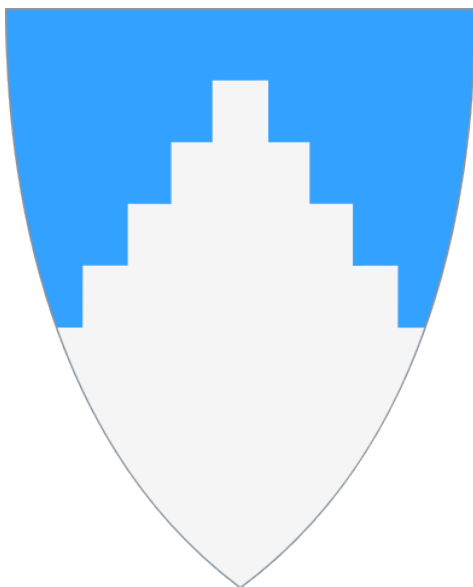




**ÅRSBERETNING  
FOR  
HUSEIERNES LANDSFORBUND  
OSLO OG AKERSHUS (HLOA)  
2012**



## 1 Generalforsamlingen 2012

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 17. april 2012, ble følgende styre valgt:

Styreleder for 1 år: Jens Petter Bull.

3 styremedlemmer - ikke på valg: Jørn Narud, Tone Krange og Stian Wessel.

5 styremedlemmer for 2 år: Kathinka Augustine, Benedicte Wien og Bente Furulund (gjenvalg).  
Liv Hansteen og Birger Olsen (nye)

1 styremedlem for 1 år: Arne Lambech

For øvrig valgte generalforsamlingen:

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

Revisor: Varden Revisjonskontor AS

## 2 Styrets virksomhet

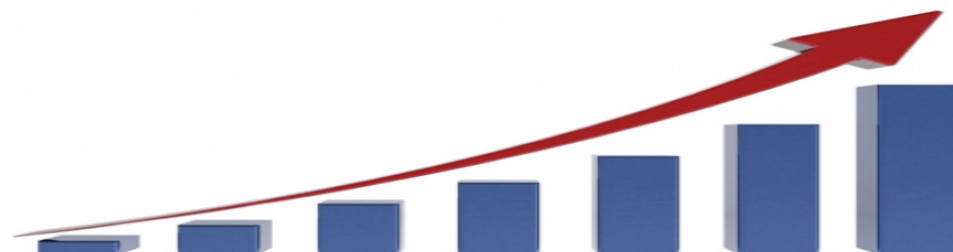
Styret har i 2012 avholdt 6 styremøter. Styret har lagt vekt på at medlemmene skal se nytteverdi av medlemskapet. Dette skjer på to plan. På den ene siden gjennom det interessepolitiske arbeidet for alle medlemsgrupper og som høringsinstans i saker som angår huseierne i Oslo og Akershus. På den annen side i form av de medlemsfordeler som tilbys. De viktigste medlemsfordelene er juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning, rabatter på varer og tjenester, medlemsbladet Hus og Bolig og informasjonsskriv. I tillegg synliggjøres foreningens standpunkter og aktiviteter gjennom pressen og forbundets hjemmeside [www.huseierne.no](http://www.huseierne.no).



**Styreleder Jens Petter Bull**

### 3 Ekstern representasjon

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



### 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 %

Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2012 og 1. januar 2013 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
<b>OSLO</b>	21 567	22 713	619	626	1 714	1 781
<b>AKERSHUS</b>	32 751	34 614	192	198	366	393
<b>TOTALT</b>	<b>54 318</b>	<b>57 327</b>	<b>811</b>	<b>824</b>	<b>2 080</b>	<b>2 174</b>

Antall enkeltmedlemskap økte med 5,1 % i Oslo og med 5,7 % i Akershus i løpet av 2012.

## 5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2012 var et overskudd på kr. 2 600 579,-.

Egenkapitalen etter dette er kr. 14 162 798,-

Av egenkapitalen er kr 3 550 460,- 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 rettvisende 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 2012 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 2012 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 gjennom hele 2012 hatt et aktivt samarbeid med lokal-TV kanalen TV8.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2012 et betydelig bidrag til medlemsveksten i HLOA. Ikke minst gjelder dette samarbeidet med If forsikring og Securitas Direct. Nye samarbeidspartnere som har bidratt positivt for våre medlemmer i 2012 er RagnSells med containerleie og Kjell markiser med gode tilbud å på solskjerming.

HLOA arbeider fortsatt videre med å styrke medlemsgrunnlaget innenfor alle typer boligeiere med et spesielt fokus på leilighetseiere.



## 7 Kurs og møtevirksomhet

Huseierdagen, som i 2012 ble arrangert 1. 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 ved arv og skifte".

I tilknytning til Huseierdagen 2012 ble det arrangert to kurs/foredrag om Farer ved arv og skifte. For øvrig har HLOA satset målbevisst på å holde et høyt nivå på kurstilbudet for medlemmene i 2012. Totalt er det blitt avholdt 11 kurs i HLOA i 2012 utover Huseierdagen. Disse fordelte seg på temaer som Farer og Feller ved Utleie, Arv/Skifte og Styreansvar i sameier og borettslag. I tillegg er det også avholdt kurs om bruk av internett og sosiale medier.

Videre ble det avholdt "minikurs"/foredrag i forbindelse med Boligmessen "Gjør din bolig bedre". Det var 2 kurs pr dag i forbindelse med 3 messer i Oslo og Akershus, henholdsvis i Follo Trykk hallen på Langhus, i Telenor Arena i Bærum og i Exporama på Hellerudsletta. Av disse var det primært kurs om farer og feller ved utleie, men også kurs om energimerking av bolig, farer og feller ved oppussing, ombygning og påbygning og kurs om termografikontroll av bolig.



Geir Engebraaten var også foreleser for 40 vordende takstmenn på NITO takstkurs på Gardermoen i regi av Universitetet i Stavanger. Engebraaten deltok videre, og avholdt kurs etter forespørsel, som "kick-off" for forskjellige profesjonelle aktører innen eiendom.

HLOA videreførte "Styreskolen" for styremedlemmer i sameier og borettslag i 2012. Kursene ble avholdt over 4 kurskvelder i november, og 45 deltakere gjennomførte styreskolen i 2012. Forelesere fra HL var Britt Steinseth, 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.

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 2012 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene ble innhentet og bearbejdet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL. Undersøkelsen viste at Oslo kommune var en av de 25 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.

## **8.3 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. 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. 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 2012.

HLs undersøkelse av eiendomsskatt utføres annet hvert år. Siste rapport ble laget for 2011 . Den ble publisert i løpet av sommeren samme år og fikk bred omtale i valgkampen. I forbindelse med kommunestyrevalget i 2013 vil en ny rapport bli utarbeidet.

## **8.4 Gaterusken**

Siden slutten av mai 2012 har HLOA finansiert 3 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 3 team står for søppelrydding på Majorstua, St. Hanshaugen og Bygdøy allé/Frogner. HLOAs prosjektert løper foreløpig til mai 2013. De har fått en veldig god mottakelse blant beboerne i de aktuelle områdene og har gitt mange positive tilbakemeldinger.





### **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. Etter en grundig evaluering av prosjektet i 2011 lanserte kommunen høsten 2012 en oppdatert versjon av "Stopp Tagging"-ordningen basert på nye leverandører. I samarbeid med kommunen, gjennom Ruskengeneralen, regner HLOA med å kunne ha et gunstig tilbud til medlemmer om tagge-fjerning gjennom denne ordningen på plass tidlig i 2013.



### **8.6 Energiøkonomisering - ENOVA**

HLOA og HL har i løpet av 2012 arbeidet målrettet inn mot 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 Byplanlegging/byutvikling**

Byutvikling og byplanlegging har stått på sakslisten i mange av styremøtene til HLOA i 2012. Styret har blant annet sett nærmere på behovet for økt boligbygging i regionen vurdert markagrensen i forhold til økt fortetning. Foreningen har sett på virkningene av økte krav til boligstandard og stigende kostnadsnivå som følge av økte myndighetspålegg og reguleringer.

På et av styremøtene var Tore Langaard fra Plan- og bygningsetaten invitert for å gi en presentasjon av kommunens vurderinger av disse spørsmålene.

Etter flere år med press fra HLOA, har det endelig lyktes å få til et samarbeid mellom Oslo kommune og Oppegård kommune slik at anlegget på Ingierstrand Bad i 2012 har gjennomgått en solid oppgradering og er sikret videre drift.



### **8.8 Fremtidens HL**

I kjølvannet av en markedsundersøkelse som ble gjennomført av Opinion Perduco våren 2012, og som ble presentert på HLs landsmøte, har styret i HLOA diskutert forskjellige tiltak og aktiviteter som kan gjøre HLOA mer rustet til å møte den kommende utviklingen. Herunder har viktige elementer i diskusjonen vært medlemsvekst og vervetiltak samt riktig profilering av HLOA.

HLOA har i første rekke konsentrert seg om byrelaterte problemstillinger og har fremmet en rekke innspill som må ses i sammenheng med de generelle tiltakene som vurderes i HL sentralt.

HLOA planlegger for egen del å lansere en stor kampanje i 2013 rettet mot unge voksne på boligmarkedet, hvor det også settes fokus på leilighetsmarkedet.

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

- Forholdet til antikvarmyndigheter og reguleringsmyndigheter
- Anstrengt kommuneøkonomi og press om eiendomsskatt
- Boligsalgsrapporter
- Likningsverdi for boliger
- Tilgjengelighet og prisstruktur for kommunale tjenester
- Energimerking av boliger
- Profilering av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak, herunder spesielt rettet mot leilighetseiere
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2012



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

I 2012 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 (permisjon fra 19. september) Linda Ørstavik Öberg (vikar fra 24. september) Dag Erik Kongslie Solfrid Sande (1/2 stilling fra 1. september og ut året)
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen
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. 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), Werner Hjelle og Truls Rime

Totalt utgjorde administrasjonen i HL-organisasjonene om lag 32 årsverk ved utgangen av 2012. Tillitsvalgt for de ansatte har vært Anders Leisner. 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 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 2012.

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 2012.

Oslo, 5. februar 2013

Jens Petter Bull

Tone Krange

Jørn Narud

Kathinka Lien Augustine

Liv Hansteen

Bente Furulund

C. Benedicte T. Wien

Stian Wessel

Birger Olsen

Arne Lambech