktiv aktiva klasse og 2016 har vært preget av stor tilgang på egenkapital. I Trondheim har de lokale aktørene vært dominerende på selgersiden, mens et ytterligere fall i yieldnivåene og stigende priser i Oslo har resultert i en økende interesse fra nasjonale aktører for å investere i de andre storbyene.

Den største transaksjonen som er gjennomført i Trondheim i 2016 har vært salget av Lade Teknopark for ca. kr. 400 mill. til en kjøpergruppe bestående av lokale og nasjonale aktører. Laveste yield ble oppnådd på Skonertvegen 1 på Grilstad Marina som ble solgt til et elendomsfond etablert av Pareto for ca. kr. 315 med en yield på rundt 5,1 %.

Basert på referansetransaksjoner vurderes prime yield i Trondheim til å ligge rundt 5,0 %. Kvalitetseiendom omsettes i intervallet 5,5 – 6,5 %, mens «normaleiendomme» ligger fra 7,0 % og oppover.

I leiemarkedet har leieprisene holdt seg stabile til tross for fortsatt høy kontorledighet på rundt 9 %. Den høye ledigheten skyldes høy nybyggingsaktivitet i de senere år, redusert etterspørsel og lite konvertering fra næring til bolig slik man eksempelvis registrerer i Oslo.

Ledigheten innen kontorsegmentet er i dag på samme nivå som i 2002, dvs. ca. 120.000 kvm. Ledigheten har økt jevnt de siste 5 årene. I 2016 vil tilførselen av nye kontorlokaler avta og ligge på

nivå med gjennomsnittet, mens samlet tilførsel i 2017 og 2018 utgjør over 80.000 kvm. Dette gir en økt tilførsel ut over det markedet normalt absorberer innenfor samme periode.

Prognoser for veksten i norsk økonomi viser en moderat vekst i årene fremover. Dette innebærer at sysselsettingsveksten ikke vil være sterk nok til at markedet klarer å absorbere en tilførsel ut over et normal år. Dette vil medføre en høy ledighet også i 2017 og 2018, men vi tror ledigheten vil avta i 2019 som følge av bl.a. avtagende nybyggingsaktivitet.

Markedsleie for kontorlokaler med høy standard/nybygg ligger i dag i intervallet NOK. 1.650 – 1.900 pr. kvm, mens maksimalpris for nybygg ligger rundt NOK 2.200 pr. kvm.

Med en fortsatt svak til moderat vekst i leiemarked kombinert med en utflating og på sikt stigende yieldnivåer er det mye som tyder på at investorene og forvaltere av eiendom fremover må belage seg på at god eiendomsforvaltning vil være viktigere enn på lenge, i motsetning til de senere år, hvor fallende renter og stadig lavere yieldnivå har sørget for økte eiendomsverdier.

UTLEIEMARKEDET, skrevet av daglig leder og megler, Solveig Hjallen Moan i Utleiemegleren Trondheim AS.

2016 har igjen vært et år preget av mange utleieboliger på markedet. Det er fortsatt et godt marked å være leietaker i, med mange gode boliger å velge mellom. Det er også i år blitt ferdigstilt flere nye prosjekter for studentmarkedet.

Selv om det er mange boliger på markedet, så har prisene i år gått noe opp. Leietakere står ikke akkurat i kø, men det er helt klart en større og større gruppe som må leie bolig fremfor å eie. Prisoppgangen tror vi også har en sammenheng med at det har kommet flere boliger med god standard på markedet.

For en 2-roms ligger gjennomsnittlig leiepris på 10 500 kroner i desember 2016. Ser vi på gjennomsnittlig leiepris år over år har 2-roms økt med 4,4% fra 2015 til 2016.

For en 3-roms er snittleien i desember 2016 på 13 375 kroner. Den gjennomsnittlige leieprisen fra 2015 til 2016 har økt med 4,2%.

Vi forventer at leieprisene i 2017 skal noe opp. Grunnen til dette er at de fleste større boligprosjekter for studenter er ferdigstilt, og at antallet studenter som kommer til Trondheim øker. Vi tror også at det vil være flere som ikke har anledning til å kjøpe bolig på grunn av økte krav fra myndighetene til finansiering.

Konkurransesituasjonen i Trondheim

I perioden 01.01.2016 til 31.12.2016 hadde Eiendomsmegler1 størst markedsandel med 43% (42% i 2015) markedsandel i Trondheim. Heimdal Eiendomsmegling med 13 % (13% i 2015) markedsandel. DNB med 11% (14% i 2015) markedsandel, Privatmegleren 9%, Nylander 8%, Proaktiv 8%, Aktiv 3%, Eie og &partners 0% i markedsandel

Nyetableringer/Endring i foretak

Olden & partners har åpnet nytt kontor i Trondheim

Styrets arbeider i 2016

Styret har i 2016 fortsatt arbeider fra 2015 med å skape et engasjert styre samt skape engasjement i lokalforeningen blant medlemmene. Vårt hovedfokus er å jobbe for å samle bransjen på tvers av foretakene. Vi har opprettholdt fokus mot sosiale arrangement åpnet for alle i bransjen uavhengig av medlemskap hos TEF/NEF. Dette har gitt positive tilbakemeldinger, dog et beskjedent oppmøte på de ulike arrangementer. Styret vil i 2017 se på andre arenaer/arrangement som kan skape økt engasjement og deltagelse.

Vi har siste halvår samarbeidet med NEF i planlegging og forberedelse av NEF's Vårkonferanse som i mai 2017 skal avholdes i Trondheim. Her er vi med å bidrar for å skape et best mulig arrangement for våre medlemmer og få vist frem byen vår.

MEDLEMMER/VERV

Medlemstatus :

Ifølge NEFs medlemsregister har TEF pr 31.12.2016 218 medlemmer. Ved sist årsmøte, i februar 2014, var vi 213 medlemmer. Det har vært noe avgang samt at nye har meldt seg inn.

Som medlem i NEF er man automatisk med i TEF

Vi ønsker fortsatt nye medlemmer, både studentmedlemmer, jurister, eiendomsmeglerfullmektige og eiendomsmeglere, både de som er eiendomsmeglere og de som ikke jobber aktivt i bransjen.

Samtidig er vi avhengig av medlemmer som engasjerer seg og kommer med innspill til for eksempel kurs eller andre temaer man synes TEF skal jobbe for eller med. Oppfordringen til våre medlemmer er engasjement og spre ordet.

MØTEVIRKSOMHET

Det er avholdt medlemsmøte i forbindelse med årsmøte februar 2016 på Scandic Bakklandet. Leder har deltatt på 1 lokalforeningsledermøte og 2 tillitmannseminarer i 2016. Studieleder har deltatt på ett studieledermøte. Styret har deltatt med i sin helhet på vårkonferansen/landsmøte og kasserer samt leder deltok på høstkonferansen. Styret har avholdt 5 styremøter.

KURSVIRKSOMHET

Vi har i 2016 avholdt 1 kurs for våre medlemmer.

Høsten 2016 ble det avholdt 6 timers kurs med tema: Tomtefeste og Takstmannens rolle. Kurset var fulltegnet.

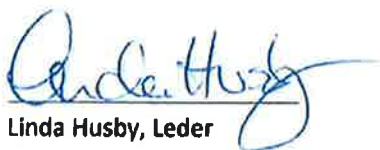
Ut ifra erfaringer gjort i tidligere år har vi erfart at det er mest hensiktsmessig å arrangere kurs i høstsemesteret kontra vårsemesteret, da det er flere som tar seg tid til kurs på denne årstiden, og vi får samlet opp de som mangler poeng.

Det viser seg at de fleste meglerforetakene i Trondheim arrangerer egne kurs internt, og at medlemmene får samlet nok poeng her.

Det er tatt kontakt med NEF angående kurs i 2017, og vi vil komme tilbake på type kurs og kursdatoer når dette er klarert.

TEF skal være bindeledd mellom medlemmene på det lokale plan og NEF sentralt for å ivareta våre medlemmers interesser sentralt.

Trondheim 19.01.2017



Linda Husby, Leder



Elisabeth Maudal Leth-Olsen, Nestleder



Kirsti Næss Olsen, Studieleder



Elisabeth Bartnes Sylten, Kasserer

Valgkomiteens innstilling for valg 2017 vil fremlegges på årsmøtet

Årsberetning for Trøndelag Eiendomsmeglerforening

Beretningsperiode 01.01.2017 – 31.12.2017

1. Tillitsvalgte

Årsmøte 2.februar 2017 valgte for perioden følgende tillitsvalgte:

Leder, gj 1 år	Siv Kristin Fosli
Nestleder, på valg	Elisabeth Maudal Leth-Olsen
Styremedlem/kasserer gj 1 år	Tanja Caroline Stormoen
Styremedlem/studieleder på valg	Kirsti Næss Olsen

1.vara gj 1 år	Linda Husby
----------------	-------------

Revisor

Valgkomite på valg	Erlenn Stavnås Ingebrigtsen
Valgkomite gj 1 år	Bente-Lill Andersen

BOLIGMARKEDET, skrevet av Siv Kristin Fosli, Kontorleder, utleieansvarlig og prosjektutvikler, Sivilingeniør Godhavn AS

2017 ble ett variert år for boligmarkedet med en fin start på sen vinteren og våren med god omsetningshastighet og jevn prisstigning. Dette flatet etter hvert ut og gav oss synkende tall, og markedet opplevdes trådt høsten 2017. Totalt for året 2017 sank boligprisene med 2,9 %. Trondheim har imidlertid hatt en sterkere vekst enn Bergen og Oslo, slik at vi igjen ser at Trondheim og Trøndelag er og har vært mer i balanse enn i byer og regioner i landet for øvrig. Omsetningshastigheten i desember 2017 var 50 dager, mot 45 dager i desember 2016, og er innenfor normalen i forhold til sesong. Kjøperne bruker mer tid til å vurdere boligkjøp og mer edruelige budrunder. Gjennomsnittsboligen koster nå kr 3.068.756,- (tall hentet fra NEF).

Media har også dette året vært en viktig faktor for psykologien i boligmarkedet. Trøndelag, på både godt og vondt, er tregere med å respondere, har andre regioner merket treghet og nedgang i markedet allerede i juni, har Trondheim kommet etter først på høsten. Medias rolle har vært tema på flere forum for NEF og TEF, og styret i TEF har gjentatte ganger kontaktet Adresseavisen. Vi har i tillegg invitert dem til vårkonferansen og Boligseminaret. Media har en viktig rolle for følelsen den enkelte har med seg både ved kjøp og salg av bolig.

Trondheim har i flere år har et velfungerende boligmarked med god omsetningshastighet, og antall nybygde enheter i stil med økning i etterspørsel. Det har også vært et stabilt arbeidsmarked, med mindre svingninger, og historisk lav rente. Derfor må denne prisnedgangen for 2017, sees i sammenheng med uroen i markedet i landet for øvrig, usikkerhet til norsk økonomi og medias oppslag være smittebærende også for vårt marked. I slutten av året er det positivisme å spore til den norske økonomien og på den bakgrunn tror jeg at markedet vil være flatt eller litt negativt første kvartal i 2018, men utover sen vår/ tidlig sommer være en positiv trend igjen, da det ikke er faktorer som tilsier noe annet.

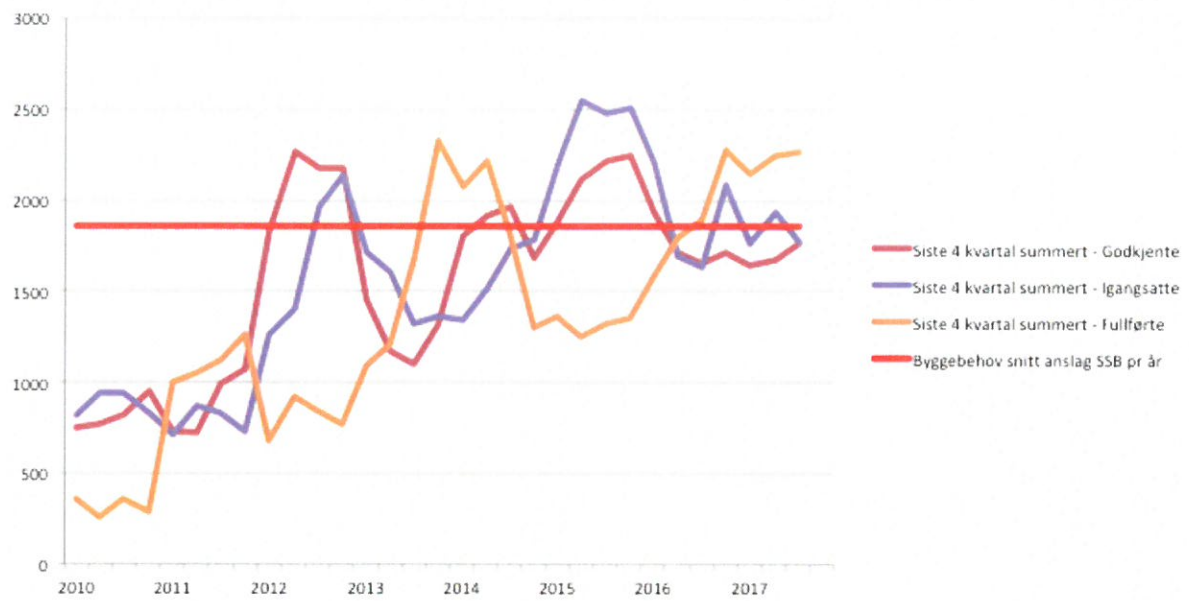
PROSJEKTMARKEDET, skrevet av Thomas Løbakk, Eiendomsmegler, Avdelingsleder og partner i Heimdal Eiendomsmegling AS.

Markedet for nybygg i 2017 bar preg å være tilbake til et mer normalisert nivå i forhold til behovet for antall nye boliger i byen. Året startet slik 2016 avsluttet med høy salgsgrad på nylanseringer etter første 3 uker i markedet og generell høy aktivitet. Slik tallene ser ut til å bli, vil ca. 65% av salgene i 2017 havne på første halvår. Siste halvår bærer preg av langt lavere salgsgrad på nylanseringer, samt lengre beslutningsprosess og usikkerhet hos interessentene. Dette kan tilskrives generelt høyere utbud av bruktbolig og prosjektenheter. Ser man på salgsgrad i enkeltprosjekter og områder er det også grunn til å tro at markedet er noe mett for nye boliger i enkelte områder. Det har også vært en overproduksjon av nye boliger siden 2. kvartal 2016*.

Nå ser vi derimot en positiv dreining med nedadgående trend på igangsatte boliger fra 2. kvartal 2015. Vi har en snitt igangsetting pr. kvartal i 2017 som ligger under behovet. Vi ser også en

reduksjon i antall nylansering i markedet på kort sikt, noe som vil resultere i et snarlig trendskifte i boligprosjektenes salgsgrad.

*(antall ferdigstilte enheter summert for siste 4 foregående kvartal målt opp i mot gjennomsnittlig antatt behov fra SSB's 4 boligbehovsanalyser for Trondheim på årsbasis)



(Datakilde: SSB)

NÆRINGSMARKEDET, skrevet av Kirsten Setsaas, Næringsmegler/ daglig leder, Creto Megling AS

Transaksjoner

I fjor ble det solgt næringseiendom i Trondheim og omegn for tilsammen 6,2 milliarder kroner. Dette er ca. 1,7 milliarder mer enn i 2016. Ca. 17 av disse overdragelser var på ca. 100 millioner og høyere og utgjorde ca. 4,1 milliarder kroner.

Den største transaksjonen var Trondheim Innovasjonssenter på Tyholt som ble solgt for en pris i størrelsesorden ca. 755 til 800 millioner.

Odd Reitan med E.C. Dahls Eiendom kjøpte hovedkontoret til Sparebank 1 i Søndre gate for 755 millioner i november. E.C Dahls Eiendom kjøpte også «Nordeabygget» på Torvet for 160 mill.

Forskjellige syndikater har kjøpt eiendom for ca. 1,7 milliarder. Trondheim har blitt attraktiv for nasjonale og internasjonale investorer da prisnivået på nye større bygg med god beliggenhet og solide leietakere med lange leiekontrakter er lavere enn i Oslo. Yield på denne type bygg i Trondheim ligger på ca. 5,5, mens tilsvarende bygg i Oslo har en Yield på ca. 4,5. Finanskapitalen tar liten risiko, og i Trondheim får de en bedre avkastning på eiendom.

Aberdeen har kjøpt seg opp igjen etter at en større portefølje eiendom ble solgt i 2015. Eiendommen Nordre gate 1, 3 og 5 ble kjøpt for 97 millioner.

Kjeldsberg bygger ut området Sluppen og Frost har kjøpt seg inn i Sluppenveien 17 a og b som ferdigstilles i 2018.

Arnstad og Gjerde kjøper eiendom for videreutvikling til større næringsbygg på Tunga og i Ranheimsveien. Det nye «Autronikabygget» ved Omkjøringsveien er ferdig og innflyttet.

Transformasjon til bolig. 3 større næringseiendommer; Autronicabygget på Lade, Jarleveien 15 – 19 på Lilleby og Travbaneveien 6 (Skipnes) skal bygges om til bolig.

Kontorleiemarkedet.

Store offentlig aktører flytter inn i nye bygg. Et eksempel er Nav som flytter inn i ca. 7 207 kvm BTA nye areal i første kvartal 2018; i Holtemannsveien ved Elgeseter gate og i Falkenborgveien ved Sirkus. I år ferdigstilles ca. 55 000 kvm BTA nytt areal. Detter er trolig mer enn markedet klarer å absorbere. For utbyggere er momsregler slik at det viktig å fylle opp det nye bygget ved ferdigstilling. Mange henter derfor ut gode leietakere fra andre bygg.

Taperne i kontormarkedet er «gamle» bygg hvor solide leietakere flytter ut fra. På kort sikt må en forvente litt større ledighet og prisutviklingen er foreløpig negativ da det er stor konkurranse om å få inn nye leietakere. Med mindre utbygging av nye kontor i 2018, vil leien her etter hvert kanskje stabilisere seg.

Det gledelige er at en igjen ser «grunderbedrifter» som vokser og etterspør rimelige lokaler de kan starte opp i. Digs og Wok Work er eksempler på inkubatorer for nye bedrifter som har vist resultater. I flere år etter finanskrisen var disse «grunderbedriftene» borte fra markedet.

Nye trender i kontormarkedet er Co-working.

Stadig flere jobber alene og leier seg kontorplass. En inkubator er et lokale med fleksible kontorplasser, som kan leies for kort eller lengre tid for småbedrifter, gjerne oppstartsbedrifter eller frilansere. I en inkubator deles både lokale, kunnskap, nettverk og trivsel, selv om de færreste er ansatt i samme selskap. Nettverk og mingling er viktig. Ved inngangen til 2018 er det 11 steder hvor det leies ut til sammen 571 kontorplasser.

Lager og logistikk.

Det er gjennomført salg av flere kombinasjonseiendommer i størrelsesorden ca. 50 – 100 mill. En av de som har flyttet inn i nytt anlegg på Østre Rosten er MAN på Tiller. Utleiemarkedet for lager og verksted fungerte som et normalår i 2017.

Næringstomter

Sveberg Handel og Næringspark på 220 daa er det største området med ledige næringstomter som ble igangsatt i 2017. En attraktiv og strategisk beliggenhet langs E6, ca 20 km øst for Trondheim og ca 15 km vest for Stjørdal.

Fremtidens Campus – NTNU

Styret ved NTNU har vedtatt å fusjonere med høyskolene i Gjøvik, Ålesund og Sør-Trøndelag. Samtidig arbeides det med samlokalisering av studieretninger fra Dragvoll ned til Gløshaugen, Elgeseter og Kalvskinn. NTNU samlokaliserer i eksisterende bygg og har i tillegg behov for større areal. Rektor ved NTNU har etablert egen arbeidsgruppe som skal kartlegge arealbruk for fremtidens Campus. Høyskoleparken vurderes bygget ut og rektor anbefaler at nye bygg for samlet campus i

Trondheim skal lokaliseres i vest – Elgeseter og på Kalvskinnet. Dette medfører at eiendomsbesittere fra Elgeseter bru og Lerkendal venter på hvilke beslutninger Kunnskapsdepartementet vil ta.

UTLEIEMARKEDET, skrevet av Siv Kristin Fosli, Kontorleder, utleieansvarlig og prosjektutvikler, Sivilingeniør Godhavn AS

Det er mange utleieboliger å velge i for leietakerne. Flere store aktører som holder på med leiligheter og hybler, primært tiltenkt studenter har fått eller holder på å ferdigstille et stort antall boliger for utleie, noe som preger utleiemarkedet. Det store utbudet og med mange nybygde enheter har også først til en tydelig standard heving på enheter som leies ut, noe som også speiles i kravene til leietakerne. Store utleiere med enheter som er noen år, har begynt å oppgradere og rehabilitere porteføljen.

I utleiemarkedet har man sett en utflating av prisforventninger i forhold til leiepris, og snittprisen for 2017 for en to-roms endte på kr 10.490,- pr mnd og en tre-roms på kr 13.180,- (tall fra utleiemegleren).

Bankenes mer restriktive utlånspolitikk er en faktor til at det er flere som må leie bolig. Dette veier imidlertid ikke tungt nok for en større prisoppgang for 2017, og har en sammenheng med utbudet.

Min forventning overnevnte tatt i betraktning er at prisene vil holde seg stabile og øke utover i 2018 da vi har sett de største toppene av tilbud på nye utleieboliger slik utsiktene er pr i dag, og studentantallet for Trondheim samtidig øker litt, og er den største kundegruppen for utleiemarkedet.

Konkurransesituasjonen i Trondheim

Det er tøff konkurranse om bruktboligene som legges ut for salg. Dette gjør Trondheim til ett av landets mest konkurranseutsatte marked.

Det ble i 2017 solgt 5079 boliger, med en snitt kvadratmeterpris på kr 44 647,-.

I perioden 01.01.2017 til 31.12.2017 hadde Eiendomsmegler1 størst markedsandel med 42 % markedsandel i Trondheim. Heimdal Eiendomsmegling hadde 14 % markedsandel, og DNB Eiendom hadde 12 % markedsandel. Meglerhuset Nylander endte på 10 %, Proaktiv Eiendomsmegling og Privatmegleren på 7 %, imens Aktiv hadde 2 %. Tallene er hentet fra Eiendomsverdi.

Nyetableringer/Endring i foretak

Boligfakta AS

Eskatt AS

Lade Eiendomsmegling AS tvangsavviklingsbo

DNB Eiendom AS avd Tiller

Norion Næringsmegling AS

Styrets arbeider i 2017

Vi i styret satte oss som mål ved første styremøte å arrangere noe flere medlemmer ville delta på, og som gav dem noe i form av egeninteresse, kurspoeng eller den sosiale delen. Valget falt på Boligseminar. Styret har hele veien ønsket å involvere flere i ulike foretak, og synes derfor et Boligseminar med lokale foredragsholdere med fokus på vårt nærområde var en innfallsvinkel. I tillegg fikk vi dette godkjent som poenggivende, med godkjenning fra NEF og finanstilsynet. Det har fra sentralt vært etterlyst mer engasjement og ny tekning for hvordan vi som forening skal skape en felles plattform for profesjonen Eiendomsmegler, uavhengig av foretak.

Vi startet styrets arbeid i 2017 med mange oppgaver inn mot Vårkonferansen, hvor vi var vertskap. Det ble et flott arrangement, både faglig og sosialt, hvor vi fikk vist fram byen og foreningen, og blitt kjent med mange nye fra alle deler av landet. Vårkonferansen koster foreningen mye finansielt og kapasitetsmessig, og medførte at det ikke var tid til andre arrangement for foreningen våren 2017.

Boligkonferansen ble et stort arrangement for høsten, og vi planla med det og julelunch som arrangementene denne høsten. Vi fant ut at vi kunne slå dem sammen slik at vi fikk kombinert sosialt og faglig, og dette ble en kjempesuksess. Det har vært mange positive tilbakemeldinger til alle i styret, og arrangementet gikk med et lite overskudd i tillegg. Formålet var ikke overskudd denne gangen, men å skape engasjement, noe vi føler vi har lyktes med hittil. Denne jobben er det viktigste foreningen gjør pr i dag og vi ønsker å bidra til en samlet bransje både i forhold til markedet, media og kollegialt på tvers av foretak.

MEDLEMMER/VERV

Medlemstatus :

Iflg NEFs medlemsregister har TEF pr 31.12.17 176 medlemmer. Ved sist årsmøte, i februar 2016, var vi 204 medlemmer. Det har vært utmeldinger, da Heimdal Eiendom har sluttet å betale medlemskap for sine ansatte, samt noen som har vært medlemmer over flere år, har skiftet bransje og meldt seg ut på bakgrunn av dette.

Vi ønsker mange nye medlemmer, både studentmedlemmer, jurister, eiendomsmeglerfullmektige og eiendomsmeglere, både de som er eiendomsmeglere og de som ikke jobber aktivt i bransjen.

MØTEVIRKSOMHET

Det er avholdt medlemsmøte i forbindelse med årsmøte februar 2017 på Hotel Prisen. Leder har deltatt på 1 lokalforeningsledermøte i 2017, samt at Nestleder og kasserer deltok på høstkonferansen. Studieleder har deltatt på ett studieledermøte. Ett samlet styre har vært vertskap for vårkonferansen. Styret har avholdt 8 styremøter.

KURSVIRKSOMHET

Vi har i 2017 avholdt flere kurs for våre medlemmer.

Våren 2017 ble det avholdt ulike kurs i forbindelse med vårkonferansen. Høsten 2017 ble det avholdt kurs i forbindelse med Boligkonferansen:

Tomter / eiendomsanalyse / potensiale i brukte boliger / begrensninger opp mot lovverk. Når lover megler for mye / meglerloven.

Eierseksjonsloven – Hva er nytt og hva bør megler vite

Endringer i tekniske forskrifter – Hva er viktig?

Det var godt oppmøte, med 67 deltagere på kurset denne dagen, samt vi fikk sponsorer som gjorde at vi kunne holde prisen nede og tilby kurs og lunch til en veldig god pris.

Styret i NEF har vedtatt nye retningslinjer for kurs i lokalforeningene gjeldende fra 1. januar 2016. Det gis nå rom for at lokalforeningene kan arrangere inntil to etterutdanningstimer pr. kalenderår i samarbeid med sponsor, mot at sponsor får dette godkjent av Finanstilsynet og at kurset forhånds godkjennes av NEF. Derfor stiller styret seg undrende til tilbakemelding at Boligkonferansen ble unntaksvis godkjent for 2017.

Trondheim 19.01.2018

Siv KFosli

Siv Kristin Fosli, Leder

EMHOL-olsen

Elisabeth Maudal Leth-Olsen, Nestleder

Kirsti Næss Olsen

Kirsti Næss Olsen, Studieleder

Tanja C Stormoen

Tanja Caroline Stormoen, Kasserer