

# ÅRSBERETNING FOR HUSEIERNES LANDSFORBUND OSLO OG AKERSHUS (HLOA) 2014

## 1 Generalforsamlingen 2014

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 29. april 2014, ble følgende styre valgt:

Styreleder – ikke på valg: Jens Petter Bull.

4 styremedlemmer - ikke på valg: Arne Lambech, Stian Wessel, Michele Bonafede og Cathrine Lerche.

5 styremedlemmer for 2 år: Bente Furulund, Liv Hansteen, Birger Olsen, Christine Warloe og Trude Hole.

For øvrig valgte generalforsamlingen:

Valgkomité: Tone Krange (ikke på valg), Benedicte T. Wien (nytt medlem for 2 år) og Kathinka Lien Augustine (nytt medlem for 3 år).

Revisor: Vekst Revisjon AS

## 2 Styrets virksomhet

Styret har i 2014 avholdt 6 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 & Bolig og informasjons-skriv. 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 %
01.01.2015:	64 138	1,8 %

Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2014 og 1. januar 2015 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
<b>OSLO</b>	23 744	24 102	623	636	1 828	1881
<b>AKERSHUS</b>	36 185	36 856	197	201	426	462
<b>TOTALT</b>	<b>59 929</b>	<b>60 958</b>	<b>820</b>	<b>837</b>	<b>2 254</b>	<b>2 343</b>

Antall enkeltmedlemskap økte med 1,5 % i Oslo og med 1,9 % i Akershus i løpet av 2014.

## 5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2014 var et overskudd på kr. 288 268,-.  
Egenkapitalen etter disponering av årets resultat er kr. 14 701 610,-

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 aktiviteter og tilbud til de 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 2014 mottok administrasjonen anslagsvis 16 000 henvendelser fra medlemmene. Husleietvister var det temaet det kom flest henvendelser om. En del av sakene ble behandlet i Husleietvistutvalget (HTU) hvor åtte representanter fra HLOA representerer utleierinteressene. Kjøp og salg av bolig, beregningsgrunnlaget for ligningsverdien, fredning av bevaringsverdig eiendom, fortetting av småhusområdene i Oslo, strøm, forsikrings spørsmål, skattes spørsmål, snømåking, strøing av fortau på vinterstid samt prising av kommunale tjenester var andre områder som HLOA behandlet. 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 deltakelse på messer. I 2014 ble det holdt stands på i alt 3 bolig messer i Oslo og Akershus. I tillegg ble det gjennomført annonsekampanjer i diverse aviser og tidsskrifter, radiokampanje med P4 og Radio Norge. HLOA har også hatt et godt samarbeid med lokal-TV kanalen TV8. I programserien «Hjemme», som blir sendt på onsdager, deltar representanter fra administrasjonen i intervjuer og reportasjer. Stadig flere ser på denne TV-kanalen.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2014 et betydelig bidrag til medlemsveksten i HLOA. På høsten 2014 ble det gjennomført en større kampanje med fokus på unge boligeiere med stands og plakater/boards rundt om på kjøpesentre i Oslo og Akershus I tillegg ble det sendt ut brosjyrer og radioreklame. HLOA arbeider fortsatt videre med å styrke medlemsgrunnlaget innenfor alle typer boligeiere med et spesielt fokus på ungdom og leilighetseiere.

I 2014 fylte Huseiernes Landsforbund 25 år. Jubileumsåret ble åpnet med et jubileumsmøte 20. januar på Håndverkeren i Oslo. I tillegg ble jubileet markert under årets landsmøte 13-15 juni, på Huseierdagen 2014 og via jubileumsbannere på alle HL-arrangementer. Jubileumsboken med tittelen «En suksesshistorie Huseiernes Landsforbund 1989-2014» ble lansert i anledning 25 års jubileet. En skinninnbundet utgave av boken ble sendt til HMK Harald. Jubileumsboken ble også distribuert til samtlige stortingspolitikere og bibliotek i Norge. Hver måned ble 25 medlemmer trukket ut og fikk tilsendt jubileumsboken i gave. I tillegg ble 25 medlemmer trukket ut hver måned og tilsendt en flott ryggsekk. 25 medlemmer ble trukket ut i løpet av året og tilbudt en fem dagers eksklusiv tur til Ungarn, med SPA-opphold og andre opplevelser.

## 7 Kurs og møtevirksomhet

### 7.1 Huseierdagen

Flere enn 400 medlemmer og andre huseiere stilte opp på avslutningen av årets Huseierdag på Hotell Royal Christiania i Oslo den 29. oktober. Administrerende direktør Peter Batta åpnet arrangementet

med et historisk tilbakeblikk til opprettelsen av HL og HLs 25 lange historie. Det store trekkplasteret var journalist og forfatter Jahn Otto Johansen som fortalte om Tysklands rolle i Europa og jernteppets fall for 25 år siden. Arrangementet har funnet sin form og er blitt et fast innslag for de lokale medlemmene og et viktig profileringsarrangement for HL. Medlemmene som møtte opp i forbundets lokaler i Fred Olsens gate 5. for råd og bistand var meget godt fornøyd med tilbudet og den hjelpen de fikk.

## **7.2 Kurs**

Totalt er det blitt avholdt 12 kurs i HLOA i 2014 utover Huseierdagen. Disse fordelte seg på temaene Farer og Feller ved utleie og Styreansvar i sameier og borettslag. Videre ble det avholdt 4 kurs for NITO takst / Universitetet i Stavanger og 4 kurs for eksterne Næringsmedlemmer samt 2 foredrag for samarbeidspartnere. Geir Engebraaten var også foreleser på tre foredrag om Husleietvistutvalget.

HLOA videreførte "Styreskolen" for styremedlemmer i sameier og borettslag i 2014. Kursene ble avholdt over 4 kurskvelder i november. Ca. 45 deltakere gjennomførte styreskolen i 2014. Forelesere fra HL var Anders Leisner og Geir Engebraaten. Innleide eksterne foredragsholdere var Britt Steinseth og Dag Stadheim.

## **7.3. HLs ungdomskonferanse**

Tirsdag 23. september arrangerte HLOA for andre gang konferansen «Ungdom på boligmarkedet» på kabaret-teateret Latter i Oslo, sammen med Nordea og Handelshøyskolen BI. Konferansen var åpen for alle, både medlemmer og ikke-medlemmer. Administrerende direktør Peter Batta åpnet kvelden med å presentere HL for de fremmøtte og fortelle om arbeidet som HL gjør for å bedre vilkår for førstegangsetablerere. Deretter fulgte foredrag som dekker de viktigste temaene som ungdom bør være oppmerksom på når de skal gå til anskaffelse av ny bolig:

- Hvorfor er det lure å eie enn å leie? ved Christine Warloe, Nordea.
- Hvorfor bør du bli medlem i OBOS eller annet lokalt boligbyggelag? Bør man bli medlem så tidlig som mulig? ved Jon-Erik Lunøe, OBOS.
- Husk å lage skriftlig samboeravtale – helst fra HL, ved advokat Karianne Listerud, Huseiernes Landsforbund.
- Hvordan skal du bruke FINN, sosiale medier og andre tjenester på internett, for å få mest mulig informasjon og hjelp, når du skal kjøpe og selge bolig? ved Henrik Faller, FINN.
- Hva slags forsikring MÅ du ha, og BØR du ha som nyetablert ungdom? ved Richard Zimowski, If skadeforsikring.
- Hvordan er boligmarkedet for unge i Oslo-området – aktuelle utviklingstrekk, og er det mulig å spå noe om fremtiden? ved Christian V. Dreyer, Eiendom Norge.

Etter at konferansen ble det mulighet for å "mingle" og stille spørsmål til representanter fra arrangørene. Konferansen ble en stor suksess og tiltrakk seg mer enn 500 interesserte deltakere.

## **7.4 HLOA-uka**

22-26 september gjennomførte HL en storstilt markeds kampanje i Oslo og Akershus med stands på alle store kjøpesentre i regionene, 10 store trafikknutepunkter og 300 boards med store reklameplakater. Det ble kjørt tekstreklame i P4 og 100 000 trykksaker om HL ble distribuert til leiligheter i Oslo og Akershus. Et mål med kampanjen var å profilere at HL er en like viktig interesseorganisasjon for dem som bor i leiligheter som for dem som bor i enebolig, tomannsbolig og rekkehus.

## 8 Saker som foreningen har arbeidet med

### 8.1 Husleietvistutvalg

Det partssammensatte utvalget består av representanter oppnevnt av Kommunal-og moderniseringsdepartementet. 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. Også i 2014 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene ble innhentet og bearbeidet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL.

### 8.3 Eiendomsskatt

HLOA engasjerte seg også i 2014 i debatten rundt 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 ble videreført i 2014 og 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 i nedre del av Storgata og i Bygdøy Alle.

### 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 2014 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 Rassikring

En arbeidsgruppe i HLOA bestående av Birger Olsen, Cathrine Lerche, Benedicte Wien og Arno Rasmussen ble nedsatt høsten 2013 for å fremme konkrete forslag til tiltak som HLOA kan gjennomføre knyttet til rassikring. Sammendrag og anbefalinger fra gruppens arbeid knyttet til rasfare som følge av byggetekniske forhold ble presentert for styret i februar 2014. Som et resultat av gruppens arbeid vil det bli utviklet et kurstilbud omkring utfordringer ved teknisk drift av bygninger.

## 8.8. Høringsuttalelser

Se høringsuttalelser i årsberetningen fra HL.

## 8.9 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
- Brannvannsdekning (tilstrekkelig vann knyttet til brannsløkking)
- Vannkvalitet
- Fortetting og innvirkning på bomiljø på Risløkka
- Utviklingen i Bjørvika
- Eierskifteforsikring og bruken av «as is» klausuler
- Energimerking av boliger
- Energisparing og innføring av smartmålere i boliger
- Planarbeid Fred. Olsen-kvartalet
- Profilering av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak, herunder spesielt rettet mot leilighetseiere
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2014

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

### I 2014 var følgende ansatt i fellesadministrasjonen:

Adm. dir. til 1. november/	
Generalsekretær fra 1. november	Peter Batta
Adm.dir. fra 1. november	Elisabeth Kristensen
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Annita H. Magnussen, Line A. Parelus, Yana B. Totland og Karianne Listerud
Fullmektiger:	Morten Fæste, Per Christian Nordal og Øystein Olsen Krokmoen
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Rikke Åserud Dag Erik Kongslie
Ungdomskonsulent:	Linda Ørstavik Öberg
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen (Permittert fra 1. september)
IT-ansvarlig:	Ove Kristensen
Web-redaktør:	Christian Mjelde
Markedssjef:	Ulf Borgan
Prosjektleder:	Morten A. Hansen
Sjefssekretær:	Berit Høegh
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 og Truls Rime. Werner Hjelle til 1. juni.
Forsikringsrådgiver:	Birgith Malo Tollefsen (fra 14. juli)

Totalt utgjorde administrasjonen i HL-organisasjonene om lag 31 årsverk ved utgangen av 2014. Tillitsvalgt for de ansatte har vært Einar Frigland. 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 oppfattning, til stede.

Forbundets virksomhet forurensrer 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 2014. 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 2014.

Oslo, 2015

Jens Petter Bull

Stian Wessel

Trude Hole

Birger Olsen

Christine Warloe

Bente Furulund

Arne Lambech

Liv Hansteen

Michele A. Bonafede

Cathrine Lerche