

Protokoll fra møte i representantskapet i OBOS, **tirsdag 5. desember**.  
Møtet ble holdt hos OBOS på Hammersborg torg 1 i Oslo, kl. 18.00-20.00.

**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

**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

**Ansatte representanter**

Ragnhild Sørлие  
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

**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

**Styret**

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

Fra revisor – Ernst & Young:

### Konstituering

Opprop. Det var 58 stemmeberettigede til stede i møtet.

Til å undertegne protokollen ble valgt Linda S. Brækken og Ulf Karlsen.

Sak 20/23-24:

### Makrobildet

v/sjeføkonom Sissel Monsvold

Inflasjonstrykket avtar hjemme og ute. Kjerneinflasjonen er nå om lag 3,5 prosent i USA og Eurosonen, og om lag 6 prosent i Norge og Sverige. Rentene antas nå å være høye nok til å presse inflasjonen ned til målet på to prosent innen rimelig tid. Det forventes rentekutt i 2024, først i Sverige og så i Norge, og gradvis bedre kjøpekraft i begge land, men mest i Norge. Byggekostnadene er fortsatt stigende, uten at nyboligprisene øker tilsvarende. Det er forventet svak oppgang i bruktboligprisene i Norge og Sverige, og svakt til godt nyboligsalg ut 2024. Fordi det nå er færre byggestarter enn estimert boligbehov, vil boligprisene trolig øke fra 2025, men markedet er preget av usikkerhet, og spesielt utviklingen i arbeidsmarkedet kan påvirke prognosene.

Spørsmål fra salen ble besvart:

Det er ikke grunnlag for å tro på ytterligere svekkelse av kronekursen, men mange usikre internasjonale faktorer vil påvirke utviklingen. Høy lønnsvekst kan gi økte renter, men lavere inflasjonsutsikter tilsier at lønnsveksten blir noe lavere i 2024 enn i 2023.

Sak 21/23-24:

### Omdømmeundersøkelsen 2023

v/direktør Svein Sælid, merkevare og samfunnsansvar i OBOS

Resultatet av analyseselskapet Ipsos undersøkelse «Profil store norske bedrifter» ble presentert. OBOS har fremgang på samtlige parametere, hvor samfunnsansvar, miljøbevissthet og reklame påvirker omdømmet sterkest. OBOS er tilbake på 15. plass totalt og 11. plass på samfunnsansvar i Oslo, som tilsvarer nivået i 2019.

Spørsmål fra salen ble besvart:

Vinmonopolet og NRK, som er statlig eide og lite konjunkturutsatte selskaper, skårer høyest i omdømmeundersøkelsen. Markedssituasjonen påvirker resultatet av undersøkelsen og en bedring i boligmarkedet ventes å styrke omdømmet til OBOS. De nye boligkjøpsmodellene har hatt størst betydning for styrkingen av omdømmet.

Sak 22/23-24:

### Orientering fra komiteene

Hege Aarethun, leder for generalforsamlingens valgkomité, orienterte om komiteens arbeid, og om fristen som er 17. januar 2024 for å foreslå nye kandidater til representantskapet, og melde ønske om gjenvalg for sittende medlemmer. Skjema for å melde interesse ligger på nettsiden [obos.no](https://obos.no).

Bettina Otto, leder for representantskapets valgkomité, orienterte om komiteens arbeid. Valgkomiteen innstiller på konsernstyre, representantskapets ledelse, kontrollkomité og rådgivende komiteer for samfunnsansvar.

Kontrollkomiteens leder, Christoffer Wiig, orienterte om komiteens arbeid, og presenterte Øyvind Kikut som er nytt medlem i komiteen i år. Tre av totalt seks årlige møter med konsernledelsen og styret i OBOS er avholdt.

Sak 23/23-24:

Orientering fra administrasjonen  
v/konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Det selges og overleveres fortsatt nye boliger, men færre enn normalt. Igansettelsesgraden er lav og med få forhåndssalg. Oppsiden er å kunne tilby boliger når markedet snur. I planlagte nye prosjekter er det lagt vekt på variert og stedstilpasset arkitektur.

OBOS har vært invitert til møte med kommunal- og distriktsdepartementet for å gi perspektiver på situasjonen i boligmarkedet. OBOS er også i dialog med politi og politisk ledelse om nytt boligprosjekt på Mortensrud i Oslo.

Boligkjøperne som er berørt av avviket i Røkollen, følges tett opp av prosjektledelsen.

Det gjøres en betydelig investering i ny digital infrastruktur i forvaltningsavdelingen i OBOS.

Spørsmål fra salen ble besvart:

- Det er forventet at salgsgraden i nye prosjekter fortsatt vil være lav inntil renten blir mer stabil og markedet tar seg opp igjen.
- OBOS er tilfreds med de vedtatte planene for nytt boligbygg på Manglerud, med færre og større leiligheter enn først planlagt.
- OBOS vil alltid være i dialog med kommunene om anleggskapasitet for idretts- og fritidsaktiviteter i nye utbyggingsområder. Dette er kommunenes ansvar, men *OBOS gir tilbake* og *OBOS Samfunnsarena* brukes aktivt for å bidra til gode oppvekstvilkår og bomiljøer i områder hvor OBOS er utbygger, sammen med lokale aktører.
- God utbedring og videre oppfølging av avvik i prosjektet Røkollen, fra OBOS sin side, er essensielt for kundetilfredsheten. Selv om det er entreprenør som er ansvarlig for bygningsfeilen, følger OBOS opp beboerne som er berørt. Det er ingen indikator på at avvikene som er avdekket her vil forekomme i andre prosjekter.

Sak 24/23-24:

Orientering fra representantskapets ledelse og oppfølging etter seminaret  
v/representantskapets leder og nestleder, Cathrine Mannsaaker og Jon Elvenes

Det jobbes med årshjul og instruks for representantskapet i OBOS. Instruksen skal være klar i denne sesjonen. Evalueringen av seminaret og forslagene til tema for kommende møter er gjennomgått.

Møtet ble avsluttet i grupper som reflekterte over spørsmålet som ble fremmet på seminaret om hva OBOS og representantskapet legger i ordet mangfold.

Oslo, 5. desember 2023

Cathrine Mannsaaker /s/  
Representantskapets leder

Jon Elvenes /s/  
Nestleder

Linda S. Brækken /s/  
Protokollvitne

Ulf Karlsen /s/  
Protokollvitne