

Protokoll fra møte i representantskapet i OBOS, lørdag 17. og søndag 18. september 2022
Seminarret ble avholdt på Radisson Blu Airport Hotel Gardermoen.

Til stede:

Boende medlemmer

Gaute Holmin
Bjørn Sandhaug
Ali Kousha
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Christian P. Fjellstad
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen

Ikke boende medlemmer

Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Christian Hellevang
Halvor Moen
Lena E. Bygballe
Trude Lea
Bettina Otto
Cathrine Mannsaaker
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Gunhild Lind
Nazim Jamil
May Britt Tabak
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago (kun lørdag)
Hege Aarethun
Mari Sophie F. Hveem Klepp

Ansatte representanter

Sølvi Halvorsen
Bente Krogstad
Laila Grymyr

Vararepresentanter

Hennie Marlene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Morten Lang-Ree
Hilde Arnesen
Siw Bekkevold Lundby

Vararepresentanter

Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Synnøve Slettum-Landvik
Sara Behr Andersson
Mi Le Hagen
Malin Hart Randes

Vararepresentanter

Ingunn Andersen
Heidi Ryen
Torunn K. Thiemer

Administrasjonen

Daniel Kjørberg Siraj
Arne Baumann
Morten Aagenæs
Ingunn Andersen Randa
Marianne Gjertsen Ebbesen
Kathinka Koch Sommerseth
Silje Lien Wold
Elisabet Landsend
Åge Pettersen
Thomas Skjennald (søndag)
Terje Sjøvold
Hans Olav Syversen (lørdag)

Styret

Heidi Ulmo
Siv Berg
Arne Austreid
Daniel Walter

Seminarret ble innledet med befaringer lørdag formiddag til boligprosjektene Løkenåsen i Fetsund og Havretoppen på Kjeller (under oppføring av OBOS Block Watne) i elektriske busser.

Til å undertegne protokollen ble valgt: Sara Behr Andersson og Malin Hart Randes

Sak 6/22: Nye komiteer

Innlegg ved sponsorsjef Rasmus Aarflot om OBOS Jubel og OBOS Samfunnsarena, og innovasjonssjef Karine Storaker Braathen om FOU.

De som ønsker å delta i de rådgivende komiteene, enten for tildeling til frivillige organisasjoner og OBOS Samfunnsarena, eller for tildeling til forskning og utvikling ble bedt om å melde sine kandidaturer til valgkomiteens leder, eller sende til repskapet@obos.no innen fredag 23. september kl. 12.00.

Innspill fra salen:

På spørsmål fra salen ble det bekreftet at også ansattvalgte medlemmer i representantskapet kan melde interesse og velges til komiteene.

Sak 7/22: Om boligbyggelag og borettslag

Innlegg ved juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold, som redegjorde for organiseringen og reguleringen av boligbyggelag og borettslag.

Innspill fra salen:

På spørsmål om OBOS har vurdert å tilknytte boligsameier, svarte Sjøvold at boligsameier ikke kan tilknyttes fordi de ikke har vedtaksveto. Forkjøpsretten i boligsameier kan heller ikke kreves opprettholdt i mer enn 25 år. Dette følger av lov.

Anbefaling om å dele Sjøvolds innlegg på flere av OBOS sine flater

Sak 3/22: Ansiennitet

Innlegg ved juridisk direktør Terje Sjøvold, som redegjorde for hvordan ansiennitetsreglene praktiseres i OBOS og de overordnede retningslinjene for bruk av ansiennitet.

Ansiennitet har historisk vist seg å være den mest hensiktsmessige måten å tildele boliger, men er ikke lovfestet.

Innspill fra salen:

På spørsmål om hvem i OBOS som håndhever ansiennitetsreglene, ble svart:

Forkjøpsavdelingen, avdeling for nyboligsalg og medlemsavdelingen.

Spørsmål om det er spesielle ansiennitetsregler ved forhåndsavklaring av forkjøpsretten, ble besvart med: Nei

Spørsmål om hvor mange boliger som er blitt utløst med forkjøpsrett de senere årene, og om det har vært diskutert å avvikle forkjøpsretten. Det ble svart: 25 – 30 prosent av bruktboliger er solgt på forkjøp. Det er varierende bruk av forkjøpsretten på nybolig, men i de fleste prosjekter er det boliger igjen til det åpne markedet.

Forkjøpsretten står sterkt i organisasjonen og er ikke vurdert avvirket. Forkjøpsretten er den viktigste motivasjonen og grunnen for å være OBOS-medlem.

Spørsmål om ansiennitet kan byttes etter 12 måneders frysing ved kjøp av ny bolig, ble bekreftet, men ingen kan få ansiennitet lengere enn sin egen fødselsdag. 0-10 år er ansienniteten som oftest er nødvendig for kjøp av bolig.

Spørsmål om ansienniteten kan ha en prisdrivende effekt, og om det er gjort noen form for analyse av dette, ble besvart. Antakelsen er at ansienniteten historisk har

virket prisdempende. OBOS kan ikke se noen korrelasjon i prisvekst på borettslag med forkjøpsrett og selveierboliger. Prisen har fulgt den markedsmessige utviklingen på begge. I enkelttilfeller kan ansiennitet virke prisdrivende, spesielt på mindre boliger som det er stor etterspørsel etter.

Spørsmål om hva som er begrunnelsen for å kunne overføre ansiennitet til nærmeste familie, ble besvart med at det følger av boligbyggelagsloven.

Sak 4/22: Orientering om konsernstyrets arbeid ved styrets nestleder Heidi Ulmo

Presentasjon av styret i OBOS og styrets underutvalg: Investeringsutvalg, risiko- og revisjonsutvalg, kompetanseutvalg, samt styrets årshjul. Styret må i sitt arbeid forholde seg til gjeldende lover, vedtekter, styreinstrukser og andre forhold som bl.a. gjelder eierstyring og selskapsledelse.

Sak 5/22: Orientering fra konsernsjef

Om å lede boligbyggelaget i tider med økte kostnader, økte renter og generell usikkerhet nasjonalt og internasjonalt. OBOS vil ikke kunne prioritere alt de ønsker eller videreføre den planlagte vekststrategien, og kan ikke være så forutsigbare som ønsket. Mest lønnsomme prosjekter må prioriteres. Prisene i de største byene i Norge og Sverige skal opprettholdes. OBOS går over til rullerende økonomistyring. Har lansert forslag om busstunnel for å realisere utviklingen av Gjersrud Stensrud. Etablert solcelleselskapet Solway i samarbeid med Hafslund Energi, hvorfra borettslag og sameier kan kjøpe solcelleanlegg og drifte selv, eller lease. Solway er ikke billigst, men skal være en solid og langsiktig leverandør.

1000 leiligheter er til nå solgt med de nye boligkjøpsmodellene Deleie/Bostart. Konkurrenter ønsker nå å kopiere modellene og å samarbeide med OBOS-banken om finansiering.

Ny samarbeidsavtale for medlemmene er inngått med Tryg Forsikring.

Mye mer av det OBOS gjør, kommer til å bli påvirket av EU. Omstillinger skjer hyppig og raskt og vi må være med i diskusjonene med EU. Dette angår også konsumentene, borettslagene og boligselskapene, som kan bli underlagt reguleringer blant annet ved større rehabiliteringer, med energieffektiviseringskrav for å nå Paris-avtalen om klimamål. Anbefaler borettslagene å ha dette i tankene når de planlegger bruk av tilskuddsmidlene fra OBOS gir tilbake.

Innspill fra salen:

Hvem som skal drifte den foreslåtte bussruten i tunnel fra Gjersrud/Stensrud: Den vil inngå som del av det offentlige kollektivtilbudet som driftes av Ruter.

Den gode sykkelinfrastrukturen mellom Gjersrud Stensrud og Ryen er underkommunisert og bør tas med i planene når den nye bydelen diskuteres med beslutningstakerne.

Energimerking for borettslagene: Alle tilknyttede borettslagsboliger er energimerket av OBOS. Forvaltningsavdelingen i OBOS jobber med muligheter for energimerking av hele bygg. Borettslagsstyrene har ansvar for den totale energibruken i borettslagene, og det kan komme krav om individuell måling av varmtvann, og pålegg om andre energieffektiviseringstiltak.

Om OBOS og styret har jevnlig stressmålinger av ulike scenarier for boligmarkedet: Ja. Så lenge OBOS har tilstrekkelig egenkapital kan vi tåle store endringer.

Hva OBOS gjør i forlengelsen av det midlertidige demokratiutvalget: Styret tar erfaringer fra demokratiutvalget med i sitt videre arbeid.

Generalforsamlingsvedtakene har angitt hvilke av demokratiutvalgets anbefalinger OBOS skal jobbe videre med.

Er ikke overskuddet i 2021 avsatt til bruk i dårligere tider, og har OBOS råd til å la konkurrenter bruke OBOS-banken? OBOS har foretatt avsetninger, men må likevel ta ned kostnadene i alle ledd for å opprettholde og sikre videre drift.

Sak 6/22: Kommunikasjon

Innledning ved Thomas Skjennald om kommunikasjon, omdømme og merkevare, og om OBOS' interne ambassadørprogram.

Spørsmål fra salen: Hvilken kanalstrategi har OBOS og hvordan måles oppmerksomheten av den interne kommunikasjonen: OBOS jobber for et felles intranett.

Hvordan møte konspirasjonsteorier og vise at OBOS har et levende medlemsdemokrati gjennom representantskapet: Være aktive og nøkterne i formidling av historie og fakta. Jobbe videre med å forklare OBOS og demokratiarbeidet. Kraften og effekten blir ofte større når eksterne formidler. Hva med åpenhet og gjennomsiktighet som strategi: OBOS skal være åpen, ærlig og transparent.

Daniel Kjørberg Siraj tilføyde at åpenhet og transparens er en del av strategien. Ba representantskapet gi tilbakemelding om det opplever oss annerledes. Jobber for å rette feil, være proaktive framfor å vinne mediekampen.

Sak 4/22: Informasjon fra komiteene og representantskapets ledelse

Lederen av styrets valgkomité, Hege Aarethun, orienterte om valgkomiteens arbeid og presenterte de øvrige medlemmene. I tillegg til medlemmene som er valgt av generalforsamlingen i OBOS, skal styret utpeke et styremedlem. Dette er lovbestemt. Representantskapet skal speile medlemmene, noe valgkomiteens mener dagens representantskaps gjør. Valgkomiteens arbeid med å innstille til valg på nytt representantskap starter i november. Leder for valgkomiteen skal heretter også velges på generalforsamlingen. Valgkomiteens medlemmer fungerer som faddere for nye medlemmer.

Leder for representantskapets valgkomité, Bettina Otto, presenterte øvrige medlemmer i komiteen. Valgkomiteen skal i første omgang innstille til de nye komiteene for samfunnsansvar, men mottar gjerne forslag til kandidater for neste års valg på kontrollkomite allerede nå.

Kontrollkomiteens leder, Christoffer Wiik, presenterte øvrige medlemmer og redegjorde for komiteens mandat med referanse til vedtektene. Komiteen gjennomgår regnskap, styreprotokoller og interne instruksjoner i OBOS, og får jevnlig presentasjoner fra de ulike forretningsområdene. Har tatt opp prosjektet Gasklockan i Stockholm med ledelsen og tar redegjørelsen derfra til etterretning. Har også behandlet en henvendelse fra delegert etter årets generalforsamling, selv om dette formelt faller utenfor komiteens mandat. Kopi av svarbrev er sendt til styre og administrasjon. OBOS-banken er unntatt fra kontrollkomiteens arbeid da den er underlagt annet regelverk.

Representantskapets leder, Cathrine Mannsaaker, orienterte om arbeidet i representantskapets ledelse. Har hatt to møter med ledergruppa hittil i

representantskapsåret. Innspillene fra representantskapet på det konstituerende møtet er tatt hensyn til når temaer på seminaret og de kommende møter er satt opp. I tillegg følges opp saker fra generalforsamlingen. Representantskapets ledelse er i gang med å lage en plan for hvor de ønsker at representantskapet skal være om fem år. Representantskapets ledergruppe evaluerer kontinuerlig de endringene som blir gjennomført og arbeidet med og i representantskapet. Instruks for alle komiteene, ledergruppen og representantskapet skal utarbeides til representantskapsmøtet i februar. Ledergruppen ønsker innspill fra representantskapet til hvordan ting kan gjøres annerledes eller bedre.

Oslo, 18. september 2022

Cathrine Mannsaaker /s/
Representantskapets leder

Sara Behr Andersson /s/

Malin Hart Randes /s/

(Protokollen er signert digitalt)