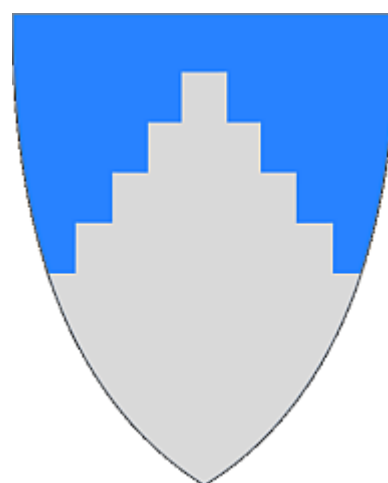




ÅRSBERETNING
FOR
HUSEIERNES LANDSFORBUND
OSLO OG AKERSHUS (HLOA)
2011



1 Generalforsamlingen 2011

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 12. april 2011, ble følgende styre valgt:

Styreleder for 2 år: Andreas S. Christensen.

5 styremedlemmer - ikke på valg: Geir Engebraaten, Kathinka Lien Augustine, C. Benedicte T. Wien, Jan Sibbern og Bente Furulund.

4 styremedlemmer for 2 år: Jens Petter Bull, Jørn Narud, Tone Krange og Stian Wessel.

For øvrig valgte generalforsamlingen:

Valgkomité: Tron Sæther (ikke på valg), Ivar Norenberg (ikke på valg) og Anne Kristin Vie (nytt medlem for 3 år).

Revisor: Varden Revisjonskontor AS

2 Styrets virksomhet

Styret har i 2011 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.



3 Ekstern representasjon

- HLOA har vært representert i Husleietvistutvalget (HTU) ved Geir Engebraaten, Bente Bendixen, Tone Krange, Anita Johansen Vegsgaard, Hans Welle-Watne, Bjørg I. Strømmen, Jens Petter Bull og Trygve Swartling.
- Geir Engebraaten har representert HL i SETA, Sertifiseringsrådet for Takstpersonell i Norge og vært leder i sertifiseringsrådet. SETA har utarbeidet det faglige rammeverket for Det Norske Veritas sertifiserte takstmenn.

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 %
01.01.1993:	10.381	12 %
01.01.1994:	12.555	21 %
01.01.1995:	14.815	12 %
01.01.1996:	15.021	1,5 %
01.01.1997:	16.110	7 %
01.01.1998:	17.584	9 %
01.01.1999:	19.778	10 %
01.01.2000:	22.696	15 %
01.01.2001:	26.817	18 %
01.01.2002:	28.665	7 %
01.01.2003:	31.943	11 %
01.01.2004:	39.631	24 %
01.01.2005:	42.032	6 %
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 %



Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2011 og 1. januar 2012 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
OSLO	20 766	21 567	622	619	1 662	1 714
AKERSHUS	31 337	32 751	179	192	330	366
TOTALT	52 103	54 318	801	811	1 992	2 080

Antall enkeltmedlemskap økte med 3,7 % i Oslo og med 4,6 % i Akershus i løpet av 2011.

5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2011 var et overskudd på kr 864 904,-.

Egenkapitalen etter dette er kr 11 562 219,-

Av egenkapitalen er kr 3 550 000,- plassert i aksjer/obligasjoner etter bokført verdi, mens kr 5 400 000,- er plassert som aksjekapital i HL Holding AS som eier Fred Olsensgt. 5 AS. Dette kjøpet ble gjennomført den 1. juli 2011. HLOA har 25 % av aksjekapitalen i HL Holding AS.

Videre har HLOA et lån på kr 6 212 120,- som er sikret med pant i eiendommen Fred Olsensgt. 5 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.

I løpet av 2011 mottok administrasjonen anslagsvis 15.200 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 deltakelse på messer, hvor vi i 2011 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 og telemarketing.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2011 et betydelig bidrag til medlemsveksten i HLOA. Ikke minst gjelder dette samarbeidet med If forsikring. HLOA arbeider fortsatt videre med å finne gode lokale medlemsfordeler og å styrke medlemsgrunnlaget innenfor leilighetssektoren.

7 Kurs og møtevirksomhet

Huseierdagen, som i 2011 ble arrangert 3. november 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 "Farer og feller på hytta".

I tilknytning til Huseierdagen 2011 ble det arrangert to kurs/foredrag. Det ene het "Hvordan unngå problemer med håndverkere" og var bygget opp rundt HLs nye kontrakt om håndverkertjenester på fast eiendom. Det andre het Hvordan forebygge innbrudd, vannskader og brann, og ble gjennomført i regi av If Forsikring.

For øvrig har HLOA satset målbevisst på å øke kurstilbudet for medlemmene i 2011. Totalt er det blitt avholdt 11 kurs i HLOA i 2011. Utover Huseierdagen fordelte disse seg på 2 om HMS-internkontroll, 1 om avslutning av leieforhold og 6 om farer og feller ved boligutleie. I tillegg er det også avholdt 2 kurs om bruk av internett i 2011.

Videre ble det avholdt "minikurs" i forbindelse med Boligmessen "Gjør din bolig bedre". Det var 2 kurs pr dag (3 på søndagene) i forbindelse med 3 messer i Oslo og Akershus: Asker, Telenor Arena og Exporama/Hellerudsletta. Av disse var det 11 kurs om farer og feller ved utleie, 3 kurs om energimerking av bolig, 8 kurs om farer og feller ved oppussing, ombygning og påbygning og 1 kurs om termografikontroll av bolig.

I 2011 lanserte HLOA "Styreskolen" for styremedlemmer i sameier og borettslag. Kursene ble avholdt over 4 kurskvelder i perioden oktober/november. 24 deltakere gjennomførte styreskolen og forelesere fra HL var Dag Stadheim, Anders Leisner og Geir Engebraaten.



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.

I 2011 mottok HTU 757 saker fra Oslo og Akershus. Utvalget avgjorde 434 saker, mens 148 saker ble forlikt etter gjennomført meglings og 96 saker ble trukket eller avvist. Ved årsskiftet var 304 saker fra Oslo og Akershus under behandling, mot 225 saker ved årets inngang.



8.2 Grunnvannssituasjonen i Oslo

I 2009 ble det fra flere hold rettet sterkt søkelys på grunnvannssituasjonen i Oslo. Et synkende grunnvannsnivå i byen representerer en stor trussel, spesielt for den eldre leiegårdsbebyggelsen. HLOA bevilget høsten 2009 et økonomisk tilskudd til MultiConsult som utredet tiltak og laget en veileder for eiere av murgårder. Prosjektet ble påbegynt i 2010, og ble i 2011 gjort tilgjengelig for medlemmene.

8.3 Kommunale avgifter og gebyrer

HLOA og HL har fortsatt å rette søkelyset mot de kommunale tjenester som blir monopolpriset. Også i 2011 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 rimeligste kommunene i landet, men at flere av kommunene i Akershus hadde betydelig høyere gebyrer enn Oslo selv om ingen av dem var blant de 10 dyreste i landet.

8.4. Byggesaksgebyrer

HLOA og HL laget i 2011 en rapport om størrelsen på byggesaksgebyrer i norske kommuner. Den viste at mens ingen av kommunene i Oslo og Akershus var blant de rimeligste, var flere blant de 10 dyreste i hele landet.

8.5 Eiendomsskatt

Akershus var lenge det eneste fylket i landet der ingen kommuner hadde eiendomsskatt. I løpet av de siste årene har imidlertid dette endret seg:

Skedsmo innførte slik skatt i 2005, og Nittedal i 2006. Nittedal har senere avvirket eiendomsskatten igjen. Sørum kommune innførte kommunal eiendomsskatt for boliger i 2007, deretter kom Nes kommune. HL har deltatt aktivt i kommunene med avisinnlegg og annen medieomtale og arbeidet mot innføring og utvidelse av eiendomsskatt i Akershus også i 2011. HLs undersøkelse av eiendomsskatt utføres annet hvert år. Rapporten for 2011 ble publisert i løpet av sommeren og fikk bred omtale i valgkampen. I forbindelse med kommunestyrevalget i 2011 ble resultatene fra rapporten brukt aktivt. I 2011 ble det fra HLOA og HL også publisert en rapport med oversikt over samlede bokostnader i form av eiendomsskatt og kommunale gebyrer. I listen over de 20 rimeligste kommunene i landet fant man Lørenskog, Oslo og Bærum i HLOAs område.

8.6 Gaterusken

I 2011 innledet HLOA et samarbeid med Ruskengeneralen i Oslo kommune. Samarbeidet omfattet blant annet snørydding fra tak, søppelfjerning fra fortau og fjerning av tagging gjennom "Stopp Tagging"-prosjektet. I tillegg ble det tatt initiativ til å knytte HLOA til den såkalte "Gaterusken"-ordningen. Dette innebærer at HLOA sponser søppelfjerning/rydding i ett eller flere byområder, utført av narkomane, under ledelse av Kirkens Bymisjon. HLOA får på sin side profilering, bl.a. gjennom merking på søppelryddernes arbeidstøy. Ordningen planlegges iverksatt i første kvartal 2012.



8.7 "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 2011 har Oslo kommune gjennomført en grundig evaluering av prosjektet og innhentet nye tilbud på en videreføring av ordningen. HLOA har i 2011 innledet et samarbeid med kommunen gjennom Ruskengeneralen, med sikte på å få til et gunstig tilbud til HLs medlemmer om tagge-fjerning gjennom "Stopp Tagging"-ordningen.



8.8 Energiøkonomisering - ENOVA

HLOA og HL har i løpet av 2011 arbeidet målrettet inn mot Enova. Forbundet finner det helt 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 fikk legge frem HLs standpunkter i energispørsmål til det regjeringsoppnevnte energiutvalget høsten 2011. HLs energipolitiske synspunkter ble også tatt opp på et fellesmøte med Villaägarnas Riksförbund og det nederlandske huseierforbundet i 2011.

8.9 Kommunevalget 2011

Allerede i mars nedsatte HL en kommunevalg-komité, bestående av to fra HL-styret, to fra HLOA-styret og to fra administrasjonen. HLOA var representert ved Andreas Christensen og Jens Petter Bull. HL var representert ved Hildur Høiland og Dag Stadheim. Konsulentfirmaet Brandlab, som HL har brukt ved flere av de senere valg, ble engasjert. På tradisjonelt vis ble det holdt flere møter med brainstorming om hva som skulle være hovedsakene og hvordan HL skulle presentere sitt budskap. Det ble tidlig enighet om at eiendomsskatt og kommunale gebyrer/avgifter skulle være hovedsakene. For å konkludere og presentere aksjonsplanene ble det holdt et utvidet aksjonsmøte i Tromsø hvor distriktsledere også var invitert. Totalt var det 15 deltakere til stede her.

Hovedbudskapet for valgaksjonen ble "EIENDOMSSKATT ER FEIL MEDISIN".

Dette ble begrunnet slik: "Stadig flere kommuner bruker eiendomsskatt for å dekke opp for budsjettoverskridelser, dyre valgløfter og manglende økonomistyring. Det er som å sette plaster på hodepine. Eiendomsskatt er feil behandling!"

Budskapet ble bekjentgjort ved følgende metoder:

- Reklamespots i P-4 og Radio Norge de to siste ukene før valget. Det ble brukt fire ulike tekster.
- Plastomslag med påtrykket budskap og to plaster i hver pose. Distribuert til postkasser ca. en uke før valget.
- Tekstannonser i takbuen i busser, T-bane og trikker i Oslo.
- Leserinnlegg i lokalpressen.
- Synovate-undersøkelse om befolkningens holdning til eiendomsskatt og andre bolgskatter. Sendt ut som pressemelding en ukes tid før valget.
- Argumentliste med HLs syn på eiendomsskatten ble lagt ut på HLs nettside, og det ble vist til denne i annonser og lignende.
- Flere av HLs utspill ble også lagt ut på Youtube og Facebook.



KONTRAKT MED OSLO AP OG SV

Allerede tre uker forut for valgdagen ble det gjort en avtale mellom HLs Peter Batta og Oslo Aps byrådsleder kandidat om å inngå en kontrakt om at AP ikke ville innføre eiendomsskatt i neste valgperiode. SV ble også med på avtalen, og den eksakte ordlyden ble følgende:

"KONTRAKT

Ved et byrådsskifte i Oslo garanterer Oslo Arbeiderparti og Oslo SV at vi ikke vil foreslå, eller innføre, eiendomsskatt i perioden 2011-2015."



Kontrakten ble signert av Libe Rieber-Mohn, Marianne Borgen og Peter Batta. Denne fikk en meget bred dekning i alle typer media. TV-2-Nyheten dekket begivenheten samme dag, mens andre medier viste til og siterte kontrakten ved mange anledninger helt frem til valget.

Etter valget ble det gjennomført en ny Synovate-undersøkelse for å kartlegge hvilke saker som hadde dominert valgkampen. 300.000 velgere oppga på eget initiativ at eiendomsskatt hadde vært en av de heteste sakene og rundt 1 million mennesker hadde registrert at Huseiernes Landsforbund hadde deltatt aktiv i valgkampen.

Summa summarum konkluderte administrasjonen og styret med at HLOAs valgaksjoner var meget vellykket og at det heldigvis var kun et fåtall nye kommuner som har innført eiendomsskatt i de siste par år.

8.10 Høringsuttalelser

HLOA har i 2011 ikke avgitt noen høringsuttalelser med spesifikk referanse til Oslo og Akershus. Det vises til høringsuttalelser avgitt av HL.

8.11 Andre saker HLOA har arbeidet med

- Fortetting i småhusområder
- Forholdet til antikvarmyndigheter og reguleringsmyndigheter
- Anstrengt kommuneøkonomi og press om eiendomsskatt
- Strømaksjonen 2011
- Brannforebyggende tiltak i boliger
- Forebygging av innbrudd/ran i boliger
- Skadedyrbekjempelse
- Boligsalgsrapporter
- Likningsverdi for boliger
- Tilgjengelighet og prisstruktur for kommunale tjenester
- Energimerking av boliger
- Gjenoppbygging av boliger i strandsone og LNF-områder
- Innløsning av båndlagte tomter
- Profilering av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak, herunder spesielt rettet mot leilighetseiere
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2011



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

I 2011 var følgende knyttet til fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Annita H. Magnussen, Line A. Parelius, Elisabeth Aas Nilsen, Thore E. Helland og Yana B. Totland.
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Rikke Åserud Dag Erik Kongslie
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen
IT-konsulent:	Ove Kristensen
Web-redaktør:	Christian Mjelde
Markedssjef:	Ulf Borgan
Prosjektleder:	Morten A. Hansen
Kontorleder:	Berit Høegh
Regnskapssjef:	Thomas Boksasp (fra 1. desember)
Fullmektig i regnskapsavdeling:	Judy Xijun Zhang
Kontorfullmektiger:	Sissel Enger, Aase Kjølberg, Grethe Klose, Cathrine R. Helgesen og Line Elisabeth Olsen (fra 8. august). Thomas Schanche ved behov.
Jur. konsulenter:	Det arbeider 4 jusstudenter på heltid hver dag. Disse har som hovedbeskjeftigelse å svare på telefonhenvendelser fra medlemmene.
Markedskonsulenter/selgere:	Christian Batta (delvis sykmeldt siden mars 2010), Werner Hjelle og Truls Rime

Totalt utgjorde administrasjonen i HL-organisasjonene om lag 32 årsverk ved utgangen av 2011.

Tillitsvalgt for de ansatte har vært Anders Leisner.

Administrasjonens kontoradresse er Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo.

9.1 Kjøp av Fred Olsens gate 5

I styremøte 20/3 2009 ble administrasjonen pålagt å se på muligheten av å kjøpe eiendommen vi hadde vært leietakere i siden 1.juli 1991. Vedtaket lød: ”**Administrasjonen følger opp saken og fremlegger en utredning om eventuelt kjøp av hele eller deler av FO-5 på et senere styremøte.**”

Administrasjonen og styret i HL holdt etter dette en løpende dialog med Christen Wikborg, som opptrådte på vegne av Bragernes Invest AS. Dette selskapet eide 100 % av aksjene i Fred Olsens gate 5 AS, som igjen eier selve eiendommen. Det ble samtidig foretatt tekniske, økonomiske og markedsmessige analyser av eiendommen. Det ble tidlig i prosessen klarlagt at HL og HLOA ønsket å gå inn på eiersiden med henholdsvis 75 og 25 prosent, og at selger ikke ville selge eiendommen som sådan, men aksjene i eierselskapet Fred Olsens gate 5 AS. Hele prosessen ble håndtert i regi av styret i Huseiernes Landsforbund (HL). Styret i HLOA ble informert om viktige hendelser i utviklingen og HLOAS styreleder ble gitt fullmakt til å forplikte organisasjonen.

Våren 2011 ble det klart at HL/HLOA ønsket å kjøpe aksjene i eierselskapet, idet nye verdivurderinger tilsa at selgers prisforlangende alt i alt var forsvarlig for foreningene som ”eier-bruker”. Det ble deretter oppnådd enighet med Bragernes Invest AS om at kjøpesummen skulle være kr 61.500.000,-. Overdragelse fant sted den 1. juli 2011.

Eiendommen er etter dette fortsatt eiet av Fred Olsens gate 5 AS. Aksjene i dette selskapet eies av Huseiernes Landsforbund Holding AS, der HL og HLOA eier henholdsvis 75 og 25 prosent av aksjene.



10 Andre årsberetninger fra HLes organisasjoner

- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund
- Årsberetning for Huseiernes Servicesenter
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for Sameier og Borettslag (HLSB)
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for eiendom (HLE)
- Årsberetning for Hus og Bolig

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 forurenses 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 2011.

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 2011.

Oslo, 15. mars 2012

Andreas S. Christensen

Jens Petter Bull

Geir Engebraaten

Kathinka Lien Augustine

Tone Krange

Jørn Narud

Jan Sibbern

Bente Furulund

C. Benedicte T.Wien

Stian Wessel