

# ÅRSBERETNING FOR HUSEIERNES LANDSFORBUND OSLO OG AKERSHUS (HLOA) 2013

## 1 Generalforsamlingen 2013

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 16. april 2013, ble følgende styre valgt:

Styreleder for 2 år: Jens Petter Bull (gjenvalg).

5 styremedlemmer - ikke på valg: Kathinka Augustine, Benedicte Wien, Bente Furulund, Liv Hansteen og Birger Olsen.

4 styremedlemmer for 2 år: Arne Lambech og Stian Wessel (gjenvalg). Cathrine Lerche og Michele Bonafede (nye)

For øvrig valgte generalforsamlingen:

Valgkomité: Anne Kristin Vie (ikke på valg), Andreas S. Christensen (ikke på valg) og Tone Krange (nytt medlem for 3 år).

Revisor: Varden Revisjonskontor AS

## 2 Styrets virksomhet

Styret har i 2013 avholdt 7 styremøter. Styret har lagt vekt på at medlemmene skal se nytteverdi av medlemskapet. Dette skjer på to plan. På den ene siden gjennom det interessepolitiske arbeidet for alle medlemsgrupper og som høringsinstans i saker som angår huseierne i Oslo og Akershus. På den annen side i form av de medlemsfordeler som tilbys. De viktigste medlemsfordelene er juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning, rabatter på varer og tjenester, medlemsbladet Hus og Bolig og informasjonsskriv. I tillegg synliggjøres foreningens standpunkter og aktiviteter gjennom pressen og forbundets hjemmeside [www.huseierne.no](http://www.huseierne.no).

## 3 Ekstern representasjon

- HLOA har vært representert i Husleietvistutvalget (HTU) ved Jens Petter Bull, Tone Krange, Bente Furulund, Benedicte Wien, Hans Welle-Watne, Bente Bendixen, Reidun Grodaas og Geir Engebraaten.

## 4 Medlemsgrunnlag og medlemsverving

Det registrerte medlemstallet i HLOA har hatt denne utviklingen:

	<i>Enkeltmedlemmer</i>	<i>Prosentvis økning</i>
01.01.1991:	7.219	
01.01.1992:	9.251	28,0 %
01.01.1993:	10.381	12,0 %
01.01.1994:	12.555	21,0 %
01.01.1995:	14.815	12,0 %
01.01.1996:	15.021	1,5 %
01.01.1997:	16.110	7,0 %
01.01.1998:	17.584	9,0 %
01.01.1999:	19.778	10,0 %
01.01.2000:	22.696	15,0 %
01.01.2001:	26.817	18,0 %
01.01.2002:	28.665	7,0 %
01.01.2003:	31.943	11,0 %
01.01.2004:	39.631	24,0 %
01.01.2005:	42.032	6,0 %
01.01.2006:	43.035	2,4 %
01.01.2007:	44.652	3,8 %
01.01.2008:	46.757	4,7 %
01.01.2009:	50 194	7,3 %
01.01.2010:	52 888	5,4 %
01.01.2011:	54 896	3,8 %
01.01.2012:	57 209	4,2 %
01.01.2013:	60 325	5,5 %
01.01.2014:	63 003	4,4 %

Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2013 og 1. januar 2014 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>OSLO</b>	22 713	23 744	626	623	1 781	1 828
<b>AKERSHUS</b>	34 614	36 185	198	197	393	426
<b>TOTALT</b>	<b>57 327</b>	<b>59 929</b>	<b>824</b>	<b>820</b>	<b>2 174</b>	<b>2 254</b>

Antall enkeltmedlemskap økte med 4,3 % i Oslo og med 4,6 % i Akershus i løpet av 2013.

## 5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2013 var et overskudd på kr. 250 543,-.  
Egenkapitalen etter disponering av årets resultat er kr. 14 413 341,-

HLOA eier 25 % av aksjekapitalen i HL Holding AS.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av HLOAs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

## 6 Informasjon, markedsføring og medlemskontakt

Administrasjonen legger vekt på å gi selektiv informasjon om foreningens aktiviteter og tilbud til våre ulike medlemsgrupper. Gjennom telefoniske henvendelser, brev, møter på kontoret, e-post samt medlemsmøter og kurs opprettholdes kontakten med medlemmene. Foruten dette ivaretas kontakten gjennom medlemsbladet Hus&Bolig. En stadig økende del av kontakten med medlemmene skjer gjennom elektroniske medier som internett, e-post og SMS. Særlig i forbindelse med kursvirksomheten er de elektroniske kanalene en effektiv og hensiktsmessig kommunikasjonsmetode.

I løpet av 2013 mottok administrasjonen anslagsvis 16.400 henvendelser fra medlemmene i Oslo og Akershus. Dette var saker og spørsmål knyttet til utleie av bolig og fritidseiendom, kjøp og salg av bolig, beregningsgrunnlaget for ligningsverdien, byfornyelse og fredning av bevaringsverdig eiendom, fortetting av småhusområdene i Oslo, strøm, forsikringsspørsmål, skattespørsmål, snømåking og strøing av fortau på vinterstid samt prising av kommunale tjenester. Personlige spørsmål av juridisk, økonomisk eller teknisk art og informasjon om medlemsfordelene utgjorde også en viktig del av henvendelsene.

Den eksterne informasjonen via presse og kringkasting har vært meget tilfredsstillende. En viktig markedsaktivitet er vår deltakelse på messer, hvor vi i 2013 har deltatt på i alt 6 boligmesser i Oslo og Akershus. I tillegg har vi gjennomført annonsekampanjer i diverse aviser og tidsskrifter, radiokampanje med P4, Radio Norge og annonsering i lokal TV. HLOA har også hatt et godt samarbeid med lokal-TV kanalen TV8.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2013 et betydelig bidrag til medlemsveksten i HLOA. Ikke minst gjelder dette samarbeidet med If forsikring og Securitas Direct. I tillegg har alle samarbeidspartnere bidratt positivt for våre medlemmer i 2013. På våren 2013 ble det gjennomført en større kampanje med fokus på unge boligeiere, hvor vi hadde stands og plakater/boards rundt om i Oslo og Akershus, i tillegg utsendelse av brosjyrer og radioreklame. HLOA arbeider fortsatt videre med å styrke medlemsgrunnlaget innenfor alle typer boligeiere med et spesielt fokus på leilighetseiere.

## 7 Kurs og møtevirksomhet

### 7.1 Huseierdagen

Huseierdagen, som i 2013 ble arrangert 31. oktober i HLs lokaler i Fred. Olsens gate 5, samlet et stort antall deltakere. Også i år ble det lansert et temahefte i tilknytning til Huseierdagen. Denne gangen var temaet "Ung i boligmarkedet".

I og med at HL nettopp hadde gjennomført en egen ungdomskonferanse i regi av HLOA (se punkt 7.3), var temaet for HLOAs arrangement på Huseierdagen 2013 «Farer og feller ved utleie».

### 7.2 Kurs

Totalt er det blitt avholdt 14 kurs i HLOA i 2013 utover Huseierdagen. Disse fordelte seg på temaene Farer og Feller ved utleie og Styreansvar i sameier og borettslag.

Videre ble det avholdt 2 kurs for NITO takst, 2 kurs for Universitetet i Stavanger (på Gerdermoen) og 2 kurs for eksterne Næringsmedlemmer.

Geir Engebraaten var også foreleser på tre foredrag om Husleietvistutvalget.

HLOA videreførte "Styreskolen" for styremedlemmer i sameier og borettslag i 2013. Kursene ble avholdt over 4 kurskvelder i november, og ca. 40 deltakere gjennomførte styreskolen i 2013. Forelesere fra HL var Britt Steinseth, Dag Stadheim, Anders Leisner og Geir Engebraaten.

### **7.3. HLs ungdomskonferanse**

Tirsdag 24. september arrangerte HLOA for første gang en egen boligkonferanse spesielt rettet inn mot unge medlemmer og førstegangsetablerere. Konferansen var åpen for alle, både medlemmer og ikke-medlemmer.

Kveldens foredragsholdere dekket de viktigste temaene som ungdom bør være oppmerksomme på når de skal gå til anskaffelse av ny bolig.

Administrerende direktør Peter Batta i HL åpnet kvelden med å presentere organisasjonen for de fremmøtte og fortelle om arbeidet HL gjør for å bedre vilkårene for førstegangsetablerere. Deretter fulgte følgende seks foredrag for de 400 fremmøtte på Latter i Oslo:

Hvordan finne din første bolig? (Administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer, Eiendomsmeglerforetakenes Forening)

Gode tips til visning og budrunde (Administrerende direktør Are Andenæs Huser, Norges Takseringsforbund)

Hvordan finansierer du boligkjøpet? (Forbrukerøkonom Christine Warloe, Nordea)

Startlån og bostøtte, er du kvalifisert? (Øyvind Sellevold, Oslo Kommune)

Hjelp fra familie (Terje Strøm sjeføkonom i Ny Analyse)

Viktigheten av samboeravtale når man kjøper sammen med venner (advokat Line A. Parelus, Huseiernes Landsforbund)

Den store pågangen til arrangementet, og det faktum at det hvert år kommer nye unge som trenger tips og råd om boligkjøp, gjør at HL vurderer å gjøre dette til en årlig begivenhet.

## **8 Saker som foreningen har arbeidet med**

### **8.1 Husleietvistutvalg**

Det partssammensatte utvalget består av representanter oppnevnt av Kommunaldepartementet. Departementet har oppnevnt 8 representanter etter forslag fra HLOA. HLOAs representasjon i utvalget fremgår av avsnitt 3 Ekstern representasjon.

Når det gjelder aktivitetene og saksmengden i utvalget, vises det til HTUs egen årsmelding som finnes på [www.htu.no](http://www.htu.no).

### **8.2 Kommunale avgifter og gebyrer**

HLOA og HL har fortsatt å rette søkelyset mot de kommunale tjenester som blir monopolpriset. Også i 2013 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene ble innhentet og bearbeidet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL. Undersøkelsen viste at Oslo kommune var en av de 30 rimeligste kommunene i landet, men at flere av kommunene i Akershus hadde betydelig høyere gebyrer enn Oslo. Ingen av dem var blant de 10 dyreste i landet, men det var likevel gledelig å registrere at både Lørenskog og Rælingen var blant landets 10 rimeligste kommuner.

### **8.3 Eiendomsskatt**

HL gjennomførte i 2013 sin egen undersøkelse av innkreving av eiendomsskatt i norske kommuner. Oslo har ikke hatt eiendomsskatt siden slutten av 1990-tallet. Akershus var lenge det eneste fylket i landet der ingen kommuner hadde eiendomsskatt. I løpet av de siste årene har imidlertid dette endret seg. I mange kommuner er det nå økt press om innføring eller økning av eiendomsskatt, i hovedsak på grunn av anstrengt kommuneøkonomi.

Skedsmo innførte slik skatt i 2005, og Nittedal i 2006. Nittedal har senere avvirket eiendomsskatten igjen. Sørums kommuner innførte kommunal eiendomsskatt for boliger i 2007, deretter kom Nes kommune i 2009. HL har deltatt aktivt i kommunene med avisinnlegg og annen medieomtale og arbeidet mot innføring og utvidelse av eiendomsskatt i Akershus også i 2013. HLs undersøkelse av eiendomsskatt utføres annet hvert år. Rapporten for 2013 ble publisert i løpet av sommeren år og fikk

bred omtale i valgkampen. En spesiell rapport om eiendomsskattens virkninger ble også laget i 2013. Rapporten vil egne seg for de som vil delta i debatter om eiendomsskatt.

#### **8.4 Gaterusken**

Siden slutten av mai 2013 har HLOA finansiert 2 ryddeteam i det såkalte "Gaterusken"-prosjektet i Oslo. Dette er et samarbeid mellom næringsliv/foreninger, Rusken og Kirkens Bymisjon/Lønn som fortjent. Ordningen innebærer at rusmisbrukere, under ledelse av Kirkens Bymisjon, fjerner søppel fra bygatene i definerte områder. Ryddeteamenes drakter og utstyr er profilert med sponsorenes logoer. HLOAs 2 team har stått for søppelrydding på Majorstua og på St. Hanshaugen.

#### **8.5 "Stopp Tagging"-prosjektet**

Etter en gradvis opptrapping er i dag alle Oslos bydeler omfattet av kommunens "Stopp Tagging"-prosjekt. Ordningen har vist seg som et effektivt og prisgunstig virkemiddel i kampen mot tagging. Siden ordningen første gang ble introdusert i 2001, er taggingen blitt nesten halvert i flere bydeler. I 2013 skiftet prosjektet navn til «Taggefri».

Fra og med høsten 2013 har HLOA en avtale med Oslo kommune om å promotere ordningen blant næringsmedlemmene. Til gjengjeld får HLOAs medlemmer initialvask og impregnering gratis når de blir med i ordningen.

#### **8.6 Energiøkonomisering - ENOVA**

HLOA og HL har også i 2013 arbeidet målrettet for å få endret støttepolitikken til Enova. Forbundet finner det urimelig at huseiere, som har innbetalt store beløp til Enova gjennom el-avgiften, blir avspist med småbeløp når det er snakk om tilskudd til energiøkonomiseringstiltak i private boliger. Forbundet har påpekt at det er store energigevinster å hente gjennom tiltak som etterisolering, utskifting av gamle vinduer m. m., og har tatt til orde for en mangedobling av tilskuddsordningen fra Enova. Alternativt må avgiften avskaffes. HLOA har gitt ros til Oslo kommunes støtteordninger til ENØK-tiltak og bedt om at ENOVA innfører minst like gode støtteordninger for hele landet. Administrasjonen har tidligere lagt frem HLs standpunkter i energispørsmål til det regjeringsoppnevnte energiutvalget, og følger dette opp i arbeidet i den europeiske huseierorganisasjonen UIPI der HL er aktiv medlem.

#### **8.7 Reduserte byggekostnader**

En arbeidsgruppe i HLOA, bestående av Jørn Narud, Kathinka Augustine, Liv Hansteen og Birger Olsen, med Dag Refling som sekretær, utarbeidet i 2013 en rapport med tittelen «Hva skal til for å redusere høye byggekostnader». Rapporten peker på en rekke faktorer som kan være med på å trekke opp byggekostnadene og viser også til mulige tiltak som kan bidra til å redusere byggekostnadene, særlig med sikte på små leiligheter,

#### **8.8 Antikvarmyndighetene**

Styret i HLOA inviterte høsten 2013 en representant fra Byantikvaren til å delta på et styremøte og innlede til debatt over temaet «Konflikten mellom bevaringsinteresser og behovet for funksjonelle løsninger tilpasset moderne mennesker».

Morten Stige fra Byantikvaren deltok på styremøtet i oktober og pekte bl.a. på en rekke eksempler på uheldig byggeskikk, dårlig materialvalg og uheldige arkitektoniske løsninger. Videre inviterte han til et samarbeid mellom Byantikvaren og HLOA f.eks. basert på informasjonsvirksomhet omkring håndverksløsninger, materialvalg, bygningsfysikk og arkitektonisk kvalitet.

#### **8.9. Høringsuttalelser**

HLOA har i 2013, avgitt høringsuttalelse i følgende sak:

- Forslag til endring i skilt- og reklameplan for Oslo

Se andre høringsuttalelser i årsberetningen fra HL.

#### **8.10 Andre saker HLOA har arbeidet med**

- Forholdet til reguleringsmyndigheter
- Anstrengt kommuneøkonomi og press om eiendomsskatt
- Boligsalgsrapporter
- Bruk av Likningsverdi som grunnlag for eiendomsskattetakst
- Tilgjengelighet og prisstruktur for kommunale tjenester
- Energimerking av boliger
- Energisparing og innføring av smartmålere i boliger
- Profilering av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak, herunder spesielt rettet mot leilighetseiere
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2013

## 9 Fellesadministrasjon for HLOA/HS/HL/H&B

I 2013 var følgende ansatt i fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Annita H. Magnussen, Line A. Parelius, Elisabeth Aas Nilsen (til mai 2013), Thore E. Helland (til mai 2013), Yana B. Totland og Karianne Listerud (fra 5. august).
Fullmektiger:	Morten Fæste (fra 1. juli) og Per Christian Nordal (fra 5. august).
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Rikke Åserud (tilbake fra permisjon 1. november) Linda Ørstavik Öberg (vikar fram til 1. november) Dag Erik Kongslie
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen
IT-ansvarlig:	Ove Kristensen
Web-redaktør:	Christian Mjelde
Markedssjef:	Ulf Borgan
Prosjektleder:	Morten A. Hansen
Sjefssekretær:	Berit Høegh
Ungdomskonsulent:	Linda Ørstavik Öberg (fra 1. november)
Regnskapssjef:	Thomas Boksasp
Regnskapsfullmektig:	Judy Xijun Zhang
Kontorfullmektiger:	Sissel Enger, Aase Kjølberg, Grethe Klose, Cathrine R. Helgesen og Line Elisabeth Olsen.
Jur. konsulenter:	Det arbeider 4 jusstudenter på heltid hver dag. Disse har som hovedbeskjeftigelse å svare på telefonhenvendelser fra medlemmene.
Markedskonsulenter/selgere:	Christian Batta, Werner Hjelle og Truls Rime

Totalt utgjorde administrasjonen i HL-organisasjonene om lag 34 årsverk ved utgangen av 2013. Tillitsvalgt for de ansatte har vært Anders Leisner fram til 17. april og Einar Frigland fra 17. april. Administrasjonens kontoradresse er Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo.

## 10 Andre årsberetninger fra HLs organisasjoner

- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund
- Årsberetning for Huseiernes Servicesenter

- Årsberetning for HL Holding AS
- Årsberetning for Fred. Olsens gate 5 AS
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for Sameier og Borettslag (HLSB)
- Årsberetning for Hus og Bolig
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund, avdeling for eiendom (HLE)
- Årsberetning for HL-butikken AS

## 11 Avslutning

HLOA er en nyttig serviceorganisasjon for medlemmene og et interessepolitisk talerør for huseiernes interesser i Oslo og Akershus.

HLOA fremstår som en moderne, effektiv og fremtidsrettet organisasjon, som står godt rustet til å møte de nye utfordringene i en stadig mer digitalisert hverdag. Forutsetningene for fortsatt drift er, etter styrets oppfatning, til stede.

Forbundets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

HLOA tilstreber å gjennomføre likestilling mellom kjønnene på alle områder i organisasjonen.

Samarbeidet mellom styret og administrasjonen har, som i tidligere år, vært meget godt i 2013.

Styret vil avslutningsvis rette en velfortjent takk til administrasjonen og alle tillitsvalgte i Huseiernes Landsforbund for det positive arbeidet som ble utført i hele organisasjonen i 2013.

Oslo, 7. april 2014

Jens Petter Bull

Stian Wessel

Kathinka Lien Augustine

Birger Olsen

Benedicte Wien

Bente Furulund

Arne Lambech

Liv Hansteen

Michele A. Bonafede

Cathrine Lerche