

Protokoll fra seminar for representantskapet i OBOS, **lørdag 25. – søndag 26. mars.**
Møtet ble holdt på Radisson Blu Atlantic Hotel, Stavanger

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
Audun Kristiansen
Steinar Krey Voll
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
Lena E. Bygballe
Trude Lea
Bettina Otto
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Gunhild Lind
Nazim Jamil
May Britt Tabak
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago
Hege Aarethun
Mari Sophie F. Hveem Klepp

Ansatte representanter

Ragnhild Sørli
Sølvi Halvorsen
Bjørnar Sollie
Laila Grymyr
Nina Haraton

Vararepresentanter

Hennie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro

Vararepresentanter

Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuset
Synnøve Slettum-Landvik
Sara Behr Andersson

Vararepresentanter

Delyn Benedicte Edwards
Ingunn Andersen
Gottfred Engseth
Heidi Ryen
Torunn K. Thiemer

Administrasjonen

Daniel Kjørberg Siraj
Morten Aagenæs
Nils Morten Bøhler
Cathrine W. Lund
Marianne Gjertsen Ebbesen
Kathinka Koch Sommerseth
Silje Lien Wold
Elisabet Landsend
Åge Pettersen
Hans Olav Syversen

Styret

Roar Engeland
Anne Lise Ryel
Ragnhild Borchgrevink
Lars Ørjan Reinholdsson
Daniel Walter
Siv Berg
Arne Austreid

Møteleder: Representantskapets nestleder Jon Elvenes. Cathrine Mannsaaker hadde forfall. Til å undertegne protokollen ble valgt. Hege Handberg og Bettina Otto

Sak 28/22-23 Skatteutvalgets forslag til beskatning av bolig

Seniorrådgiver interessepolitikk i OBOS, Hans Olav Syversen, redegjorde for Skatteutvalgets innstilling til ny boligbeskatning (NOU 2022: 20, kap. 11). Representantskapet fikk deretter følgende problemstillinger til drøftelse:

- Hvilke forslag mener gruppen vil være mest skadelig for OBOS sin medlemsmasse?
- Hvilke forslag mener gruppen at OBOS særlig bør vektlegge i sitt hørings svar til departementet?
- Er det forslag fra utvalget som gruppen mener det kan være fornuftige å gå videre med?

Det kom frem noe ulike synspunkter, men enighet om at eierlinja i norsk boligpolitikk var et viktig prinsipp som ikke må svekkes. Det var bred enighet om at forslaget om skjerpet beskatning på det å eie egen bolig må avvises.

Sak 29/22-23 Orientering fra administrasjonen v/konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

- Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj orienterte om interessepolitisk arbeid, bl.a. om arbeidet for å utligne forskjeller i husholdningenes nærvarmeanlegg, innspill til forslaget om moms på infrastruktur og ny boligmelding. OBOS vil alltid ta en posisjon for å forsvare medlemmenes og boligieernes interesser, og har nå et spesielt fokus på EUS nye energidirektiv for eksisterende boligmasse, som stiller krav om betydelig energieffektivisering av 2,5 millioner norske boliger.
- Bærekraftsprisen 2023 er tildelt nye Holmlia senter.
- Det har vært arrangert to vellykkede åpne medlemsmøter etter nyttår; ett i Oslo om situasjonen i boligmarkedet, og ett i Bergen om planene for byutviklingsområdet Dokken. Neste åpne møte blir 23. mai i Oslo, og regionalt etter sommeren.
- Frist for forslag til generalforsamlingen i OBOS er 1. april, og fristen for å melde seg på delegert møte for valg av delegerte til generalforsamlingen er 11. april. Konsernsjefen oppfordrer boende OBOS-medlemmer til å innstille på valg av delegater i egne borettslag.
- Mange barnefamilier har meldt interesse for utleieboligene på Ulven, som er klare for innflytting i april.
- Mye uro i bankverden. OBOS-banken står sterkt, med god likviditetsportefølje, solid egenkapital, mulighet for mellomfinansiering, lav utlånsrisiko og lite mislighold av felleskostnader.
- Nyboligsalget går fortsatt tregt. OBOS har mange boliger under produksjon, men lav igangsettingsgrad som følge av markedet som ikke ser ut til å ta seg opp på kort sikt.
- OBOS forretningssystemer er lagt om fra gammelt IBM-system til Microsoft Dynamics noe som vil gjøre det mulig å gi medlemmene langt mer tilpasset kommunikasjon, bedre tjenester og skape bedre samhandling på tvers i OBOS.
- Konsernstyret arbeider med prognoser og strategi for kommende treårsperiode.

Spørsmål fra salen ble besvart.

Nye bygg tilfredsstillende allerede EUS energidirektiv i nye bygg, og ligger i energiklasse A-C.

Sak 30/22-23 Det medlemmene har fortalt oss – og hva vi har lært

Direktør mediestrategi og investeringer, Daniel Granlund Bredahl, redegjorde for den årlige medlemsundersøkelsen i OBOS.

9000 medlemmer har respondert på nylig gjennomført undersøkelse med spørsmål om medlemmenes forventninger til OBOS. Svarene viser at tilliten til organisasjonen har økt, og at boligkjøpsmodellene er den klart største forventningen blant medlemmene. Videre er medvirkning, demokrati og samfunnsansvar viktig.

Spørsmål fra salen ble besvart:

- Når kjøpere av nye boliger står overfor bærekraftsvalg, velger de bort bærekraft hvis det medfører økte kostnader. Boligkjøperne prioriterer bruksopplevelsen og nødvendigheten her og nå framfor langsiktige investeringer i bærekraft. Også når det gjelder arkitektur, går et skille mellom boligkjøpernes interesse- og betalingsvilje.
- OBOS kan bli flinkere til å informere om de langsiktige gevinstene ved å velge bærekraftige løsninger.
- Mindre, avgrensede medlemsundersøkelser i boligprosjektene måles av Prognosesenteret (KTI). OBOS kårer i snitt godt på disse og OBOS Block Watne oppnådde best resultat i Norge i 2022. Også den svenske virksomheten skårer høyt på KTI.
- To grupper som har størst forventninger til OBOS er; boligkjøperne som er interessert i det som er nær dem, og medlemmene som ikke trenger OBOS, men som likevel har sterke synspunkter på OBOS sin virksomhet
- Strategisk er det interessene til dem som skal kjøpe boliger av OBOS som blir prioritert, men OBOS er også opptatt av omdømmet blant medlemmene generelt.

Sak 31/22-23 Generalforsamlingsforslag 2021 og 2022 oversendt administrasjonen for videre behandling.

Forslagene med administrasjonens svar legges ut på obos.no.

Spørsmål fra salen ble besvart:

Hovedtillitsvalgt i OBOS svarte at medarbeiderundersøkelsene (Maze) blir benyttet som utviklingsverktøy til støtte for de ansatte, og at undersøkelsene ikke blir oppfattet som belastende for ansatte som blir målt.

Sak 32/22-23 Orientering fra representantskapets komiteer og leiing

- Kontrollkomiteene og valgkomiteene orienterte om sitt arbeid. Generalforsamlingens valgkomité vil innstille på kontinuitet i representantskapet og moderasjon i honorarene. Innstillingen på honorarer vil bli presentert på et av de kommende representantskapsmøtene, innstillingen på nytt representantskap på generalforsamlingen.
- Representantskapets valgkomite skal legge fram sin innstilling på nytt konsernstyre til det konstituerende representantskapsmøtet etter generalforsamlingen. Representantskapets valgkomité har fokus på hvilke kompetanser OBSO trenger i krevende tider, og oppfordrer representantskapets medlemmer til å melde seg til kontrollkomiteen og komiteene for samfunnsansvar, hvor det ønskelig med flere menn. Frist for å melde seg er 31. mars. Send til repskapet@obos.no eller til representantskapets sekretær.
- Kontrollkomiteens leder orienterte om møte med styre og konsernsjef tidligere i år hvor fokus var på bærekraft, og om at neste møte har OBOS-banken som tema. OBOS-banken er ikke underlagt kontrollkomiteens mandat, men komiteen ønsker å være informert. Kontrollkomiteen skal i neste møte også gjennomgå compliance, internrevisjon, årsoppgjør og årsmelding.
- Representantskapets nestleder redegjorde for endringene i representantskapet de siste 2-3 årene, og den videre jobben med å styrke representantskapet. Ønsker i den forbindelse innspill fra representantskapets medlemmer på forbedringspunkter. Komiteer og ledelse jobber videre med å utforme instruksjoner for sitt arbeid, men instruksene må ses i sammenheng med OBOS sine vedtekter.

Lørdag 25. mars besøkte representantskapet byutviklingsprosjektet Hinna Park i Stavanger, hvor prosjektdirektør Helge Eggja orienterte om OBOS Nye Hjem sin virksomhet i Rogaland og de videre planene for Hinna Park. Representantskapet dro deretter på befaringsreise med buss til boligprosjektene Ankeret i Sandnes Havnepark i regi av datterselskapet Solon og Sørbøhagane i regi av OBOS Block Watne.

Oslo, 17. mars 2023

Jon Elvenes /s/
Representantskapets nestleder

Hege Handberg /s/

Bettina Otto /s/