

Protokoll fra møte i representantskapet i OBOS, **tirsdag 7. november**.
Møtet ble holdt hos OBOS på Hammersborg torg 1 i Oslo, kl. 18.00.

Innkalt:

Boende medlemmer

Gaute Holmin
Ali Kousha
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Steinar Krey Voll
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen
Hennie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro
Jan-Rune Hansen
Inge Hagemann
Bjørn Schaal
Maria Gløsen
Besim Ismaili

Administrasjonen

Daniel Kjørberg Siraj
Steffen Brørby
Morten Aagenæs
Ingunn Andersen Randa
Nils Morten Bøhler
Cathrine W. Lund
Marianne Gjertsen Ebbesen
Kathinka Koch Sommerseth
Trond Stabekk
Silje Lien Wold
Elisabet Landsend
Åge Pettersen
Sissel Monsvold
Thomas Skjennald
Terje Sjøvold
Hans Olav Syversen

Ikke boende medlemmer

Rune Thuv
Christian Hellevang
Halvor Moen
Trude Lea
Bettina Otto
Cathrine Mannsaaker
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Gunhild Lind
Nazim Jamil
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago
Annicken Vargel
Hege Aarethun
Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuseth
Synnøve Slettum-Landvik
Sara Behr Andersson
Mi Le Hagen
Malin Hart Randes
Morten Lang-Ree
Peer Morten Moflag Løchting
Anorshan Pulendran
Antonio Gade Wilhelmsen Serri
Johanne Olaussen

Styret

Roar Engeland
Anne Lise Ryel
Torgger Reve
Heidi Ulmo
Ragnhild Borchgrevink
Henning Olsen
Lars Ørjan Reinholdsson
Daniel Walter
Siv Berg
Arne Austreid

Ansatte representanter

Ragnhild Sørli
Sølvi Halvorsen
Bente Krogstad
Bjørnar Sollie
Laila Grymyr
Ingunn Andersen
Delyn Benedicte Edwards
Nina Haraton
Heidi Ryen
Kjetil Erstad Fjeld
Lena Daaland
Ulf B. Karlsen

Fra revisor – Ernst & Young:

Konstituering

Opprop. 54 av representantskapets medlemmer var til stede.

Til å signere protokollen ble valgt: Bjørn Schaal og Antonio Gade Wilhelmsen Serri

Sak 14/23-24: Bolig- og byutviklingspolitikk etter kommunevalget v/byråd for byutvikling i Oslo James Stove Lorentzen (H)

- Byråden tok utgangspunkt i Hammersborgerklæringens del om bolig- og byutvikling. Har mål om å regulere 3000 boliger i året. Det er potensiale for 130-135 000 boliger ifølge kommunedelplanen. Boligreserven er 7000-1100 boliger.
- Ønsker å få opp reguleringsfart og ba utbyggerne få til en bedre dialog med PBE. PBE har uttalt at utbyggerne selv i mange tilfeller er skyld i lang saksbehandlingstid fordi de i for mange saker utfordrer de eksisterende planene.
- Byråden vil se på om Husbanken og kommunen kan bidra med finansieringsordninger for å få flere inn på boligmarkedet Vil også vurdere om Oslo kommune kan kjøpe flere boliger i nye prosjekter for å få opp byggingen. Ønsker å spre de kommunale boligene over hele byen, og eventuelt selge ut eksisterende boliger i konsentrerte områder. Har behov for ca. 12000 boliger på nåværende tidspunkt.
- Vil endre leilighetsnormen og tillate bygging av flere små leiligheter i flere områder, og er åpen for å vurdere høyhus for bolig.
- Ønsker at det bygges nye ordinære boliger tilpasset eldre. Dette for å frigjøre eksisterende boliger for neste generasjon, og for å effektivisere kommunens hjemmetjeneste.
- Utfordret OBOS på arkitektur og byplanlegging, og ønsker at OBOS sitt samfunnsbidrag skal innrettes mer mot livet mellom husene for en aldrende befolkning. Foreslår grønne passasjer for bevegelse mellom og gjennom bydelene.
- Ønsker egen stedsidentitet på nye utbyggingsområder, og mer stedstilpasset arkitektur som bygger stolthet hos innbyggerne f.eks. på Rosenholm, og at Gjersrud-Stensrud utvikles som skogbyen, bygget i tre.

Spørsmål fra salen ble besvart.

Det vil være naturlig for kommunen å selge kommunale boliger i områder med stor konsentrasjon. I bydeler med store sosiale utfordringer skal det ikke bygges på en måte som forsterke problemene som allerede er der. Byråden er ikke uenig med forskere som mener at det ikke er mulig å bygge seg ut av boligkrisa og at det kan frigjøres boliger ved at det bygges utleieboliger gjennom kommunale boligstiftelser, men mener at det finnes flere løsninger. For å få en god prosess videre med kommunedelplanen, vil byråden etter høringsfristen gå gjennom høringssvarene og jobbe videre sammen med utbyggerne for å ferdigstille planen.

Sak 15/23-24: Hvem er OBOS-medlemmene? v/direktør Daniel Granlund Bredahl, mediestrategi og investeringer i OBOS Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar.

Bredahl viste tall og grafikk som beskrev bredden og snittet av OBOS-medlemmene.

Spørsmål fra salen ble besvart:

OBOS har ikke gjennomsnittsleder i fokus, men vil utvikle gode tilbud for ulike grupper av medlemmer. Presentasjonen omfatter bare medlemmer i Norge, men kan også leveres for Sverige. Medlemmene som er minst fornøyd med OBOS, er menn over 45 år, med høy inntekt og bor i enebolig. Mest positive er de yngste medlemmene (unge voksne).

Sak 17/23-24: Resultat tredje kvartal 2023 v/konserndirektør økonomi og finans Trond Stabekk

Ved utgangen av 3. kvartal viste regnskapet et resultat på 1 485 mill. kroner mot 1 119 mill. i 3. kvartal 2022. Balansen var 130 986 mill. kroner. OBOS styrket likviditeten de første 9 månedene i år, men har lavere avkastning på sysselsatt kapital enn rentekostnadene. Antall salg av nye boliger viste en nedgang på 51 prosent, og antall igansatte boliger en nedgang på 65 prosent siste år. Effekten av dagens tøffe marked vil først bli synlig i årene 2025-2027 når OBOS ikke har boliger å selge.

Sak 18/23-24: Orientering fra administrasjonen
v/konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Representantskapet ble orientert om den vanskelige situasjonen i bransjen. Så langt er 20 prosent av arbeidsstokken i OBOS nedbemannet, i hovedsak i fabrikkene i Sverige og i trehussegmentet i Norge. Situasjonen forventes å forbli vanskelig ut 2024. OBOS har flere ben å stå på, og vil komme seg gjennom krisen, men må ta ned driften og nybyggingen inntil markedet er i balanse igjen. OBOS-banken og OBOS Eiendomsforvaltning går bra. OBOS har planer for bygging av nesten 2400 nye boliger til behandling hos planmyndighetene.

Spørsmål fra salen ble besvart:

Det er et underliggende trykk i leiemarkedet i Oslo. Det er blitt mindre attraktivt å investere i sekundærboliger og andeler sekundærboliger har falt med 2000 boliger, noe som presser leieprisene og leiemarkedet. Det er ingen økning i restansetallene hos OBOS. Noen flere saker går til inkasso, men det er ingen endring i antall tvangssalg. Borettslagene klarer å håndtere økte rentekostnader, men felleskostnadene har økt kraftig for mange andelseiere. Prisøkningen på forvaltningshonorar som borettslagene betaler til OBOS er lavere enn underliggende pris- og lønnsvekst, og inntektene til OBOS fra borettslagene ligger under KPI. Gevinstene av investeringene i digitale løsninger brukes til å utvikle nye løsninger, som OBOS på sikt forventer skal bidra til bedre og flere selvbetjeningsløsningene og lavere kostnader for boligselskapene. OBOS har flere gjenbruksprosjekter, men kostnadene blir ofte høyere enn ved nybygging. Kunstig intelligens fordrer god kvalitet på grunndataene, men er allerede implementert i flere av tjenestene til OBOS.

Sak 19/23-24: Orientering fra representantskapets ledelse og komiteene

Siv Lundeby orienterte om arbeidet i representantskapets rådgivende komite for samfunnsansvar og resultatet av ny tildeling gjennom OBOS Jubel. Ved søknadsfristen 15. september var det kommet søknader for ca. 112 millioner, mens det var 7,5 millioner kroner til fordeling. Høstens tildeling vil komme ca. 90 000 barn og unge til gode. Trude Lea orienterte fra den rådgivende komiteen for tildeling til forskning og utvikling. På grunn av den vanskelige situasjonen for byggebransjen er det besluttet å avlyse høstens innovasjonskonkurranse som var rettet mot bransjen. Komiteen har sitt neste møte i januar. Innovasjonsarbeidet i OBOS vil bli konsentrert om eksisterende prosjekter så lenge markedet er vanskelig, og de samfunnsmessige utfordringene gjør at en større del av tilskuddene fra *OBOS gir tilbake* vil bli tildelt via ordningen *OBOS Jubel*.

Oslo, 7. november 2023

Cathrine Mannsaaker /s/
Representantskapets leder

Jon Elvenes /s/
Representantskapets nestleder

Bjørn Schaal /s/
Protokollvitne

Antonio Gade Wilhelmsen Serri /s/
Protokollvitne