

NBBLs
ÅRSRAPPORT

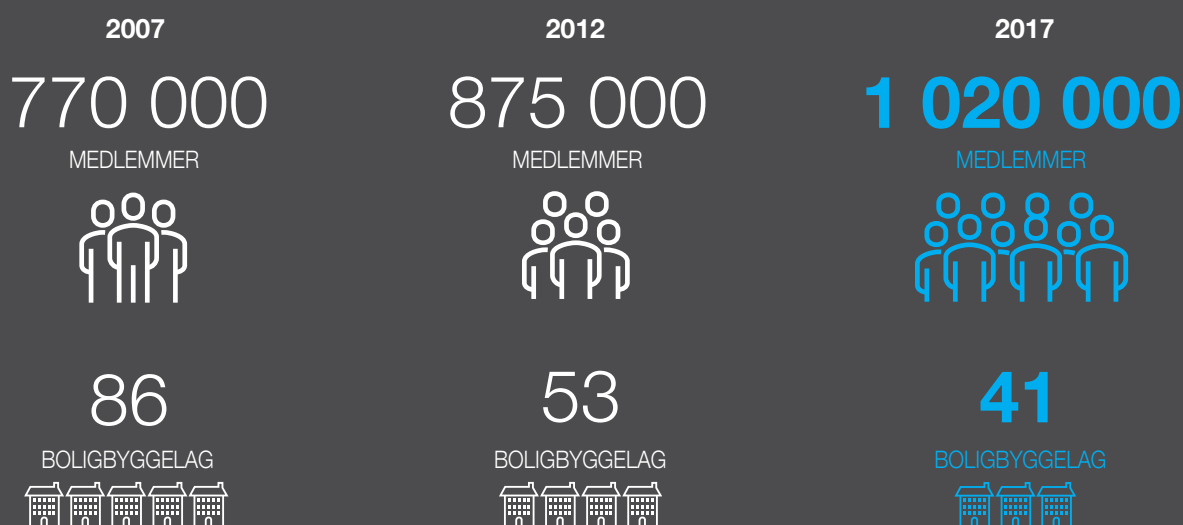
2017



OVER
1 MILL.
MEDLEMMER
I 2017



Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2017 var **41** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse hadde **1 020 000** medlemmer og forvaltet om lag **510 000** boliger i nær **12 700** boligselskap over hele landet.



Innhold

3	Styreleder har ordet	15	ICA Global Conference and General Assembly
4-7	Styrets årsberetning 2016	15	NBBLs boligsamarbeid
8-9	Regnskap og balanse	16	Organisasjonsarbeid
10	Administrerende direktør har ordet	16	Advokatkontoret
11	Interessepolitikk	16	NBBLs videosatsing
12	Interessepolitisk arbeid	17	Seksjon for kompetanseutvikling
13	Boligpolitisk konferanse	18	NBBL Fulltegningsforsikring AS
14	Frokostmøte	18	Borettslagenes Sikringsordning AS
		19	NBBLs ansatte

STYRELEDER HAR ORDET



NBBL er en solid og viktig aktør for boligbyggelagene og jeg vil takke ledelse og ansatte for en motivert og dyktig innsats.

KIRSTIN M. LEIROS STYRELEDER

Boligsamvirke i vekst

Boligsamvirket vokser! I 2017 valgte 51349 mennesker å melde seg inn i landets 41 boligbyggelag. Antall medlemmer har dermed økt fra 990.000 til 1.020.000. Vi er ved det en av få medlemsorganisasjoner i Norge med over 1 million medlemmer, og bekrefter vår posisjon som den tredje største. Dessuten viser det at vår boligmodell er aktuell og attraktiv.

12.700 BOLIGSELSKAPER får forvaltning og rådgivning fra boligbyggelagene. Det er en økning på 5 % fra året før. Det inkluderer også en sterk vekst i antall boligselskaper som ikke er skaffet til veie av boligbyggelagene selv. Boligbyggelagene er godt plassert i det lokale markedet og er en attraktiv tilbyder for boligselskaper som etterspør kompetanse til å ivareta driften på en forretningsmessig god måte.

BOLIGBYGGELAGENE ER EN VIKTIG AKTØR i bygging av landet. 23 boligbyggelag, fra nord til sør, har igangsatt boligbygging i 2017. Boligbyggelagene melder totalt om 4132 nye boliger som er skaffet til veie for våre medlemmer.

Sterk stemme

Gjennom NBBLs boligpolitiske program har styret lagt opp til viktige satsingsområder. Disse skal styrke boligbyggelagenes og organisasjonens rolle på den interessenpolitiske arena. Gode rammebetingelser er nødvendig for å sikre en god og stabil boligbygging. Det er viktig for NBBL å arbeide for betingelser som også ivaretar plan-, regulerings- og byggeprosesser lokalt. De fleste boligbyggelag melder om fortsatt utfordringer i arbeidet med å få til forutsigbare, effektive og gode plan- og byggeprosesser.

TILRETTELEGGING for trygghetsskapende tiltak, sikkerhet, energieffektivisering og sosial deltakelse, øker boevne og muligens også bolysten. Det gir også muligheter for boligbyggelagene til å utvide sitt tjenestespekter. Kommunene vedtar handlingsplaner slik at den enkelte kan bo hjemme lengre. Ungdommene leter etter løsninger for å sikre seg sitt første hjem. I eiendomsmarkedet registrerer vi at borettslag som er tilknyttet boligbyggelagene fremstår som gode og attraktive boliger for alle generasjoner.

Styrket boligsamvirke

Styret har invitert til en felles drøfting for videre styrking av boligbyggelagene. I 2017 har vi drøftet grunnlaget i et bredt perspektiv. Lagene har vært motivert og deltatt i utarbeidelsen av et godt grunnlag for den videre satsingen med å styrke boligbyggelagenes egenart og fremme borettslagsmodellen.

NBBL ER EN SOLID OG VIKTIG AKTØR for boligbyggelagene og jeg vil takke ledelse og ansatte for en motivert og dyktig innsats.



ÅRSBERETNING NBBL 2017



NBBL utfordret de politiske partiene på vårt fem-punkts program for en bedre bolig- og bygningspolitikk i neste stortingsperiode.

NORSKE BOLIGBYGGELAGS

LANDSFORBUND SA (NBBL) er en interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs viktigste oppgave er å påvirke myndighetene slik at det føres en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer boligbyggelagenes medlemmer rett til en god bolig i et godt bomiljø.

BOLIGBYGGELAGENE hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for medlemmene. NBBLs hovedoppgave er å bidra til at boligbyggelagene kan oppfylle formålet. Styret har fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår nøye og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser i 2017.

2017 BLE NOK ET ÅR med betydelig medlemsvekst i boligbyggelagene. En nettoøkning på 30 000 medlemmer førte til at det totale medlemstallet passerte den magiske grensen på 1 million. Det store antallet medlemmer forplikter i enda sterkere grad boligbyggelagene til å levere på sine to hovedområder: Nye gode og varierte boliger til medlemmene til overkommelige priser, og gode forvaltningstjenester til borettslag og boligsameier.

ETTER FLERE ÅR med kraftig boligprisøkning ble 2017 året hvor prisene pekte nedover – særlig i de største byene. Boligprisveksten nådde i 2016 et nivå som ikke var bærekraftig, og en korleksjon var hverken uventet eller uønsket. I tillegg til

større usikkerhet rundt boligprisutviklingen, trekker også en redusert befolkningsvekst i retning av en noe lavere nybyggingstakt fremover. Selv om dette blir resultatet, vil det fortsatt være en viktig oppgave for NBBL å følge opp at regjeringen utvikler en mer offensiv politikk for å stimulere kommunene til å ta ansvar for aktiv tilrettelegging for boligbygging.

VED SIDEN AV JEVLIGE møter med sentrale myndigheter, politikere og alliansepartnere har NBBL utfordret de politiske partiene på vårt fem-punkts program for en bedre bolig- og bygningspolitikk i neste stortingsperiode. Dette ble fulgt opp på NBBLs boligpolitiske konferanse og gjennom flere aktiviteter frem mot stortingsvalget; så som «NBBLs valgomat», partikåringer og et eget boligpolitisk arrangement under Arendalsuka.

NBBLs FEM KRAV til bedre løsninger omfatter først og fremst tiltak for å få en mer aktiv kommunal bolig- og tomtepolitikk og mer effektive planprosesser. Videre må det sørges for en kraftfull politikk for en klima- og miljøvennlig urban byutvikling, som blant annet betyr fortetting rundt kollektivtraseer og – knutepunkter. Det må også legges godt til rette for at den norske eierlinja skal bli en realitet for de unge. NBBL etterlyser en styrking av BSU-ordningen, sterkere satsing på «leie-til-eie prosjekter» og en startlånordning som omfatter førstegangsetablerere som har utfordringer med egenkapitalkravet, men som har god betjeningsevne. Disse og flere andre

krav i fem-punkts programmet skal følges opp i stortingsperioden.

BOLIGBYGGELAGENE er størst på boligforvaltning med totalt 510 000 boliger i 12 700 boligselskaper. Gode rammebetingelser for forvaltning og for driften av boligselskapene er viktig. I 2017 var den viktigste enkeltsaken arbeidet med ny eierseksjonslov. NBBL fikk gjennomslag for flere store og mindre bestemmelser i loven til beste for beboere og driften av boligsameiene. NBBL tok også initiativet til og gjennomførte et omfattende arbeid vedrørende Airbnb og såkalt «hyblifisering» i boligsameier. Sammen med de fremste boligjuristene i ulike interesseorganisasjoner og på universitetet utarbeidet NBBL en utredning som fikk stor betydning for Stortingets behandling av loven. Stortinget har bedt regjeringen komme tilbake med konkrete forslag til lovregulering av disse temaene.

VED SIDEN AV det interessepolitiske arbeidet yter NBBL et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs- og konferanser, samt tjenesteyting til boligbyggelagene.

Prioriteringer fremover

Det bolig- og interessepolitiske arbeidet er helt sentralt for boligbyggelagene. NBBLs lederkonferanse høsten 2017 understreket viktigheten av å prioritere dette fremover, og styret har sørget for å stille nødvendige ressurser til disposisjon for økt innsats.



Boligbyggelagene bidro til å igangsette over 4000 boliger i 2017.

FOTO | **NADIA FRANTSEN**

Styret

Ved utgangen av 2017 besto styret av:

Kirstin M. Leiros, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Terje W. Gilje
Ole Fritjof Godtfredsen
Johan Bruun
Hilde Fiskum
Torbjørn Sotberg
Tom Søgård
Lina Støen, ansattes representant

1. Paul Boxill, varamedlem
2. Ingrid Iversen, varamedlem
3. Oddmund Eriksen, varamedlem
Line Bjerkek, varamedlem for ansattes representant

Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Styret har hatt 7 møter og behandlet 64 saker. Styret følger opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlig rapporteringer og drøftinger.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

NBBL har forretningskontor i Oslo. Ved årsskiftet hadde NBBL 21 ansatte, 10 kvinner og 11 menn. I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 4 menn og 4 kvinner.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

NBBL har avtale med bedriftshelsetjeneste for å ivareta ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i 2017 utgjorde for NBBL 0,7 %. Det har ikke vært noen langtidssykemeldte. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 0,85 %. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

NBBL-konsernet

Pr. 31.12.2017 består konsernet av følgende selskaper:

- Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
- NBBL FF Holding AS
- NBBL Fulltegningsforsikring AS
- FF Boligsalg AS
- Boligsamvirkets Media AS (67 %)

Styret har lagt vekt på at NBBL og datterselskaper skal sees og rapporteres som en samlet virksomhet. NBBLs adm. direktør er også adm. direktør i NBBL FF Holding AS, samt styreleder i NBBL Fulltegningsforsikring AS, FF Boligsalg AS og i Boligsamvirkets Media AS.

Andre virksomheter

I tillegg til de selskapene som inngår i konsernet er følgende virksomheter nært knyttet til NBBL:

- Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
- Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

7

MØTER



64

SAKER



Økonomi

NBBL

Som interesse- og serviceorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi.

Årsresultat etter skatt for 2017 er kr 402 585. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Inntæktene på bank ved utgangen av 2017 er redusert fra 2016 med kr 4 939 137. Av dette er kr 3 287 484 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 1 651 653 er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

DATTERSELSKAPER

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets formål er å forvalte aksjene i forsikringsselskapet. Selskapet har et negativt årsresultat på kr 17 316.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et positivt årsresultat etter skatt på kr 23 115 031.

FF Boligsalg AS har som formål å kjøpe og selge usolgte ferdigstilte boliger forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets aktivitet er under oppbygging. Selskapet fikk i 2017 et årsoverskudd på kr 2 344 203.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinet». Selskapet fikk et overskudd på kr 4 881. NBBLs eierinteresse er 67 %.

KONSERNET

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2017 gir et overskudd på kr 25 849 383. Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Inntæktene på bank ved utgangen av 2017 er økt fra 2016 med kr 32 267 437. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en økning i kontantstrømmen på kr 35 617 773, mens det er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 3 350 336.

Risikostyring i forsikringsvirksomheten

NBBL Fulltegningsforsikring AS opererer innen virksomhetsområdene forsikring og finansforvaltning. For fulltegningsforsikring følges fastlagte rutiner for å kartlegge og håndtere risiko. Alle prosjekter utredes etter faste rutiner for å avgjøre om det skal tilbys forsikring eller ikke. Forhåndssalgskravet som settes til prosjektene er et viktig element i styringen av selskapets risikoeksponering. I et svakt boligmarked vil det være vanskeligere å oppnå forhåndssalget og dermed oppfylle selskapets krav. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, fremdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges.

Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift

NBBL har viktige oppgaver å utføre for å sikre boligbyggelagene gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god drift til beste for deres medlemmer. Med en god økonomi, solid finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

ETTER STYRETS VURDERING gir de fremlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2017.

Styret vil også uttrykke en stor takk til de ansatte for godt utført arbeid.

Oslo 31.12.2017 / 03.04.2018


Kirstin M. Leiros (leder)

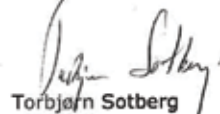

Morten Aagenæs


Terje W. Gilje


Ole Frithjof Godtfredsen

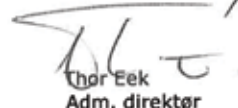

Hilde Fiskum


Johan Bruun


Torbjørn Sotberg


Lina Støen


Tom Sjøgaard


Thor Eek
Adm. direktør



KIRSTIN M. LEIROS, *Leder*
*Adm. direktør, Ofoten og Midt-Troms
Boligbyggelag*



MORTEN AAGENÆS
Konserndirektør, Obos



TERJE W. GILJE
Adm. direktør, BOB



OLE FRITJOF GODTFREDSSEN
Adm. direktør, Sørlandet Boligbyggelag



HILDE FISKUM
Styremedlem, Skien Boligbyggelag



JOHAN BRUUN
Adm. direktør, Usbl



TORBJØRN SOTBERG
Adm. direktør, TOBB



LINA STØEN
Ansattes representant, NBBL



TOM SØGÅRD
*Adm. direktør, Gjøvik og omegn
Boligbyggelag*



THOR EEK
Adm. direktør, NBBL

RESULTATREGNSKAP NBBL

MOR			KONSERN	
2016	2017		2017	2016
		Driftsinntekter		
19 910 485	20 189 188	Kontingenter	20 189 188	19 910 485
7 189 038	5 959 164	Honorarer og refusjoner	3 792 506	2 945 396
14 266 500	14 815 483	Andre driftsinntekter	42 912 683	23 527 850
-	-	Premie inntekter	24 234 985	34 492 486
41 366 022	40 963 835	Sum driftsinntekter	91 129 363	80 876 217
		Driftskostnader		
-	-	Endring i varelager	24 699 207	6 031 388
16 837 390	24 346 656	Lønn og sosiale kostnader	34 540 564	23 292 777
687 437	730 393	Ordinære avskrivninger	730 393	687 437
6 804 319	5 659 285	Honorarer	7 583 939	6 565 425
3 475 698	4 249 204	Reise- og møtekostnader	4 752 185	3 887 830
6 909 925	9 084 013	Andre driftskostnader	8 691 198	9 493 399
-	-	Erstatningskostnader	-6 204 514	28 351 859
-	-	Tap på fordringer	-	-
34 810 133	44 069 551	Sum driftskostnader	74 792 971	78 310 115
6 555 890	-3 105 715	Ordinært resultat	16 336 392	2 566 102
		Finansinntekter og finanskostnader		
-	-	Konsernbidrag	-	-
150 184	143 271	Renteinntekter	2 268 619	1 604 168
2 359 192	3 441 869	Avkastning og verdiendring verdipapirer	13 921 620	21 508 903
-28 101	-49 749	Finanskostnader	-281 402	-557 609
2 481 275	3 535 392	Sum finansposter	15 908 837	22 555 462
9 037 164	429 676	Ordinært resultat før skatt	32 245 229	25 121 564
		Skattekostnad		
-2 194 985	-27 091	Skatt	-6 395 846	-4 850 074
6 842 179	402 585	Årsresultat	25 849 383	20 271 490
		Tilordnet		
-	-	Minoritet	1 611	3 034
-	-	Majoritet	25 847 772	20 268 456
6 842 179	402 585	Sum etter overføringer og disponeringer	25 849 383	20 271 490
		Overføringer og disponeringer		
6 842 179	402 585	Overført fra/til annen egenkapital	25 849 383	20 271 490



BALANSE NBBL

MOR			KONSERN	
2016	2017		2017	2016
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
294 773	691 897	Utsatt skattefordel	-	-
		Varige driftsmidler		
22 914 015	23 924 212	Faste eiendommer	23 924 212	22 914 015
68 986	99 698	Maskiner, biler, inventar	99 698	68 986
		Finansielle anleggsmidler		
32 454 519	32 454 519	Aksjer, andeler	25 426	25 426
3 165 341	1 515 524	Pensjonsmidler	1 582 710	3 468 524
58 897 634	58 685 850	Sum Anleggsmidler	25 632 046	26 476 951
		Omløpsmidler		
30 120	25 776	Varer	1 712 936	26 416 487
6 662 923	10 107 433	Aksjer, andeler	46 179 193	66 279 721
29 422 025	32 919 713	Obligasjoner, rentefond	241 381 948	212 312 907
862 551	1 583 141	Kundefordringer	5 023 224	4 945 457
310 352	164 694	Andre kortsiktige fordringer	5 847 330	5 459 998
13 995 672	9 056 535	Bankinnskudd	101 354 128	69 086 692
51 283 644	53 857 291	Sum omløpsmidler	401 498 761	384 501 261
110 181 278	112 543 141	Sum Eiendeler	427 130 807	410 978 212
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital	48 168 750	48 168 750
		Opptjent egenkapital		
51 935 228	52 337 813	Annen egenkapital	268 910 928	243 063 156
		Minoritetsinteresser	38 424	36 813
100 103 978	100 506 563	Sum egenkapital	317 118 102	291 268 719
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
-		Forsikringstekniske avsetninger	60 162 777	71 844 362
4 602 208	5 593 661	Pensjonsforpliktelser	5 593 661	4 602 208
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Langsiktig gjeld	-	-
4 602 208	5 593 661	Sum Langsiktig gjeld	65 756 438	76 446 570
		Kortsiktig gjeld		
1 557 355	2 044 268	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	8 183 063	13 819 522
3 627 590	3 974 434	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.	5 765 788	5 225 336
		Utsatt skatt	29 143 254	23 911 569
290 147	424 215	Betalbar skatt	1 164 161	306 496
5 475 092	6 442 917	Sum kortsiktig gjeld	44 256 266	43 262 923
110 181 278	112 543 141	Sum Egenkapital og gjeld	427 130 807	410 978 212

Oslo 31.12.2017 / 03.04.2018


 Kirstin M. Leiros (leder)


 Morten Aagenæs

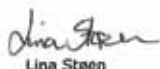

 Terje W. Gilje


 Ole Frøde Godfredsen

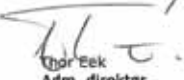

 Hilde Fiskum


 Johan Bruun


 Torbjørn Sotberg


 Lina Støen


 Tom Sagard


 Thor Eek
 Adm. direktør

ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET



Boligbyggelagene oppfyller boligdrømmer for folk flest. Derfor har NBBL engasjert seg sterkt for at boligene først og fremst skal eies av de som bor der.

THOR EEK ADMINISTRERENDE DIREKTØR

BOLIGBYGGELAGENES HOVEDFORMÅL er å skaffe medlemmene bolig og forvalte boliger for medlemmene. I mer enn 70 år har boligbyggelagene over hele landet sørget for at folk har fått eie sin egen bolig. Fra en historie hvor storparten av arbeidsfolk i de store byene var leietakere, ofte til en svært dårlig boligstandard, bidro boligbyggelagene sammen med stat og kommune til at folk flest fikk mulighet til å eie egen bolig. Det har vært en særegen norsk utvikling at storparten av befolkningen i dag bor i en egen eid bolig, enten det er i borettslag, boligsameie eller enebolig.

SPREDT EIERSKAP TIL BOLIGMASSEN er en viktig forklaring til at vi i Norge har mindre forskjeller mellom rik og fattig enn de fleste andre land. I Norge bor over 84% av befolkningen i en bolig som husholdningen selv eier. Det har vært en bevisst politikk som boligsamvirket har vært en avgjørende medspiller for å oppnå. I resten av Norden og nord Europa svinger den tilsvarende eierprosenten mellom 40 og 60.

EIERLINJA I NORSK BOLIGPOLITIKK har vært og er en av grunnpilarene i den norske velferdsmodellen. Å eie egen bolig gir økonomisk trygghet – du sparer og bygger opp din egen boligkapital. Å eie egen bolig gir frihet – du bestemmer

selv hvordan du vil ha det. Å eie egen bolig gir stabilitet – for den enkelte og for familien. Å eie egen bolig skaper tilhørighet – til lokalmiljøet med skole, menighet, idrettslag osv. Gleden ved å eie egen bolig gir seg også det positive utslag at Norge har en av verdens best vedlikeholdte boligmasser.

BOLIGBYGGELAGENE OPPFYLLER boligdrømmer for folk flest. Derfor har NBBL engasjert seg sterkt for at boligene først og fremst skal eies av de som bor der. I borettslag kaller vi det for brukereieprinsippet. Ved revisjon av eierseksjonsloven har vi lyktes med å sette et tak slik at investorer ikke kan kjøpe mer enn to boliger i et sameie. Vi satte også i gang et større arbeid for å begrense omfattende bruk av airbnb, og omgjøring av ordinære boliger til mange hybler for utleie – hyblifisering. Målet er det samme – sørge for at boligene vi bygger skal brukes av de som eier dem. Det er til beste for bomiljøet og til beste for samfunnet.



INTERESSEPOLITISK ARBEID

I løpet av 2017 jobbet vi med flere alliansepartnere med sikte på sterkere samarbeid. Ett eksempel er samarbeid med andre norske organisasjoner som representerer de som eier og forvalter bygg. I fellesskap er det blant annet avgitt høringsuttalelse til TEK17 og arrangert en stor digitaliseringskonferansen med et bestillerperspektiv.

Det var også valgår, noe som også satte sitt preg på vårt interessepolitiske arbeid. Her er noen utvalgte saker.

ARENDALSUKA

**August
2017**

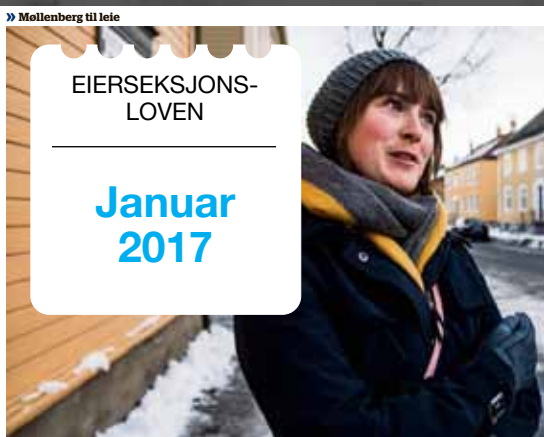


Sammen med Norges Eiendomsmeglingsforbund og Arendalsuka var NBBL en del av Arendalukas hovedprogram med debatten «Derfor diskriminerer boligmarkedet ungdommen».

» Møllenberg til leie

EIERSEKSJONS-
LOVEN

**Januar
2017**



Vil gi sameiene mulighet til å stoppe hyblifisering

- Hyblifisering påvirker bomiljøet, reduserer boligstandarden og påfører sameiet kostnader det er vanskelig å få dekket inn, mener NBBL.

» Møllenberg
Hyblifisering

Før jul ble det vedtatt en ny lov for eierseksjonsloven.

Norge.

Den nye loven er en del av en større reform som skal sikre at sameiet har styrke til å stoppe hyblifisering.

Hyblifisering er når sameiet ikke har råd til å vedlikeholde boligen, og dermed blir boligen i dårlig stand.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

Adressen har tidligere i år dokumentert at hyblifisering er et stort problem for mange sameier.

NBBL har brukt mye ressurser på at den nye eierseksjonsloven skulle bli best mulig. Vi fikk gjennomslag for mange av de sakene vi jobbet med i lovprosessen. I tillegg fattet Stortinget flere vedtak der Regjeringen ble bedt om å følge opp forslag til lovendringer fra NBBL.

INTERESSEPOLITISK ARBEID



FELLESUTTAELSE
OM HEISTILSKUDD

**November
2017**

NBBL tok initiativ til en fellesuttalelse mot de foreslåtte heistilskuddskuttene i regjeringens forslag til Statsbudsjett for 2018. Uttalelsen ble overrakt både Kommunal- og forvaltningskomiteens leder Karin Andersen (SV), og Venstres nestleder Ola Elvestuen.

FORENKLING AV
BYGGTEKNISK
FORSKRIFT

**Juni
2017**

1. juli endret regjeringen byggteknisk forskrift (TEK 17) og fjernet fordyrende og unødvendig komplekse regler. NBBL har kommet med høringsuttalelser på egne vegne og sammen med Eier- og forvalterforumet vi er en del av, og var i første rekke fornøyd med at flere av våre innspill om forenklinger var tatt hensyn til.

ENERGISPARING
I BOLIGER

**September
2017**

NBBL sammen med sju andre organisasjoner – blant andre miljøorganisasjonene Bellona, Zero og Naturvernforbundet – laget en fellesuttalelse med budskapet om at regjeringen måtte legge fram en plan for hvordan målsetningen om 10 TWH skal nås.



Opprop mot seksuell trakassering i eiendomsbransjen.

#NÅR
GRUNNMUREN
SPREKKER

**Desember
2017**

NBBL tar seksuell trakassering på alvor og signerte på oppropet #nårgrunnmurensprekker mot seksuell trakassering i eiendomsbransjen.



LEIE-TIL EIE

**Desember
2017**

Sammen med Bate, Tobb, Obos og BOB møtte NBBL statsråd Jan Tore Sanner og presenterte leie-til-eie modeller.

BOLIGPOLITISK KONFERANSE 2017

Det ble boligpolitisk debatt med snert og humor fra tungvektene i norsk politikk, inspirerende innlegg fra boligbyggelag om leie-til-eie modeller og pop-up musikal om ungdoms utfordringer på boligmarkedet.



Fastrack i byggesaker er en god idé synes, Marianne Marthinsen (Ap).

”

Staten må ikke svekke startlånordningen, heller ikke Husbanken.

MARIANNE MARTHINSEN, AP



Venstreleder Trine Skei Grande intervjues av P4 i etterkant av debatten.



Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner hadde ikke noe tro på en boligboble. Her i debatt sammen med partileder i Venstre, Trine Skei Grande, partileder i KrF, Knut Arild Hareide og Marianne Marthinsen fra Ap.

”

Jeg har ikke tro på noen boligboble.

JAN TORE SANNER, Kommunal- og moderniseringsminister



To skuespillere fra Det Andre Teater brøt inn i Jan Ludvig Andreassens presentasjonen.



Adm. dir. i boligbyggelaget Bate, Paul Boxill presenterte deres "leie-eie" løsning som er en ordning hvor kommune, Husbanken og boligbyggelaget samarbeider.

FROKOSTMØTE – BOLIGKVALITET

Fører forenklinger i byggereglene til at boligkvaliteten går utfor stupet? Nei, var konklusjonen på NBBLs frokostmøte 22. november. Her møttes politikere, boligbyggere og arkitekter. Men det var uenighet om hvor viktig statlige reguleringer er for å bygge gode boliger.



» Har TEK17 for kompliserte og for mange krav?
KETIL KROGSTAD, NBBL



TEK17 bør være «gulvet» og kommunene bør få stor tillit til at de selv legger til rette for gode boligområder. En og samme løsning passer ikke i alle kommuner, sa Mari Holm Lønseth fra Høyre.



Bilde øverst: Har TEK17 for kompliserte og for mange krav? spurte NBBLs Ketil Krogstad i sin innledning.

Bilde under: Konsernsjef i Obos Daniel K. Siraj brukte Obos' sitt Kværnerbyen i Oslo som eksempel på at boligbyggere ikke trenger tekniske forskrifter for å bygge gode boliger. - Kværnerbyen er bygd etter flere TEKer og vi har ikke bare fulgt kommunale krav. Vi ville ikke bygge så dårlig, sa han i sin innledning.

Bilde nederst til høyre: 100 deltagere på NBBLs frokostmøte om boligkvalitet fikk med seg spennende innledninger og god debatt.

NBBLs FROKOSTMØTE

- Forenkling skaper ikke dårligere boligkvalitet
- Er statlige reguleringer viktig for å bygge gode boliger?
- 100 deltagere
- Arrangert for 5. gang



ICA GLOBAL CONFERENCE AND GENERAL ASSEMBLY

NBBL er medlem i den globale organisasjonen for samvirker: International Co-operativ Alliance (ICA). I 2017 deltok NBBL på deres generalforsamling og konferanse hvor samvirker fra hele verden møtes. Gro Harlem Brundtland avsluttet den faglige delen av konferansen.



coop International
Co-operative
Alliance

**Global Conference
and General Assembly**

Co-operatives: Putting People
at the Centre of Development

14-17 November 2017, Kuala Lumpur, Malaysia

ÅRETS KONFERANSE OG GENERALFORSAMLING var på Kuala Lumpur i Malaysia og hadde 1800 deltakere fra nærmere 100 land. Det var derfor gode muligheter til å skaffe seg et godt nettverk av folk som driver med det samme som oss i andre land. Fra NBBL deltok Thor Eek og Henning Lauridsen.

GRO HARLEM BRUNDTLAND snakket om den rollen samvirker kan spille for å oppnå FNs bærekraftsmål. Hun roste den norske samvirkebevegelsen foran salen med 1800

deltakere og fortalte at hun selv var en av samvirkets 1 milliard medlemmer. Slik hun så det vil samvirkeforetak med sin demokratiske styreform med spredt eierskap og nærhet til medlemmene ha spesielt gode forutsetninger til å bidra til at bærekraftmålene blir nådd.

ICA HAR NÆRMERE 1 MILLIARD MEDLEMMER bak seg. De 300 største medlemsforeningene omsetter for bortimot 18 billioner kroner årlig.



ICA HAR CA.

1 MILLIARD

MEDLEMMER



DE 300 STØRSTE MEDLEMSFORENINGENE OMSETTER FOR CA.

18 BILLIONER

KRONER ÅRLIG

GJENNOM MEDLEMSKAP I ULIKE ORGANISASJONER SETTER NBBL BOLIGSAK OG SAMVIRKE PÅ DEN POLITISKE DAGSORDEN NASJONALT OG INTERNASJONALT.



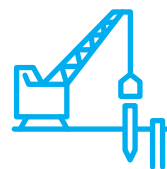
- ① Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisasjoner (NBO)
www.nbo.nu
- ② Samvirkessenteret
www.samvirke.org
- ③ Cooperatives Europe
www.coopseurope.coop
- ④ International Co-operative Alliance
www.ica.coop
- ⑤ Co-operative Housing International
www.housinginternational.coop
- ⑥ Housing Europe
www.housingeurope.eu

ADVOKATKONTORET

Advokatene i NBBL er spesialister på bolig-, eiendoms- og byggejus.



NBBL TILBYR BOLIGBYGGELAGENE over 100 standard-dokumenter til bruk for boligbyggelagene og de forvaltede boligselskapene. En viktig del av arbeidet i 2017 har vært å lage dokumenter for sameier tilpasset den nye eierseksjonsloven som trådte i kraft 1.1.2018.



ADVOKATENE I NBBL har i løpet av året bistått boligbyggelagene med alt fra store og kompliserte utbyggingsprosjekter til mer trivielle saker om fordeling av felleskostnader i borettslag og sameier.



ADVOKATENE I NBBL er etterspurte som foredragsholdere og holdt foredrag på 27 kurs for ansatte i boligbyggelag eller tillitsvalgte i boligselskaper i løpet av 2017. Mange boligbyggelag har konferanser for de tillitsvalgte i borettslag og sameier der advokatene holder foredrag om praktiske spørsmål som styrets ansvar, vedlikehold, mislighold og myndighetsfordelingen mellom styret og generalforsamlingen. Formålet er å bistå boligbyggelaget med at styrene blir i stand til å gjøre en best mulig jobb. I tillegg er det holdt foredrag på en del eksterne kurs og konferanser.



ADVOKATENES BISTAND til boligbyggelagene gir viktig erfaringsbakgrunn i NBBLs interessedopolitiske arbeid, spesielt i saker knyttet til lov- og regelverk som er viktige for boligbyggelagene og de forvaltede borettslagene og sameiene.

NBBLs VIDEOSATSING

2017 BLE ÅRET VI SATSET FOR FULLT PÅ VIDEO

Det var helt nødvendig for å nå ut med våre budskap til de målgruppene vi ønsker å nå. Vi investerte i utstyr og bygget om et møterom til videostudio. Her samarbeider ansatte på tvers av avdelinger og seksjoner for å lage bra innhold til NBBLs kanaler og kommunisere bedre med våre målgrupper. Vi intervjuet politikere og boligbyggelagsledere på NBBLs landsmøte og boligpolitiske konferanse, ansatte fronter selv sine fagområder og det er viktig for å markedsføre kurs. Det er gøy å se at dette virker og skaper engasjement hos de vi ønsker å nå, og hos ansatte fra vaktmester til administrerende direktør.



SEKSJON FOR KOMPETANSEUTVIKLING



Med NBBLs e-læringssatsing har vi gått fra kun å levere opplæring i klasserom til å levere kurs på flere plattformer. Det har ført til sterk vekst. Det er flott å bli møtt med en slik offensiv innstilling fra boligbyggelagene.



5000

BENYTTET INTRODUKSJONSPROGRAMMET FOR STYREMEDLEMMER I BORETTSLAG OG SAMIEIER.

PÅ NYÅRET 2017 LANSERTE NBBL «Introduksjonsprogrammet for styremedlemmer i borettslag og sameier». Et produkt rettet mot nye styremedlemmer i boligbyggelagene forvaltede boligselskaper. Ved inngangen av året lurte vi på hvordan boligbyggelagene ville ta imot NBBLs e-læringssatsing. Vi hadde et håp om å nå 1000 styremedlemmer – statistikken viser at vi nådde 5000. Så etter kun ett år i produksjon kan vi ikke annet enn å være fornøyd.

Dette er først og fremst en seier for de boligbyggelagene som har tatt i bruk produktet for å styrke opplæringen og forholdet til nye styremedlemmer.

Kompetanseseksjonen har med dette produktet gått fra kun å levere opplæring i klasserom, til å levere kurs på flere plattformer. Vi har hatt over 6000 kurs- og kompetansedeltakere, noe som er en meget sterk vekst.

ET TVERRFAGLIG TEAM I NBBL har arbeidet med de første fordypningsprogrammene. Dette er produkter som supplerer introduksjonsprogrammet, og blir helt nye forvaltningsprodukter som boligbyggelagene kan tilby sine kunder.

NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS



Gode boliger kan selges også i et nedadgående marked

2017 VAR ET VANSKELIG ÅR for boligmarkedet i Norge. Etter noen svært gode år falt boligprisene utover i 2017, usikkerheten i markedet økte og bruktboligprisene endte opp 2 prosent lavere enn ved inngangen til året.

I 2017 BLE DET INNGÅTT et økende antall forsikringsavtaler, men mange av disse har igangsetting først i 2018. I 2017 ble det igangsatt 677 forsikrede nye boliger fordelt på 18 prosjekter. Ved utgangen av 2017 var 71 prosent av disse boligene solgt.

KUNDENE VELGER FORSIKRING først og fremst for å komme raskere i gang med et forhåndssalg mellom 30 og 40 prosent. Med lavere krav til forhåndssalg kan utbygger ta mer riktig markedspris for boligene, man er ikke avhengig av å selge så mye før byggestart. Kundene våre har god tro på sine egne prosjekter, noe som blir bekreftet ved at 3 av 4 velger lav premie på 1 prosent og høyere egenandel.

I 2015 LANSERTE VI en videreutvikling av fulltegningsforsikring: rett til engangsoppgjør. Sikrede kan få fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstillelse, samtidig som FF Boligsalg AS kjøper ut de usolgte boligene. Slik forsikring er tegnet på 6 prosjekter, og denne virksomheten blir styrket og utvikles videre i 2017.

INGEN VET HVORDAN boligprisene vil utvikle seg fremover, men historien om boligpriser i Norge de siste 200 årene, viser at de i perioder faller 30-40 prosent. Alle slike kriser har kommet

etter flere år med kraftig boligprisvekst. Dersom boligprisene faller, har utbyggere som forsikrer prosjektet med fulltegningsforsikring en sikkerhet for inntektssiden i prosjektet, og de kan sove godt om natten.

SIDEN OPPSTARTEN I 1994 har selskapet forsikret 499 prosjekter, med 14 928 boliger til en salgspris av 35 mrd. Byggelånsbanker har ikke tapt en eneste krone på noen av disse prosjektene. Selskapet har bygget opp kapital de siste årene og er et svært solid selskap. Solvensmarginen etter Solvens II-kravene er 523 prosent.

NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter, enten de er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier.

ARNE VINORUM

ADM. DIREKTØR I

NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS



BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING AS



Borettslagenes Sikringsordning gjør det trygt å bo i borettslag

MED FORSIKRING FRA Borettslagenes Sikringsordning, eller tilsvarende ordninger, er det trygt å bo i borettslag. Borettslagenes Sikringsordning forsikrer borettslaget mot tap som kan oppstå hvis en andelseier ikke betaler de månedlige felleskostnadene. Sikringsordningen sørger for at de andre andelseierne ikke sitter igjen med ansvaret for naboens manglende betaling.

HVIS EN ANDELSEIER ikke betaler felleskostnadene, må boligen som siste alternativ, tvangsselges. Får ikke borettslaget dekket andelseierens manglende betaling av felleskostnader gjennom salget av boligen er det Borettslagenes Sikringsordning som betaler. Alle borettslag som forvaltes av et boligbyggelag som er medlem av NBBL, kan forsikres i selskapet.

Borettslagenes Sikringsordning forsikrer per i dag 2 750 borettslag med til sammen 90 000 boliger. Ved omsetning av borettslagsbolig plikter eiendomsmegler å opplyse om borettslaget er med i en sikringsordning og hvem som er tilbyder. Borettslagenes Sikringsordning sikrer nærmere en tredel av alle borettslagsboligene i Norge.



Doktor Munk Park borettslag i Porsgrunn bruker Sikringsordningen.

ANSATTE I NBBL



BENTE JOHANSEN

Seniorrådgiver



CHRISTIAN FREDRIK MATHISEN

Seksjonsleder



CHRISTIAN FRENGSTAD BJERKNES

Seniorrådgiver



CLODOMIRO SANCHEZ

Vaktmester



ELISABETH AAS NILSEN

Advokat



GLENN HANSEN

IT-ansvarlig



HENNING LAURIDSEN

Avdelingsdirektør/advokat



INGER LISBETH BJØRNØ

Adm. sekretær



KETIL KROGSTAD

Spesialrådgiver



LINA STØEN

Senior kommunikasjonsrådgiver



LINE C. B. BJERKEK

Advokatfullmektig



LISE JOHANSEN

Personalkonsulent



LISE LOTTE MONSEN

Kommunikasjonsrådgiver



LIV INGLY KARLSEN

Adm. sekretær



SIDSEL GAARDER

Økonomi- og administrasjonssjef



STIAN OEN

Seniorrådgiver



THOR EEK

Adm. Direktør



TOM TALBERG-FURULUND

Seniorkonsulent



TONJE ROCK LØWER

Kommunikasjonssjef



TORE JOHANNESSEN

Avd. direktør



ØYSTEIN WÆE

Seniorrådgiver





41

BOLIGBYGGELAG



1 020 000

MEDLEMMER



12 700

BOLIGSELSKAP



Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50
E-post: nbbl@nbbl.no
www.nbbl.no

