



**Ekstraordinær generalforsamling
- informasjonsmøte:**

Ett felles boligbyggelag på Agder?

Vi har det jo så greit hver for oss!

Hvorfor i all verden skal vi snakke sammen?

Vår bransje har endret seg!

- Økt konkurranse på alle tjenestekområder.
- Endrede forventninger fra medlemmer og kunder.
- Samfunnsoppdraget og lovverket har endret seg.

Vi må ta vare på det gode fra fortiden og strekke oss mot fremtidens løsninger!

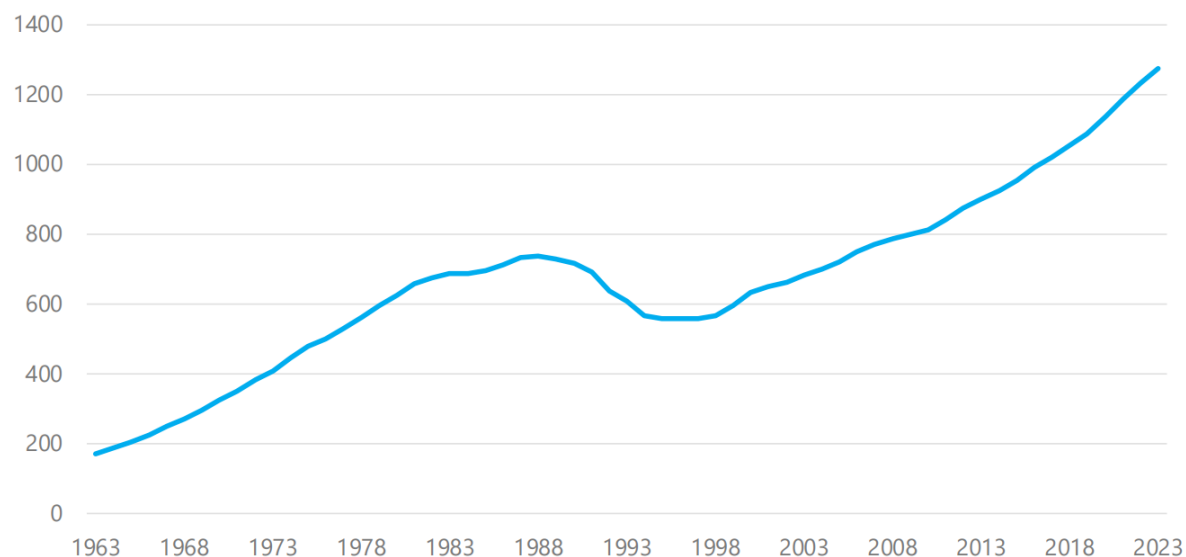


Flere medlemmer - færre boligbyggelag

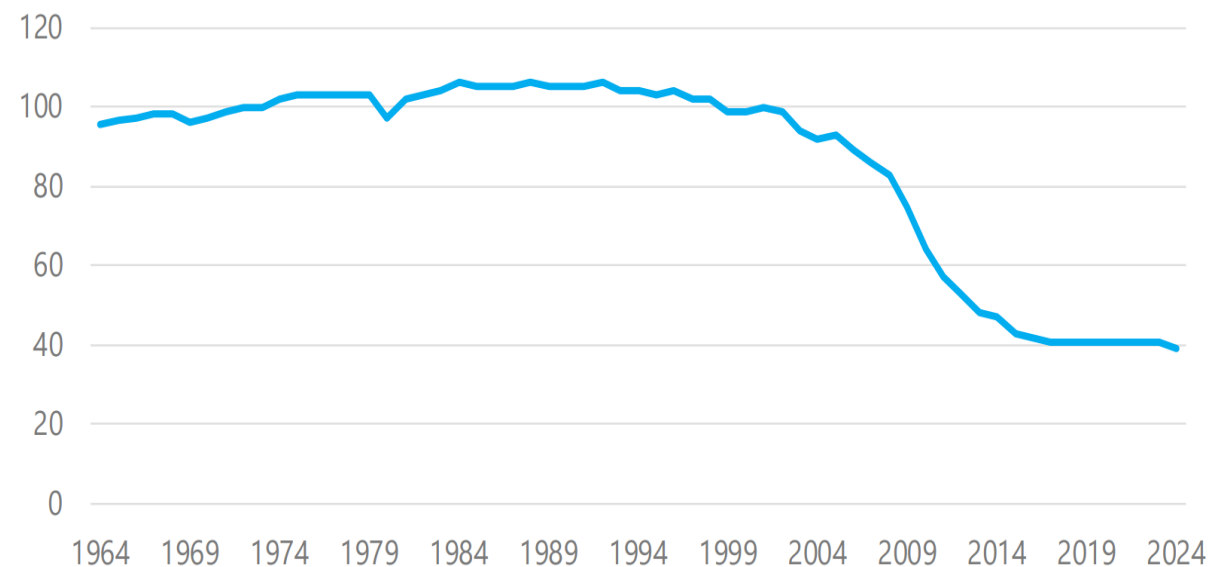
Ca. 600 000 flere medlemmer i boligbyggelag siste 20 år.

Fra 100 til 37 boligbyggelag siste 20 år.

Antall medlemskap i norske boligbyggelag. Tusen



Antall medlemslag i NBBL



Figur 2. Antall medlemmer i boligbyggelagene i tusen personer

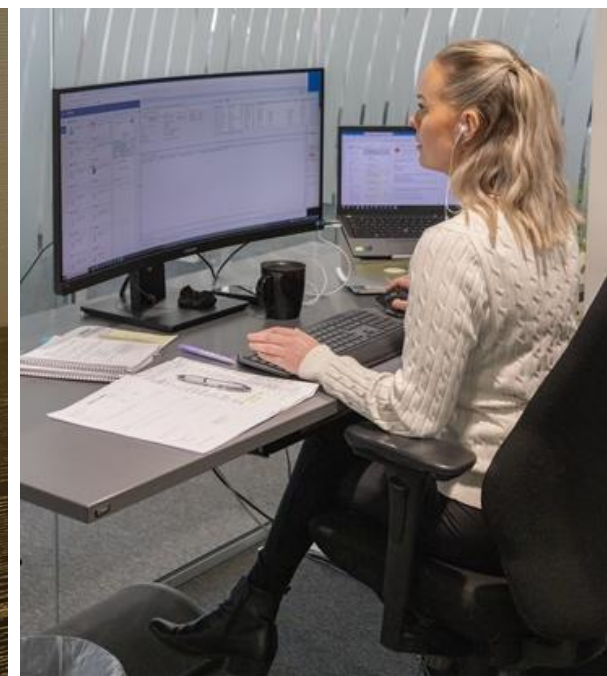
Vi må håndtere viktige samfunnsutfordringer

- Eldre
- Unge
- Energi og miljø
- Digitalisering
- Delingsøkonomi
- Demografi



Vi må spisse og utvikle våre tjenester

- Attraktiv medlemsorganisasjon
- Gode og relevante tjenester
- Totalpakke til boligselskaper
- Råd og veiledning til styrer
- Digitale og brukervennlige løsninger
- Energi og miljø
- Aktiv samfunnsrolle



Vi påvirkes også av samfunnsutviklingen

- Det var bra og riktig å etablere et lokalt boligbyggelag i Arendal i 1961.
- Siden har samfunnet og rammebetingelsene endret seg.
- For å lykkes i fremtiden, må vi være rustet for nasjonal konkurranse.
- Vi må tenke både regionalt og lokalt.



Tanker om sammenslåing er ikke nye for oss

- Mange sammenslåinger mellom boligbyggelag.
- Styret har over flere år vurdert ulike løsninger for Arendal.
- Uformelle samtaler med både SØBO og andre tidligere.
- Denne gangen er opplevelsen annerledes.
- Positive og konstruktive samtaler!

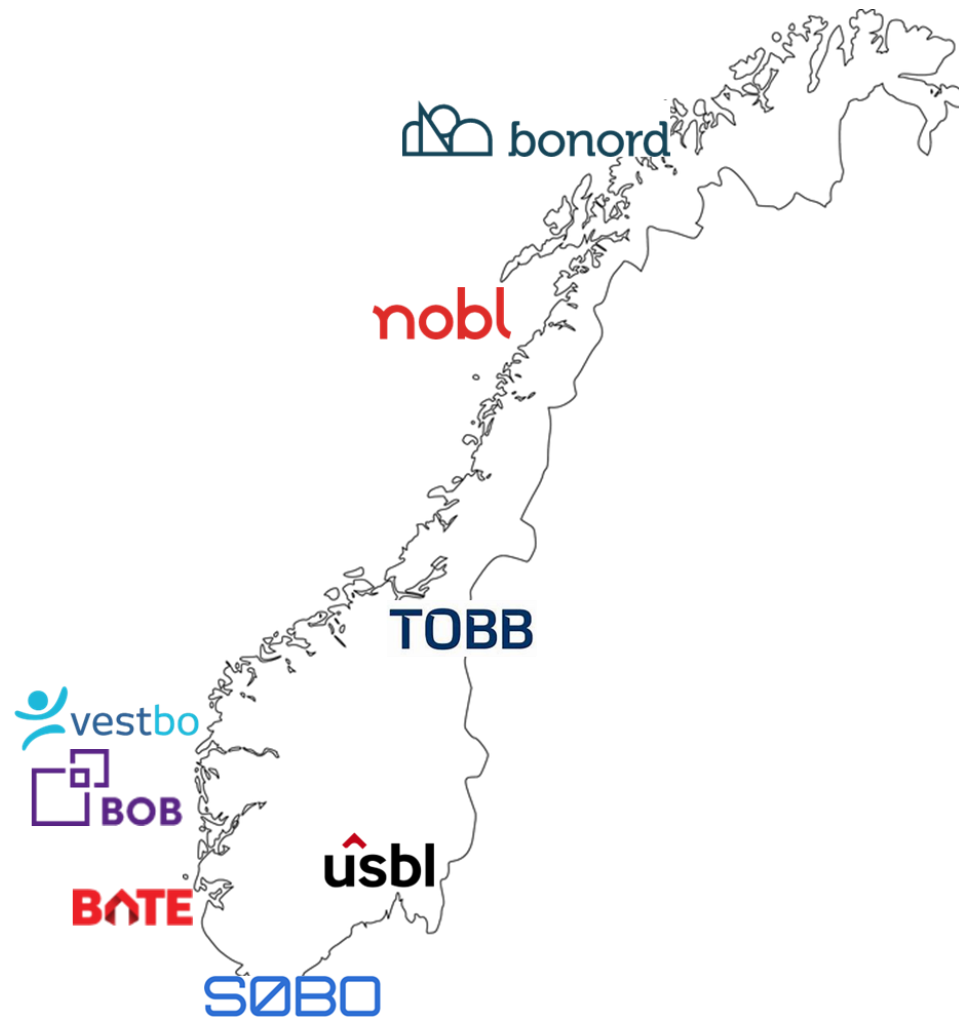
Vi har sammen tro på ett felles boligbyggelag på Agder.



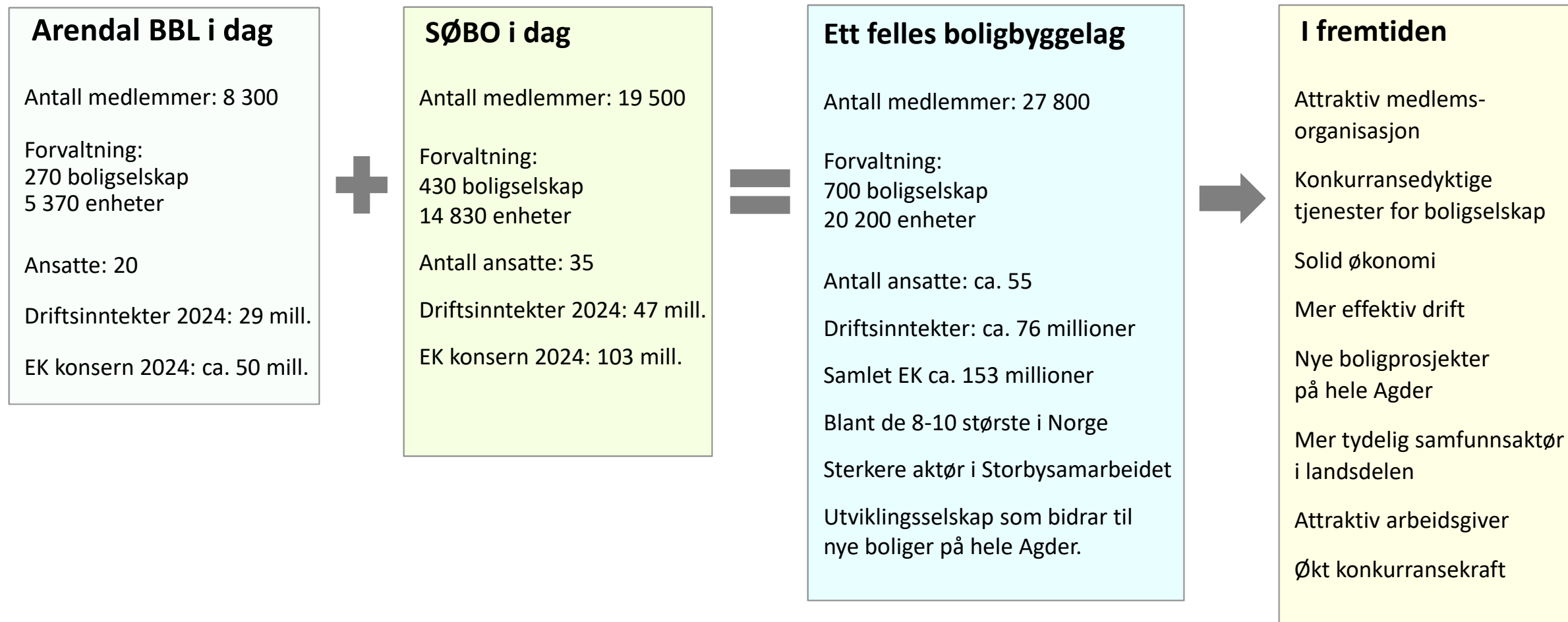
Hvorfor snakker vi med Sørlandet Boligbyggelag?

- Solid boligbyggelag med 80 års historie.
- Forkjøpsrett i en rekke storbyer gjennom Storbysamarbeidet.
- Flere attraktive medlemsfordeler i regionen.
- Har tilgang på flere nye produkter og tjenester.
- Vi ser tydelige synergier og stordriftsfordeler.
- Vi kan styrke og utfylle hverandre på kompetanse og tjenester.
- Begge ønsker det beste for Agder.
- Begge ønsker å bevare lokale arbeidsplasser og lokalt eierskap.
- Begge opplever økt konkurranse fra større aktører.
- Vi ønsker å stå **sammen** mot større nasjonale konkurrenter.

Felles mål om å utvikle et solid regionalt boligbyggelag med lokalt eierskap.



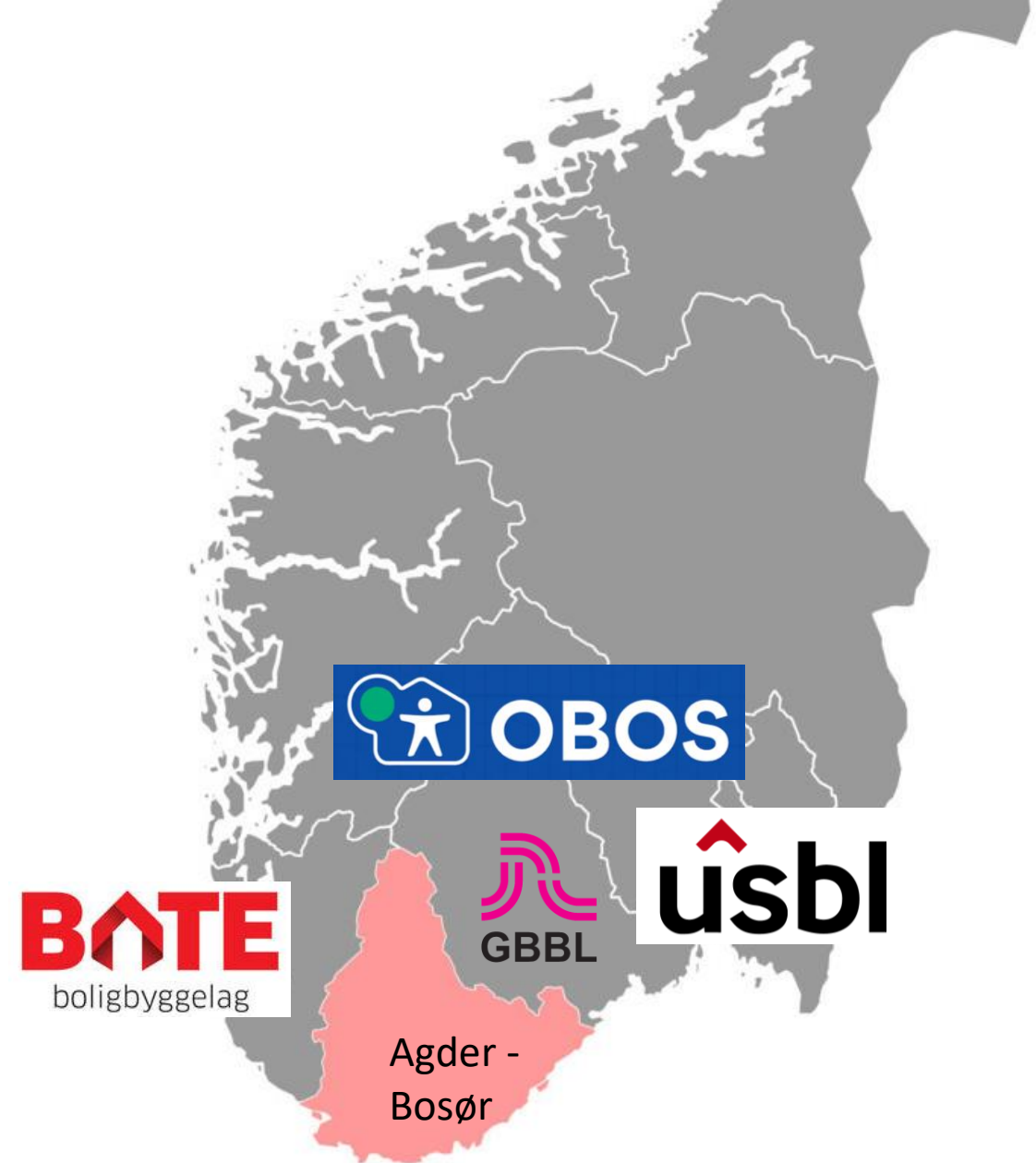
Arendal BBL + SØBO = Ett sterkere felles boligbyggelag på Agder



Hvorfor nå?

Felles utfordringer! - Felles løsninger!

- Begge opplever de samme utfordringene!
- Bedre å være gode partnere enn konkurrenter.
- Begge ser tydelige synergier og fordeler ved en fusjon.
- Balansert avtale.
- Vi har god dialog mellom styrene.
- Samtaler basert på frivillighet, likeverd og respekt!
- Vi har god dialog mellom ledere på ulike nivåer.
- Ansatte slutter seg til forslaget.



Viktige elementer i en avtale

- Felles interesser og felles utfordringer.
- Likeverd, respekt og utfyllende kompetanse.
- Vinn-vinn for begge parter.
- Fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. (vedtektsfestet)
- Alle ansatte beholder jobben og arbeidsstedet.
- Samme kontaktpersoner for boligselskapene.
- Lokal tjenesteyting.
- Balansert personalkabal i styre og ledelse.



Styrene anbefaler en fusjon

Vi vil **sammen** bygge et **større** og **sterkere** boligbyggelag som kan være **lokalt** til stede for medlemmer, kunder og ansatte på Agder i mange år fremover!



Bosør

Boligbyggelaget i sør.

Større, bedre og fortsatt lokale!



Avtale med balanse og likeverd – styre og administrasjon

Fusjonsavtalen sikrer god representasjon fra Arendal:

Styret:

- Jon Duus (Arendal) blir styreleder
- Bodil Haugen (Arendal) får fast styreplass
- Bjørn Magne Hansen, Arendal får fast ansattes representant
- Finn Ljøsne, Arendal (Grimstad) får 1. vara med fast møterett (ny)

Valgkomité:

- Begge parter får to faste og en vara

Administrasjon:

- Kristian Råmunddal (SØBO) blir adm. dir.
- Per Selås (Arendal) blir eiendoms- og utviklingsdirektør
- Øvrige ledere fordeles jevnt mellom de to partene
- Alle dagens ledere i Arendal fortsetter i lederroller



Skisse til nytt organisasjonskart - god fordeling av sentrale ledere

Økonomi

Leder: SØBO

Regnskap

Leder: Arendal

Gruppeledere: Arendal/Kristiansand

Rådgiving

Leder: SØBO

Gruppeledere: Arendal/Kristiansand

Marked og medlem

Leder: Arendal

Adm. dir.

SØBO

Eiendomsutvikling

Leder: Arendal

Teknisk

Leder Prosjekt og Nybygg:
Arendal

Leder Vedlikehold og skade:
SØBO

Fordeler for våre medlemmer

- **Forkjøpsrett** til mange flere boliger.
(Hele Agder, Storbysamarbeidet + Felles forkjøpsrett som tidligere)
 - **Redusert medlemskontingent** fra kr. 380,- til kr. **300,-**.
 - Medlemsfordeler på hele Agder – bl.a. rabattavtale på Kilden.
 - Flere **bonus- og rabattavtaler** – i og utenfor Agder.
 - Økt satsing på nye **boligprosjekter** i og utenfor Arendal.
-
- Alle beholder sin nåværende ansiennitet.
 - De som har to medlemskap, beholder den beste ansienniteten.
 - Årstall for ansiennitet beholdes ved overføring av medlemskap.
-
- Fortsatt **lokalt kontor** i Arendal med samme ansatte som før.



Samarbeid gir flere medlemsfordeler



Bedre tjenester for boligselskapene

- Fortsatt lokalt, **fullverdig** kontor i Arendal, se vedtekter.
- Samme **kontaktpersoner**.
- Styrket **kompetanse** på kjerneområder, mindre sårbarhet;
 - Regnskap
 - Styrerådgiving
 - Vedlikehold, energi, rehabilitering, HMS
 - Prosjektledelse
 - Juridiske tjenester
- **Forretningsføreravtaler** videreføres uten prisendring som følge av fusjon.
- Økt kundemasse og effektiv drift gjør det enklere å videreføre **konkurransedyktige betingelser**.



Fordeler for boligselskapene

- Bedre brukervennlige digitale løsninger mv.
- Nye tjenester og større utviklingsressurser.
- Fortsatt lokale kurs, arrangementer og samlinger i Arendal.
- Mer attraktiv arbeidsgiver – sikrer god kompetanse for våre kunder.
- Økt profesjonalitet på internkontroll, kvalitetssikring mv.
- Adm. dir. har faste kontordager i begge byer.
- Andre sentrale ledere er jevnlig tilstede på begge kontorer.



Miljøfond

- 10 % av årsresultatet i boligbyggelaget settes av til et Miljøfond.
- Boligselskapene kan søke om støtte til miljøvennlige og bærekraftige tiltak.
- Årlig miljøpris til et boligselskap som utmerker seg med “Fyrtårnprosjekt”.

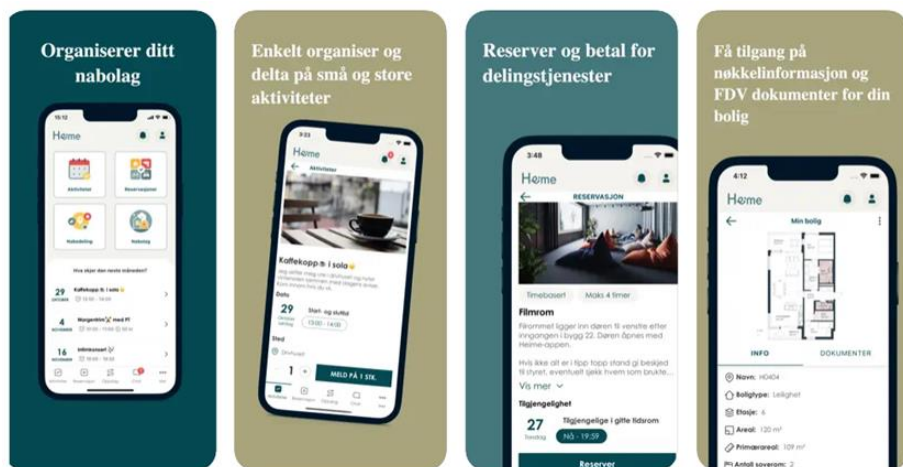


Nye produkter kommer!



Samarbeidet gir tilgang til en rekke nye produkter og tjenester, f.eks:

- **Klare** – profesjonell betalingsoppfølging og trygghet for månedlig innbetaling.
- **Sociale / Heime** – brukervennlige apper for nabodeling og naboinvolvering.
- **Unloc** – digitale nøkler til fellesdører med mulighet for digital ringetabla.
- **Coo Deleie** – Boligkjøpsmodell for å bidra til tilstrekkelig egenkapital.
- **Divisio** – Enklere digital løsning for små boligselskap.





Hvis du har inntekt og betjeningsevne, men mangler nødvendig egenkapital for å kjøpe bolig, kan vi hjelpe deg!

Økt satsing på nye boliger

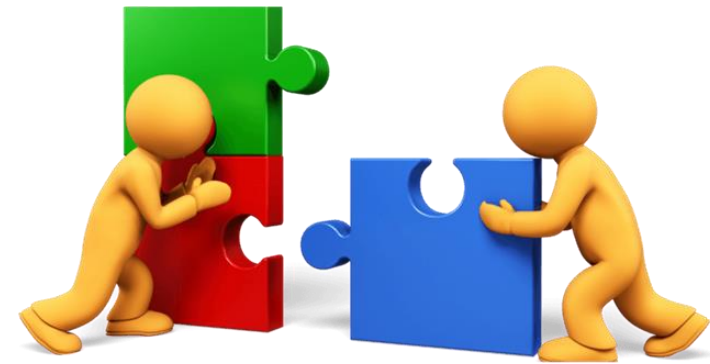
- Fusjon skal bidra til økt boligutvikling i både Arendal og Kristiansand, og i andre deler av Agder.
- Sammen får vi et bedre økonomisk fundament for flere prosjekter.
- Per Selås får en mer rendyrket rolle for en strategisk boligssatsing.
- To tekniske avdelinger med utfyllende erfaring og kompetanse.
- Begge boligbyggelag er allerede engasjert i gode prosjekter.
- I fremtiden blir det flere nye.

Bosør skal være et byggende boligbyggelag.



Ett felles boligbyggelag gir synergier

Sammen er vi bedre rustet for fremtiden!



Synergier (1) – effektivitet og reduserte **kostnader**

- Sammen skal vi jobbe for mest mulig effektiv drift på alle tjenesteområder.
- Vi skal lære av hverandres «beste praksis» og finne fremtidens løsninger sammen.
- På mange områder kan vi samle to tidligere løsninger til en, og redusere kostnader, f.eks.:
 - Marked og kommunikasjon – nettsider, medlemsblad, sosiale plattformer mv.
 - IT og systemer
 - Revisjon
 - Bank og forsikring
 - HR/personal

Synergier (2) - bedre og mer effektiv bruk av **kompetanse**

- Bedre mulighet til å utvikle **spisskompetanse**.
- Økt kapasitet til ledelse.
- Felles innsats for **utvikling** og **effektivisering** av arbeidsprosesser
- Reduserte kostnader og ressursbruk med **felles løsninger**
- **Styrket fagmiljø** på tekniske tjenester, prosjektledelse og energirådgiving
- Enda mer **attraktiv arbeidsgiver** i regionen – tiltrekke den beste kompetansen



Synergier (3) – styrket regional markedsposisjon

- Økt **konkurranseskraft** - Sterkere i møte med nasjonale, regionale og lokale konkurrenter
- Bedre plattform for å forhandle frem attraktive **samarbeidsavtaler** for våre kunder.
- Økt **synlighet** på hele Agder
- Effektiv **markedsføring** gir flere boligselskap til forvaltning, medlemsvekst mv.
- Styrket satsing på **boligutvikling** i større deler av Agder



Synergier (4) – tydeligere regional **samfunnsrolle**

- Mer kjent og **attraktiv partner** for kommuner, fylke og private
- Tydeligere stemme i bolig og **interessepolitikk**
- Sterkere engasjement i saker om boliger for **eldre, unge** i etableringsfasen, boliger for grupper med særskilte behov mv.
- Mer aktiv pådriver for miljøvennlige og **energieffektive** boliger
- Fortsatt tydelig **lokal tilstedeværelse** i Arendal og Kristiansand



Positiv holdning blant de ansatte

Et boligbyggelag som er bedre for medlemmer og kunder, vil også gi **tryggere og mer spennende lokale arbeidsplasser** i fremtiden.



Større, bedre og fortsatt lokale!

Hva betyr det i praksis?

Hvorfor er det bra å bli **større**?

- Vi får rundt 28 000 medlemmer. Agder har 322 000 innbyggere. Det er potensial for mange flere medlemmer!
- Sammen har vi 90 % markedsandel på borettslag. På boligsameier har vi rundt 50 % markedsandel på Agder.
- Det er fortsatt mange flere potensielle kunder!
- Ett større boligbyggelag gir mer robust økonomi og flere ressurser til et enda bedre tilbud til våre kunder.
- Mange fornøyde medlemmer og kunder sikrer langsiktig grunnlag for et lokalt boligbyggelag på Agder

Vi skal SAMMEN ta en posisjon som det største og foretrukne boligbyggelaget i sør!

Hvorfor blir vi **bedre** sammen?



- Flere dyktige fagfolk på alle tjenesteområder.
- Mer kompetanse til videre utvikling av konkurransedyktige produkter og tjenester.
- Flere ressurser til utvikling og implementering av nye digitale løsninger.
- Bedre kapasitet til å tilfredsstille krav til internkontroll og compliance.
- Styrket spisskompetanse på ulike tjenesteområder.
- Kapasitet til å delta i flere attraktive boligprosjekter på hele Agder.
- Sterkere konkurransekraft for å møte større nasjonale konkurrenter.

Vi blir BEDRE SAMMEN. Det blir en stor fordel for våre medlemmer og kunder!

Hva mener vi med **fortsatt lokale**?

- Fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. Vedtektsfestet.
- Fortsatt full bemanning på alle fagområder i begge byer.
- Administrerende direktør skal være minst 2 dager i uka på hvert kontor.
- Andre sentrale ledere skal ha jevnlig kontordager i begge byer.
- Eiendomsselskap skal ha forretningsadresse i Arendal.
- Mål om langsiktig vekst og flere ansatte i begge byer.
- Bosør skal være synlige og aktive i samfunns- og næringsliv i Arendal og Kristiansand.
- Vi skal tilby lokale kurs, fagsamlinger og sosiale arrangementer i begge byer.
- Dette er tenkt som en varig løsning – ikke en midlertidig overgangsordning.

Vi skal fortsatt være like lokalt tilstede som tidligere. Nå og i fremtiden.



Og hele resten av gjengen..

Vi må ha felles **navn** som oppleves bra for alle.

Bosør

bosor.no

Bosør

Boligbyggelaget i sør.

bosor.no

Bosør

Boligbyggelaget i sør.

Større, bedre og fortsatt lokale!

