





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2015 var **43** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse hadde **955 000** medlemmer og forvaltet om lag **465 000** boliger i nær **11 000** boligselskap over hele landet.

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG

2004

720 980

MEDLEMMER



2010

812 174

MEDLEMMER



2015

954 886

MEDLEMMER



91

BOLIGBYGGELAG



64

BOLIGBYGGELAG



43

BOLIGBYGGELAG



Innhold

- | | | | |
|-----|------------------------------------|----|-----------------------------------|
| 3 | Styreleder har ordet | 21 | NBBL på nett |
| 4-7 | Styrets årsberetning 2015 | 22 | Organisasjonsarbeid |
| 8-9 | Regnskap og balanse | 22 | NBBLs advokatkontor |
| 10 | Administrerende direktør har ordet | 24 | Seksjon for kompetanseutvikling |
| 11 | Det interessepolitiske arbeidet | 25 | Nettbutikk |
| 12 | Boligpolitisk konferanse | 26 | NBBL Fulltegningsforsikring AS |
| 14 | Boligmarkedsrapporten | 26 | Borettslagenes Sikringsordning AS |
| 15 | Energieffektive boliger | 27 | NBBLs boligsamarbeid |
| 16 | Heis i eldre lavblokker | | |
| 17 | Gode boliger for eldre | | |
| 18 | Boligpolitiske utspill i media | | |
| 20 | Frokostmøte | | |

Styreleder har ordet

” En sentral oppgave for alle styrrer i borettslag og sameier er å sørge for at deres bygningsmasse vedlikeholdes. Dette må gjøres med kvalitet, og slik at boliger og fellesarealer opprettholder sin verdi.



Fornyelse til besvær

God forvaltning av boligområder går lenger enn til godt vedlikehold. Både offentlige myndigheter og mange beboere forventer i dag at eldre boliger og boområder nærmest oppgraderes til dagens standard. Det er gjerne noe helt annet enn det som gjaldt da boligene ble bygd.

Økende interesse for å etterinstallere heis

Når ny blokkbebyggelse etableres i dag, er heis en selvsagt ting. I de fleste byer ble det på 60-,70- og 80-tallet bygd mange 4 etasjes blokker. Disse skulle være rimelige boliger, og heis ble betraktet som unødigg luksus. De siste årene er imidlertid interessen for å etterinstallere heis klart økende. Etter press fra NBBL er tilskuddsrammene i Husbanken til dette formålet økt kraftig de senere år. Etter noen år hvor tilskuddspotten ikke ble brukt opp, er det i disse dager positivt å observere at søknadsbeløpene nå overstiger bevilgningene. Heis har stor samfunnsmessig betydning, og NBBL håper derfor at Husbankens rammer blir større i takt med denne positive utviklingen.

Behov for oppgradering

Vi vet at det i tillegg er et stort behov for andre former for rehabilitering og fornying. Drenering, rehabilitering av bad, vindusskifte, etterisolering og innglassing av balkonger står ofte høyt på lista når lagene skal renovere. Fra sentralt politisk hold er det blitt lagt særlig stor vekt på at boligmassen i Norge skal inneholde kvaliteter som går på energi- og miljø. Plan- og bygningsloven ivaretar dette for nybyggprosjekter, men

skal myndighetenes ambisiøse miljømål for framtiden nås, må også den eksisterende bygningsmassen med i denne krevende prosessen.

Økonomiske utfordringer

For eldre boligselskaper som skal gjennomføre disse forbedringene, kan utfordringene være betydelige. Ofte gir de opphav til klassiske konflikter innad i boligselskapene; mellom de som ønsker renovering og har råd til det, og de som har manglende økonomiske muskler til å ta et slikt løft. Dette medfører at styrene kan få store utfordringer med å få saken vedtatt på generalforsamlingen. Konsekvensen kan bli at prosjekter justeres og barberes på en slik måte at man ikke oppnår den ønskede fornying og oppgradering. Like fullt kan konsekvensen være at enkelte andelshavere får problemer med å klare å betjene økningen i felleskostnader som følge av rehabiliteringen.

Borettslagenes muligheter

I Tromsø - der jeg har mitt daglige virke i boligbyggelaget - har vi sett at enkelte borettslagsstyrer vegrer seg for å kjøre store rehabiliteringssaker. Jeg har stor forståelse for at dette kan representere en vanskelig situasjon, hvor styrets lovpålagte plikt til vedlikehold og flertallets ønsker, skal holdes opp mot konsekvensen for enkeltskjebner. I Tromsø har vi også sett at styrrer i borettslag har fremmet forslag om å utnytte ledige arealer på egen tomt til nybygging, for på den måten å skaffe bidrag til framtidig vedlikehold. Har man slike muligheter så er man heldig stilt, og

vi tror det er viktig å vurdere slike muligheter for å bidra til finansieringen. Det samme gjelder der det er mulig å bygge på dagens bygningsmasse. Her kan det lokale boligbyggelag være en naturlig samarbeidspartner i prosjektutviklingen.

Rammebetingelser rundt fornyelse

Samtidig er det viktig at man fra sentralt boligpolitisk hold utvikler gode rammebetingelser og stimuleringsordninger som kan være til hjelp for styrene i borettslag og sameier. Det offentlige ønsker at boligselskapene både skal etterinstallere heiser og foreta ambisiøse enøktiltak, men forståelsen for hvor vanskelig dette kan være å få til, er ikke alltid like utbredt. Fra NBBLs side ligger det derfor en viktig interessepolitisk oppgave i å få økt forståelse for at ambisiøs oppgradering «ikke er noe som gjør seg sjøl». Foruten behov for økte direkte tilskudd, kan det være aktuelt både å se nærmere på skatteregler og bostøtteordninger. Slike endringer blir neppe innført i en fei, så NBBL må nok belage seg på at vi her står overfor et langsiktig arbeid. Bedre rammebetingelser rundt fornyelse av den konsentrerte boligbebyggelsen, vil derfor måtte stå på NBBLs dagsorden i mange år framover.

SVEIN DALSBØ
Styreleder

Årsberetning NBBL 2015

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en partipolitisk uavhengig 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 medlemmene rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Boligbyggelagenes 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 2015.

NBBLs hovedprioritering er at det bygges et tilstrekkelig antall boliger som dekker behovet og gir priser som boligbyggelagenes medlemmer og folk flest kan leve med. Prisveksten på boliger fortsatte å stige i 2015 langt over den generelle pris- og kostnadsveksten. Det er det mange årsaker til. Folks tro på egen økonomi er sterk, det er historisk lave renter og arbeidsledigheten er lav, selv om det har vært en økning på Sør-Vestlandet som følge av sterkt fall i oljeprisen. Ved siden av disse makroforholdene ligger en vesentlig faktor for boligprisstigningen i at det også i 2015 ble bygd for få boliger, selv om boligbyggingen har økt noe.

Antall igangsettingstillatelser økte i 2015 med 14 prosent og endte på nær 31 000 boliger. Til tross for dette fortsatte den sterke boligprisveksten. Flere steder er det en betydelig underdekning. For eksempel ligger boligbyggingen i Oslo langt under boligbehovet, og det har i flere år blitt bygd under halvparten av det som befolknings-

tilveksten skulle tilsi. NBBL har derfor fremhevet behovet for et mer velfungerende plan- og bygningsregelverk. Raskere plan-saker og større grad av forutsigbarhet for aktørene er en forutsetning for å sikre mer effektive prosesser som vil føre til raskere utbygging, flere boliger og lavere kostnader, som samtidig vil ha positiv effekt på pris-utviklingen.

Myndighetene har startet et omfattende effektiviseringsarbeid som omfatter blant annet endringer i lov og forskrifter, samt statens egne retningslinjer for å følge opp regelverket. NBBL følger opp effekten av dette arbeidet. Det er vanskelig å se hva de konkrete endringene fører til, men vi ser ikke bort ifra at økningen av igangsettingstillatelser i fjor har sammenheng med praktiseringen og håndhevingen av de offentlige innsigelsesmulighetene i planprosessene.

Innenfor miljø- og enøk området har NBBL satt fokus på behovet for gode rammebetingelser for energieffektivisering i eksisterende boligmasse ved blant annet å fremme forslag, sammen med andre, om en skattefradragssordning. Ordningen ble vedtatt i forbindelse med statsbudsjettet for 2016. Dessverre ble det en hybrid uten reelt innhold, samtidig som den ikke hadde løsninger for den kollektive bebyggelsen. NBBL har også vært engasjert for å sikre muligheten for 100% elektrisk oppvarming av boligbygg. Målet er bare delvis nådd i og med at teknisk forskrift fortsatt krever fleksible varmesystemer for bygg over 1000 kvm.

NBBL har i tillegg til møter med politikere og innspill til offentlige myndigheter også i 2015 sørget for møteplasser hvor de viktigste bolig- og bygningspolitiske sakene har blitt satt på dagsorden. Ved siden av det interessepolitiske arbeidet

ytter NBBL et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs- og konferanser, samt tjenesteyting til boligbyggelagene.

Styret

Ved utgangen av 2015 besto styret av:

Svein Dalsbø, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Janne K. Rasmussen
Ole Fritjof Godtfredsen
Kirstin M. Leiros
Terje W. Gilje
Sven O. Nylænder
Andreas Berggren Eskelund
Line Bjerke, ansattes representant

1. Torbjørn Sotberg, varamedlem
2. Ingrid Iversen, varamedlem
3. Tom Søgård, varamedlem
Lina Støen, varamedlem for ansattes representant

Styret har hatt 7 møter og behandlet 61 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Styret følger tett og løpende opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlig rapporteringer og drøftinger.



NBBL Fulltegningsforsikring kåret Tollevikbergan 5 i Alta til årets boligprosjekt i 2015. Kåringen foretas blant de prosjekter som NBBL Fulltegningsforsikring har forsikret. Det er Polarlys Boligbyggelag som står bak prosjektet.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved årsskiftet hadde NBBL 20 ansatte, 11 kvinner og 9 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 3 kvinner og 5 menn.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

NBBL har avtale med bedriftshelsetjeneste for å ivareta ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i 2015 utgjorde for NBBL 4,72 %. Korrigert for langtids-sykemeldte var det 2,15 %. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 0,88 %. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurenser det ytre miljø.

NBBL-konsernet

Pr. 31.12.2015 består konsernet av følgende selskaper:

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

FF Boligsalg AS ble stiftet medio 2015 og er et nytt selskap i NBBL konsernet. Selskapets formål er å kjøpe opp usolgte nye boliger i prosjekter som er forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Med etableringen av FF Boligsalg AS kan forsikringsselskapet tilby et spennende og etterlengtet produkt. Med dette nye produktet kan forsikrede prosjekter motta endelig forsikringsoppgjør allerede ved ferdigstillelse av boligprosjektet selv om det fortsatt er usolgte boliger i prosjektet.

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

Økonomi

NBBL. Som interesse- og service-organisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi. Ved siden av en betydelig justering av pensjonsforpliktelsene, samt et konsern-bidrag fra NBBL Fulltegningsforsikring, har god drift og god kostnadskontroll gitt et årsresultat for 2015 på kr 6 045 749 som overføres annen egenkapital. Konsernbidraget er benyttet til en ytterligere kapitalisering av FF Boligsalg AS.

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 19 183.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk

tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et positivt totalresultat etter skatt på kr 3 363 300.

FF Boligsalg AS ble stiftet 30. juni 2015. NBBL tegnet 100 prosent av aksjekapitalen på 25 mill. kroner. NBBL har i tillegg benyttet mottatt konsernbidrag til en ytterligere kapitalisering av selskapet med 2,9 mill. kroner. Selskapet har hatt liten økonomisk aktivitet i 2015 og fikk et årsunderskudd på kr 4 052.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagaset». Selskapet fikk et underskudd på kr 247. NBBLs eierinteresse er 67 prosent.

KONSERNET. Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2015 gir et overskudd på kr 6 541 329.

Likviditeten i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 96,9 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 48,7 mill. kroner. Konsernet har en samlet egenkapital pr 31.12 på 181,4 mill. kroner.

Risikostyring i NBBL-konsernet

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring 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.



Thor Eek, Ole Fridtjof Godtfredsen, Kirstin M. Leiros, Line Bjerkek, Terje W. Gilje

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

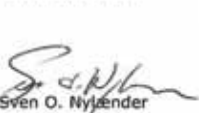
NBBL har viktige oppgaver å utføre for å sikre boligbyggelagene gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god drift, til beste for deres medlemmer. Med en god økonomi, solid finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt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

Etter styrets vurdering gir de framlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig

bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2015.

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

Oslo 31.12.2015 / 15.03.2016

 Morten Aagenæs	 Svein Dalsbø (leder)	
 Kirstin M. Leiros	 Janne Karin Rasmussen	 Ole Fritzel Godtfredsen
 Sven O. Nylænder	 Terje W. Gilje	 Andreas Berggren Eskelund
	 Thor Eek Adm. direktør	 Line Bjerkek



Svein Dalsbø, Morten Aagenæs, Janne K. Rasmussen, Andreas Berggren Eskelund, Sven O. Nylænder

RESULTATREGNSKAP NBBL PER 31.12.2015

MOR			KONSERN	
2014*	2015		2015	2014*
		Driftsinntekter		
20 822 717	20 016 722	Kontingenter	20 016 722	20 822 717
12 534 758	10 808 125	Honorarer og refusjoner	8 605 208	10 483 819
9 353 087	10 290 104	Andre driftsinntekter	9 724 560	8 798 087
-	-	Premie inntekter	27 382 812	15 928 203
42 710 562	41 114 952	Sum driftsinntekter	65 729 302	56 032 825
		Driftskostnader		
20 075 248	21 643 994	Lønn og sosiale kostnader	28 800 666	28 249 936
707 825	517 210	Ordinære avskrivninger	517 210	707 825
6 565 688	6 361 985	Honorarer	6 409 218	7 439 105
3 947 561	4 318 857	Reise- og møtekostnader	4 830 278	4 382 424
8 438 605	6 082 603	Andre driftskostnader	7 287 548	10 427 272
-	-	Erstatningskostnader	14 885 751	-5 101 686
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	2 280 790	-76 711
-	50 400	Tap på fordringer	50 400	-
39 734 927	38 975 049	Sum driftskostnader	65 061 863	46 028 165
2 975 635	2 139 902	Driftsresultat	667 440	10 004 660
		Finansinntekter og finanskostnader		
-	3 363 300	Konsernbidrag	-	-
1 288 809	1 434 537	Finansinntekter	6 959 971	-7 428 838
-56 881	-25 371	Finanskostnader	-131 553	-146 872
1 231 928	4 772 466	Sum finansposter	6 828 418	-7 575 710
4 207 563	6 912 368	Resultat før skatt	7 495 858	2 428 950
		Skattekostnad		
-1 367 880	-866 619	Skatt	-954 529	850 011
2 839 684	6 045 749	Årsresultat	6 541 329	3 278 961
		Tilordnet		
-	-	Minoritet	81	242
-	-	Majoritet	6 541 248	3 278 719
2 839 684	6 045 749	Sum etter overføringer og disponeringer	6 541 329	3 278 961
		Overføringer og disponeringer		
2 839 684	6 045 749	Overført fra/til annen egenkapital	6 541 329	3 278 961

* Det er foretatt en prinsippendring vedrørende pensjonskostnader. Selskapet har i 2015 bokført pensjonskostnader etter IAS 19 istedenfor NRS 6. Resultat og balanse for 2014 er omarbeidet i henhold til dette. Omarbeidet balanse er vist pr. 01.01.2015 i sammenligningstallene. Økte pensjonsforpliktelser er bokført rett mot annen egenkapital og utsatt skatt.

BALANSE NBBL PER 31.12.2015

MOR			KONSERN	
1.1.2015*	2015		2015	1.1.2015*
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
2 401 128	993 452	Utsatt skattefordel	10 474 345	11 777 949
		Varige driftsmidler		
22 861 611	23 529 263	Faste eiendommer	23 529 263	22 861 611
214 266	159 757	Maskiner, biler, inventar	159 757	214 266
		Finansielle anleggsmidler		
4 592 426	32 454 519	Aksjer, andeler	25 426	25 426
-	-	Pensjonsmidler	-	-
30 069 431	57 136 991	Sum Anleggsmidler	34 188 791	34 879 252
		Omløpsmidler		
39 336	34 080	Varer	2 374 960	39 336
11 973 658	5 949 717	Aksjer, andeler	37 881 591	90 001 508
22 879 108	30 302 497	Obligasjoner, rentefond	229 276 123	184 873 586
1 794 318	1 317 260	Kundefordringer	15 114 914	19 281 590
1 035 465	5 000 313	Andre kortsiktige fordringer	6 691 907	5 358 346
37 168 239	10 234 941	Bankinnskudd	93 405 062	69 222 124
74 890 123	52 838 808	Sum omløpsmidler	384 744 558	368 776 489
104 959 554	109 975 799	Sum Eiendeler	418 933 349	403 655 741
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital	48 168 750	48 168 750
-	-	Overkursfond	-	-
		Opptjent egenkapital		
39 847 811	48 711 531	Annen egenkapital	133 191 616	124 351 457
		Minoritetsinteresser		
			33 779	33 698
88 016 561	96 880 281	Sum egenkapital	181 394 144	172 553 905
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	194 747 745	177 012 945
8 943 900	3 547 109	Pensjonsforpliktelser	5 076 849	11 393 696
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Langsiktig gjeld	-	-
8 943 900	3 547 109	Sum Langsiktig gjeld	199 824 594	188 406 641
		Kortsiktig gjeld		
3 271 071	6 413 342	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	32 731 781	35 357 341
3 724 776	3 135 066	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.	4 481 622	4 971 307
1 003 246	1	Betalbar skatt	501 208	2 366 548
7 999 093	9 548 409	Sum kortsiktig gjeld	37 714 611	42 695 195
104 959 554	109 975 799	Sum Egenkapital og gjeld	418 933 349	403 655 741

Oslo 31.12.2015 / 15.03.2016


 Svein Dalsbø (leder)


 Morten Aageræs


 Janne Karin Rasmussen


 Ole Fritjer Godfredsen


 Kirstin M. Leiros


 Terje W. Gilje


 Andreas Berggren Eskelund


 Sven O. Nylænder


 Thor Eek
 Adm. direktør


 Line Bjerke

Administrerende direktør har ordet

” Det særegne for boligbyggelagene er at det ikke står investorer bak. Det er deg og meg som gjennom andelsinnskudd og bruk av boligbyggelagets tjenester, er med å sørge for gode resultater.



Boligbyggelag - litt annerledes

Boligbyggelagene er litt annerledes enn andre boligutviklere. De baserer seg på samvirkeprinsippene om frivillig og åpent medlemskap, og medlemsstyrt virksomhet med lik innflytelse - en andel en stemme. Boligbyggelagene eies av medlemmene og er til for medlemmene. Boligbyggelagenes hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for medlemmene. Medlemmene kan kjøpe boliger i nye prosjekter og gjøre bruk av forkjøpsrett når boligene i de tilknyttede borettslagene omsettes.

Like rammebetingelser - ulik virksomhet

Boligbyggelagene driver sin virksomhet under de samme rammebetingelsene som andre aktører i markedet. Det konkurreres om de beste tomtene, planleggerne, boligutviklerne og ingeniørene for å sikre gode prosjekter som medlemmene ønsker å kjøpe. Boligbyggelagene er også kommersielle i sin virksomhet. Det er viktig med gode resultater, også økonomisk. Det særegne for boligbyggelagene er at det ikke står investorer bak. Det er deg og meg som gjennom andelsinnskudd og bruk av boligbyggelagets tjenester, er med å sørge for gode resultater. Resultatet deles ikke ut som utbytte til aksjonærer. I stedet pløyes det tilbake i virksomheten, for på den måten å tilby medlemmene flere boliger, bedre boligforvaltning, samt gode og attraktive medlemsfordeler.

Nasjonale trender

2015 var et år da oljeprisen falt dramatisk, arbeidsledigheten økte og den norske krona styrket seg. Alle disse nasjonale trendene påvirket også boligmarkedet. Boligrentene var så lave, og boligprisene enkelte steder så høye, at Finanstilsynet iverksatte en ny forskrift for å stramme inn husholdningens gjeld. Fra myndighetenes side representerte dette også et forsøk på å dempe boligprisveksten. I 2015 kom regjeringen med en egen boligstrategi. Strategien var mest en sammenstilling av allerede vedtatt politikk, med noen spede forsøk på nye aktiviteter. Selv om det ikke var mye som direkte påvirket rammevilkårene for boligbyggelagenes virksomhet, var det et tydelig ønske om å sette boligpolitikk på dagsorden.

Kommunevalget høsten 2015 ga nye maktkonstellasjoner og mange av de største byene fikk nye, politiske farger. Både Oslo, Bergen og Tromsø gikk fra blått til rødt. Oslo ble til og med rød-grønn, med representant fra Miljøpartiet De Grønne som byrådsleder for byutvikling. Hva de politiske maktskiftene vil ha å si for kommunenes satsing på boligpolitikk, er det enda for tidlig å si.

NBBLs prioriteringer

NBBL arbeider målbevisst for at myndighetene skal føre en bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle

medlemmene i boligbyggelagene rett til en god bolig i et godt bomiljø. Dette arbeidet gjøres i kombinasjon med synlighet av saker som fronter styrets vedtatte politikk i media. Uten at de nødvendige rammebetingelsene er på plass, vil heller ikke boligmarkedet fungere som ønsket for å sikre retten til bolig for alle.

NBBLs satsing på både kurs og advokatbistand skal bidra til å øke kunnskapen til ansatte i boligbyggelagene, slik at de kan være bedre rustet til å møte sine daglige utfordringer. Dette er sammen med vårt interessepolitiske arbeid kjernevirksomheten i NBBL. Alt dette kan du lese om i denne årsrapporten. God lesing!

THOR EEK
Administrerende direktør

Det interessepolitiske arbeidet

” NBBL har som fellesorganisasjon for boligbyggelagene blitt mer spisset mot det interessepolitiske arbeidet. Dette er en utvikling som har skutt fart de siste 5-6 årene. 2015 var et år som befestet denne dreiningen.



By og bolig

NHOs årskonferanse – den største av sitt slag i Norge – handlet i 2015 blant annet om by- og befolkningsutvikling. Ikke bare var statsministeren innleder på konferansen, men også den nå avgåtte OBOS-sjefen Martin Mæland var foredragsholder (om fortetting og kollektivsatsing), mens NBBLs leder Thor Eek var ivrig tilhører. Bolig- og byutviklingspolitikk preget også kommunevalgkampen i 2015 i sterkere grad enn på svært lenge. At en regjering innledningsvis i valgkampen legger fram et eget «strategidokument for boligmarkedet», hører definitivt også til sjeldenhetene.

Vurdere og utrede

Som boligorganisasjon opplever NBBL det selvsagt som positivt og inspirerende at «vårt politikkområde» kommer høyere på dagsorden. I 2015 syntes vi i særlig grad at det var spennende at regjeringen la fram en nyutviklet strategi for boligmarkedet. I ettertid må NBBL likevel slå fast at regjeringens strategidokument i beskjeden grad har kommet til å prege det boligpolitiske ordsiftet. Den viktigste grunnen til dette er nok at dokumentet inneholder få forslag til nye konkrete tiltak. Selv om strategidokumentet lister opp så mye som ca. 30 tiltak, er omtrent halvparten av dem hengt opp i «vurderinger» og «utredninger» som skal gjøres. Mange av de øvrige «tiltakene» er mer å karakterisere som fromme ønsker enn tiltak. Enkelte var derfor ganske raskt ute med å

karakterisere strategien som «tynn suppe»; noe NBBL dessverre synes er ganske treffende.

Tiltaksfattigdom

Særlig for Fremskrittspartiets del, dukker dessuten bildet om «å møte seg selv i døra» opp – fordi: På slutten av forrige regjeringsperiode i 2013, la den rød-grønne regjeringen fram en stortingsmelding om boligpolitikken (Byggje – bu – leve), som fikk følgende drepande karakteristikk av Fremskrittspartiets Gjermund Hagesæter: «Regjeringen har her brukt nesten åtte år på å vurdere hva som skal vurderes nærmere.» Godt sagt syntes NBBL den gangen, men spørsmålet er altså nå om ikke den blå-blå regjeringen har gått inn i den samme boligpolitiske «vurderingslabyrinten».

Som interesseorganisasjon på boligområdet må derfor NBBL konstatere at de siste regjeringer – med ulik politisk farge – har identifisert veldig mange boligpolitiske problemstillinger som trengs å vurderes, men ikke på langt nær like mange konkrete tiltak som bør gjennomføres.

Forenklinger er ikke nok

Dagens regjering har lagt særlig stor vekt på forenklinger i regelverket rundt boligbygging. Dette har NBBL støttet helhjetet opp om, men vi har samtidig vært klare på at ulike forenklingsfremstøt ikke er nok for

å øke boligbyggingen vesentlig. Skal det skje, må regjeringen gi kommunene mer attraktive og tydeligere virkemidler for å prioritere boligutvikling. NBBLs interessepolitiske arbeid vil derfor også i 2016 i stor grad konsentrere seg om å følge opp forenklinger i lov- og regelverk for boligbygging, samt argumentere for sterkere statlig økonomisk virkemiddelbruk for økt boligbygging.

TORE JOHANNESSEN

Avdelingsdirektør for interessepolitikk og kommunikasjon



Med bilde av etterkrigstidens boligreising i bakgrunnen, snakket statsråd Sanner om framtidens boligbehov og hvordan vi kan nå målene om økt boligbygging. Mye av svaret hans var forenkling av regelverk.

Boligbygging – målet er ikke nådd

Foran nærmere 170 tilhørere på Hotel Bristol i Oslo, ønsket administrerende direktør Thor Eek velkommen til NBBLs boligpolitiske konferanse 11. juni. Eek hadde i sin innledning fokus på at vi ikke har nådd målet om tilstrekkelig boligbygging. Det var i den forbindelse naturlig å ha kommunepolitikernes handlingsrom i boligbyggingen som et viktig tema, siden kommunevalgkampen 2015 var i gang.

Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner fulgte opp med regjeringens innspill på hvordan det kan bygges tilstrekkelig antall boliger for framtidens behov. Samt hvilket ansvar og muligheter kommunene har.

Etter Sanners innlegg, ledet Terje Svabø den boligpolitiske paneldebatten hvor tema var om kommunene har fått de verktøyene de trenger.

Et friskt og annerledes innlegg var av selvutnevnt «bydoktor» Erling Fossen som «skrev ut resept» fordi han mener boligutviklerne lider av kraftig åreforkalkning. Øyvind Nilssen presenterte Konkurransetilsynets rapport om for svak konkurranse i nyboligmarkedet. Sjøføkonom i Sparebank 1, Elisabeth Holvik avsluttet konferansen med sin presentasjon om norsk økonomi og boligmarkedet.



Salen på Bristol Hotel var fylt opp av tilhørere. I tillegg ble konferansen for første gang streamet direkte på NBBLs nettsider.



Med tittelen «Penger, gjeld, renter og boligpriser» ga sjøføkonom i Sparebank 1, Elisabeth Holvik et interessant bilde på hvordan faktorene henger sammen, også i et globalt perspektiv. En av konklusjonene var at vi ser en langvarig svakere vekst globalt på grunn av aldrende befolkning, lavere kredittvekst og overkapasitet i produksjon.



I panelet deltok statsråd Sanner sammen med Raymond Johansen (byrådsleder kandidat i Oslo/AP), Terje Søviknes (ordfører i Os/Frp) og Kristin Røymo (byrådsleder kandidat i Tromsø/AP). Røymo var svært tydelig på at hun ønsket å gjenreise satsingen på den kommunale boligbyggingen.



Som byrådsleder kandidat for Oslo AP ved høstens valg, gikk Raymond Johansen langt i å love at han ville stå for en mer ambisiøs boligpolitikk enn hva det da sittende borgerlige byrådet gjør.



Adm. dir. i BOB, Terje W. Gilje utfordret innholdet i Konkurransetilsynets rapport. Spesielt konklusjonen om at det er for lite konkurranse i boligutviklermarkedet.



I dialogen mellom Daniel Siraj (Obos), Øyvind Nilssen (Konkurransetilsynet) og Terje W. Gilje (BOB), ble det blant annet diskutert om mangel på tomter, og spesielt at noen få store boligutviklere besitter store tomtereserver, er et vesentlig hinder for konkurransen og for å dempe boligprisveksten.

Boligmarkedsrapport og prisstatistikk NBBL 4. kvartal 2015

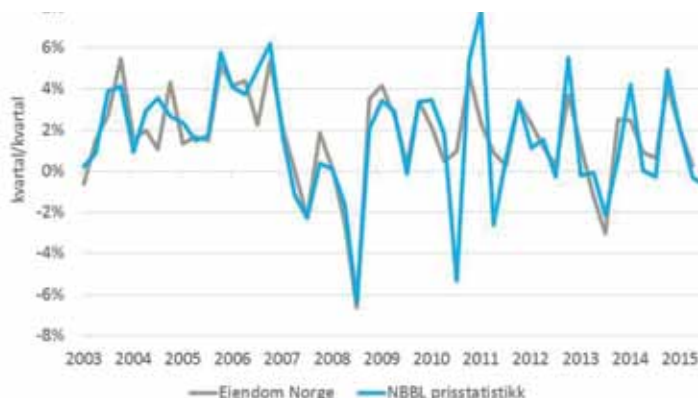


NBBL analyserer tilstanden i boligmarkedet

I løpet av 2015 har NBBL kommet med en helt ny boligmarkedsrapport. Rapporten består av NBBLs prisstatistikk for borettslagsboliger, samt en detaljert analyse av boligmarkedet sett i sammenheng med utviklingen i norsk økonomi. Rapporten utarbeides kvartalsvis og publiseres første eller andre virkedag i kvartalet.

Rapporten går i dybden på blant annet boligbyggingen, demografisk utvikling, renteutviklingen, bokostnader, aktiviteten i boligmarkedet og boligpriser. Formålet med rapporten er todelt. NBBL besitter stor kunnskap om boligmarkedet, og media, myndigheter, forskningsmiljøer og boligbyggelag etterspør analyser og vurderinger. Rapporten skal både være en kunnskapskilde for boligbyggelag, men også for eksterne interessenter. Rapporten skal også markere NBBL som et kompetansesenter på boligmarkedet, og bidra til økt kunnskap og oppmerksomhet rundt NBBL og boligbyggelagene.

Prisene på borettslagsboliger vs. « totalmarkedet »



Basert på vurderingene av norsk økonomi og boligmarkedet, anslår NBBL at boligprisene vil stige om lag 5 prosent i 2016.

CHRISTIAN FRENGSTAD BJERKNES, rådgiver NBBL

Energieffektivitet i bygg

I 2015 evaluerte Riksrevisjonen myndighetenes arbeid med energieffektivitet i bygg. NBBL var en av Riksrevisjonens informanter. De bekreftet det NBBL gjentatte ganger har påpekt overfor Enova og politiske myndigheter, at støtten boligselskaper kan motta ikke strekker til.

Riksrevisjonen mener Enovas satsing for å påvirke energibruk i boliger er svært lite effektiv, og uttaler blant annet at Enovas støtte til helhetlig oppgradering av bolig nesten ikke brukes, hverken til eneboliger eller boligselskap.

NBBL er kritisk til at boligselskapene ikke er løftet fram som en egen målgruppe i Enovas programmer. I tillegg har NBBL påpekt følgende:

- Enova må prioritere tiltak rettet mot eksisterende boligbygg.
- Det må åpnes for støtte til skrittvis enøktiltak som inkluderer bygningskroppen.
- Boligselskapene må også få ta del i rettighetsbaserte tiltak som i dag er forbeholdt private husholdninger.

Regjeringens enøk-bløff

2015 var året da en skattefradragtsordning for enøk-investeringer skulle komme på plass. NBBL har, sammen med andre bolig- og miljøorganisasjoner, arbeidet for dette, og hadde derfor store forventninger til Statsbudsjettet for 2016.

Skuffelsen ble stor når det viste seg at den nye skattefradragtsordningen kun ble et alternativ til gjeldende tilskuddsordning. Det ble ikke tilført en krone mer. NBBL karakteriserte ordningen som «enøk-bløffen»; både i medieoppslag og i møte med stortingsrepresentanter. Det var mange som delte NBBLs synspunkter. Venstres representant i Finanskomiteen uttrykte det slik i budsjettinnstillingen: «Komiteens medlem fra Venstre er ikke spesielt imponert over regjeringens svært kreative måte å omgå løftet om å innføre en fradragtsordning for enøk-investeringer i private boliger på, gjennom å innføre en såkalt valgfrihet om at utbetalt støtte fra Enova skal skje i form av direkte utbetalt støtte eller som et skattefradrag.»

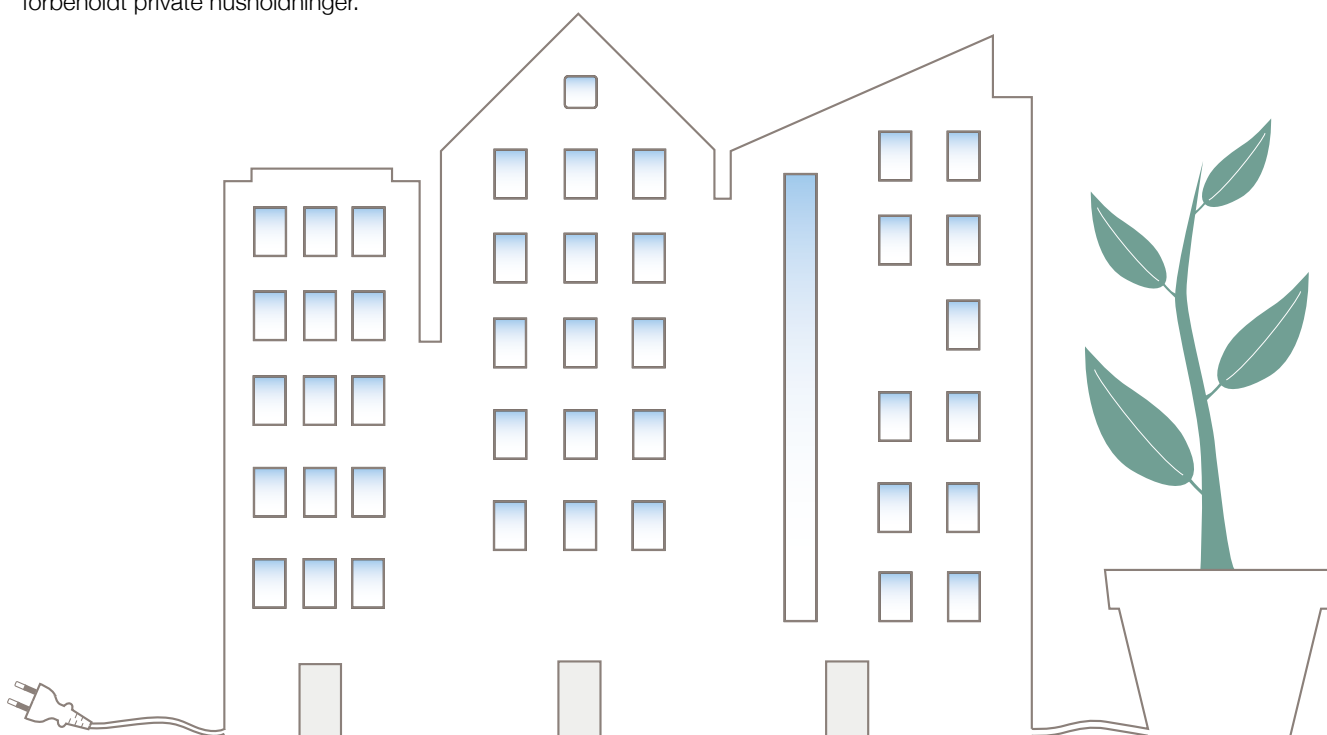
Smarte målere

- ikke så smart for alle

Stortinget har vedtatt at alle husholdninger skal ha AMS («smarte» strømmålere) innen 1. januar 2019. De fleste boligselskap som i dag har fellesinnkjøp og fellesmåling av strøm vil miste denne retten. Konsekvensen blir at husholdninger i boligselskaper kan få høyere energikostnad enn i dag.

Myndighetenes begrunnelse er at husholdningene med AMS-måler vil få et mer bevisst forhold til sitt forbruk. NBBL har ingen tro på det, fordi husholdninger i fellesmålte anlegg allerede blir avregnet for sitt reelle forbruk. Det er positivt at NVE i 2015 har gitt unntak for AMS innstallering til noen få borettslag på bakgrunn av kostnaden ved installering av nye individuelle målere.

NBBL har også arbeidet politisk for at boligselskap som ønsker å produsere strøm, plusskunder, skal få rett til å bli fellesmålt. Det gjenstår å se om myndighetene følger opp.



HEIS I ELDRE LAVBLOKKER

Installering av heis i eldre borettslag og sameier er et satsingsområde for NBBL.



Det første heisprosjektet på Sunndalsøra ble ferdigstilt høsten 2015. Sunndal boligbyggelag har planer om etterinstallering av heis i ytterligere fem borettslag.

Fjorårets etterspørsel etter Husbankens heistilskudd viser at NBBLs arbeid for gode og forutsigbare rammevilkår, kombinert med økt kunnskap og oppmerksomhet om heis, gir resultater.

Heistilskudd

I 2015 ble det totalt søkt om heistilskudd for 170 mill. kroner. Rammen på 80 mill. kroner holdt til investering i 38 heiser som omfatter 423 leiligheter. Husbanken hadde derfor for første gang siden de fikk ny tilskuddsordning til heis i 2011, for lite penger til formålet. Mange boligbyggelag jobber systematisk med heisprosjekter i eldre borettslag, noe som antall søknader om heistilskudd til Husbanken vitner om.

NBBL etablerte heisnettverk

Det har vært stor etterspørsel etter informasjonsbrosjyren om heis til styret i borettslag og sameier som NBBL utarbeidet i 2014. Den ble derfor trykket opp på nytt i 2015 og kan bestilles fra NBBL. Med god støtte av FOU-midler fra Husbanken har NBBL i 2015 igangsatt et «heis-nettverk». Hensikten er å gi ansatte i boligbyggelag mulighet til å møtes og lære av hverandre, samtidig som det formidles ny kunnskap om heis. Første samling var i november i Oslo. Det deltok 14 deltakere fra åtte boligbyggelag på arrangementet. Boligbyggelagene som deltok var: BOB BBL, Kongsvinger og Omegn boligbyggelag, Sunndal boligbyggelag, Boligbyggelaget TOBB, Haugesund Boligbyggelag, Larvik boligbyggelag, MOBO Helgeland boligbyggelag og Nedre Buskerud Boligbyggelag.



Heisbrosjyren er en inspirasjonskilde for styret i borettslag når det gjelder etterinstallering av heis, samtidig som den gir svært mye nyttig og praktisk informasjon.

HEISTILSKUDD FRA HUSBANKEN 2015

80 MILL. KR



Husbanken

HEIS MONTERT I BORETTSLAG I 2015



38

borettslag
installerte heiser
i 2015

GODE BOLIGER FOR ELDTRE

Det er bred politisk enighet om at eldre skal bo lengst mulig i egen bolig, noe de aller fleste eldre også ønsker.



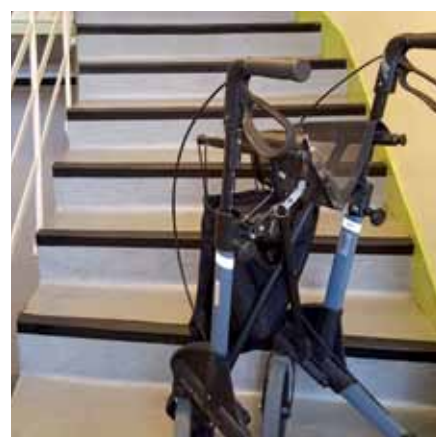
Styreleder Vigdis Skjevling (th) og Rigmor Dale, som begge bor i Stjerneblokkene borettslag i Sunndal, viser stolt fram den nye heisen. Heis gir mange beboere en enklere hverdag.

Trygghetsboliger

I 2015 har NBBL fortsatt arbeidet for gode rammebetingelser ved bygging og oppgradering av boliger for eldre. NBBL har i lengre tid engasjert seg for å få på plass et eget finansieringsopplegg for såkalte «trygghetsboliger». På slutten av året fikk NBBL med seg hele Stortingets helse- og omsorgskomite på å etterlyse mer fart i regjeringens vurderinger av trygghetsboligenes framtidige plass i Husbankens låne- og tilskuddssystem.

Eldre og bolig 2015

Høsten 2015 arrangerte NBBL konferansen «Eldre og bolig» i Gøteborg sammen med Husbanken og Statens seniorråd. I løpet av to konferansedager fikk deltakerne ny kunnskap og inspirasjon til tiltak som kan bidra til at boliger og bomiljøer blir gode og trygge for eldre beboere. Gøteborg kommune bidro med erfaringer fra sin eldreboligsatsing. Ellers besto programmet av norske eksempler fra Bærum og Oslo på «demenslandsbyer», standardisering av velferdsteknologi og bofellesskap for eldre.



Trappen stopper rullatoren

” En av de store utfordringene framover blir å skaffe nok egnede boliger for det økende antallet eldre.

BENTE JOHANSEN, seniorrådgiver NBBL



tektur burde høyblokker være en del av løsningen på boligbehovet i storbyer, gi
egg bli estetisk fine signalbygg vi er stolte av, sier forfatteren. Foto: Cornelius

ilig og nødvendig

1:50

er stilig og spektakulært når vi er i utlande
ge?



Medlemsmøtet er nå på 925.000 personer

edlemmer oligbyggelag

Snømennenes riksforsamling

Vil du være med å
bygge snømennene i vår
fotball? Spør snømennene
hvis du vil bli med i
Snømennenes riksforsamling
i januar 2016.

Nasjonale ord må bli lo- kal handling



Thor Eek

Adm. dir. Norske Boligbyggelags
Landsforbund

REGJERINGENS forslag om
enklere planprosesser kan
resultere i at flere boliger
bygges raskere. Det er der-
imot helt avhengig av at
kommunene følger opp i
praksis.

Dagbladet.no

MANDAG 6. JULI 2015

NORDLYS



NRK
Nyheter

Thor Eek

administrerende direktør, Norske Boligbyggelag

10:11

Politikere må ville utvikling



FLERE BOLIGER: - Boligutvikling er kommuneutvikling, mener NBBL.

FOTO: BEATE KOLD HANSEN



Boligbygging

THOR EEK
Adm.dir. i Norske
Boligbyggelags forening
(NBBL)

Valgkampen er over, og det
er klart hvilke personer
som er kommunens nye
folkevalgte. Nå skal disse gå fra
valgkampløfter til praktiske
prioriteringer.

Opptar alle

Boligpolitikk er et område som
opptar alle myndighetsnivåer, og
som er tett og knyttet til be-
byggelsen i kommunen.

lokalpolitikere prioritere det i
praktisk politikk. For det trengs
å bygge flere boliger slik at
forholdet mellom tilbud og
etterspørsel blir bedre.

Skal vi få økt boligbygging
må det tilrettelegges for flere
arealer til boligformål. Spesielt
viktig er det å sikre at egnede
arealer i nærheten av kollektiv-
knutepunkt blir brukt til
boliger.

Gode bomiljøer

Det er viktig ut fra et klima- og
miljøsynspunkt, men også for å
etablere gode og tette bomiljøer.

Slik kan man legge bedre til
rette for at private tilbud får
god etterspørsel og kommunen
kan levere effektive og kort-
reiste servicetilbud. Alt på ett
sted vil være en drøm for
mange.

Boliger er en sentralt del av
kommunens økonomi, og
for Norske Boligbyggelags
forening er det viktig å sikre
at kommunene får tilstrekkelig
finansiering til å bygge flere
boliger.

bomiljø er med andre ord ikke
nødvendigvis konfliktfullt.

Samtidig er det avgjørende
for å klare en mer samordnet
og miljøvennlig tilrettelegging av
framtidig bolig- og transport-
behov. I den sammenheng må
det også tenkes helhetlig om
arealbruk på tvers av kommu-
negranser.



**Boligpolitikk er
et område som opptar
alle uansett hvem vi er**

Erten kommunene ønsker å
øke folketallet, eller allerede
har høy befolkningsvekst, er
det viktig å sikre at det er
tilstrekkelig med boliger til
å møte behovet. Boligbygging
er en sentralt del av kommunens
økonomi, og for Norske Boligbyggelags
forening er det viktig å sikre
at kommunene får tilstrekkelig
finansiering til å bygge flere
boliger.

Hvordan påvirker ytre økonomiske rammevilkår boligmarkedet? Er det norske særtrekk til bekymring?

Med 100 deltagere i salen, arrangerte NBBL frokostmøte 25. november på Grand Hotel i Oslo. Tema for møtet var sammenhengen mellom nasjonal økonomi og boligmarked. Vi stilte også spørsmålene: Hvor mye kan Stortinget egentlig påvirke boligmarkedet? Og i hvor stor grad er de folkevalgte interessert i å styre boligmarkedet kontra markedskreftenes egen dynamikk?

Thor Eek, adm. dir. NBBL, innledet om boligmarkedet og om norske særtrekk til bekymring. Han ble etterfulgt av seniorøkonom Kjersti Haugland som snakket om de store linjene som blant annet arbeidsledighet, valutakurser og oljepris. Erik Wold fra «Kjør debatt», (tidligere NRK), ledet oss igjennom møtet og den politiske paneldebatten.



Torstein Tvedt Solberg (Ap) fremhevet at det burde være økt politisk satsing på Husbanken som et grep for å gi flere mulighet til å skaffe seg egen bolig.



Torstein Tvedt Solberg (Ap), Hans Olav Syversen (KrF) og Per Olaf Lundteigen (Sp) utgjorde det politiske panelet som debatterte, ledet av debattleder Erik Wold. Lundteigen hadde det største engasjementet når han snakket om utfordringer knyttet til flyktningsituasjonen, ikke boligmarkedet.



Kjersti Haugland (senioranalytiker i DNB Markets) ga oss et godt innblikk i hvordan nasjonal økonomi og ytre rammevilkår henger sammen og påvirker boligmarkedet.



Etter debatten var avsluttet, var det uformell prat. Her er Per Olaf Lundteigen (SP) i dialog med Thor Eek og Erik Wold.

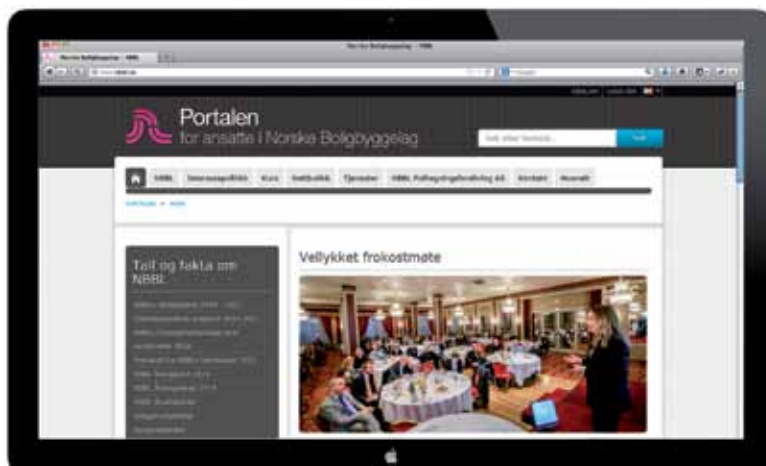
NBBL på nett

KONTAKT MED BOLIGBYGGELAGENE

www.nbbl.no/portalen er NBBLs nettside for ansatte i boligbyggelag. Her legges det ut saker som er relevante for boligbyggelagene. Nettstedet var tidligere passordbeskyttet, men store deler av innholdet ble åpnet opp for alle i 2015. I løpet av 2016 skal det slås sammen med nbbl.no. Det sendes ut ukentlige nyhetsbrev fra portalen til 1063 brukere av siden.

ANTALL BRUKERE PÅ PORTALEN

1063



KONTAKT MED ANDRE

På www.nbbl.no synliggjør NBBL hva vi mener i boligdebatten, hva som er viktig for oss og boligbyggelagene og mye generell informasjon om boligbyggelag, borettslag og sameier. Det sendes ut månedlige nyhetsbrev fra nettsiden til alle som ønsker det.

ANTALL BESØK PÅ NBBL.NO

209 167



KONTAKT PÅ SOSIALE MEDIER



NBBL på Facebook: www.facebook.com/NBBLno



NBBL på Twitter: <https://twitter.com/NBBLno>

ANTALL FØLGERE PÅ TWITTER



1732



Organisasjonsarbeid

En viktig del av NBBLs arbeid er å samle boligbyggelagene i Norge og skape arenaer for erfaringsutveksling, samordning og samhandling. Dette arbeidet gir viktige innspill til NBBL som interesseorganisasjon og bidrar til at boligbyggelagene vedlikeholder et høyt faglig nivå med mulighet for utvikling. Kurs- og kompetansevirksomheten, NBBLs netthandel og NBBLs advokatkontor er viktig i dette arbeidet.

NBBLs ADVOKATKONTOR

2015 var på alle mulige måter et aktivt år for NBBLs advokatkontor.

- Vi har fått gjennomslag for veldig mye av det vi har jobbet med i flere år. Særlig gjelder dette innenfor effektiviseringen av plan- og byggereglene, sier avdelingsdirektør og leder for NBBLs advokatkontor Henning Lauridsen.

Det betyr at advokatene alene og i samarbeid med resten av fagmiljøet i NBBL, har svart på høringer, hatt møter med stortingspolitikere og samarbeidet med andre organisasjoner for å oppnå felles interesser.

Endringene i tomtefesteloven

En av sakene som preget det interessepolitiske arbeidet i 2015, var forslaget til ny tomtefestelov. Forslaget fra regjeringen kunne føre til at beboere i borettslag eller sameier på festet tomt, kunne fått urimelige høye boutgifter.

NBBL jobbet aktivt sammen med andre berørte parter for at det opprinnelige forslaget skulle justeres i komitebehandlingen.

- Reglene som tilslutt ble vedtatt er bedre for fester enn det opprinnelige forslaget fra regjeringen, sier Lauridsen.

Alt fra småkrangling til kompliserte byggeprosjekter

Advokatene er naturlig nok spesialister på NBBLs kjerneområder og målet deres er å yte god, effektiv og løsningsorientert bistand til boligbyggelagene.

- Vi har bistått i alt fra trivielle krangler om felleskostnader, til store og kompliserte utbyggingsprosjekter med mange involverte, oppsummerer lederen for NBBLs advokatkontor.

NBBL-advokatenes bistand kan grovt sett deles i tre kategorier: boligbyggelagets egen drift, forvaltning av borettslag og sameier, og bistand i forbindelse med

boligbyggelagenes bygging av nye boligprosjekter.

Etterspurte foredragsholdere

Opplæring av tillitsvalgte i borettslag og sameier er også en viktig del av advokatenes virksomhet. I 2015 holdt advokatene foredrag på 20 konferanser for boligbyggelagene tillitsvalgte. De er etterspurte foredragsholdere som synes det er givende å møte representanter fra borettslag og sameier.

- Vårt mål er å bidra til at de tillitsvalgte får oppdatert sin kunnskap og blir bedre kvalifisert til å gjøre en god jobb i sitt borettslag eller sameie, avslutter Henning Lauridsen.





NBBLS advokater er opptatt av å gjøre en best mulig jobb for boligbyggelagene. Det betyr å bidra til at saker blir løst, ikke sette fingeren på problemer. Fra venstre Line C.B. Bjerkek, Henning Lauridsen og Finn Stormfelt. Stormfelt gikk av med pensjon høsten 2015.

Vårt mål er å bidra til at de tillitsvalgte får oppdatert sin kunnskap og blir bedre kvalifisert til å gjøre en god jobb i sitt borettslag eller sameie.

HENNING LAURIDSEN, avdelingsdirektør for organisasjon og kompetanseutvikling

NBBLS ADVOKATKONTOR



- Er spesialister på bolig- og eiendomsrett og boligbyggelagsrelatert jus
- Er rådgivere for boligbyggelagene i forbindelse med oppfølging av forvaltede boligselskaper, ved utvikling og oppfølging av nyboligprosjekter og omsetting av eiendom
- Bistår boligbyggelagene i forbindelse med samarbeid og fusjoner
- Har en viktig rolle i NBBLS interessepolitiske arbeid
- Har utarbeidet over 100 standarddokumenter til bruk for boligbyggelag og boligselskap

SEKSJON FOR KOMPETANSEUTVIKLING

BBLs kurs og konferanser har verdi som arena for relevant faglig oppdatering og som sosial møteplass for ansatte i boligbyggelag.

2015 var et aktivt år for kompetanseseksjonen. Ansatte fra 40 boligbyggelag deltok på ulike kurs og konferanser, noe som gir totalt 900 kursdager. Autorisasjonskurset i Berlin var det med flest deltagere hvor 140 stykker deltok.

NBBL får gode tilbakemeldinger fra deltagere, både ut fra innhold og foredragsholdere. Verdien i at det er en god sosial møteplass

for ansatte i boligbyggelag, framheves av mange. Kursene er unike fordi de er en arena hvor likesinnede møtes og får påfyll av kompetanse. Seksjonen fortsetter det målrettede arbeidet for å sikre at NBBL også framover leverer attraktive og relevante kurs til ansatte i boligbyggelagene.



Jeg er stolt av å være en del av teamet. Kvaliteten og egenarten på NBBLs kurs legger til rette for god læring og stort faglig utbytte til konkurransedyktige priser.

CHRISTIAN FREDRIK MATHIESEN, seksjonsleder



Christian Fredrik Mathiesen



Liv Karlsen



Tom Talberg-Furulund



Øystein Wee

5400

etterutdannings-
timer

900

kursdager

120

foredrag

24

kurs og
konferanser

Lederutviklingsprogrammet kull 5

I 2015 ble det femte kullet i NBBLs lederutviklingsprogram "uteksaminert". De er nå en del av en eksklusiv gruppe på 40 boligbyggelagsledere fra 20 boligbyggelag.

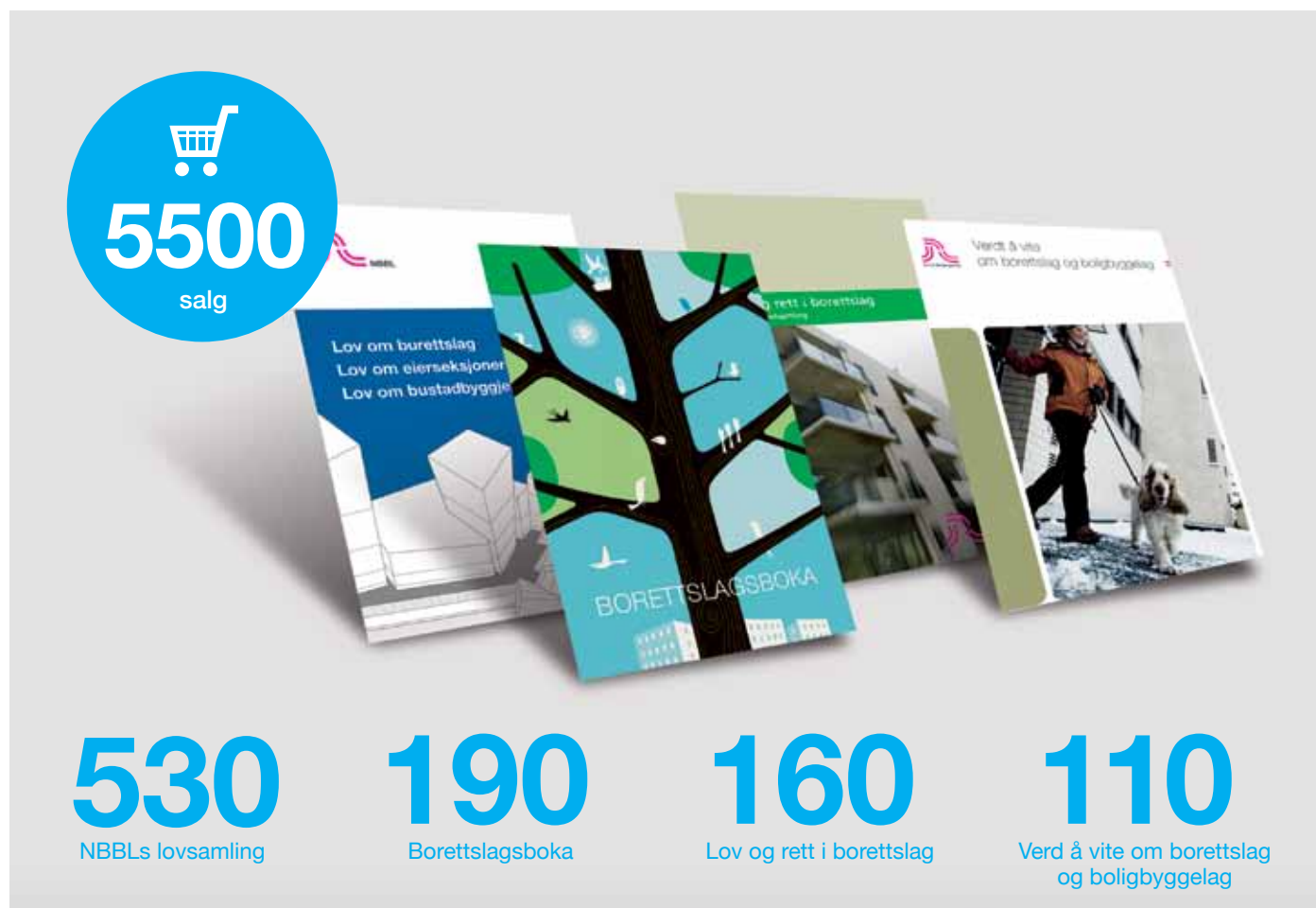
” Vi er heldige som har en arbeidsgiver som vil investere i å ha en god lederkultur. Man gjennomgår en personlig reise og prosess, som gjør en observant på måten man leverer budskap til andre på. Er overbevist om at dette gir gode resultater i Skien Boligbyggelag.

TORE LARSSON, forvaltningssjef i Skien Boligbyggelag

NETTBUTIKKEN

I 2015 sendte NBBL ut over 5500 varer fra nettbutikken. Arbeidet med å oppdatere nettbutikkens tekniske løsning ble satt i gang i 2015. Hensikten er å få bedre oversikt og gjøre kjøpsprosessene enklere.

Av forbedringer tilbys bl.a prosentvise kvantumsrabatter. Det vil si at det ikke lenger er nødvendig å kjøpe spesifikke pakketilbud, men rabattene trekkes fra antallet som blir bestilt. Nettbutikken vil også vise fullstendig oversikt over ordrehistorikken.



NBBL Fulltegningsforsikring AS

”NBBL Fulltegningsforsikring kan forsikre alle typer boligprosjekter, enten de er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier”



Økt volum i et godt boligmarked og videreutvikling med nytt produkt

I 2015 var det flere som valgte fulltegningsforsikring på sine boligprosjekter.

Vi forsikret 1065 nye boliger fordelt på 29 prosjekter i 2015, og dette er en kraftig vekst i forhold til de siste årene.

Kundene velger forsikring først og fremst for å komme raskere i gang. Kravet til forhåndssalg ligger 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 2 av 3 velger lav premie på 1 prosent og høyere egenandel.

I 2015 lanserte vi en videreutvikling av fulltegningsforsikring: rett til engangs-

oppgjør. Sikrede kan få fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstillelse, samtidig som FF Boligsalg AS kjøper ut de usolgte boligene. Slik forsikring er allerede tegnet på 3 prosjekter i 2015. Denne virksomheten blir styrket og utvikles videre i 2016.

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 465 prosjekter, med 13 473 boliger til en salgspris av 29 milliarder kroner.

Byggelånsbanker har ikke tapt en eneste krone på noen av disse prosjektene. Selskapet har bygget opp kapital de siste årene og er et solid selskap.

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 2 700 borettslag med til sammen 89 500 boliger. Ved omsetning av borettslagsbolig plikter eiendomsmegler å



Tolleika Terrasse II BRL – Polarlys BBL – er kåret til årets boligprosjekt 2015 i NBBL Fulltegningsforsikring AS. Prosjektet er sikret i Borettslagenes sikringsordning.

opplyse om borettslaget er med i en sikringsordning og hvem som er tilbyder. Borettslagenes Sikringsordning sikrer nærmere en tredel av alle borettslagsboligene i Norge.

NBBLs boligsamarbeid

Gjennom medlemskap i internasjonale organisasjoner setter NBBL boligsak og kooperasjon på den politiske dagsorden både nasjonalt og internasjonalt. Samarbeidet fremmer kontakt, erfaringer utveksles og organisasjonene samordner felles interesser.



Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostads-organisasjoner (NBO)

NBBL er medlem av den nordiske interesseorganisasjonen NBO Housing Nordic (NBO), en ideell organisasjon som ble etablert i 1950. Formålet med NBO er å fremme kontakt og erfaringsutveksling mellom de tilsluttede organisasjonene i Norden. NBOs medlemmer representerer 2,5 millioner boliger. Adm. direktør Thor Eek i NBBL er nestleder i NBOs styre, og NBBLs styreleder Svein Dalsbø er styremedlem.

www.nbo.nu



Co-operative Housing

Co-operative Housing International er en sektororganisasjon under International Co-operative Alliance. Housing fremmer den kooperative boligsektoren globalt og arbeider for medlemmenes felles interesser. NBBLs adm. direktør Thor Eek er medlem av styret i Co-operative Housing International.

www.housinginternational.coop



Cooperatives Europe

Cooperatives Europe er kontoret til den europeiske delen av International Co-operative Alliance og skal fremme samarbeid mellom samvirker i Europa. Cooperatives Europe samler 83 kooperative organisasjoner fra 32 land og representerer 123 millioner individuelle medlemmer. De eier 160.000 co-operative virksomheter og gir arbeidsplasser til 5,4 millioner europeiske borgere.

www.coopseurope.coop



Housing Europe

NBBL er tilsluttet paraplyorganisasjonen Housing Europe som ble etablert i 1988. Housing Europe er et nettverk av 43 regionale og nasjonale sammenslutninger. Til sammen representerer disse over 43 000 offentlige, frivillige og kooperative boligsammenslutninger, og de forvalter over 26 millioner boliger i 23 europeiske land. Medlemsorganisasjonene i Housing Europe representerer 11 prosent av den totale boligmassen i EU.

www.housingeurope.eu



International Co-operative Alliance

Samvirkeorganisasjoner over hele verden er medlem av International Co-operative Alliance. Alliansen ble grunnlagt i 1895 og har 289 medlemsorganisasjoner fra 95 land. 1 milliard mennesker over hele verden er medlem i et samvirke.

www.ica.coop



Samvirkesenteret

Samvirkesenteret er et medlemsbasert informasjons- og kompetansesenter for samvirke som foretaksform med 25 medlemmer. Senteret arbeider for gode rammebetingelser for samvirker, og gir rådgivning om etablering og drift av SA. Medlemskap er åpent for alle samvirkeforetak. Medlemmene i Samvirkesenteret får tilgang til samvirkefaglig kompetanse og erfaringsutveksling. Avdelingsdirektør Henning Lauridsen i NBBL ble i 2015 valgt til styreleder i Samvirkesenteret. Henning Lauridsen har vært medlem av Samvirkesenterets styre siden 2013.

www.samvirke.org

