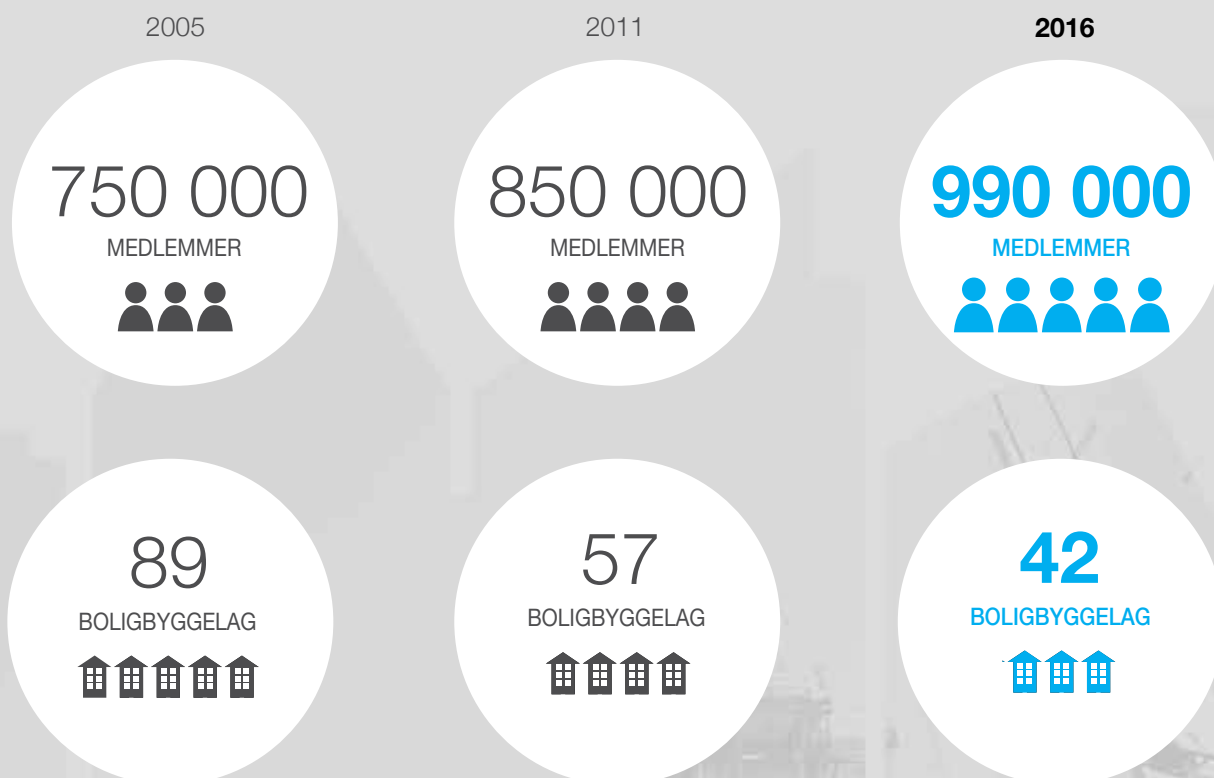






Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2016 var **42** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse hadde **990 000** medlemmer og forvaltet om lag **490 000** boliger i nær **12 000** boligselskap over hele landet.

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG



Innhold

- | | | | |
|-----|------------------------------------|----|-----------------------------------|
| 3 | Styreleder har ordet | 16 | Organisasjonsarbeid |
| 4-7 | Styrets årsberetning 2016 | 16 | Advokatkontoret |
| 8-9 | Regnskap og balanse | 17 | Seksjon for kompetanseutvikling |
| 10 | Administrerende direktør har ordet | 18 | NBBL Fulltegningsforsikring AS |
| 11 | Interessepolitikk | 18 | Borettslagenes Sikringsordning AS |
| 12 | Interessepolitisk arbeid | 19 | NBBLs boligsamarbeid |
| 13 | Boligpolitisk konferanse | | |
| 14 | Frokostmøte | | |
| 15 | Boligpolitiske utspill i media | | |

STYRELEDER HAR ORDET



Som styremedlem siden 2005 og styreleder siden 2013, er det derfor med tilfredshet jeg kan konstatere at vi sammen har levert bra på vårt viktige samfunnsoppdrag om å levere nye boliger til folk flest.

SVEIN DALSBØ STYRELEDER

1 million i 2017?

Boligbyggelagene har vært igjennom en fantastisk reise det siste tiåret. I 2005 fikk vi et gjennomrevidert nytt lovverk for boligbyggelag og borettslag. Det ble stilt sterkere krav til boligbyggelagene som utbyggere og forvaltere. Det førte til mer omfattende krav til og behov for kompetanse, kvalitet og kapital, ikke minst knyttet til bygging av nye boliger. Boligbyggelagene har greid denne utfordringen meget bra, blant annet gjennom godt samarbeid innen IKT, megling, medlemsfordeler og gjennom gode og fornuftige sammenstillinger. Resultatet av dette har utvilsomt gitt mer økonomisk robuste og kompetente enheter.

DEN STORE MEDLEMSVEKSTEN i boligbyggelagene, kan også ses som et positivt resultat av at større boligbyggelag kan tilby mer. Siden 2005 har antall medlemmer i boligbyggelagene økt med over 270 000, og ved årsskiftet 2016/17 var det samlede medlemstallet 990 000. Etter all sannsynlighet vil boligbyggelagene passere 1 million medlemmer i 2017. Et svært høyt og gledelig tall, som vi skal forvalte med både respekt og entusiasme.

MEN DET ER ET TALL som forplikter. Det er derfor imponerende å konstatere at boligbyggelagene har evnet å øke sin boligbygging betydelig. Finanskrisen slo hardt til mot boligbyggingen, og boligbyggelagenes igangsetting av nye boliger stupte i 2008 og 2009, ned til rundt 500 i året. Siden har det gått gradvis oppover, og i de siste to årene har lagenes boligbygging ligget godt over 3000 boliger. I tillegg har vi kunnet tilby nye boliger til medlemmene gjennom særskilte avtaler med andre utbyggere. Dette har medført at medlemmene i både i 2015 og 2016 har kunnet benytte sin forkjøpsrett og ansiennitet til over 4200 nye boliger.

SOM STYREMEDLEM SIDEN 2005 og styreleder siden 2013, er det derfor med tilfredshet jeg kan konstatere at vi sammen har levert bra på vårt viktige samfunnsoppdrag om å levere nye boliger til folk flest.



ÅRSBERETNING NBBL 2016



NBBLs hovedprioritering ligger fast: Det må bygges et tilstrekkelig antall gode og varierte boliger. Det er fortsatt underskudd på boliger i pressområdene.

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.

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 2016.

Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene 990 000 medlemmer. Muligheten for og tilgangen til en god bolig til en overkommelig pris er den viktigste enkeltoppgaven boligbyggelagene har for å etterkomme medlemmenes ønsker og behov.

NBBLs hovedprioritering ligger fast: Det må bygges et tilstrekkelig antall gode og varierte boliger. Det er fortsatt underskudd på boliger i pressområdene. Den voldsomme boligprisveksten i 2016 understreker det. På landsbasis var prisveksten 12 prosent. I Oslo steg boligprisene i fjor med 23 prosent. Prisen på en gjennomsnittsbolig i borettslag i Oslo økte med over 2 500 kroner hver eneste dag i hele 2016.

Samtidig med denne foruroligende prisstigningen, ble det i 2016 notert det høyeste antall igangsettingstillatelser siden begynnelsen av 1980-tallet. Med en økning på 5000 tillatelser fra 2015 endte tallet på 36 200. Dette er positivt, men det mangler fortsatt en del på at det settes i gang et tilstrekkelig antall boliger i hovedstadsområdet.

Styret har de siste årene hatt et særlig fokus på boligbyggelagenes vilkår og rammebetingelser for byggevirksomheten. Spesielt viktig har arbeidet med mer effektive planprosesser, forenklinger i plan og bygningsloven, samt de tekniske forskriftene vært. Styret har gjennom mange år fulgt dette arbeidet. Det skjer positive endringer, men i et komplisert og detaljert regelverk er dette et langsiktig prosjekt.

Boligbyggelagenes forvaltningsportefølje består nå av 12 000 borettslag og sameier med til sammen 490 000 boliger. Styret er opptatt av at boligselskapene får de beste vilkår for god drift. NBBL har derfor gjennom lang tid arbeidet for bedre økonomiske rammebetingelser for opprusting av eksisterende boligselskaper. Både Husbanken og Enova tilbyr her ulike økonomiske tilskuddsordninger, som NBBL har trykket på for å få så gode som mulig for boligselskaper. I 2016 var allikevel den viktigste enkelt-saken å sørge for at borettslag og sameier fikk fullt gjennomslag for at selskapenes legalpanterett ikke skulle begrenses, men omfatte alle misligholdte terminer opptil den lovbestemte grensen på 2G. Administrasjonen har også nedlagt et

betydelig arbeid for å få på plass regnskaps- og revisjonsplikt i regjeringens forslag til ny eierseksjonslov.

NBBL har i tillegg til møter med politikere og innspill og høringer til offentlige myndigheter også i 2016 sørget for møteplasser hvor de viktigste bolig- og bygningspolitiske sakene har blitt satt på dagsorden. Ved siden av det interessepolitiske arbeidet yter NBBL et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs- og konferanser, samt tjenesteyting til boligbyggelagene.

Styret

Ved utgangen av 2016 besto styret av:

Svein Dalsbø, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Kirstin M. Leiros
Ole Fritjof Godtfredsen
Terje W. Gilje
Sven O. Nylænder
Johan Bruun
Hilde Fiskum
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 syv møter og behandlet 63 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

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



Mæla borettslag bygget 12 nye heiser på utsiden av eksisterende bygg i 2016. Heisene ga enklere atkomst til borettslagets 96 boenheter.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

NBBL har forretningskontor i Oslo. Ved årsskiftet hadde NBBL 20 ansatte, 11 kvinner og 9 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 2016 utgjorde for NBBL 3,8 prosent. Korrigert for langtidssykemeldte var det 1,5 prosent. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS vært 1,4 prosent. 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. 31.12.2016 består konsernet av følgende selskaper:

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

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 serviceorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi. I 2016 ble bedriftens ytelsesbaserte pensjonsordning avviklet og alle ansatte har nå innskuddspensjon. Dette gir en avklart og stabil pensjonskostnad for fremtiden. I forbindelse med overgangen er det foretatt tilbakeføringer av aktuarberegnete pensjonsavsetninger i balansen som har gitt en positiv resultateffekt før skatt på totalt kr 6 934 884. Ved siden av god drift og kostnadskontroll har dette gitt et positivt årsresultat for 2016 etter skatt på kr 6 842 179. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Inntøststående på bank ved utgangen av 2016 er økt fra 2015 med kr 3 760 731. Av dette er kr 2 208 031 en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 1 552 700 er 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 31 299.

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 12 598 056.

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 2016 et årsoverskudd på kr 27 262.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinets». Selskapet fikk et overskudd på kr 9 195. NBBLs eierinteresse er 67 prosent.

KONSERNET. Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2016 gir et overskudd på kr 20 271 490. Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Inntøststående på bank ved utgangen av 2016 er redusert fra 2015 med kr 24 318 369. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en økning i kontantstrømmen på kr 13 547 834, mens det er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 37 866 203.

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.

NBBLs styre: Thor Eek (adm. direktør, NBBL), Ole Fridtjof Godtfredsen (Sørlandet BBL), Kirstin M. Leiros (OMT), Line C. B. Bjerkek (ansattes representant), Terje W. Gilje (BOB), Svein Dalsbø (BONORD), Morten Aagenæs (Obos), Hilde Fiskum (Skien BBL), Sven O. Nylænder (KOBBL), Johan Bruun (Usbl).



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. 31.12.2016.

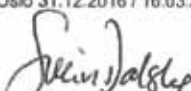
Styret vil også uttrykke en stor takk til de ansatte for godt utført arbeid.

Oslo 31.12.2016 / 16.03.2017


Morten Aagenæs

Kirstin M. Leiros

Sven O. Nylund


Svein Dalsbø (leder)

Hilde Fiskum

Terje W. Gilje

Thor Erik (adm.dir)


Ole Føllof Godfredsen

Johan Bruun

Line Bjerke



RESULTATREGNSKAP NBBL

MOR			KONSERN	
2015	2016		2016	2015
		Driftsinntekter		
20 016 722	19 910 485	Kontingenter	19 910 485	20 016 722
10 808 125	9 265 166	Honorarer og refusjoner	6 814 173	8 605 208
10 290 104	12 190 372	Andre driftsinntekter	19 659 074	9 724 560
-	-	Premie inntekter	34 492 486	27 382 812
41 114 952	41 366 022	Sum driftsinntekter	80 876 217	65 729 302
		Driftskostnader		
-	-	Endring i varelager	6 031 388	-
21 643 994	16 837 390	Lønn og sosiale kostnader	23 292 777	28 800 666
517 210	687 437	Ordinære avskrivninger	687 437	517 210
6 361 985	6 899 683	Honorarer	6 605 789	6 409 218
4 318 857	3 475 698	Reise- og møtekostnader	3 887 830	4 830 278
6 082 603	6 909 925	Andre driftskostnader	9 453 035	7 287 548
-	-	Erstatningskostnader	28 351 859	14 885 751
50 400	-	Tap på fordringer	-	50 400
38 975 049	34 810 133	Sum driftskostnader	78 310 115	62 781 073
2 139 902	6 555 890	Ordinært resultat	2 566 102	2 948 230
		Finansinntekter og finanskostnader		
3 363 300	-	Konsernbidrag	-	-
1 434 537	2 509 376	Finansinntekter	23 113 071	6 959 971
-25 371	-28 101	Finanskostnader	-557 609	-131 553
4 772 466	2 481 275	Sum finansposter	22 555 462	6 828 418
6 912 368	9 037 164	Ordinært resultat før skatt	25 121 564	9 776 648
		Skattekostnad		
-866 619	-2 194 985	Skatt	-4 850 074	-1 524 727
6 045 749	6 842 179	Årsresultat	20 271 490	8 251 921
		Tilordnet		
-	-	Minoritet	3 034	81
-	-	Majoritet	20 268 456	8 251 840
6 045 749	6 842 179	Sum etter overføringer og disponeringer	20 271 490	8 251 921
		Overføringer og disponeringer		
6 045 749	6 842 179	Overført fra/til annen egenkapital	20 271 490	8 251 921



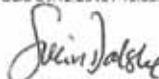
BALANSE NBBL

MOR			KONSERN	
2015	2016		2016	2015
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
993 452	294 773	Utsatt skattefordel	-	-
		Varige driftsmidler		
23 529 263	22 914 015	Faste eiendommer	22 914 015	23 529 263
159 757	68 986	Maskiner, biler, inventar	68 986	159 757
		Finansielle anleggsmidler		
32 454 519	32 454 519	Aksjer, andeler	25 426	25 426
0	3 165 341	Pensjonsmidler	3 468 524	0
57 136 991	58 897 634	Sum Anleggsmidler	26 476 951	23 714 446
		Omløpsmidler		
34 080	30 120	Varer	26 416 487	2 374 960
5 949 717	6 662 923	Aksjer, andeler	66 279 721	37 881 591
30 302 497	29 422 025	Obligasjoner, rentefond	212 312 907	229 276 123
1 317 260	862 551	Kundefordringer	4 945 457	15 114 914
5 000 313	310 352	Andre kortsiktige fordringer	5 459 998	6 691 907
10 234 941	13 995 672	Bankinnskudd	69 086 692	93 405 062
52 838 808	51 283 644	Sum omløpsmidler	384 501 261	384 744 558
109 975 799	110 181 278	Sum Eiendeler	410 978 212	408 459 004
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital	48 168 750	48 168 750
		Opptjent egenkapital		
48 711 531	51 935 228	Annen egenkapital	243 063 156	227 219 164
		Minoritetsinteresser	36 813	33 779
96 880 281	100 103 978	Sum egenkapital	291 268 719	275 421 692
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	71 844 362	69 377 680
3 547 109	4 602 208	Pensjonsforpliktelser	4 602 208	5 076 849
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Langsiktig gjeld	-	-
3 547 109	4 602 208	Sum Langsiktig gjeld	76 446 570	74 454 529
		Kortsiktig gjeld		
6 413 342	1 557 355	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	13 819 522	32 731 781
3 135 066	3 627 590	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.	5 225 336	4 481 622
-	0	Utsatt skatt	23 911 569	20 868 172
1	290 147	Betalbar skatt	306 496	501 208
9 548 409	5 475 092	Sum kortsiktig gjeld	43 262 923	58 582 783
109 975 799	110 181 278	Sum Egenkapital og gjeld	410 978 212	408 459 004

Oslo 31.12.2016 / 18.03.2017


Morten Aagesen

Kirstin M. Leiros


Svein Dalsbø (leder)


Håvard Fiskum


Terje W. Gjesb


Thor Erik Tønden (dir)


Ole Fagro (Godtredesen)


Johan Bruun


Line Bjerkel

ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET



**I 2016 fikk NBBL ny visjon:
«Boligbyggelagens sterke stemme». Med tilhørende
kjerneverdier: Samlende, Troverdige, Offensiv og
Resultatorientert skal NBBL arbeide for å få
gjennomslag i det interessepolitiske arbeidet.**

THOR EEK ADMINISTRERENDE DIREKTØR

NBBLs HOVEDOPPGAVE ER Å BIDRA til at boligbyggelagene får gode rammebetingelser. I 2016 fikk NBBL ny visjon: «Boligbyggelagens sterke stemme». Med tilhørende kjerneverdier: Samlende, Troverdige, Offensiv og Resultatorientert skal NBBL arbeide for å få gjennomslag i det interessepolitiske arbeidet.

DE STORE UTFORDRINGENE for boligbyggingen er et omfattende regelverk knyttet til planlovgivningen som i mange tilfeller fører til lange og tidkrevende reguleringsprosesser. Dette gjør at byggesaker tar lang tid, og det blir bygd færre boliger enn behovet tilsier. Det fører også til omkamper og store ekstrakostnader. NBBL har rettet krav og ønsker til myndighetene for å få enklere og raskere løsninger. Mange positive endringer har kommet på plass. I 2016 fremmet regjeringen et lovforslag som følger opp viktige innspill om forenkling i reglene for endring av reguleringsplaner, og en mer forpliktende og forutsigbar oppstart av private planinitiativ. Det er likevel mye som gjenstår før vi kan si at vi har et optimalt regelverk for plan- og byggeprosesser.

INNEN FORVALTNINGSOMRÅDET er det særlig to saker som har stått på agendaen i 2016. Høyesterett skapte usikkerhet om legalpanterettens omfang i en kjennelse om boretts-

lagets krav mot andelseier for manglende betaling av felleskostnader. NBBL tok saken umiddelbart opp med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Departementet fulgte meget raskt opp våre innspill og forslag til lovendringer. Allerede på høsten var borettslag og boligsameier sikret en fullverdig legalpanterett for mislighold av felleskostnader.

BOLIGBYGGELAGENE FORVALTER over 130.000 leiligheter i boligsameier. I forbindelse med at eierseksjonsloven er under revisjon, har NBBL lagt ned stor innsats for å få gode og praktiske regler for etablering, drift og forvaltning av boligsameiene. Gode regler om seksjonering, parkering, regnskap og revisjon er kommet på plass, men ikke alle NBBLs synspunkter har kommet med. Det jobbes aktivt for å få dette på plass i forbindelse med Stortingets behandling av lovforslaget våren 2017.

NBBL HAR STOR KONTAKT med det politiske Norge. I 2016 avga NBBL ikke mindre enn 31 høringer og innspill til departementer, stortingskomiteer, politiske partier m.m. I tillegg hadde vi en rekke møter med politikere og samarbeidspartnere. Ved målbevisst arbeid fra dag til dag sikrer vi bedre vilkår for boligbyggelagene og boligselskapene.



INTERESSEPOLITIKK

NBBL er boligbyggelagenes fellesorganisasjon hvor interessepolitisk arbeid er den viktigste oppgaven. Det skjer blant annet gjennom politisk påvirkningsarbeid, alene og sammen med andre aktører. Sikring av godt lovverk og gode økonomiske rammebetingelser for boligbyggelagene er saker av høy prioritet. Her er status på noen slike saker fra 2016:



Eierseksjonsloven Prop. 39 L

NBBL

LOVEN ER OMFATTENDE.
HER ER TO AV PROBLEMSTILLINGENE
SOM NBBL VANT FRAM MED:

1

Regjeringen opprettholder regelen om at ingen kan kjøpe mer enn to boliger (seksjoner) i samme sameie, slik bl.a. NBBL har jobbet for. Dette ønsket lovutvalget å fjerne.

2

Regjeringen lyttet til NBBL og andre som har ønsket at også store sameier må føre regnskap etter regnskapsloven og ha revisor. Dette ønsket lovutvalget å fjerne.

INTERESSEPOLITISK ARBEID



Tilskudd til heis

NBBL

Tilskudd fra Husbanken er nødvendig for de fleste heisprosjekter. Etter initiativ fra bl.a. NBBL, økte støtten til 90 mill. kroner i 2016. Husbanken fikk søknader for det dobbelte, så mange borettslag ønsker heiser.

NBBLs kontakt med Stortinget resulterte dessverre ikke i økt heisbevilgning for 2017. Men i innstillingen omtales saken fordi komiteen er usikker på begrunnelsen fra regjeringen om at flere nye blokker med heis reduserer etterspørselen etter tilskudd.

Stortinget behandlet høsten 2016 et Dok-8-forslag fra Arbeiderpartiet om boligpolitikk. NBBL påpekte i høringen budsjettkuttet til heis. Stortinget vedtok å be regjeringen se på behovet for tilskudd til heis og tilpasning slik at eldre kan bo lenger hjemme.



Budstadoppføringslova

NBBL

Hovedregelen er at entreprenøren er forpliktet til å stille garanti straks etter avtaleinngåelsen. Tidligere inneholdt ikke loven et bestemt tidspunkt for når garantien måtte foreligge.

Dette skapte uklarhet i praksis. I 2016 ble denne paragrafen endret i tråd med NBBLs synspunkt med virkning fra 1.1.2017.

Andre viktige saker

- Legalpanterett
- Forenkling av regelverk
- Enova tilskudd
- Fellesmåling av strøm
- Airbnb
- Felles nordisk byggeregelverk
- Ungdom på boligmarkedet
- Leie til eie
- TEK17

BOLIGPOLITISK KONFERANSE - TETTSTEDSUTVIKLING OG BOLIGBYGGING

NBBLs boligpolitiske konferanse samler årlig aktuelle politikere på nasjonalt nivå til debatt. Dette er en viktig arena for politisk kontakt og synlighet for NBBL. Selv om midten av juni representerer innspurten i mangt et arbeid på Stortinget, greide vi også i 2016 å samle toneangivende boligpolitikere til debatt.



Med 120 personer i salen på Hotel Bristol innledet Thor Eek med anbefalingen om at en aktiv bypolitikk må trumfe sektorpolitikken. Dette fordi byutvikling representerer en overordnet og kompleks oppgave.



Roger Bjørnstad stilte spørsmål om boligmarkedet har gått av skaftet? Bakgrunnen var boligprisveksten i Oslo og sentrale Østlandet, en vekst som også er på topp i Europasammenheng.



Bare Egil Band sang «Hvor skal vi bo? – NBBL, de får det tel. Driver påvirkningsarbeid fra morra til kveld. De har allting på stell. NBBL.»



Statssekretær Per-Willy Amundsen (FrP) annonserte at endringer i planloven skulle komme om få dager. Han snakket om regjeringens arbeid med lokal stedsutvikling og målet om enklere og raskere byggeprosesser. Her er han sammen med resten av politikerpanelet Stine Renate Håheim (Ap), Bård Vegar Solhjell (Sv) og Ola Elvestuen (V).



Det var godt oppmøte på NBBLs femte boligpolitiske konferanse.

FROKOSTMØTE – BOLIGSKAPT ULIKHET

Frokostmøte er dag to av vår årlige lederkonferanse. Politisk debatt og faglige innspill setter NBBLs politikk på dagsorden denne morgenen.



NBBLs FROKOSTMØTE

- Skaper boligmarkedet et uønsket forskjells-Norge?
- Kan politikerne snu utviklingen?
- 130 deltagere
- Arrangert for 4. gang



Forskning viser at barns muligheter senere i livet avhenger mye av hvor de vokser opp. Derfor er det viktig å gjøre grep for å sørge for sosial mobilitet, sa Sigrun Aasland fra tankesmien Agenda.



Bilde øverst: Hvis foreldrebanken blir bærebjelken for unges boligetablering får vi større sosiale forskjeller i Norge, sa Thor Eek til over 130 i speilsalen på Grand Hotel.

Bilde midten: Helge André Njåstad (FRP) er leder for Stortingets kommunal- og forvaltningskomite og var opptatt av at det fremdeles skulle være gunstig å eie egen bolig. Torstein Tvedt Solberg (AP), Karin Andersen (SV), Ola Elvestuen (V) og Mudassar Kapur (H) debatterte med

Bilde høyre: Torstein Tvedt Solberg, som sitter i Stortingets finanskomite, ønsket mange politiske tiltak for å få flere unge inn i boligmarkedet. F.eks. styrke Husbanken og startlånordningen, samt flere leie til eie prosjekter.



BOLIGPOLITISKE UTSPILL I MEDIA



ADVOKATKONTORET

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



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.

NBBL TILBYR BOLIGBYGGELAGENE over 100 standard-dokumenter til bruk for boligbyggelagene og de forvaltede boligselskapene. Dokumentene oppdateres regelmessig. Mot slutten av 2016 ble arbeidet med å lage nye dokumenter tilpasset den nye eierseksjonsloven satt i gang slik at dokumentene vil være klare til loven trer i kraft.

ADVOKATENE ER OGSÅ ETTERSPURTE som foredragsholdere og holdt foredrag på 22 kurs for ansatte i boligbyggelag eller tillitsvalgte i boligselskaper i løpet av 2016. 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.

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



SEKSJON FOR KOMPETANSEUTVIKLING



Introduksjonsprogrammet til styremedlemmer i boligselskaper er en stor og omfattende produktutvikling som kompetanseseksjonen i NBBL har gjennomført. Vi vil fortsette å bygge ut dette produktet som et kompetansehevende redskap i boligbyggelagenes verktøykasse.

GJENNOM 2016 har seksjonen for kompetanseutvikling opplevd en økning på flere områder og truffet 38 prosent flere kursmottakere enn i 2015. NBBL velger å tro at det er resultat av et godt og tilpasset opplæringstilbud som både bidro til god læring og som styrket nettverksbyggingen.

SEKSJON FOR KOMPETANSEUTVIKLING har gjennomført seks bedriftsbesøk hos boligbyggelag i forskjellige deler av landet. På basis av dette har kursporteføljen blitt justert til å ha et tydeligere fokus på boligbyggelagenes kjerneprosesser og hovedutfordringer.

Endringene kommer til uttrykk i kursinnhold, porteføljesammensetting og leveranse.

GJENNOM ET BREDT internt prosjekt har NBBL etablert plattform, innhold og leveransekapasitet for lansering av e-læringskurs i januar 2017. Digitaliseringen av flere produkter som e-bøker, filmproduksjon og lansering av digitale kursbrosjyrer gjør at vi er optimistiske på at vi vil levere et sterkere og tydeligere medlemstilbud i året som kommer.



NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS

” NBBL Fulltegningsforsikring opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter.

Økt volum i et godt boligmarked og videreutvikling med nytt produkt

2016 VAR ET GODT ÅR for boligmarkedet i Norge. Vi forsikret 776 nye boliger fordelt på 18 prosjekter i 2016. Dette var en nedgang fra 2015 og skyldes i en viss grad optimistiske utbyggere i et godt boligmarked.

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 2 av 3 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 ferdigstilling, samtidig som FF Boligsalg AS kjøper ut de usolgte boligene. Slik forsikring er allerede tegnet på fire 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 481 prosjekter, med 14 251 boliger til en salgspris av 32 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 344 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.



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 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 Munks Park 2, Porsgrunn. Prosjektet er sikret i Borettslagenes sikringsordning.

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 International

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 29 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. Henning Lauridsen, avdelingsdirektør i NBBL, er styreleder i Samvirkesenteret. Han har sittet i Samvirkesenterets styre siden 2013.

www.samvirke.org



Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50

E-post: nbbl@nbbl.no
www.nbbl.no

 @NBBLno

 facebook.com/NBBLno

 linkedin/NBBL



42

BOLIGBYGGELAG



990 000

MEDLEMMER



12 000

BOLIGSELSKAP

