

Stadgar för  
OBOS BBL

## Stadgar för OBOS BBL

OBOS stadgar, antagna av årsstämman den 25 april 2005, med ändringar antagna av årsstämman den 20 april 2009, 18 januari 2010, 15 april 2013, 28 april 2014 samt 14 maj 2019.

Stadgarna bygger på den norska Boligbyggelagsloven av den 6 juni 2003 och ersätter tidigare stadgar för OBOS antagna av årsstämman den 26 maj 1961.

- OBOS klassificeras på norska som en kooperativ bostadsutvecklare enligt den norska Boligbyggelagsloven av den 6 juni 2003.
- OBOS är som medlemsorganisation ägd av sina medlemmar och skyldig att verka till deras fördel.
- Medlemmarna som ägare och kunder ska alltid stå i huvudfokus för all OBOS verksamhet.
- Medlemmarnas bostadsdrömmar ska förverkligas genom att skapa bra bostäder till ett rimligt pris och en professionell och kostnadseffektiv egendomsförvaltning.
- Genom att utnyttja medlemmarnas samlade styrka ska OBOS förhandla fram avtal inom olika områden som vid var tid ska vara bland de bästa på marknaden och som medlemmarna annars inte skulle kunna få på egen hand.
- För att kunna vara en stark medlemsorganisation även i framtiden ska OBOS drivas på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i alla led. OBOS ska sträva efter att vara bäst på kvalitet och kundservice inom de områden man engagerar sig i.
- OBOS ska också vara en viktig aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen, både i Oslo och på ett nationellt plan, genom sin roll som Norges främsta bostadsutvecklare och medlemsorganisation.

## § 1 Bostadsutvecklarens namn och organisationsform

Bostadsutvecklarens namn är OBOS BBL, nedan kallat OBOS, med huvudkontor i Oslo. OBOS är en andelsförening med ett varierande antal andelsägare och varierande kapital.

Andelsägarna är inte personligen ansvariga för OBOS förpliktelser.

## § 2 Syfte

OBOS syfte är att skaffa bostäder till andelsägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt samt att förvalta bostäder för andelsägarna.

OBOS syftar dessutom till att

1. ta emot och förvalta sparpengar samt bedriva utlåningsverksamhet
2. teckna andelar eller aktier i bolag med begränsat ansvar som bedriver verksamhet som är av vikt för bostadssamarbetet
3. utföra konstruktion och/eller förvaltning av byggnader för andras räkning än andelsägarnas
4. bedriva fastighetsmäkleri.

OBOS kan även bedriva annan verksamhet som gynnar andelsägarna.

## § 3 Andelar och andelsägare

Andelarna ska uppgå till ett belopp som är i enlighet med gällande lagstiftning, dock som lägst 300 NOK och som högst 5 000 NOK. Beloppet beslutas av styrelsen. Ändringar i andelsbeloppet ska inte påverka andelar som tecknats tidigare.

OBOS ska alltid vara öppet för nya andelsägare. Alla andelar ger lika rättigheter och skyldigheter i OBOS, såvida inget annat framgår av lagstiftningen.

Efter skriftlig ansökan kan även juridiska personer bli andelsägare i OBOS.

Styrelsen kan ange villkor för att bli andelsägare.

Om styrelsen avslår en ansökan om medlemskap ska den sökande informeras om skälet till avslaget och om att den sökande kan kräva att styrelsens beslut tas upp vid årsstämman.

Varje andelsägare kan bara äga en enda andel i OBOS. Detta gäller inte juridiska personer. Juridiska personer får äga minst lika många andelar i OBOS som det antal andelar de äger i anslutna bostadsrättsföreningar.

En andel i OBOS kan inte ägas tillsammans med andra personer. Vid en samägd andel i en ansluten bostadsrättsförening måste samtliga samägare äga en andel i OBOS.

Andelsägare ska betala en medlemsavgift till OBOS som fastställs vid den ordinarie årsstämman.

Andelsbeloppet och medlemsavgiften ska vara inbetalda innan ansökan om att bli andelsägare kan godkännas.

## § 4 Överlåtelse av andelar

En andel kan inte överlåtas till andra utan godkännande från OBOS.

OBOS samtycke krävs emellertid inte när en andel överlåts till andelsägarens äkta maka/make, till andelsägarens eller äkta makans/makens släkting i rakt upp- eller nedstigande led, till fosterbarn i samma ställning som bröstarvinge, till syskon eller till någon annan som under de två senaste åren har tillhört samma hushåll som den tidigare ägaren.

Samtycke kan inte heller krävas när andelen överlåts vid bodelning efter separation eller skilsmässa, eller när en hushållsmedlem tar över andelen enligt bestämmelserna i den norska Husstandsfellesskapsloven § 3.

Om en andelsägare även äger en andel i en ansluten bostadsrättsförening kan andelen i OBOS endast överlåtas tillsammans med andelen i bostadsrättsföreningen.

Vid ägarbyte ska den nya andelsägaren omedelbart skicka ett skriftligt meddelande till OBOS, även om samtycke inte krävs.

## § 5 Uppsägning eller uteslutning av OBOS

En andelsägare kan säga upp sitt medlemskap i OBOS. Detta gäller inte andelsägare som har bostadsrätt i en bostadsrättsförening ansluten till OBOS. Uppsägningen måste ske skriftligen.

Styrelsen kan besluta att utesluta en andelsägare enligt bestämmelserna i Boligbyggelagsloven § 4-5. Den berörda personen ska informeras skriftligen om skälet till styrelsens beslut och om att andelsägaren inom 30 dagar efter det att beslutet har mottagits kan kräva att styrelsen tar upp beslutet vid årsstämman. Andelsägarens krav gentemot styrelsen innebär att beslutet skjuts upp.

En andelsägare som säger upp sitt medlemskap i OBOS eller blir utesluten har inte rätt att få tillbaka andelsbeloppet eller medlemsavgiften.

## § 6 Tilldelning av bostäder

OBOS tilldelar nya bostäder i enlighet med de bestämmelser om anciennitet som är fastställda av representantskapet, se § 13, andra stycket. Anciennitetsbestämmelserna gäller när OBOS väljer ut andelsägare som utnyttjar sin förköpsrätt, eller när OBOS fördelar bostäder på annat sätt.

Andelsägare som äger en bostad i en ansluten bostadsrättsförening måste vid övertagande av ny eller begagnad bostad i ansluten bostadsrättsförening överlåta sin tidigare bostad till den andelsägare som berörd bostadsrättsförening eller OBOS väljer ut. Andelsägaren kan emellertid äga upp till 2 bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar, i de fall då

- a) en av bostäderna ingår i en bostadsrättsförening som enligt föreningens stadgar har syftet att ge andelsägarna nyttjanderätt till fritidsbostad i föreningens fastighet, eller
- b) en av bostäderna utgör andelsägarens pendlingsbostad, eller
- c) villkoren för överlåtelse av nyttjande i enlighet med den norska Burettslagslova § 5-6 första avsnittet nr 3 är uppfyllda för en av bostäderna.

Med pendlingsbostad avses att andelsägaren måste ha 2 bostäder på grund av arbete eller verksamhet, eftersom avståndet mellan arbetsplatsen och hemmet är så stor att dagpendling inte är praktiskt genomförbar.

## § 6a Utdelning från OBOS

OBOS betalar upp till 10 % av koncernens årsöverskott efter skatt till satsningar på boendemiljö och andra allmännyttiga ändamål. Under denna punkt ska det emellertid inte betalas ut mer än styrelsen anser försvarligt. OBOS betalar inte ut någon utdelning.

## § 7 Årsstämma

OBOS högsta beslutande organ är årsstämman. Ordinarie årsstämma hålls varje år före den 1 juli.

Årsstämman sammankallas av styrelsen. Skriftlig kallelse med tillhörande dokument skickas till de utvalda delegaterna med minst 8 dagars varsel.

Styrelsen kan sammankalla till extrastämma när den anser att det är nödvändigt.

Styrelsen ska sammankalla till extrastämma när det krävs av revisor, ledare av representantskapet eller minst en tjugondel av andelsägarna. Kravet måste vara skriftligt och gälla ett tydligt angivet ämne. Styrelsen ska se till att stämman hålls inom en månad efter att kravet har framställts.

En andelsägare har rätt att ta upp frågor vid stämman som meddelats styrelsen skriftligt före den 1 april. Delegater har rätt att ta upp frågor vid stämman som meddelats styrelsen skriftligt i så god tid att de kan tas med i kallelsen.

Delegaterna har en röst var vid stämman. Delegaterna kan inte delta via ombud. Däremot kan de ta med en rådgivare som de kan ge talerätt.

## § 8 Delegater

Andelsägarna representeras vid stämman av delegater som utses enligt följande regler:

1. Andelsägare i ansluten bostadsrättsförening med 31 eller fler andelsägare utser varje år 1 delegat med suppleant för varje påbörjat 500-tal andelsägare.
2. Andelsägare i ansluten bostadsrättsförening med 30 eller färre andelsägare utser varje år 1 kandidat med suppleant att bli utvald som delegat genom lottdragning. Valkommittén drar 1 delegat bland kandidaterna för varje påbörjat 500-tal andelsägare.
3. Andelsägare som inte har tilldelats bostad i anslutna bostadsrättsföreningar samt juridiska personer som är medlemmar i OBOS och inte har tilldelats sådan bostad utser varje år 1 delegat med suppleant för varje påbörjat 500-tal andelsägare.
4. Det är endast andelsägare som har tecknat en andel före det senaste årsskiftet som har rösträtt vid val av delegater.
5. Delegater och suppleanter måste väljas bland andelsägarna.

Styrelsen kallar till möten för val av de delegater som nämns i punkt 3 ovan med minst en veckas varsel. Kallelse sker genom kungörelse i OBOS-bladet, eller på annat lämpligt sätt. Möten kan hållas för grupper av andelsägare uppdelat efter deras registreringsdatum. Varje andelsägare har som mest en röst.

Valet av delegater hålls före den ordinarie årsstämman och gäller fram till nästa val. Delegaternas namn måste vara styrelsen tillhanda senast 21 dagar före årsstämman. Alla delegater kallas till stämman genom skriftligt meddelande i enlighet med § 7.

## § 9 Punkter som ska behandlas vid den ordinarie årsstämman

Vid den ordinarie årsstämman ska följande punkter behandlas:

1. Konstituering

- a) Lista över närvarande delegater
- b) Val av sekreterare, fullmaktskommitté på 3 medlemmar och 2 personer för att justera protokollet
- c) Prövning om kallelse till årsstämman har skett i enlighet med stadgarna

2. Årsberättelse från styrelsen

3. Årsredovisning samt frågor om användning av överskott eller täckning av förlust

4. Ersättning till representantskapets medlemmar, styrelsen, kontrollkommittén och revisorn

5. Val av medlemmar och suppleanter till representantskapet och valkommittén

6. Övriga punkter som nämns i kallelsen

## § 10 Mötets ledning och röstning

Stämman leds av representantskapets ordförande, såvida inte stämman väljer en annan mötesledare.

Med de undantag som följer av lagstiftning eller stadgar fattas alla beslut genom en majoritet av de avgivna rösterna. Vid lika många röster avgör mötesledaren utfallet, även om mötesledaren inte har rösträtt. Vid val väljs den som får flest röster. Vid lika många röster avgörs valet genom lottdragning.

Styrelsens ordförande och vd:n måste närvara vid stämman och har talerätt och förslagsrätt, men ingen rösträtt, såvida de inte har utsetts till delegater.

Alla beslut protokollförs och antalet röster antecknas. En lista över de delegater som var närvarande vid stämman ska bifogas. Protokollet undertecknas av mötesledaren, sekreteraren och 2 av de närvarande delegater som valts av stämman att justera protokollet.

## § 11 Valkommitté

På förslag från föregående års valkommitté väljer stämman en valkommitté bestående av 7 medlemmar och 2 suppleanter. En åttonde medlem med suppleant utses av styrelsen.

Kommittén genomför lottdragning av delegater till stämman bland de kandidater som är anmälda från anslutna bostadsrättsföreningar i enlighet med § 8 punkt 2. Kandidaternas namn måste vara kommittén tillhanda senast 30 dagar före årsstämman. 1 delegat dras för varje påbörjat 500-tal andelsägare.

3 av kommitténs valda medlemmar och 1 suppleant måste vara boende andelsägare. 4 medlemmar och 1 suppleant måste vara bostadssökande andelsägare.

Kommittén föreslår till representantskapet val av medlemmar och suppleanter för nästa års årsstämma. Kommittén föreslår ersättning till representantskapets medlemmar, styrelsen och kontrollkommittén för representantskapet innan förslaget presenteras för årsstämman.

Kommittén, med undantag av de medlemmar som är boende andelsägare, föreslår val av delegater.

## § 12 Representantskapet

OBOS ska ha ett representantskap. Representantskapet ska bestå av 47 medlemmar och 23 suppleanter, varav 41 medlemmar och 17 suppleanter väljs av årsstämman. Av representantskapets valda medlemmar ska 21 medlemmar och 9 suppleanter vara andelsägare som inte innehar eller har tilldelats bostad i ansluten bostadsrättsförening, medan 20 medlemmar och 8 suppleanter ska inneha eller ha tilldelats sådan bostad. Suppleanterna väljs i nummerordning, var och en inom sin grupp.

Varje år ersätts den hälften av medlemmarna valda av årsstämman som har suttit med längst.

Representantskapsmedlemmar valda av årsstämman väljs för en tidsperiod på 2 år, suppleanter på 1 år. Medlemmar och suppleanter kan bli omvalda.

Anställda i OBOS och i OBOS helägda dotterbolag har rätt att utse totalt upp till 6 medlemmar och 6 suppleanter. Om de anställda inte vill utse medlemmar och suppleanter väljs medlemmar och suppleanter av årsstämman.



## § 13 Representantskapets uppdrag och befogenheter

Representantskapet ska se till att OBOS syften främjas i enlighet med gällande lagstiftning, stadgar och beslut vid årsstämman.

Representantskapet fastställer anciennitetsbestämmelser och bestämmelser om fördelning av nya och begagnade bostäder, samt kompletterande bestämmelser om överlåtelse av medlemskap och betalning av medlemsavgift. Representantskapet ska lämna sitt utlåtande till årsstämman angående om årsredovisningen och styrelsens förslag för användning av överskott eller täckning av förlust bör godkännas.

Styrelsen ska inhämta representantskapets utlåtande i ärenden som ska behandlas på OBOS årsstämma.

Representantskapet väljer OBOS styrelse med suppleanter, i enlighet med § 15, med undantag av de anställdas representanter, samt föreslår val av valkommitté för styrelseval och ersättning till styrelsemedlemmar, representantskapets medlemmar, kontrollkommitté och revisor.

Representantskapet ska utarbeta instruktioner för kontrollkommitténs verksamhet.

Representantskapsmöten hålls 2–6 gånger per år när ordföranden anser det nödvändigt, eller när minst en fjärdedel av representantskapets medlemmar inlämnar skriftlig begäran om det.

Styrelsen kallar representantskapet för konstituering inom 14 dagar efter årsstämman. Representantskapet väljer självt sin ordförande och övriga förtroendevalda som alla väljs för 1 år i taget.

Styrelsens medlemmar, vd:n och revisorn har mötes-, tale- och förslagsrätt, men inte rösträtt.

Representantskapet är beslutsfört när minst 26 medlemmar är närvarande.

Alla beslut fattas genom majoritet. De som röstar för beslutet måste emellertid utgöra minst 17 medlemmar. Vid lika många röster avgör mötesledaren utfallet.

Vid lika många röster vid val avgörs valet emellertid genom lottdragning.

Representantskapets förhandlingar protokollförs. Protokollet ska undertecknas av mötesledaren och av 2 representantskapsmedlemmar som utses till justerare.

Om en medlem väljs ut för styrelseuppdrag i OBOS måste medlemmen lämna representantskapet.

## § 14 Kontrollkommittén

Representantskapet väljer en kontrollkommitté för att se till att OBOS syften främjas i enlighet med gällande lagstiftning, stadgarna samt årsstämmans beslut. Kontrollkommittén ska bestå av 3 medlemmar och 1 suppleant. Representantskapet väljer ordförande, medan vice ordförande väljs av kontrollkommittén själv.

Kontrollkommitténs medlemmar väljs för en tidsperiod på 2 år. Suppleanter väljs för 1 år i taget. Omval kan förekomma.

## § 15 Styrelsen

OBOS ska ha en styrelse som ska bestå av styrelseordförande och upp till 8 andra medlemmar med en suppleant vald av andelsägarna och upp till 3 suppleanter valda av de anställda. Suppleanter valda av de anställda kallas endast när styrelsemedlemmar som valts av de anställda ska ersättas.

Valperioden för styrelsemedlemmar, inklusive styrelseordförande, och suppleanter är 1 år.

Representantskapet väljer styrelseordförande och 5 medlemmar med en suppleant. Bland och av de anställda i OBOS och i bolag där OBOS eller OBOS helägda dotterbolag äger samtliga aktier kan det totalt väljas upp till 3 medlemmar, eller upp till en tredjedel av styrelsemedlemmarna med suppleanter. Styrelsen väljer själv vice ordförande. Om de anställda inte vill utnämna ovan nämnda medlemmar väljs dessa av representantskapet.

Styrelseordförande eller vice ordförande och en styrelsemedlem utgör tillsammans OBOS firmatecknare. Styrelsen kan lämna fullmakt.

## § 16 Styrelsens uppdrag och beslut

Förvaltningen av OBOS lyder under styrelsen. Styrelsen ska sörja för att verksamheten organiseras på lämpligt sätt. Styrelsen ska även bevaka OBOS operativa ledning och övriga verksamhet.

Styrelsen ska behandla ärendena vid möten om styrelseordföranden inte anser att ärendet kan presenteras skriftligt eller tas upp på annat fullgott sätt. Vd:n har rätt att delta i mötet med tale- och förslagsrätt, men utan rösträtt. Styrelsemedlemmarna och vd:n kan kräva

att ärenden behandlas genom möte.

Styrelsemöten ska hållas så ofta som ledningen och kontrollen av OBOS angelägenheter föreskriver det. Styrelsens förhandlingar protokollförs.

Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av medlemmarna är närvarande eller deltar i ärendehantering. För att styrelsen ska kunna fatta ett beslut krävs majoritet bland de närvarande, emellertid måste mer än en tredjedel av samtliga styrelsemedlemmar rösta för beslutet.

## § 17 Revision

Statsauktoriserad revisor välj av årsstämman. Förslag om val av ny revisor ska anges i kallelsen till årsstämman.

Revisorn ska delta i representantskapet och vid årsstämman om ärenden som ska behandlas gör detta nödvändigt. Utöver detta har revisorn rätt att närvara.

## § 18 Upplösning

Beslut om frivillig upplösning av OBOS måste fattas vid två efter varandra följande stämmor med minst 4 veckors mellanrum.

Den ena stämman ska vara den ordinarie årsstämman. Beslut om upplösning måste fattas med minst två tredjedelars majoritet av de avgivna rösterna och ska i övrigt ske i enlighet med den norska Boligbyggelagsloven § 10.

## § 19 Ändring av stadgarna

Ändring av stadgarna beslutas av årsstämman med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.