

NfN

## Innstilling fra arbeidsgruppe, NfN studentpris

NTNUs prisutdelingsutvalg på vegne av Senter for Eiendomsutvikling og forvaltning, har bestått av Marit Støre-Valen og Geir K Hansen. Vi har i dag hatt møte og gått gjennom et utvalg av innleverte og sensurerte Masteroppgaver 2014 på NTNU innenfor fagfeltet Eiendomsutvikling og – forvaltning. Ved vurderingen har utvalget lagt vekt på følgende kriterier:

- Akademisk nivå / forskningskvalitet
- Nytenking
- Relevans for praksis

Utvalget har valgt å fremme tre gode oppgaver. En kort beskrivelse og vurdering av oppgavene følger under;

### Anne Charlotte Moe "Fasilitetsstyring av fremtidens sykehus"

Oppgaven har hatt som mål å komme frem til en modell for fasilitetsstyring (FM) i fremtidens sykehusbygg i Norge. Oppgaven har sett på hvilke fasilitetstjenester som utføres og hvordan FM-organisasjonen er organisert samt hvilket strategisk fokus FM har i de enkelte helseforetak. Dessuten er det sett på om det er tydelig skille mellom støtte- og kjernevirksomheten. Videre har Moe undersøkt om FM tjenestene i helseforetakene er bærekraftig og konkurransedyktig, samt studert modenhetsnivået til FM organisasjonen gjennom bruk av to modenhetsmodeller. Bærekraftig har vært vurdert ut fra miljømessige, sosiale- og økonomiske aspekter på et overordnet nivå.

Metodisk har hun benyttet seg av både kvalitative og kvantitative forskningsmetoder gjennom spørreundersøkelser og dybdeintervjuer, men også dokumentanalyser og faktabasert undersøkelse (hovedsaklig nøkkeltall). Hun har utviklet en egen modenhetsmodell tilpasset sykehussektoren med utgangspunkt i eksisterende teorigrunnlag og modenhetsmodeller. Modellen anvendes til å beskrive dagens situasjon på åtte sykehus, og vurdering av utviklingstrekk med hensyn til fremtidige FM-tjenester.

Oppgaven understreker viktigheten av at FM-rollen er godt og tydelig forankret i helseforetakenes ledelse. Den strategiske plasseringen av FM i sykehusledelsen er et sterkt konkurransefortrinn for FM organisasjonen. Det forventes inntreden av private FM aktører som vil bidra til ytterligere økt profesjonalisering av FM tjenesten.

Kandidaten foreslår en fem trinn gjennomføringsmodell fra 2020 – 2030 for å møte endringstakten innen medisinsk og teknologisk utvikling gjennom økt standardisering og profesjonalisering.

---

<b>Postadresse</b>	<b>Org.nr. 974 767 880</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	
A. Getz vei 3	E-post:	A. Getz vei 3	+ 47 73 59 50 50	
7491 Trondheim	inst.bpf@ab.ntnu.no	7491 Trondheim	<b>Telefaks</b>	
	<a href="http://www.ab.ntnu.no/byggekunst">http://www.ab.ntnu.no/byggekunst</a>		+ 47 73 59 53 59	Tlf: + 47

All korrespondanse som inngår i saksbehandling skal adresseres til saksbehandlerenheten ved NTNU og ikke direkte til enkeltpersoner. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse.

Modellen har relevans for praksis gjennom at den egner seg godt til å avdekke dagens modenhetsnivå og påpeker fremtidig strategisk utviklingsbehov. Modellen har potensiale til å være et godt redskap for sykehussektoren og FM organisasjonen.

### **Nicolas Brun Lie Knudtzon "Verdi for eier av et eiendomsselskap. Strategi, portefølje og enkelt-eiendom"**

Oppgaven kartlegger strategiske faktorer og metoder som kan optimalisere verdien for eier av et eiendomsselskap. Oppgaven tar for seg temaer som strategi, portefølje og enkelt-eiendommer og er undersøkt gjennom litteraturundersøkelser og casestudier blant ledende eiendomsselskaper.

Kandidaten har hatt et ønske om å tydeliggjøre strategiske metoder som blir brukt i den virkelige verden for å optimalisere verdien for eierne av et eiendomsselskap. Kandidaten anbefaler at det på porteføljenivå anvendes en optimaliseringsstrategi basert på cluster-tankegang framfor diversifisering, samt økt fokus på bruksverdien. For hver enkelt eiendom anbefaler kandidaten å imøtekomme leietakers behov gjennom langsiktige leieavtaler. Kandidaten konkluderer med at hvis eier klarer å definere hva som gir leietakeren verdi har eier en unik mulighet til å selv oppnå verdi.

Kandidaten berømmes for å belyse sentral teori til å diskutere og forstå hvordan eiendomsselskaper sin tenkning er i praksis. Han beskriver dagens praksis på en god måte og viser at en teoretisk tilnærming kan gi en god forståelse for hvordan eiendomsaktører agerer.

Kandidaten beskriver godt hvilke drivkrefter og faktorer som påvirker strategiske valg og er et viktig bidrag til å forstå beslutningsteori og hvordan det kan benyttes til å utforme strategier. Han bidrar også med en teoretisering av begrepene bruksverdi og bytteverdi, noe som gir eiendomsselskapene en ny innfallsvinkel til hvordan de selv gjennom bruksverdi kan bidra til egen merverdi utvikling gjennom langsiktig fokus på leietaker.

### **Carl Henrik Graff: «Risikostyring i plan- og reguleringsprosessen»**

Oppgaven belyser hvordan eiendomsutviklere vurderer og håndterer risikoen knyttet til dagens plan- og reguleringsprosess ved utvikling av boliger. Graff har spesielt sett på transformasjonsområder, og hvordan prosessen kan optimaliseres ut fra utviklers behov.

Oppgaven tar utgangspunkt i teori og tidligere forskning rundt risikohåndtering, eiendomsutvikling og plan- og reguleringsprosess. Kandidaten har gjennomført dybdeintervjuer av syv av de største eiendomsutviklere innen boligutvikling på Østlandet.

Oppgaven bekrefter at dagen planhierarki langt på vei fungerer bra, men at det også er store utfordringer knyttet til offentlige instansers håndtering og praktisering av regelverket rundt innsigelser, tidsfrister og tidsbruk i saksbehandlingen og bruken av skjønn, både administrativt og politisk, er risikofaktorer som bidrar til uforutsigbarhet i prosessen. Videre at tidsbruken skyldes involvering av en lang rekke ulike aktører og instanser. Funnene viser at boligutviklingsbransjen i varierende grad kartlegger og systematiserer risikoen og at tidligfasevurderinger i hovedsak er basert på standardiserte sjekklister og du diligence analyser i forkant av eiendomskjøp.

Kandidaten anbefaler å vurdere tiltak som øker forutsigbarheten i plan- og reguleringsprosessen blant annet gjennom føringer for anvendelse av innsigelse og lovpålagte tidsfrister tilknyttet høringsinstansenes saksbehandling.

## Konklusjon

Alle oppgavene representerer et svært godt nivå. Vurderingen er basert på kriteriene;

- Akademisk nivå, forskningskvalitet
- Nytenkning
- Relevant for praksis

Alle de nominerte masteroppgavene scorer høyt på forskningskvalitet og alle er svært gode oppgaver. Vinneren scorer høyt på nytenkning og har høy samfunnsrelevans og utfordrer dagens praksis. Vinneren har skrevet en oppgave innen et komplekst og sammensatt felt som har vært i kraftig utvikling siste 20 år innenfor en sektor med stor samfunnsmessig betydning.

Kandidaten har høy forskningskvalitet og har innhentet et omfattende forskningsmateriale gjennom litteraturgjennomgang, dokumentanalyse, fakta og nøkkeltall, dybdeintervju og spørreundersøkelse.

Kandidaten har meget god innsikt i tematikken, samtidig som hun evner å være kritisk og konstruktiv i forhold til eksisterende teori og praksis. Kandidaten håndterer dette komplekse bildet både systematisk og strukturert og viser en god helhetsforståelse for hvordan ulike faktorer spiller sammen.

Kandidaten har innhentet modeller fra teorien og utvikler en egen strategisk modell tilpasset sektoren. Modellen tydeliggjør både dagens praksis og hvor det er behov for forbedringer.

Modellen har derfor potensiale til å være et godt redskap for utvikling av FM-tjenester innenfor sykehussektoren.

Prisutdelingsutvalget anbefaler derfor at prisen for beste Masteroppgave 2014 innenfor eiendomsutvikling og forvaltning går til **Anne Charlotte Moe** med oppgaven "Fasilitetsstyring i fremtidens sykehus".

Senter for eiendomsforvaltning og -utvikling, NTNU

Trondheim 17. oktober 2014

*Geir K Hansen*  
*Marit Støre-Valen*

Geir K Hansen og Marit Støre-Valen

