



ÅRSBERETNING FOR OSLO OG AKERSHUS EIENDOMSMEGLERFORENING 2016

1. FORENINGENS STYRE

Leder:	Anders J. Langtind, valgt for 2015 - 2016
Nestleder:	Bjørn V. L. Braathen, valgt for 2015 - 2016
Styremedlem og kasserer:	Sabine J. Bartler, valgt for 2016 - 2017
Styremedlem og studieleder:	Petter Mamen-Lund, valgt for 2015 - 2016
Styremedlem:	Anders Foss, valgt for 2016 - 2017
Styremedlem:	Ruby Kaur, valgt for 2016 - 2017
Varamedlem:	Ragnhild M. Stenbeck, valgt for 2016
Varamedlem:	Erik Hofland, valgt for 2016
Revisor:	Øistein Winje, valgt for 2016
Vararevisor:	Linn Cesilie Mørk, valgt for 2016
Valgkomité:	Svein Flatekval, valgt for 2016 Birgitte Dalsøren, valgt for 2016 Erik Netskar, valgt for 2016

2. STYREMØTER

Det ble avholdt 6 styremøter i 2016.

3. STYRETS ARBEID I 2016

Budapplikasjon / markedsføring

Styret har i perioden fortsatt arbeidet med å få flest mulig foretak til å knytte seg til bruken av NEFs budapp. Det er i dag i overkant av 150 kontorer i ulike kjeder og foretak som benytter seg av budrunder.no som sin foretrukne elektroniske løsning. Pr. i dag går det ca. 1000 bud gjennom budappen pr. måned.

Grunnet meget høy bruk av appen fra budgivere har også driftskostnadene økt betydelig grunnet SMS utsendelser. Det har lyktes styret å inngå en avtale med HELP Forsikring hvor de bidrar med et beløp, tilsvarende driftskostnadene, på kr 25.000,- pr. mnd.



Dette er et enestående bidrag fra HELP forsikring på hele kr 300.000,- i året, som styret setter veldig stor pris på.

Det har vært forsøkt å få alle de store foretakene/kjedene til å knytte seg til løsningen, noe som har vist seg å være svært utfordrende. Styret har prøvd å få til en dialog med de store kjedene, men dette har vist seg å være en tilnærmet umulig oppgave.

Forbrukerrådet har også testet de ulike budapplikasjonene i markedet og NEFs budapp fikk god omtale og en av de høyeste poengsummene i testen.

Facebook

Bruk av sosiale medier blir stadig mer utbredt, og de nye kommunikasjonskanalene har blitt en del av hverdagen til stadig flere av oss. I tillegg er sosiale medier et raskt, grønt og kostnadseffektivt kommunikasjonsverktøy.

Styret bruker OAEF-gruppen som et verktøy i forbindelse med dialog og kommunikasjon med medlemmene. Styret inviterer medlemmene til å selv være aktive i Facebook-gruppen, og vi har av den grunn gjort det slik at alle som er medlem av gruppen har mulighet til å poste innlegg, spørsmål, artikler etc. Pr. januar er det 333 av våre medlemmer som er tilknyttet Facebook-gruppen.

Det anbefales at det nye styret utpeker et av styremedlemmene til å være ansvarlig for oppdateringen av OAEFs side, både på Facebook og Instagram.

Stipend til beste student

Det ble delt ut stipend til beste student på eiendomsmeglerstudiet i Oslo 2016, Ingvild Meyer Sørflaten, med kr 15.000,-, hvorav NEF dekker halvparten. Dette ble gjort av kasserer Sabine J. Bartler under studentenes avgangsfest på BI i Nydalen.

Politisk/organisatorisk arbeid

Styret har i året som har gått vært engasjert i det fagpolitiske og organisasjonspolitiske arbeidet i NEF gjennom lokalforeningsledermøter. Lederen har deltatt på 3 lokalforeningsledermøter/tillitsmannsseminar i regi av NEF. Dette er med på å knytte båndene mellom lokalforeningene tettere.

Styret var godt representert på NEFs vårkonferanse og landsmøte i Tromsø i mai og jobbet aktivt for å få med flest mulig medlemmer fra foreningen. OAEF stilte med 26 delegater på landsmøtet.



Kurs/temakvelder/arrangement

Det ble avholdt juletreff i januar 2016 med stor suksess. Det var påmeldt 97 deltakere (44 voksne og 53 barn) som alle hadde en fin ettermiddag på Grand Hotel. Det ble avholdt den årlige «tombola» trekningen til glede for store og små. Barna gikk rundt juletreet til musikk av innleid orkester, og så kom selvfølgelig julenissen med godteposer til barna.

Årsmøtet i februar ble avholdt på Grand Hotel med godkjent 3-timers kurs «Hvitvasking og terrorfinansiering - angår dette eiendomsmegling?» ved Sven Damslara fra Økokrim og «Budrunden - utfordringer ved å selge bolig på auksjon» ved Carsten Pihl, NEFs forbrukerrådgiver i bolighandelen. Forfatterne av boken «Om nabokrangler, tujahekker og norsk smålighet» fortalte fra boken sin, og de tilstedeværende mottok hvert sitt eksemplar av boken i gave fra OAEF. Styreleder i NEF, Tormod Boldvik, orienterte deretter fra NEF-styrets arbeid, før det ble hyggelig Årsmøtemiddag med 83 deltagere.

I slutten av april ble det avholdt delegatmøte med ca. 40 deltagere.

I juni ble det som vanlig båttur med ca. 85 deltakere. Også denne gang med Arne Hurlen fra Postgirobygget samt gutta i «Backseat Boys», som underholdende innslag.

Det ble avholdt poenggivende kurs «Takst i fokus» (3 timer) den 27. september 2016 med ca. 25 deltakere.

Det ble for andre gang arrangert julelunsj for alle medlemmer i OAEF i desember. Lunsjen ble som året før holdt på Bølgen & Moi på Briskeby. Et vellykket arrangement med ca. 80 deltakere.

Medlemsfordeler for OAEFs medlemmer

Medlemmer i OAEF får 20 % rabatt i klesbutikkene «The Player» og «Soda Hamborg».

Markedet i 2016 – Lokkepriser og lavt utbud

2016 var et bra år for bransjen og meglerne i Oslo og Akershus. Markedet var preget av til tider veldig lavt utbud av bruktboliger, som bidro sterkt til en enorm prisvekst i 2016. Det begrensede utbudet førte til en enda større konkurranse mellom kjedene, som igjen førte til lavere provisjonsinntekter.

Oslo klarte nok en gang å rote det til for seg selv med feilprising og lokkepriser. OAEF var i flere møter med Finanstilsynet, Eiendom Norge, foretakene og NEF for å sette fokus på ukulturen som hadde oppstått. Meglerne tok ansvar og «repriset» sine porteføljer og gjorde en mer riktig og grundig vurdering av nye oppdrag. Styret er stolte



av den jobben medlemmene i Oslo og Akershus har gjennomført for å få en stopp på ukulturen.

Boligprisene på landsbasis steg med 12,8 prosent de siste 12 månedene. Prisene var i snitt 8,3 prosent høyere i 2016 enn de var i 2015. Oslo var på topp med en oppgang på 23,3 prosent.

Formidlingstiden var i snitt 51 dager på landsbasis, ned fra 54 dager i desember 2015, noe som kan forklares med raske omsetninger i byer som Oslo, Bergen og Trondheim. I Oslo tok det KUN 24 dager. Totalt i 2016 ble det solgt 85 449 brukte boliger i Norge mot 88 283 i 2015.

Boligprisoppgangen i 2016 var drevet av lave renter og et begrenset tilbud av nye boliger. Den lave renten og fortsatt høy sysselsetting gjør at vi tror prisøkningen på bruktboliger vil fortsette også i 2016. For Oslo forventer vi en prisvekst på minimum 11,5 prosent for 2017.

Det var til tider store lokale forskjeller i Oslo og Akershus hva gjaldt besøk på visning, salg, tilbud og etterspørsel, men året 2016 sett under ett, var et godt år for vår bransje.

4. MEDLEMMER OG KOLLEGLIALE FORHOLD

Pr. 31.12.2016 hadde OAEF 889 medlemmer. OAEF er den største lokalforeningen i NEF som pr. samme dato hadde totalt 2864 medlemmer.

5. SPONSING

Vi har i 2016 hatt løpende avtaler med våre sponsorer, som også har bidratt ved de ulike arrangementene gjennom året. Noen sponsorene har betalt en fast årspris samt bidratt i forbindelse med enkelte arrangementer. Styret ønsker å takke for generøse bidrag i 2016, og håper på et enda bedre samarbeid i 2017.

6. ØKONOMI

Foreningens regnskap pr. 31.12.2016 viser et underskudd på kr 302.799,- etter finans mot et budsjettert underskudd på kr 313.500,-.

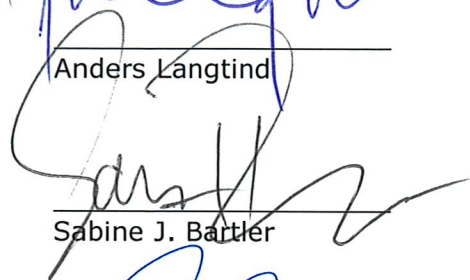
7. KONTINGENTEN

Kontingent for 2016 var på kr 500,-.

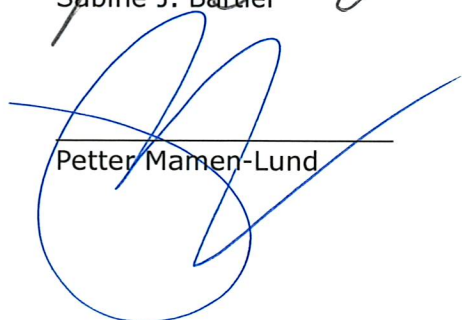
Oslo, 8. februar 2017



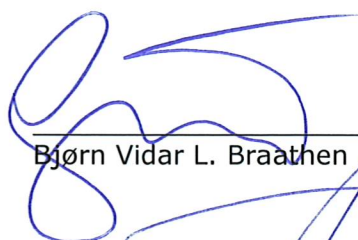
Anders Langtind



Sabine J. Bartler

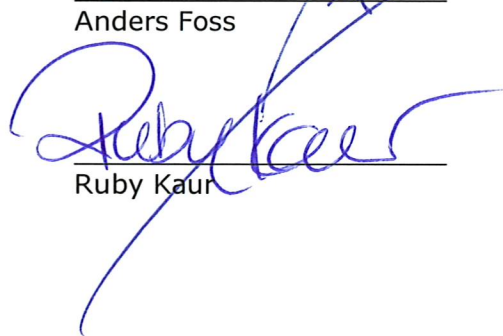


Petter Mamen-Lund



Bjørn Vidar L. Braathen

Anders Foss



Ruby Kaur



ÅRSBERETNING FOR OSLO OG AKERSHUS EIENDOMSMEGLERFORENING 2017

1. FORENINGENS STYRE

Leder:	Bjørn Vidar Lazar Braathen, valgt for 2017 – 2018
Nestleder:	Trine Dahl, valgt for 2017 - 2018
Styremedlem og kasserer:	Sabine J. Bartler, valgt for 2016 - 2017
Styremedlem og studieleder:	Erik Hofland, valgt for 2017 - 2018
Styremedlem:	Anders Foss, valgt for 2016 – 2017
Styremedlem:	Ruby Kaur, valgt for 2016 - 2017
Varamedlem:	Ingvild Aas, valgt for 2017
Varamedlem:	Andreas Volland valgt for 2017
Revisor:	Øistein Winje, valgt for 2017
Vararevisor:	Linn Cesilie Mørk, valgt for 2017
Valgkomité:	Anders J. Langtind, valgt for 2017 Anne Horn Hansen, valgt for 2017 Petter Mamen-Lund , valgt for 2017

2. STYREMØTER

Det ble avholdt 8 styremøter i 2017.

3. STYRETS ARBEID I 2017

Budapplikasjon budrunder.no / markedsføring

På årsmøtet 2017 ble det stilt spørsmål fra salen hvorvidt det var riktig at OAEF skulle drifte budapplikasjonen. Kostnadene og inntektene var i balanse og i sin helhet sponset av HELP.

Dagen etter årsmøte kontaktet HELP styret og orienterte om at de ønsket å stoppe støtten på bakgrunn av diskusjonen på årsmøtet. Dette førte til at budapplikasjonen hadde en usikker fremtid, eller at OAEF hadde fått en stor kostnad ved å drifte budapplikasjonen videre. Styret tok en ringerunde for å kartlegge bruken av budapplikasjonen. Det viste seg at de 3 største brukerne var NOTAR, Eiendomsmegler Vest og Sørmeqleren.

På oppfordring fra Styret i OAEF klarte vi å få de 3 nevnte foretak til å sponse OAEF og budapplikasjonen. På oppfordring fra Eiendomsmegler Vest og Vestlandet Eiendomsmeglerforening ble HELP med og sponset deler av kostnadene ved budapplikasjonen ut 2017. Dette resulterte i at NOTAR, Sparebanken Vest og Sørmeqleren slapp å stå uten en budapplikasjon på kort varsel. Vårt arbeid med budapplikasjonen ble avsluttet 31.12.2017. Vi takker våre sponsorer for støtten til drift av budapplikasjonen.

I 2017 ble det sendt 9 693 bud gjennom budapplikasjonen.

Facebook

Bruk av sosiale medier blir stadig mer utbredt, og de nye kommunikasjonskanalene har blitt en del av hverdagen til stadig flere av oss. I tillegg er sosiale medier et raskt, grønt og kostnadseffektivt kommunikasjonsverktøy.

Styret bruker OAEF-gruppen som et verktøy i forbindelse med dialog og kommunikasjon med medlemmene. Styret inviterer medlemmene til å selv være aktive i Facebook-gruppen, og vi har av den grunn gjort det slik at alle som er medlem av gruppen har mulighet til å poste innlegg, spørsmål, artikler etc. Pr. januar 2018 er det 387 av våre medlemmer som er tilknyttet Facebook-gruppen. I 2017 har vi også i større grad benyttet Facebook-gruppen til å opprette «events» for innkallinger til ulike arrangementer.

OAEF vil i 2018 fortsette å benytte Facebook i forbindelse med ulike «events» som medlemsmøter, samt å poste andre innlegg som vi mener kan være av interesse for medlemmene. Vi oppfordrer alle våre medlemmer til å melde seg inn i gruppen. Gruppen er åpen for alle. Både medlemmer og øvrige som synes vår aktivitet er interessant

Stipend til beste student

Det ble delt ut stipend til beste student på eiendomsmeglerstudiet i Oslo 2017, Kristoffer Hutcheson Ekrene, med kr 20.000,-, hvorav NEF dekker halvparten. Dette var første året som stipendet var 20.000,- som er i tråd med de andre linjene på BI.

Dette ble gjort av styreleder Bjørn Vidar Lazar Braaten og nestleder Trine Dahl under studentenes avgangsfest på BI i Nydalen. Det gode samarbeidet mellom NEF og BI som håndteres via FREMS ble kommentert av styreleder og bekreftet av rektor på BI.

Politisk/organisatorisk arbeid

Styret har i året som har gått vært engasjert i det fagpolitiske og organisasjonspolitiske arbeidet i NEF gjennom lokalforeningsledermøter. Lederen har deltatt på ett lokalforeningsledermøte/tillitsmannsseminar/strategimøte i regi av NEF. Nestleder Trine Dahl har deltatt på ett møte. Dette er med på å knytte båndene mellom lokalforeningene tettere.

Styret var godt representert på NEFs Vårkonferanse og Høstkonferanse. Styreleder har hatt tett dialog med valgkomiteen i NEF som skal fremme kandidater til hovedstyret på landsmøtet i Bergen våren 2018. Styret vil etter fullmakt fra årsmøtet velge delegater til landsmøtet i 2018, og oppfordrer de som ønsker å delta om å melde sin interesse.

OAEF har som mål å være mer med på å påvirke den offentlige debatten i 2018.

Kurs/temakvelder/arrangement

Juletefest

Det ble avholdt juletefest i januar 2017 med stor suksess. Det var påmeldt 121 deltakere (58 barn og 63 voksne) som alle hadde en fin ettermiddag på Hotel Bristol. Det ble avholdt den årlige «tombola» trekningen til glede for store og små. Barna gikk rundt juletreet til musikk av innleid orkester, og så kom selvfølgelig julenissen med godteposer til barna.

Årsmøte

Årsmøtet 1. mars ble avholdt på Hotel Continental med 3-timers godkjent etterutdanningskurs, foredrag og årsmøtemiddag. Kursets første 2 timer var ved advokat Marianne Kvanvik med temaet «Meglers rolle der det oppstår konflikter mellom selger og kjøper». Deretter var det advokat Silje Andresen som hadde 1 timer med «Ekstraoppgaver som megler påtar seg – hva må megler passe på?». Før årsmøtet var det et foredrag av forfatterne av boken



«Hverdagspsyk». De ga sine råd om hvordan ha det bedre i en hektisk hverdag, og besvarte spørsmål fra salen. De tilstedeværende mottok hvert sitt eksemplar av boken i gave fra OAEF. Det er noen bøker igjen, og ønsker du å få boken, ta kontakt med styreleder.

Styreleder i NEF, Kurt Buck, var tilstede på årsmøtet, og deltok deretter på trivelig årsmøtemiddag på Theatercafen 83 deltagere.

Båttur

I juni ble det som vanlig båttur med ca. 70 deltakere, tross dårlig vær. Også denne gang med Arne Hurlen fra Postgirobygget samt gutta i «Backseat Boys», som underholdende innslag.

Fotballturnering

Det ble arrangert et svært vellykket cageballturnering i oktober, med ca. 100 deltagere. Vinnerlaget fra Schala & partners fikk en vandrepokal og heder og ære. Vi vil jobbe i 2018 for flere slike arrangementer. Sponsorene var veldig positive og vi nådde bredt ut.

Julelunsj

Det ble for tredje gang arrangert julelunsj for alle medlemmer i OAEF i desember. Lunsjen ble som tidligere år holdt på Bølgen & Moi på Briskeby. Et vellykket arrangement med ca. 100 deltakere. Fra BI kom koret UFFDA som skapte en flott atmosfære. Det var også leid inn DJ for anledningen.

DN Afterwork

OAEF har sendt ut invitasjoner til DN sine Afterwork, siden DN er en av våre sponsorer.

Diverse

Det ble i slutten av 2017 sendt ut en spørreundersøkelse til medlemmene. Denne vil være med på å styre OAEFs arbeid i 2018.

Medlemsfordeler for OAEFs medlemmer

Medlemmer i OAEF får 20 % rabatt i klesbutikken «The Player».



Markedet i 2017 – strek prisvekst med påfølgende kjøpers marked

Markedet startet meget bra og fortsatte med en enorm prisvekst i Oslo. Mange som var i markedet for å kjøpe sin første bolig i Oslo satt med finansieringsbevis som var innvilget før de nye kravene ble iverksatt 01.01.2017. Dette førte til sterk vekst og svært gode priser. Dette førte igjen til at investorer med utleieboliger valgte å legge sine boliger ut for salg i det åpne markedet. I og med at Finanstilsynet sine innstramninger ble iverksatt og det kom et økt tilbud av mindre boliger til salgs, førte dette til at markedet fikk en brems, samt alt oppstyret om offentlige oppkjøp - vest i hovedstaden.

Fra et marked med svært mange på visning, mange budgivere og gode priser, ble året avsluttet av en negativt utvikling. Innstramningene som førte til at markedet eksploderte, førte også til at markedet stoppet opp. Vi kan igjen konkludere med at markedskreftene fungerer. Med en prisvekst i Oslo på over 25%, kan vi være glade for at markedet flatet ut i fjerde kvartal.

Det er et stort press blant kjedene og det er jakten etter markedsandeler som styrer majoriteten av bolighandelen i Oslo og Akershus. Dette fører igjen til at det ansettes eiendomsmeglerfullmektiger på ren provisjonslønn i Stor-Oslo. Men det er også enkelte aktører som ikke ansetter fullmektiger.

Markedet i Oslo

Formidlingstiden i Oslo var 23 dager for hele året. Salgspris var 60% over prisantydning. For første kvartal var det 90 % av boligene som fikk en salgspris over prisantydning. For fjerde kvartal gikk ca. 75% av boligene under prisantydning, og det tok ca. 33 dager å selge en bolig.

Markedet i Akershus

Formidlingstiden i Akershus var 22 dager for hele året. 50 % av boligene ble solgt over prisantydning. For første kvartal var det ca. 70 % av boligene som gikk over prisantydning. Det tok i snitt 18 dager å formidle en bolig i Akershus. For fjerde kvartal gikk ca. 70 % lik eller under prisantydning, og det tok ca. 29 dager å selge en bolig.

Totalt ble det solgt 28 763 brukte boliger i Oslo og Akershus i 2017 (Kilde: Eiendomsverdi).

Det var til tider store lokale forskjeller i Oslo og Akershus hva gjaldt besøk på visning, salg, tilbud og etterspørsel, men året 2017 sett under ett, var et godt år for vår bransje. Når det



er sagt så er det krevende i et urolig marked å gjøre alle fornøyde. Med en trygg bolighandel, opplever vi at ikke alle våre boligselgere får like høy pris som naboen som solgte fire uker tidligere. Det har vært et tøft marked å jobbe i. Enkelte kunder har kjøpt på topp og hatt en tøff periode med å selge bolig i et roligere marked.

4. MEDLEMMER OG KOLLEGIALE FORHOLD

Pr. 31.12.2017 hadde OAEF 855 medlemmer. OAEF er den største lokalforeningen i NEF som pr. samme dato hadde totalt 2856 medlemmer.

Styret har hatt fokus på å etablere god kontakt med studentene på BI, og det ble i løpet av 2 dager på BI rekruttert ca. 80 nye studentmedlemmer fra første klasse. Vi har hatt en god dialog med eiendomsmeglerstyret på BI, og vi har blant annet blitt invitert til styremøter og har vært med på å gi innspill til studentene.

5. SPONSING

Vi har i 2017 hatt løpende avtaler med våre sponsorer, som også har bidratt ved de ulike arrangementene gjennom året. Noen sponsorene har betalt en fast årspris samt bidratt i forbindelse med enkelte arrangementer.

Styret ønsker å takke for generøse bidrag i 2017, og håper på et enda bedre samarbeid i 2018. Alle sponsorene ble i 2017 samlet på Bølgen og Moi for en kort sponsorkonferanse.

Våre sponsorer har vært HELP, Protector, Adepto, Norwegian Broker, Zentuvo, Diakrit, INVISIO, HMM Home Management og DN.

Som nevnt, har NOTAR, HELP, Eiendomsmegler Vest og Sørmeegleren sponset budapplikasjonen.

6. ØKONOMI

Foreningens regnskap pr. 31.12.2017 viser et underskudd på kr 238.047,- etter finans mot et budsjettet underskudd på kr 353.000,-.



7. KONTINGENTEN

Kontingent for 2017 var på kr 500,-.

Oslo, 15. februar 2018

Bjørn Vidar Lazar Braathen
(sign.)

Trine Dahl
(sign.)

Sabine J. Bartler
(sign.)

Anders Foss
(sign.)

Ruby Kaur
(sign.)

Erik Hofland
(sign.)

