



OBOS GENERALFORSAMLING

Innkomne forslag - 2021

3	Innhold (avsnitt 1 - 6 ettersendes via innkalling)	
4	7. Innkomne forslag	4
5	7.1. Forslag fra Styret	4
6	7.1.1 Et demokratiprojekt	4
7	7.1.2 Ytterligere bidrag til bærekraft i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag	8
8	7.1.3 Hvordan øke OBOS sitt boligsosiale ansvar	9
9	7.2. Forslag fra medlemmer og delegerte	11
10	7.2.1. Forslag knyttet til OBOS og medlemsdemokrati	11
11	7.2.1.1. Styrets innledning:.....	11
12	7.2.1.2. De enkelte forslag	11
13	7.2.1.2.1. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene	11
14	7.2.1.2.2. Forslag fra Clas Ola Høsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer.	12
15	7.2.1.2.3. Forslag fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektene § 15.....	13
16	7.2.1.2.4. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS' vedtekter	14
17	7.2.1.2.5. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §8 nest siste avsnitt i OBOS' vedtekter	16
18	7.2.1.2.6. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 andre avsnitt i OBOS' vedtekter	17
19	7.2.1.2.7. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter	18
20	7.2.1.2.8. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 første avsnitt i OBOS' vedtekter	18
21	7.2.1.2.9. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 tiende avsnitt i OBOS' vedtekter	19
22	7.2.1.2.10. Forslag fra Håvard Brekke om publisering av OBOS' styringsdokumenter	20
23	7.2.1.2.11. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS' styringsdokumenter	21
24	7.2.1.2.12. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter.....	22
25	7.2.1.2.13. Forslag fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringsaker.....	22
26	7.2.1.2.14. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer	23
27	7.2.1.2.15. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer	24
28	7.2.1.2.16. Forslag fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte	
29	medlemmer	24
30	7.2.1.2.17. Forslag fra Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende) og Johnny Gimmestad	
31	(delegert for andelseierne i Etterstad Øst borettslag) om medvirkning	25
32	7.2.1.2.18. Forslag fra Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende)	27
33	7.2.1.2.19. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre vedtektene § 7 annet ledd	29
34	7.2.1.2.20. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 fjerde avsnitt i OBOS' vedtekter	30
35	7.2.1.2.21. Forslag fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et	
36	organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS	31
37	7.2.1.2.22. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter	33

38	7.2.1.2.23. Forslag fra Eivind Gramme om å innhente uavhengige vurderinger av habiliteten for enkelte medlemmer i hver enkelt sak som behandles	34
40	7.2.2. Forslag knyttet til OBOS' virksomhet	36
41	7.2.2.1. Forslag fra Håkon Sagberg om å oppløse OBOS og dele ut verdiene til andelseierne.....	36
42	7.2.2.2. Forslag fra Erik Dugstad om ikke å ha virksomhet utenfor Norge, og kun å selge boliger til medlemmer	37
44	7.2.2.3. Forslag fra Erik Dugstad om å kun selge boliger til medlemmer.....	38
45	7.2.2.4. Forslag fra Andreas Lindrupsen om fisjon av den norske og svenske virksomheten.....	38
46	7.2.2.5. Forslag fra Kjetil Berglund om å legge til ny § 6b i vedtektene om selvkostprinsipp for OBOS Eiendomsforvaltning	39
48	7.2.2.6. Forslag I fra Evy-Aina Røed (delegert for Etterstad Sør borettslag) om gratis tjenester til borettslagene m.m.	41
50	7.2.2.7. Forslag II fra Evy-Aina Røed (delegert for Etterstad Sør borettslag) om gratis tjenester til borettslagene m.m.	42
52	7.2.2.8. Forslag fra Erlend Reiersen.....	44
53	7.2.2.9. Forslag fra Jostein Starrfelt om å erstatte konsernsjefen	45
54	7.2.2.10. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre den innledende bestemmelsen i OBOS' vedtekter	46
56	7.2.2.11. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å endre punkt 3 i § 2 Formål i vedtektene.....	47
57	7.2.2.12. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke siste ledd punkt i § 2 Formål i vedtektene	48
59	7.2.2.13. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke tredje og endre sjette ledd i § 3 Andeler og andelseiere i vedtektene	48
61	7.2.2.14. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om troskap til OBOS' grunntanke.....	49
63	7.2.2.15. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger, og Kristian Myhre om OBOS som pådriver for rimelige, gode boliger.....	50
65	7.2.2.16. Forslag fra Benjamin Endre Larsen om bærekraftig infrastruktur	52
66	7.2.2.17. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om grønnere byutvikling	53
68	7.2.2.18. Forslag fra Sverre Landmark om utøvelsen av OBOS' rolle som samfunnsaktør og innovatør innen bolig-, steds- og byutviklingen.....	54
70	7.2.2.19. Forslag fra Kjetil Berglund om at generalforsamlingen vedtar at salget av boligblokk på Ulven er i strid med OBOS' vedtekter	56
72	7.2.2.20. Forslag fra Kjetil Berglund om at styret bes legge fram konseptutredning om ny tjeneste om utleie	58
74	7.2.2.21. Forslag fra Kjetil Berglund om at andelseiere gis mulighet til å registrere medeier i andel uten at det påløper kostnader for registrering	59

76	7.2.2.22. Forslag fra Benjamin E. Larsen om ny 14a i OBOS' vedtekter	59
77	7.2.2.23. Forslag fra Håvard Brekke om utleie av boliger	61
78	7.2.2.24. Forslag fra Jostein Starrfelt om godtgjørelse til styret m.fl.....	62
79	7.2.2.25. Forslag fra Jostein Starrfelt om å være pådriver for den tredje boligsektor.....	64
80	7.2.2.26. Forslag fra Jostein Starrfelt om konsernledelsens lønnsnivå	64
81	7.2.2.27. Forslag fra Eivind Gramme om granskning av styrets forvaltning	65
82	7.2.2.28. Forslag fra Sten Kristiansen om beboersamarbeid	66
83	7.2.2.29. Forslag fra Sten Kristiansen om eierinnflytelse	67
84	7.2.2.30. Forslag fra Sten Kristiansen om NIBOR-lån	67
85	7.2.2.31. Forslag fra Sten Kristiansen om reklamasjoner I.....	68
86	7.2.2.32. Forslag fra Sten Kristiansen om reklamasjoner II.....	68
87	7.2.2.33. Forslag fra Sten Kristiansen om reklamasjoner III.....	69
88	7.2.2.34. Forslag fra Sten Kristiansen om kulturlokaler	69
89	7.2.2.35. Forslag fra Sten Kristiansen om Fyrhuset i Kværnerbyen	70
90	7.2.2.36. Forslag fra Sten Kristiansen om infrastruktur	71
91	7.2.2.37. Forslag fra Sten Kristiansen om prissetting av servicetjenester	71
92	7.2.2.38. Forslag fra Sten Kristiansen om evaluering av vedtatte forslag.....	72
93		
94		

95 7. Innkomne forslag

96 7.1. Forslag fra Styret

97 Det er innkommet en rekke ulike forslag fra andelseierne med mange gode tanker om hvordan OBOS
98 kan utvikles i retning av en enda mer sosialt ansvarstakende og bærekraftorientert organisasjon,
99 samtidig som medlemmenes medvirkning på virksomhetens utvikling, styrkes. Det er foreslått en
100 rekke konkrete endringer i vedtekter som i detalj regulerer hvordan virksomheten skal styres,
101 voteringsregler, stemmerettsbegrensninger på enkelte grupper medlemmer, samt et
102 organisasjonsprosjekt.

103 Med denne bakgrunn vil styret spesielt løfte fram tre områder der styret vil legge fram egne forslag:

- 104 1. Et demokratiprojekt
- 105 2. Bærekraft i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag
- 106 3. Hvordan øke OBOS sitt boligsosiale ansvar

107

108

109 7.1.1 Et demokratiprojekt

110 **Forslaget:**

111 Styret foreslår at alle demokratiproblemstillinger for et kommersielt samvirke gis en omfattende
112 utredning i det som er kalt Demokratiprojektet. Det skal gi medlemmene et grundigst og best mulig
113 diskusjons- og beslutningsgrunnlag til generalforsamlingen i 2022.

114

115 **Styrets begrunnelse:**

116 OBOS har eksistert i over 90 år. Gjennom disse årene har både organisasjonsform og selskapets
117 virksomhet utviklet seg svært mye. Det er langt fra et boligbyggelag uten vesentlige midler, stiftet av
118 bygningsarbeidere i Oslo, til en åpen medlemsorganisasjon med milliardomsetning og over 514.000
119 medlemmer i Norge og Sverige.

120 OBOS har i løpet av de siste fem år tatt vesentlige skritt i retning av å konsentrere virksomheten
121 rundt sine kjerneområder og har i løpet av de siste 10 årene bygget like mange boliger for
122 medlemmene som OBOS gjorde i tiårene 50-, 60- og 70-tallet til sammen.

123 Styret mener det er avgjørende viktig at medlemsdemokratiet i OBOS utvikler seg i takt med
124 selskapet for øvrig. Styret vil legge til rette for og bidra til at OBOS får enda mer aktive og involverte
125 medlemmer som bidrar til å sikre og styrke fremtidens OBOS.

126 OBOS driver en betydelig økonomisk virksomhet med over 2 500 ansatte og en totalbalanse på vel
127 100 milliarder kroner. Vi har rettslige og faktiske forpliktelser og begrensninger knyttet til ansvar
128 både overfor myndigheter, långivere, samarbeidspartnere og kunder. OBOS har mange viktige
129 hensyn og oppgaver som må ivaretas. Utvikling og drift av OBOS må skje innenfor de rammene som
130 settes gjennom lovgivningen, gjennom selskapets egne vedtekter og gjennom øvrige rammer for god
131 selskapsdrift.

132 Utover dette må selskapet forholde seg til regulatoriske forhold bl.a. knyttet til konkurranserettslige
133 regler, og minoritetsvernet knyttet til ulike medlemsgruppers interesser og rettigheter i
134 boligbyggelagslovens regler.

135 Disse forholdene avgjør også hva, og hvordan, selskapets styrende organer kan endre
136 selskapsformen, organiseringen, vedtektene og praktiseringen av dem.

137 Mange av forslagene som har kommet inn, vil hver for seg, og ikke minst samlet, ha store og
138 uoversiktlige konsekvenser for OBOS sitt medlemsdemokrati, kommersielle konkurransevne og
139 mulighet til å bygge boliger overalt der OBOS har medlemmer. De reiser kompliserte og
140 sammensatte spørsmål, også juridisk.

141 Det er ikke praktisk mulig å konsekvensutrede alle forslagene før generalforsamlingen, hverken hver
142 for seg eller som helhet. Det er heller ikke tid på generalforsamlingen til fullverdige diskusjoner om
143 hvert forslag.

144 Styret mener derfor det er riktig at alle forslagene behandles videre i en åpen og grundig prosess.
145 Hvert enkeltforslag må få den utredningen det fortjener, samtidig som de vurderes i en helhet,
146 sammen med andre forslag, ideer, muligheter og utfordringer. Det må gjøres faglig og objektivt, men
147 med dyp kunnskap om - og brede erfaringer fra - hele OBOS.

148 Utvalgets mandat

149 Dette skal være et fagutvalg som skal levere et objektivt og solid kunnskapsgrunnlag. Utvalget skal
150 utrede lovlige og økonomiske forutsetninger og gi faglig baserte råd for økt demokratisk innflytelse i
151 OBOS. Det er opp til OBOS sine organer å bestemme retningen innenfor de rammene som utvalget
152 har trukket opp.

153 Utvalget nedsettes av styret fordi det er styret som etter loven har ansvaret for forvaltningen av
154 laget i henhold til lov og vedtekter. Det foreslåtte mandatet er samtidig satt opp for å sikre at
155 utvalget jobber uavhengig, fritt og helhetlig med faglige spørsmål.

156 Prosjektet skal gjennomføres med ekstern ledelse, eksterne fagressurser, OBOS-medlemmer og
157 ansatte. Hele bredden av OBOS sine medlemmer skal involveres gjennom en referansegruppe.

158 Utvalget skal arbeide i rundt 6 måneder. Utvalgets innstilling skal offentliggjøres når den overleveres
159 styret, slik at alle sitter med det samme objektive grunnlaget for videre arbeid og gode diskusjoner.

160 Mandatet for demokratiprojektet er å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et
161 stort samvirkeforetak med bred medlemsmedvirkning. Det bør inneholde en analyse av hvordan
162 dagens styrings- og kontrollorganer er sammensatt og fungerer. Utvalget må se på relevant
163 lovgivning, vedtekter, andre relevante samvirkeorganisasjoner, hensynet til OBOS' hovedformål,
164 representasjon fra ulike grupper medlemmer, valgordninger og deltakelse. Det er avgjørende at
165 OBOS har forutsigbare rammebetingelser, en struktur som er egnet for intens konkurranse i
166 eiendomsmarkedet, samt sterke og kompetente styrende organer som er i stand til å ivareta det
167 forretningsmessige og det strategiske på en god og forsvarlig måte, og samtidig ivareta
168 medlemsfelleskapets interesser balansert og i tråd med selskapets formål og vedtekter

169 Fagutvalget skal således vurdere alle styringsmessige sider ved en kommersiell medlemseid
170 virksomhet. Det inkluderer blant annet:

- 171 • Eierne/medlemmenes involvering og innflytelse i styringen av virksomheten, med mål om
172 økt medlemsinvolvering.

- 173 • De ulike selskapsorganenes funksjon og rolles som bakgrunn for en vurdering av OBOS sin
174 styringsmodell opp mot andre relevante sammenlignbare virksomheter i Norge og
175 internasjonalt.
- 176 • En uavhengig vurdering av alle innkomne forslag til generalforsamlingen til forbedringer og
177 endringer i styringsmodellen.
- 178 • Ivaretagelse av den store økonomisk virksomhet som OBOS driver, med 2500 ansatte, 12-15
179 milliarder kr i omsetning, tusenvis av ansatte i verdikjeden og titalls milliarder i gjeld.
180 Herunder sikre at verdiene forvaltes godt for fremtidige generasjoner medlemmer, inkludert
181 at det sikres full konkurransekraft i relevante markeder blant annet for å sikre høy
182 boligbygging for medlemmene, forutsigbar drift samt tillit hos samarbeidspartnere, kunder
183 og banker.

184 Mandatet er **ikke** å vurdere hvilken virksomhet OBOS skal drive, politiske spørsmål, gransking av
185 eksisterende virksomhet eller lignende.

186
187 Utvalgets sammensetning

188 Styret har vært opptatt av at et demokratiutvalg må operere uavhengig av eksisterende
189 styringsstrukturer i OBOS. Det innebærer at verken styret eller representantskapet kan ha
190 representasjon i utvalget. Dette for å sikre at de råd som gis bygger på et så objektivt og faglig
191 grunnlag som mulig.

192 Et slikt prosjekt må ledes av en uavhengig, men faglig svært kvalifisert ressursperson.

193 **Professor Tore Bråthen** er en svært sterk leder for utvalget. Professor Bråthen har ledet Institutt for
194 rettsvitenskap og styring ved Handelshøyskolen BI i 12 år. Han har vært tilknyttet forskningen ved BI
195 Senter for Stiftelser og er professor II ved Universitetet i Tromsø. Han er en av landets ledende
196 autoriteter innen selskapsrett og virksomhetsstyring. Han har i tillegg bred erfaring med å lede utvalg
197 og utrede kompliserte områder.

198 Utover dette ønsker styret et sterkt faglig innslag, både fra teoretisk og praktisk side. Derfor har
199 styret foreslått at utvalget skal ha ytterligere 2-3 rene faglige ressurser.

200 Styret har foreslått at den ene er **Tore Fjørtoft**, som er partner i advokatselskapet Schjødt. Fjørtoft er
201 den eneste med doktorgrad i samvirkerett i Norge og regnes som landets fremste ekspert på dette.
202 Han foreleser i selskapsrett ved Det juridiske fakultet ved Universitetet i Oslo. Fjørtoft har ellers vært
203 både lovrådgiver i Justisdepartementet og leder og medlem av lovutvalg.

204 Styret har også foreslått **Hanne Refsholt** som medlem i utvalget. Refsholt har lang og variert erfaring
205 fra samvirker, medlemsorganisasjoner og andre typer fellesskap der eierstyringen er både viktig og
206 komplisert. Refsholt har vært konsernsjef i Tine, hun er styreleder i Oslo Røde Kors og Sintef. Hun er
207 også styremedlem i Tankesmien Agenda. Refsholt vil tilføre utvalget et utenfra-perspektiv, men også
208 dyp kunnskap om utvikling, omstilling og involvering av eide fellesskap.

209 Dersom det er behov for ytterligere en fagressurs, for å supplere arbeidet innenfor fagområder som
210 ikke dekkes av disse, kan utvalgsleder utnevne ytterligere 1 person til utvalget.

211 Utvalget vil videre ha **2 medlemsressurser**. Formålet er å kunne representere ordinære medlemmers
212 erfaringer, perspektiver og ønsker. Disse utnevnes av representantskapet, på vegne av
213 medlemsfelleskapet. I tråd med målsetningene om uavhengighet, kan disse medlemmene ikke være
214 en del av representantskapet. Hvilke kvalifikasjoner medlemmene ellers bør ha, avgjøres av
215 representantskapet.

216 Utover dette er det naturlig at **1 ressurs fra de ansatte** i virksomheten har plass i utvalget. Ansattes
217 krav på medvirkning i prosesser som er avgjørende for deres arbeidssituasjon er beskrevet både i
218 Arbeidsmiljølov og avtaleverk, samt har en lang presedens i norsk arbeidsliv. Samtidig har ansatte
219 unik kompetanse om bedriften. Vedkommende vil ikke sitte i styre, konsernledelse eller
220 representantskap. Det er enighet med de ansatte om at deres foretrukne kandidat til fagutvalget,
221 som også er styremedlem i OBOS, trekker seg fra fagutvalget i tråd med de hensyn som er beskrevet
222 over, og at det velges et annet medlem blant de ansatte som ikke sitter i OBOS sitt styre.

223 Utvalget er satt opp med egen sekretær.

224 Det er samtidig avgjørende viktig at hele bredden i medlemskapet blir hørt og forstått. Styret har
225 derfor også foreslått at det nedsettes en referansegruppe som ivaretar dette. Vi skriver mer om det
226 under.

227

228 Representantskapets involvering og den større referansegruppen

229 Representantskapet, som er medlemsmassens representanter, demokratisk valgt på selskapets
230 generalforsamling, utnevner en større referansegruppe. Denne holdes orientert om prosjektets
231 utvikling. Referansegruppen skal involveres direkte i arbeidet og møte fagutvalget, få innsikt i
232 utvalgets tenkning, gi sine egne innspill og delta i diskusjoner med fagutvalget.

233 Referansegruppen skal ha et representativt utvalg av OBOS sine medlemmer innen i hvert fall:
234 Geografisk tilhørighet, forholdet mellom boende og hussøkende, alder og kjønn. Representantskapet
235 skal selv delta i referansegruppen med inntil 25 prosent av dets medlemmer. Referansegruppen
236 ledes av representantskapets leder og nestleder.

237 Når fagutvalgets innstilling overleveres styret, skal den samtidig offentliggjøres. Det vil gi et solid og
238 faglig grunnlag for videre diskusjoner, vurderinger, forslag og retningsvalg for hele medlemsmassen i
239 OBOS.

240 Styret vil diskutere innstillingen, dens bakgrunnsbeskrivelser, konklusjoner og begrunnelser med
241 representantskapet og få deres innspill, før styret fremmer sine forslag til generalforsamlingen i
242 2022.

243 Utvalget leverer sin innstilling til styret. Innstillingen gjøres også offentlig tilgjengelig. Ut fra utvalgets
244 innstilling utarbeider styret sitt forslag til endringer som fremlegges for beslutning på
245 generalforsamlingen i 2022.

246

247 **Representantskapets behandling:**

248 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

249
250
251
252
253
254

Styrets innstilling til vedtak:

Styret bes initiere et demokratiprojekt som beskrevet over og med det mandat, fagutvalg og referansegruppe som der er beskrevet.

255 **7.1.2 Ytterligere bidrag til bærekraft i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag**

256 **Forslaget:**

257 Styrking av miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag ved økt satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i
258 eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag

259

260 **Styrets begrunnelse:**

261 Borettslagene er ryggraden i OBOS. Inne i og utenfor husene har generasjoner av medlemmer levd
262 sine liv. Det er OBOS sin målsetning å understøtte at dette blir gode liv.

263 OBOS har 1.096 tilknyttede borettslag i Norge med 92.470 boliger. Antallet boliger i tilknyttede
264 borettslag har økt med 30% siste 10 år. Den kraftige økningen er i stor grad et resultat av fusjoner
265 med flere boligbyggelag ulike steder i Norge, samt høy byggeaktivitet.

266 OBOS har generelt intensivert sin satsing på bærekraft de seneste årene. I årsrapporten 2020
267 beskrives hvilke mål OBOS har satt opp innenfor dette området, som reduserte utslipp fra OBOS sine
268 byggeplasser med 45% i løpet av 5 år, miljømerking som BREEAM-NOR og Svanemerking av alle nye
269 boligprosjekter, økt materialgjenvinning, osv. På Fornebu planlegger OBOS et Future-built-prosjekt
270 som ser på ombruk, materialgjenvinning og økt andel bruk av resirkulerte produkter med sikte på å
271 redusere klimautslippene i prosjektet med mer enn 50%.

272

273 Men OBOS ønsker naturligvis også å bidra til at de borettslagene vi allerede har bygget, er og forblir
274 gode boliger, både for de medlemmene som bor der nå og for de som skal bo der i fremtiden. For å
275 gjøre det mer attraktivt for boligselskapene å investere i beboernes trivsel, har OBOS siden 2017
276 bevilget 49 millioner kroner totalt sett til tiltak for bomiljø og klima/miljø. Videre har OBOS, for å
277 støtte god forvaltning og effektivt styrearbeid for det enkelte borettslag, i løpet av de siste 5 årene
278 investert godt over 50 millioner kroner på teknologiske løsninger som Styrerommet og Vibbo. 100
279 prosent av boligselskapene som kjøper forvaltningstjenester av OBOS, benytter Styrerommet. Ca.
280 80% av husstandene i de forvaltede boligselskapene har tatt Vibbo i bruk. Videre er det utviklet en
281 løsning for digitale årsmøter som mange borettslag fikk god nytte av da covid-19 satte en stopper for
282 gjennomføring av fysiske årsmøter.

283 Styret ønsker å fortsette å bidra til en langsiktig styrking av gode og miljøtilpassede boliger. Dette vil
284 styrke både livskvalitet og attraktiviteten av boligene.

285

286 **Representantskapets behandling:**

287 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

288

289 **Styrets innstilling til vedtak:**

290 Styret bes avsette 250 millioner kroner for bruk over 5 år, 50 millioner kroner per år, til satsing på
291 bomiljø, klima- og miljøtiltak i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag.

292

293

294

295 7.1.3 Hvordan øke OBOS sitt boligsosiale ansvar

296 **Forslaget:**

297 En styrket sosial boligprofil ved å tilby flere boliger med innstegsmodeller og sikre en større andel
298 borettslagsleiligheter.

299

300 **Styrets begrunnelse:**

301 OBOS har de siste årene prioritert et høyt byggevolum for å levere på formålet om å sørge for boliger
302 til sine medlemmer. Dette er en strategi som har vært bredt forankret i representantskap, styre og
303 generalforsamling. OBOS har i Norge bygget mer enn 10.000 boliger de siste 5 årene, mot rundt
304 5.000 boliger i de foregående fem årene. Dette er på fem år en dobling av boligtilbudet til
305 medlemmene. Tilbudet har aldri vært høyere.

306 Over 70% av OBOS sin omsetning er innen boligutvikling. Næringsbygg står for mye av det øvrige. Her
307 bygger vi for eksempel barnehager og skoler som ofte er en forutsetning får å få bygge boliger. I
308 tillegg, boligbygging er i dag byutvikling. Når Ulven eller Fornebu bygges ut, så er butikker,
309 serveringssteder, kontorer og så videre en naturlig del av helheten for å skape levende og attraktive
310 boområder med arbeidsplasser innen gang- eller sykkelavstand. Alt overskudd fra OBOS sin
311 virksomhet reinvesteres i virksomheten, og særlig til boligutvikling.

312 Medianprisen på leiligheter solgt i Oslo, som er landets dyreste område, er siden 2019 rundt 5,5
313 millioner kroner. Siden dette er medianen, så selges halvparten av boligene til en pris under dette
314 beløpet. Dette er mye penger, men like fullt oppnåelig i dag for folk flest. OBOS er samtidig bevisste
315 på hvor vanskelig det er for mange å komme inn i boligmarkedet i pressområder generelt, og i Oslo
316 spesielt, særlig om man kun kan basere seg på en inntekt. Derfor er det fra 2018 utviklet to
317 innstegsmodeller for å gjøre det lettere for lavtlønte eller medlemmer med lav egenkapital å kjøpe
318 sin første bolig, OBOS Bostart og OBOS Deleie. Fram til nå har vi solgt flere hundre boliger med disse
319 modellene. I 2021 er planen å tilby medlemmene mellom 700 og 800 nye boliger med mulighet for
320 disse modellene.

321 Mange av de innkomne forslagene signaliserer et ønske om at OBOS må bygge og selge boliger under
322 markedspris for å møte utfordringer knyttet til et boligmarked der mange faller utenfor. Styret deler
323 ambisjonen om at OBOS må gjøre en enda større innsats for at flere skal få mulighet til å eie bolig.
324 Styret vurderer at en større økning i bruk av OBOS Bostart og OBOS Deleie vil være en målrettet og
325 effektiv måte å hjelpe flere av dem som trenger det mest inn på markedet. En generell reduksjon av
326 priser eller nye subsidier vil treffe mer tilfeldig og ha en rekke følgekonskvenser. Det er en viktig
327 forutsetning at OBOS fortsetter å gå med overskudd innen boligbyggingen, da overskuddet
328 finansierer fortsatt boligbygging og mulighet for å være en langsiktig og kraftfull aktør i
329 boligmarkedet.

330 Styret har tidligere satt et ambisjonsnivå på å årlig tilby 1000 nye boliger med OBOS Bostart og OBOS
331 Deleie innen 2026, men mener i lys av situasjonen i boligmarkedet at dette tallet kan og bør kunne
332 økes ytterligere. Medlemmene vil selv kunne velge om de vil kjøpe en bolig uten spesielle bindinger,
333 eller kjøpe den samme boligen ved bruk av en av de nye innstegsmodellene. Økt bruk av nye
334 boligkjøpsmodeller vil imidlertid kreve mye kapital i årene fremover, noe som vil begrense vår evne
335 til videre stor økning i boligproduksjonen til medlemmene. En omlegging for å ta et enda større
336 boligsosialt ansvar krever en bred utredning. Til denne utredningen vil et representativt utvalg av
337 OBOS sine medlemmer inviteres til å gi sine råd for å finne balansen mellom vekst i form av økt

338 boligbygging for å styrke det generelle boligtilbudet, og å bruke mer av OBOS sin kapital til å gjøre
339 inngangen lettere i boligmarkedet for flere kjøpergrupper.

340 Flere medlemmer og andre interessegrupper har pekt på at OBOS ikke bør bygge selveierboliger.
341 Styret er også av den oppfatning at OBOS bør styrke sin kooperative profil, sikre den langsiktige
342 forkjøpsretten for medlemmene og bidra til stabile bomiljøer, gjennom å påse at en stor del av OBOS
343 sine boliger som bygges i områder i Norge med høye boligpriser, bygges som borettslagsboliger. I
344 2020 var 86% av boligene OBOS solgte i de største byene borettslagsboliger. Andelen har ligget på et
345 stabilt høyt nivå, på over 78% de siste tre årene. Per i dag fungerer også bruken av de nye
346 innstegsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie best på borettslagsboliger. Hvor stor andel
347 borettslagsboliger skal utgjøre bør imidlertid også ta hensyn til medlemmenes ønsker og preferanser
348 og det lokale boligmarkedet. OBOS, ved OBOS Block Watne, bygger også småhus i randsonen til byer.
349 Disse er ikke like egnet for borettslag. Et absolutt forbud synes derfor ikke hensiktsmessig.

350 **Representantskapets behandling:**

351 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

352

353 **Styrets innstilling til vedtak**

354 a) Styret bes utrede en styrking av OBOS-medlemmenes valgfrihet ved kjøp av nybolig gjennom
355 å tilby nye innstegsmodeller som OBOS Bostart og OBOS Deleie som alternativ til å kjøpe
356 boligen til markedspris, på en dominerende andel av boligene i byområder med press på
357 boligprisene. Et representativt og større utvalg medlemmer vil inviteres til å gi sine råd i
358 denne avveiningen mellom en økt andel nyboligsalg med innstegsmodeller og en generell
359 økning i boligproduksjonen. Styret vil redegjøre for valgt strategi for innstegsmodellene på
360 generalforsamlingen i 2022.

361

362 b) Styret bes påse at en stor majoritet av leiligheter som OBOS bygger i byområder bygges som
363 borettslagsboliger.

364

365 7.2. Forslag fra medlemmer og delegerte

366 Representantskapet i OBOS har på sitt møte 25. mai 2021 behandlet forslagene til som ligger til
367 behandling i Generalforsamlingen. Representantskapet sluttet seg til styrets innstilling for overføring
368 av de aktuelle sakene til Demokratiutvalget, samt styrets innstilling for de øvrige innsendte
369 forslagene fra medlemmene.

370

371 7.2.1. Forslag knyttet til OBOS og medlemsdemokrati

372 7.2.1.1. Styrets innledning:

373 Det er innkommet en rekke forslag fra medlemmer og delegater (heretter for enkelthets skyld
374 benevnt delegertforslag) som i detalj angir hvordan OBOS skal drives og organiseres i fremtiden.
375 Disse er samlet i forslagspunktene under. Styret mener det er mange gode innspill, samtidig som det
376 også er forhold man er uenig i.

377 Det alminnelige flertallskravet er simpelt flertall, vedtektsendringer krever to tredels flertall.

378 Styret mener det av respekt for en god demokratisk prosess rundt disse forslagene og mengden
379 forslag vil være til det beste både for OBOS og medlemsfellesskapets interesser at forslagene
380 gjennomgås av det av styret foreslåtte demokratiutvalg. Styret har derfor på de enkelte forslagene
381 foreslått et alternativ der forslaget oversendes til demokratiutvalget. Dette utvalget vil kunne utrede
382 forslagene og involvere en bredere del av medlemsmassen i prosessen, fremfor at det forhastet
383 enten får vedtatt eller forkastet en rekke forslag basert på et relativt begrenset utredningsunderlag.

384 **Dersom styrets forslag om initiering av et Demokratiutvalg blir vedtatt, foreslår Styret at sak**
385 **7.2.1.2.1 – 7.2.1.2.18 overføres til Demokratiutvalget for behandling.**

386 **Dersom styrets forslag blir forkastet, betyr det ikke at delegertforslaget er vedtatt, men at det må**
387 **stemmes på nytt over om delegertforslaget skal vedtas eller ikke.**

388

389 7.2.1.2. De enkelte forslag

390 7.2.1.2.1. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene

391 **Forslaget:**

392 Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:
393 Følgende punkt i innledningen strykes:

394 "- OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunns- utviklingen både i Oslo og
395 på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon".

396 **Forslagsstillers begrunnelse:**

397 OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine
398 medlemmer. OBOS har brukt sin rolle som en stor aktør til å kjempe for utbygging av E18 vest for
399 Oslo. Dette er ikke til medlemmenes beste og heller ikke samfunnsøkonomisk lønnsomt. Dette ble
400 godt belyst i pressen i fjor da OBOS gikk ut og tok side i saken.

401

402 **Styrets merknader til forslaget:**

403 Formuleringen er plassert i vedtektenes innledning, og er ikke en materiell regel. Formålet med
404 formuleringen er å understreke at OBOS i tillegg til å være opptatt av formålet og medlemmenes
405 interesser, har et stort samfunnsansvar i kraft av sin rolle. For å oppnå dette, må OBOS være en aktør
406 i samfunnsutviklingen og delta i samfunnsdebatten. Særlig gjelder dette i boligpolitiske spørsmål og i
407 saker som har stor betydning for virksomheten til OBOS. OBOS sitt standpunkt i E18-spørsmålet var
408 ikke fordi man generelt var opptatt av veiutbygging, men fordi realisering av ny E18 Vestkorridoren
409 var helt avgjørende for å realisere ca. 6.000 boliger for OBOS sine medlemmer på Fornebu.
410 Punktet er imidlertid ikke modernisert i tråd med den endring som er skjedd i OBOS sin virksomhet
411 de siste årene.

412

413 **Representantskapets behandling:**

414 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

415

416 **Styrets innstilling til vedtak:**

417 Styret innstiller på at forslaget overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling.

418

419

420 **7.2.1.2.2. Forslag fra Clas Ola Høsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer.**

421 **Forslaget:**

422 1. Under generelle vedtekter. Forslag til nye setninger:

423 OBOS skal søke å nå disse målene ved å ha ambisiøse mål for medvirkning. OBOS skal legge til
424 rette for god stedstilpassing og ivaretagelse av lokal identitet, kulturminner, verneverdig
425 bebyggelse og grøntområder.

426 Slik at det nye avsnitte lyder:

427 OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen både i Oslo og på
428 nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon. OBOS
429 skal søke å nå disse målene ved å ha ambisiøse mål for medvirkning. OBOS skal legge til rette for god
430 stedstilpassing og ivaretagelse av lokal identitet, kulturminner, verneverdig bebyggelse og
431 grøntområder.

432 2. § 6a Utdeling fra laget

433 OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre
434 allmennyttige formål. Det skal under dette punkt likevel ikke utbetales mer enn styret finner
435 forsvarlig. OBOS deler for øvrig ikke ut utbytte.

436 Forslag til revidert setning: OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til
437 bomiljøtiltak og i noen grad til andre allmennyttige formål.

438 Forslag til ny nest siste setning: Det legges til rette for dialog og medvirkning om hva som kan
439 være gode tiltak.

440 Slik at det reviderte avsnittet ser slik ut:

441 OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og i noen grad
442 til andre allmennyttige formål. Det skal under dette punkt likevel ikke utbetales mer enn styret

443 finner forsvarlig. Det legges til rette for dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak.
444 OBOS deler for øvrig ikke ut utbytte.

445 **Forslagsstillers begrunnelse:**

446 Ikke oppgitt.

447

448 **Styrets merknader til forslaget:**

449 Styret har forståelse for motivasjonen bak forslaget. Når det gjelder realiseringen av OBOS sine bolig-
450 og byutviklingsprosjekter, søker man alltid å ivareta en rekke hensyn, herunder miljø- og
451 vernehensyn. OBOS er opptatt av å ha dialog og medvirkning med både medlemmer, naboer og
452 nærmiljø der vi har våre bolig- og byutviklingsprosjekter. Arbeidet med gode og profesjonelt styrte
453 medvirkningsprosesser er styrket vesentlig de siste årene.

454 Når det gjelder utdeling til bomiljø- og andre medlems- eller samfunnsnyttige formål, har OBOS alltid
455 vært lydhøre for innspill og dialog med medlemmene om hva som kan være gode tiltak. Blant annet
456 har vi både i 2020 og 2021 bedt medlemmene foreslå tiltak som OBOS bør kunne tildele støtte
457 gjennom OBOS Jubel, og utenom dette har det vært åpne søknadsrunder for støtte som en rekke
458 medlemmer har benyttet seg av. Styret finner det ikke hensiktsmessig å endre vedtektene som
459 foreslått.

460 Styret anser det uansett ikke tjenlig med et slikt detaljeringsnivå som det her legges opp til. Snarere
461 vil det reise flere konflikttemaer, f.eks. om hva som i enkelte saker er å anse som stedstilpasset og
462 ivaretagelse av lokal identitet. Dette kan også i mange tilfeller komme i konflikt med lagets
463 hovedformål, som er å skaffe boliger til medlemmene.

464 Styret anser også dagens formulering der man likestiller bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål
465 som mest riktig gitt omfanget av virksomheten, og for å sikre klarhet rundt om disponeringen er i
466 tråd med vedtektene.

467 Det er samtidig et faktum at selv om OBOS ønsker å ha dialog og medvirkning, så må beslutningene
468 til syvende og sist tas av styret og administrasjonen etter en helhetsvurdering. Dette gjelder både
469 boligprosjekter og utdelinger, og innebærer at ikke alle ønsker kan imøtekommes.

470

471 **Representantskapets behandling:**

472 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

473

474 **Styrets innstilling til vedtak:**

475 Styret innstiller på at forslaget overføres til Demokratiutvalget for behandling.

476

477

478 **7.2.1.2.3. Forslag fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektene § 15**

479 **Forslaget:**

480 Følgende setning legges til § 15 annet avsnitt:

481 «Minimum to av styrets medlemmer skal bo i et OBOS borettslag.»

482 **Forslagstillers begrunnelse:**

483 "I dag representerer styret i liten grad de personene som bor i boligene som OBOS bygger. Kun 2 av
484 10 styremedlemmer har bostedsadresse i Oslo. Ingen av styrets medlemmer bor i en OBOS-leilighet."

485

486 **Styrets merknader til forslaget:**

487 Etter de eksisterende vedtektene skal OBOS ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil 8 andre
488 medlemmer med ett varamedlem valgt fra andelseierne, og inntil 3 varamedlemmer valgt av de
489 ansatte. Det er Representantskapet som vedtar hvem som skal sitte i styret på vegne av
490 andelseierne. Dette følger av OBOS' vedtekter § 14.

491 I Representantskapet, som da i hovedsak er det organ som velger sammensetningen i styret, sitter 47
492 medlemmer, hvorav 41 medlemmer velges av generalforsamlingen og hvor de ansatte i OBOS og i
493 heleide datterselskaper av OBOS har rett til samlet å oppnevne inntil 6 medlemmer. Av
494 representantskapets valgte medlemmer skal 21 medlemmer og 9 varamedlemmer være andelseiere
495 som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 20 medlemmer og 8 varamedlemmer
496 skal ha eller være tildelt slik bolig. Dette følger av OBOS' vedtekter § 12.

497 Andelseierne representeres også på generalforsamlingen ved delegerte. Nærmere regler om dette
498 finnes i OBOS' vedtekter § 8, og også her finnes det regler om kvoter mellom boende og ikke-boende
499 medlemmer. Det er generalforsamlingen som velger deltakerne til Representantskapet, som igjen
500 velger styret.

501 Disse ovennevnte valgreglene må dessuten suppleres med bestemmelsene i bustadbyggelagslova
502 kapittel 6, blant annet § 6-4a om krav om representasjon av begge kjønn i styret.

503 Etter styrets oppfatning er det gjennom bestemmelsene i § 14 og 12 allerede tatt inn bestemmelser
504 som skal sikre representasjon og innflytelse fra både boende og ikke-boende medlemmer.

505 Styret finner det uheldig dersom vedtektene i bestemmelser om styresammensetning skal favorisere
506 én enkelt gruppe andelseiere, i dette tilfellet boende andelseiere. Da det allerede er regler i
507 vedtektene (§§ 8, 12 og 14) som sikrer representasjon og innflytelse blant både boende og ikke-
508 boende medlemmer, er styret av den oppfatning at det ikke bør legges ytterligere kvoter for en
509 gruppering av andelseierne knyttet til hvem som kan velges inn som styremedlem.

510 Styret legger til at dersom et flertall i det sittende Representantskapet synes det er viktig at det blant
511 styremedlemmene er personer som er boende, altså bor i et OBOS-tilknyttet borettslag, kan de velge
512 å hensynte dette i sitt valg av styremedlemmer.

513

514 **Representantskapets behandling:**

515 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

516

517 **Styrets innstilling til vedtak:**

518 Styret innstiller på at forslaget overføres til Demokratiutvalget for behandling.

519

520

521 **7.2.1.2.4. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS' vedtekter**

522

523 **Forslaget:**

524 § 8 Delegerte får et nytt punkt 5 lydende:

525

526 *“Ansatte i OBOS kan utgjøre høyst 5 % av de delegerte til generalforsamlingen. Når*
527 *valgkomiteen gjennomfører loddtrekning som nevnt i punkt 2, skal den også forsikre seg om*
528 *at det blant de delegerte sett under ett er høyst 5 % som er ansatt i boligbyggelaget. Dersom*
529 *andelen er høyere gjennomføres det en loddtrekning blant alle delegerte som er ansatte, slik*

530 *at andelen kommer under 5 %. Styret, ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i*
531 *OBOS' selskaper kan ikke velges som delegerte, og valgkomiteen skal eventuelt stryke disse*
532 *fra listene over delegerte."*

533

534 Dagens punkt 5 blir nytt punkt 6.

535

536 **Forslagsstillers begrunnelse:**

537 Ikke oppgitt.

538

539 **Styrets merknader til forslaget:**

540 Forslaget søker å begrense antall ansatte som kan opptre som delegert på generalforsamlingen i
541 OBOS. Videre fastsetter forslaget at styremedlemmene i OBOS, ansatte i ledende stilling og personer
542 med styreverv i OBOS' øvrige selskaper, ikke skal kunne velges som delegerte.

543

544 Styret mener at forslaget ikke er lovlig, og at det derfor ikke kan vedtas. Styret viser i den
545 sammenheng til bestemmelsen i boligbyggelagsloven § 4-1(1) som sier at "*Alle andelar gir*
546 *like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her*". Styret viser dessuten til § 5-2 (1) som
547 sier at "*Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3.*"

548

549 Endelig vil et vedtak som fratar en gruppe medlemmer demokratiske rettigheter i laget, med største
550 sannsynlighet være i strid med boligbyggelagsloven § 5-20 om myndighetsmisbruk.

551

552 Etter styrets oppfatning vil det normalt være en fordel for en bedrift eller organisasjon dersom de
553 ansatte er involvert og bryr seg om driften og styringen av denne. Styret kan ikke se noen grunn til at
554 ikke det samme skulle gjelde OBOS, og anser at engasjerte ansatte bør være noe man bør legge til
555 rette for, framfor å anse dette som et problem som skal begrenses gjennom vedtektene.
556 Styret mener snarere det bør være en ambisjon å få så mange medlemmer som mulig til å engasjere
557 seg i virksomheten framfor å begrense en gruppe medlemmers mulighet til å delta. Derfor vil styret i
558 tiden framover iverksette arbeid med sikte på å involvere medlemmene i større grad enn i dag.

559

560 Det har i norsk politikk vært relativt bred politisk enighet ved innføring av regler som nettopp
561 fremmer de ansattes muligheter til å delta i de styrende organer. Dette forslaget går i motsatt
562 retning, og søker å begrense og frata en enkeltgruppe av OBOS sine andelseiere rettigheter til
563 medvirkning og påvirkning i generalforsamlingen. Forslaget harmonerer følgelig dårlig med ordinære
564 demokratiske prinsipper.

565

566 Deler av forslaget til vedtektsendring vil videre være vanskelig å praktisere, da det kan oppstå
567 vanskelige tolkningssituasjoner om hvorvidt en ansatt kun er å anse som en "ansatt" eller om
568 vedkommende har en "ledende stilling", som da vil gjøre at vedkommende er diskvalifisert til
569 å opptre som delegert.

570

571 Styret kan ikke se at forslaget er hensiktsmessig, og mener at ansatte i OBOS som er andelseiere i
572 OBOS, bør ha de samme muligheter som andre andelseiere til å være delegater. Styret finner ikke
573 grunnlag til å kunne anbefale å begrense eller ekskludere enkeltgrupper andelseiere fra
574 deltakelse som delegert på generalforsamling. I denne sammenhengen kan styret også vise til at
575 boligbyggelagsloven har habilitets-bestemmelser. Dette innebærer at en person som er inhabil etter
576 lovens regler, ikke kan avgi stemme i den konkrete saken hvor vedkommende er inhabil. Dette
577 gjelder for alle, herunder styremedlemmer, direktører og daglig leder.

578

579 Styret er ikke enig i forslaget, men anbefaler likevel at det oversendes Demokratiutvalget for
580 nærmere utredning.

581

582 **Representantskapets behandling:**

583 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

584

585 **Styrets innstilling til vedtak:**

586 Styret innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

587

588

589 **7.2.1.2.5. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §8 nest siste avsnitt i OBOS' vedtekter**

590 **Forslaget:**

591 §8 Delegerte endres i nest siste avsnitt, slik at dette lyder (endring markert i fet type):

592

593 "Styret innkaller til møter for valg av delegater nevnt i pkt. 3 over med minst **to ukers** varsel.

594 Innkalling skjer ved kunngjøring i OBOS-bladet, **på e-post, og dessuten** på annen egnet

595 måte. **Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, dagsorden og**

596 **forretningsorden.** Det kan holdes møter for grupper av andelseierne oppdelt etter deres

597 innmeldingsdato. Hver andelseier har maksimalt en stemme."

598

599 **Forslagsstillers begrunnelse:**

600 Ikke oppgitt.

601

602 **Styrets merknader til forslaget:**

603 Slik styret forstår forslaget, er dette foreslått for å sikre at flere OBOS-medlemmer blir kjent med

604 muligheten til å melde seg til valg som delegat. Styret er enig i at OBOS er tjent med

605 at andelseierne blir best mulig informert om muligheten til å melde seg til valg som delegat,

606 og støtter slik sett forslagets antatte formål.

607

608 Forslaget har imidlertid enkelte svakheter som gjør at styret ikke ønsker å støtte forslaget i sin

609 foreslåtte form.

610

611 For det første pålegger ordlyden kunngjøring på e-post, noe som er problematisk både fordi en slik

612 bestemmelse etter styrets oppfatning ikke bør knyttes opp til en bestemt teknologi (i dette tilfellet e-

613 post), og fordi et slikt pålegg vil bryte med den plikten OBOS har til å respektere de andelseiere som

614 har reservert seg mot digital kommunikasjon fra OBOS. Det vises i så måte

615 til lovendringen i boligbyggelagsloven § 1-5 som nylig i år trådte i kraft og som

616 sier: "Styret avgjør korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova

617 skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk."

618

619 For det andre kan styret ikke se at det skal være behov for å vedtektsfeste at innkallingen skal

620 inneholde dagsorden og forretningsorden for dette møtet, all den tid det kun er ett tema som skal

621 behandles på dette møtet, nemlig valg av delegater.

622

623 For det tredje er styret ikke overbevist om at det bør vedtektsfestes at innkallingen skal inneholde

624 sted for møtet. Dette fordi det på tidspunkt for innkalling vil være uvisst hvor mange delegater som

625 melder seg, og det vil derfor være uhensiktsmessig om man ikke skal kunne tilpasse bestilling av

626 møtelokale til påmeldt antall møtedeltakere.

627

628 Når dette er sagt, er styret enig i at det bør utredes hvordan publisering av innkalling til dette møtet

629 kan gjøres bedre, men mener samtidig at en slik detaljregulering som foreslått, ikke er veien å gå.

630 Det vises ellers til styrets egne forslag om utredning av hvordan medlemsdemokratiet i OBOS kan

631 styrkes.

632

633 **Representantskapets behandling:**

634 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

635

636 **Styrets innstilling til vedtak:**

637 Styret innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

638

639

640 **7.2.1.2.6. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 andre avsnitt i OBOS' vedtekter**

641

642 **Forslaget:**

643 § 10 Møteledelse og avstemning endres i andre avsnitt slik at dette lyder (endring markert i fet

644 type):

645

646 *“Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig*

647 *flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om*

648 *møteleder ikke har stemmerett. **Ved valg der kun én person skal velges, kreves et flertall av***

649 ***de avgitte stemmer. Oppnår ingen kandidat dette, gjennomføres en ny valgrunde mellom***

650 ***de to kandidatene som fikk flest stemmer. Ved valg der mer enn én person skal velges,***

651 ***gjennomføres valget som preferansevalg etter Universitetet i Oslos regler. Stemmelikhet***

652 *ved valg avgjøres ved loddtrekning.”*

653

654 **Forslagsstillers begrunnelse:**

655 Første del av endringen sikrer at man i de tilfellene der det bare skal velges én kandidat faktisk er

656 flertall blant dem som avgir stemmer for denne kandidaten. Andre del av endringen gjør det umulig

657 for en part som behersker et flertall i møtet å besette alle verv, og gir de møtende anledning til å

658 stemme på sine førstepreferanser uten å risikere å "tape" stemmen.

659

660 **Styrets merknader til forslaget:**

661 Boligbyggelagsloven § 5-18 (1) og (2) har allerede regler om flertallskrav. Disse oppfattes som

662 fornuftige og praktiske. Disse reglene er speilet i OBOS' vedtekter, og har etter styrets oppfatning

663 fungert bra uten at det har meldt seg konkrete behov for å gjøre endringer i disse reglene.

664

665 For alle tilfeller oppfattes forslaget som uhensiktsmessig komplisert. Styret i OBOS

666 vil dessuten fraråde at vedtektene kobles opp mot en annen organisasjons regler,

667 her UiO's interne regler. Dette fordi OBOS i så tilfelle indirekte vil være bundet av et eksternt

668 regelverk som OBOS selv ikke har kontroll eller innflytelse over, og som kan endres uten at OBOS har

669 stemmerettigheter. Dette gjør at OBOS' vedtekter i praksis vil endres ved endringer i UiO's interne

670 regelverk, noe som er uønsket. En slik endring vil dessuten gjøre OBOS' regelverk enda mer

671 komplisert og mindre tilgjengelig ved at man for å få oversikt over dette ikke bare må navigere i lov

672 og vedtekter, men også UiO's regelverk.

673

674 Styret mener eventuelle endringer mest hensiktsmessig er av de forhold som bør utredes og

675 underkastes en helhetlig behandling i Demokratiutvalget.

676

677 **Representantskapets behandling:**

678 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

679

680 **Styrets innstilling til vedtak:**

681 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

682

683
684

685 7.2.1.2.7. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter

686 **Forslaget:**

687 § 10 Møteledelse og avstemning endres i tredje avsnitt, slik at dette lyder:

688

689 *“Styrets leder og daglig leder plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og*
690 *forslagsrett, men ikke stemmerett.”*

691

692 **Forslagsstillers begrunnelse:**

693 I tråd med foreslått endring i § 8, presiseres det at tillitsvalgte og lederen av administrasjonen plikter
694 å være til stede, men ikke har stemmerett.

695

696 **Styrets merknader til forslaget:**

697 Styret viser til sine merknader til forslag knyttet til andre forslag om å begrense ansattes
698 medlemsrettigheter. Hvis styrets leder og/eller daglig leder er andelseier (medlem) i OBOS, så har
699 også disse en lovbestemt rett til å stemme på generalforsamlingen.

700

701 Styrets leder og daglig leder/konsernsjef plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale-
702 og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre de er valgt som delegerte. Styret viser ellers til
703 at loven har habilitetsbestemmelser, og at de som er inhabile etter lovens regler, ikke kan avgi
704 stemme i saker der de er inhabile. Dette gjelder for alle, også styremedlemmer og daglig leder.

705

706 Tematikken bør utredes av Demokratiutvalget.

707

708 **Representantskapets behandling:**

709 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

710

711 **Styrets innstilling til vedtak:**

712 Styrets innstiller på at forslaget overlates Demokratiutvalget for behandling.

713

714

715 7.2.1.2.8. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 første avsnitt i OBOS' vedtekter

716 **Forslaget:**

717 § 13 Representantskapet får en ny setning i første avsnitt, slik at dette lyder (endring markert i fet
718 type):

719 *“Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende*
720 *lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. **Representantskapet skal videre bestemme***
721 ***lagets posisjon i spørsmål av stor strategisk betydning, og ta stilling til kontroversielle***
722 ***politiske spørsmål, når behandlingen av disse ikke kan vente til neste ordinære***
723 ***generalforsamling.”***

724

725 **Forslagsstillers begrunnelse:**

726 Ikke oppgitt.

727

728 **Styrets merknader til forslaget:**

729 Forvaltningen av OBOS ligger formelt til styret. Dette følger av boligebyggelagsloven § 6-10 som sier
730 at *“(1) Forvaltninga av laget høyrer under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering*
731 *av verksemda.”* og *“(2) Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i*

732 laget. Styret kan òg fastsetje retningslinjer for verksemda.” Styret skal vidare “føre tilsyn med
733 den daglege leiinga og verksemda i laget elles”, jf. § 6-11.

734

735 Disse reglene er speilet i OBOS’ vedtekter.

736

737 Hvem som sitter i styret avgjøres av Representantskapet som velger styreleder og fem medlemmer
738 med ett varamedlem. Dette skjer etter at Representantskapets valgkomité har innstilt på valg av
739 styremedlemmer. Øvrige styremedlemmer velges av de ansatte.

740

741 Styret skal etter vedtektene innhente Representantskapets uttalelse i saker som skal behandles på
742 lagets generalforsamling.

743

744 Representantskapets vedtektsbestemte oppgave er å føre tilsyn med at boligbyggelagets formål
745 fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

746 Representantskapet innehar og utøver dermed en tilsyns-/kontrollfunksjon i OBOS. Det er
747 også Representantskapet som utnevner medlemmene av Kontrollkomitéen.

748

749 Styret finner det lite ønskelig at det skal legges operasjonelle driftsoppgaver til et kontrollorgan, slik
750 som Representantskapet faktisk er. Hvem skal i så fall kontrollere at denne oppgaven blir utført i
751 henhold til gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen?

752

753 Videre vil forslaget fort lede til en rekke vanskelige tolknings situasjoner, hvor det fort kan bli tvil eller
754 uenighet om Representantskapet skulle ha tatt en avgjørelse, eksempelvis:

- 755 • når skal en sak anses å være av “stor strategisk betydning”?
- 756 • når innebærer en sak å “ta stilling til” et politisk spørsmål?
- 757 • når går politiske spørsmål over til å bli “kontroversielle politiske” spørsmål?
- 758 • hva kreves for at en behandling av spørsmålene “ikke kan vente til neste
759 ordinære generalforsamling”?

760

761 Men for alle tilfeller er styret uansett av den oppfatning at dette forslaget ikke
762 er lovlig gjennomførbart, da det i realiteten vil innebære at styrets lovgitte mandat, slik redegjort for
763 ovenfor, tilsidesettes, og hvor ansvar for forvaltningen av OBOS i realiteten overføres fra styret til
764 kontrollorganet Representantskapet.

765

766 Hvilken rolle Representantskapet skal spille i samspillet med styret, er dog en oppgave som naturlig
767 hører inn under Demokratiutvalget å vurdere.

768

769 **Representantskapets behandling:**

770 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

771

772 **Styrets innstilling til vedtak:**

773 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

774

775

776 **7.2.1.2.9. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 tiende avsnitt i OBOS’ vedtekter**

777 **Forslaget:**

778 § 13 Representantskapet endres i tiende avsnitt, slik at dette lyder (endring markert i fet skrift):

779 “Alle vedtak **unntatt valg** treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen,
780 må likevel utgjøre minst 17 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. **Ved**
781 **valg der kun én person skal velges, kreves et flertall av de avgitte stemmer. Oppnår ingen**

782 **kandidat dette, gjennomføres en ny valgrunde mellom de to kandidatene som fikk flest**
783 **stemmer. Ved valg der mer enn én person skal velges, gjennomføres valget som**
784 **preferansevalg etter Universitetet i Oslos regler.”**

785

786 **Forslagsstillers begrunnelse:**

787 Ikke oppgitt.

788

789 **Styrets merknader til forslaget:**

790 Boligbyggelagsloven § 5-18 (1) og (2) har allerede regler om flertallskrav. Disse reglene er speilet i
791 OBOS' vedtekter, og har etter styrets oppfatning fungert bra uten at det har meldt seg konkrete
792 behov for endringer.

793

794 For alle tilfeller oppfattes forslaget som uhensiktsmessig komplisert. Styret i OBOS vil dessuten
795 sterkt fraråde at vedtektene kobles opp mot en annen organisasjons regler, her UiO's regler. Dette
796 fordi OBOS i så tilfelle indirekte vil være bundet av et eksternt regelverk som OBOS selv ikke har
797 kontroll eller innflytelse over, og som kan endres uten at OBOS har stemmerettigheter. En slik
798 endring vil dessuten gjøre OBOS' regelverk enda mer komplisert og mindre tilgjengelig ved at man for
799 å få oversikt over dette ikke bare må navigere i lov og vedtekter, men også UiO's regelverk.

800

801 **Representantskapets behandling:**

802 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

803

804 **Styrets innstilling til vedtak:**

805 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

806

807

808 **7.2.1.2.10. Forslag fra Håvard Brekke om publisering av OBOS' styringsdokumenter**

809 **Forslaget:**

810 Flest mulige av OBOS styringsdokumenter bør være tilgjengelig for alle medlemmer via OBOS sine
811 nettsider.

812

813 **Forslagsstillers begrunnelse:**

814 Det er ønskelig at medlemmer og spesielt representantskapet, kjenner til strategidokumenter og
815 andre viktige plandokumenter, referat fra generalforsamlinger etc.

816

817 **Styrets merknader til forslaget:**

818 Det er en naturlig oppgave for Demokratiutvalget å vurdere hvilken politikk OBOS skal ha for
819 offentliggjøring av sine styrende dokumenter.

820

821 På følgende lenke (og dens underlenker) på OBOS sin hjemmeside ligger allerede mye tilgjengelig
822 informasjon: <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/>

823

824 Styret viser for øvrig til styrets kommentarer til øvrige forslag fra Benjamin E. Larsen. Det
825 framkommer at styret er enig i forslaget, og i tillegg vil henstille administrasjonen om å utrede
826 hvordan innkallingen kan kommuniseres bedre og gjøres mer hensiktsmessig samt komme med
827 konkrete tiltak for implementering før neste generalforsamling. Styret vil henstille at denne
828 utredningen inkluderer mulige tiltak for å gi andelseiere og/eller Representantskapet bedre tilgang
829 også til strategidokumenter/plandokumenter.

830

831 Styret er uansett innstilt på å følge forslaget om å legge ut protokoller for generalforsamlingen på
832 OBOS' hjemmeside.
833

834 **Representantskapets behandling:**

835 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
836

837 **Styrets innstilling til vedtak:**

838 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.
839
840

841 **7.2.1.2.11. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS' styringsdokumenter**

842 **Forslaget:**

843 *Alle møter i styret skal annonseres og agenda skal tilgjengeliggjøres offentlig i god tid før møtet med*
844 *alle relevante dokumenter. Senest 1 uke etter alle styremøter skal et utfyllende referat gjøres*
845 *offentlig tilgjengelig på OBOS' hjemmesider. Dette gjelder også styrets underutvalg.*
846

847 **Forslagsstillers begrunnelse:**

848 Medlemmenes mulighet til å engasjere seg i OBOS er avhengig av informasjon om pågående
849 aktivitet og relevante saker i besluttsende organer. Åpenhet omkring saker og møter i styret og
850 representantskapet er nødvendig for å sikre medlemmenes mulighet for å påvirke.

851

852 **Styrets merknader til forslaget:**

853 Styret er opptatt av å vitalisere medlemsdemokratiet i OBOS, herunder er det foreslått en rekke tiltak
854 som skal styrke dialogen med og informasjonen til andelseierne.

855 Forvaltningen av lagets anliggende tilligger imidlertid lagets styrende organer etter loven, og loven
856 gir ikke den enkelte andelseier noen rett til å ta direkte del i forvaltningen av laget eller de valgte
857 organers beslutningsprosesser.

858 Det finnes ikke noe større selskap i landet som offentliggjør styrekartet med «alle relevante
859 dokumenter» for offentligheten. Gitt at det i stor utstrekning er snakk om forretnings sensitiv
860 informasjon, vil dette være til stor skade for OBOS.

861 Styrets protokoller er styrets interne arbeidsdokumenter for å dokumentere styrets beslutninger.
862 Protokollene er ikke beregnet eller egnet for alminnelig offentliggjøring, da de regelmessig vil
863 inneholde taushetsbelagt, sensitiv eller forretningskritisk informasjon.

864 Styret respekterer ønsket om mer informasjon til andelseierne, men dette må ivaretas på andre
865 måter enn å offentliggjøre styrets protokoller.

866 Selv om styret ikke er enig i forslaget, er det en naturlig sak for Demokratiutvalget å vurdere
867 nærmere hvilken politikk OBOS bør ha for offentliggjøring av sine dokumenter.

868

869 **Representantskapets behandling:**

870 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
871

872 **Styrets innstilling til vedtak:**

873 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.
874
875

876 7.2.1.2.12. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter

877 **Forslaget:**

878 *Alle møter i representantskapet skal annonseres og agenda skal tilgjengeliggjøres offentlig i god tid*
879 *før møtet med alle relevante dokumenter. Senest 1 uke etter alle representantskapsmøter skal et*
880 *utfyllende referat gjøres offentlig tilgjengelig på OBOS' hjemmesider.*
881

882 **Forslagsstillers begrunnelse:**

883 Medlemmenes mulighet til å engasjere seg i OBOS er avhengig av informasjon om pågående
884 aktivitet og relevante saker i besluttsende organer. Åpenhet omkring saker og møter i styret og
885 representantskapet er nødvendig for å sikre medlemmenes mulighet for å påvirke.

886

887 **Styrets merknader til forslaget:**

888 Styret viser til hva som er anført til Starrfelts forslag om å offentliggjøre styredokumentene, og peker
889 på at mange av de samme hensyn i prinsippet gjør seg gjeldende også her.
890 Forvaltningen av lagets anliggende tilligger imidlertid lagets styrende organer etter loven, og loven
891 gir ikke den enkelte andelseier noen rett til å ta direkte del i forvaltningen av laget eller de valgte
892 organers beslutningsprosesser.

893 Gitt at representantskapet er et kontrollerende og rådgivende organ som ikke i samme utstrekning
894 som styret behandler sensitiv informasjon, er det imidlertid mulig at en større grad av offentlighet
895 her er mulig. Styret mener dette mest hensiktsmessig bør underkastes en helhetlig vurdering som en
896 del av det Demokratiutvalget styret har foreslått.

897

898 **Representantskapets behandling:**

899 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

900

901 **Styrets innstilling til vedtak:**

902 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

903

904

905 7.2.1.2.13. Forslag fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringsaker

906 **Forslaget:**

907 *OBOS skal arbeide for medvirkning i reguleringsaker og byutvikling utover kravene myndighetene*
908 *stiller. Det skal lages en plan for medvirkning som skal følges av alle OBOS' prosjekter. Planen skal i*
909 *seg selv være offentlig.*

910

911 **Forslagsstillers begrunnelse:**

912 Ikke oppgitt.

913

914 **Styrets merknader til forslaget:**

915 Styret er opptatt av å vitalisere medlemsdemokratiet i OBOS, og har foreslått en rekke tiltak som skal
916 styrke dialogen med og informasjonen til andelseierne.

917 Konsernsjefen har også allerede flagget at det fra administrasjonens side vil iverksettes slik
918 medvirkning utover kravene som myndighetene stiller.

919 I forbindelse med det organisasjonsutviklingsprosjektet som er foreslått iverksatt, vil det være
920 naturlig å se på hvordan andelseiere kan sikres informasjon og mulighet for påvirkning av disse
921 prosessene. Styret har forståelse for motivasjonen som ligger bak forslaget, men mener dette er
922 blant de mange ting som må undergis en helhetlig behandling, og som er lite egnet for å behandles
923 som en serie enkeltvedtak på generalforsamlingen uten tilstrekkelig utredning eller forberedelse.

924 Styret vil derfor innstille på at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form, men oversendes til
925 Demokratiutvalget.

926

927 **Representantskapets behandling:**

928 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

929

930 **Styrets innstilling til vedtak:**

931 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

932

933

934 **7.2.1.2.14. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer**

935 **Forslaget:**

936 Generalforsamlingen instruerer valgkomiteen til å legge betydelig vekt på at mangfoldet i
937 medlemsmassen blir representert i valgte organer.

938 Generalforsamlingen ønsker at denne delen av valgkomiteens arbeid rapporteres særskilt i
939 årsrapporten.

940 **Forslagsstillers begrunnelse:**

941 OBOS' er en organisasjon med over en halv million medlemmer, medlemsmassen er mangfoldig
942 sammensatt. Organisasjonen har medlemmer av ulikt kjønn, legning, funksjonsevne, etnisitet og
943 alder. I tillegg har medlemmene ulike utdanninger, yrker, politisk standpunkt og ulik økonomi.

944 Generalforsamlingen mener dette er en styrke for OBOS'.

945 Generalforsamlingen mener det er viktig at dette mangfoldet vises i representantskapet og i andre
946 valgte organer.

947 **Styrets merknader til forslaget:**

948 Styret har forståelse for motivasjonen bak forslaget. Styret er enig i at det er ønskelig at valgte
949 organer gjenspeiler mangfoldet i medlemsmassen og samfunnet for øvrig. Styret mener dette er
950 forhold som bør vurderes i forbindelse med det demokratiutvalget som styret har foreslått.

951 Styrets inntrykk er også at valgkomiteen er seg bevisst de mangfoldshensyn som forslagsstiller er
952 opptatt av. Samtidig er det på det rene at valgkomiteen må avveie mange hensyn når det gjelder
953 innstilling på valg til tillitsverv.

954 Det vil derfor etter styrets mening være uheldig om generalforsamlingen avfatter denne typen
955 instruks til valgkomiteen. Styret vil derfor foreslå at det ikke fattes noe vedtak med slikt innhold
956 som foreslått, og at spørsmålet i stedet mest hensiktsmessig bør henvises til Demokratiutvalget.

957

958 **Representantskapets behandling:**

959 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

960

961 **Styrets innstilling til vedtak:**

962 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.
963
964

965 7.2.1.2.15. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer

966 **Forslaget:**

967 Generalforsamlingen ber styret sørge for at det blir gjennomført en grundig utredning av gjeldende
968 organisasjonsstruktur med sikte på å forbedre og/eller endre den. Målet med en ny/endret
969 organisasjonsstruktur er at den sikrer medlemmene reell styringsrett og velfungerende
970 kontrollorganer. Utredningen skal resultere i konkrete forslag til hvordan dette kan løses, fortrinnsvis
971 da gjennom vedtektsendringer. I utredningen skal andre store medlemsorganisasjoner kontaktes for
972 å dra lærdom av hvordan de sikrer medlemmenes styringsrett. Forslagene til ny
973 organisasjonsstruktur skal legges fram for generalforsamlingen i 2022.

974

975 **Forslagsstillers begrunnelse:**

976 I den senere tid har OBOS gått i en retning som flere mener er i motstrid til hovedmålet i
977 vedtektene. Dette gir grunn til å stille spørsmål ved om de organisasjonsmessige strukturene, og
978 særlig da kontrollmekanismene, som er bygget opp rundt OBOS, har fungert etter sin intensjon.
979 Eksisterende organisasjonsstruktur framgår av OBOS' vedtekter av 6. juni 2003. En grundig utredning
980 av dagens vedtekter med sikte på å forbedre og/eller endre disse, slik at OBOS'formål ivaretas, bør
981 derfor gjennomføres. I den grad det er behov for endringer i tilhørende regelverk, skal dette påpekes
982 i utredningen. Resultatet av utredningen skal være konkrete forslag til ny organisasjonsstruktur som:

- 983 1. sikrer medlemmene reell styringsrett og
- 984 2. sikrer at organisasjonen har velfungerende og effektive kontrollmekanismer

985 **Styrets merknader til forslaget:**

986 I forbindelse med det Demokratiutvalget som er foreslått nedsatt, vil det være naturlig å se på
987 hvordan man kan sikre andelseiere informasjon og mulighet for påvirkning av disse prosessene.
988 Styret har forståelse for motivasjonen som ligger bak forslaget, men mener dette er blant de mange
989 ting som må undergis en helhetlig behandling og som er lite egnet for å behandles som en serie
990 enkeltvedtak på generalforsamlingen uten tilstrekkelig utredning eller forberedelse.

991 Styret vil derfor innstille på at forslaget ikke vedtas, men oversendes Demokratiutvalget.

992

993 **Representantskapets behandling:**

994 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

995

996 **Styrets innstilling til vedtak:**

997 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

998

999

1000 7.2.1.2.16. Forslag fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer

1001 **Forslaget:**

1002 En stor medlemsorganisasjon som OBOS, er sårbar for å bli dominert av ledende ansatte med egne
1003 interesser. Det er en relativt lang avstand fra administrasjonen til eierne/medlemmene, og det er
1004 krevende å mobilisere mange små eiere til handling når ting sklir ut. Dette er ikke særegent for
1005 OBOS, men noe som preger mange større organisasjoner eid av et stort antall meget små eiere.

1006 *Følgende tekst i vedtektenes § 8:*

1007 —

1008 *Andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt juridiske personer som er*
1009 *medlemmer av laget og ikke er tildelt slik bolig, velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver*
1010 *påbegynte 500. andelseier.*

1011 --

1012 *Byttes ut med følgende tekst:*

1013 --

1014 *Andelseiere uten et ansettelsesforhold til OBOS som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt*
1015 *juridiske personer som er medlemmer av laget og ikke er tildelt slik bolig, utgjør en egen gruppe og*
1016 *velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier innenfor denne*
1017 *gruppen.*

1018 *Andelseiere med et ansettelsesforhold til OBOS som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, utgjør*
1019 *en egen gruppe og velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier*
1020 *innenfor denne gruppen.*

1021 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1022 Ikke oppgitt.

1023

1024 **Styrets merknader til forslaget:**

1025 Forslaget søker å avskjære medlemmer som også er ansatte i OBOS fra deres medlemsrettigheter.

1026 Styret mener forslaget ikke er lovlig, at det strider mot reglene om like medlemsrettigheter i

1027 boligbyggelagsloven § 4-1 (1), reglene om møterett på generalforsamlingen i boligbyggelagsloven §

1028 5-2 (1), og at det med største sannynlighet vil være i strid med reglene om myndighetsmisbruk i

1029 boligbyggelagsloven § 5-20.

1030 Det vises for øvrig til styrets merknader til det tilsvarende forslaget fra Benjamin E. Larsen, som anses
1031 dekkende også for dette forslaget.

1032 Styret er uenig i forslaget, men anbefaler likevel at det overføres Demokratiutvalget.

1033

1034 **Representantskapets behandling:**

1035 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1036

1037 **Styrets innstilling til vedtak:**

1038 Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

1039

1040

1041 [7.2.1.2.17. Forslag fra Matti Lucie Arentz \(delegert for de boligsøkende\) og Johnny Gimmedstad](#)
1042 [\(delegert for andelseierne i Etterstad Øst borettslag\) om medvirkning](#)

1043 **Forslaget:**

1044

1045 1. Type: Vedtektsendring: Nytt punkt 7 i punktliste i vedtektenes innledning før § 1

1046 OBOS skal drive utstrakt medvirkning i alt sitt virke. Gjennom god medvirkning skal OBOS være en

1047 nabolagsutvikler og bidra til å skape gode og stabile nabolag og lokalsamfunn. OBOS skal tilby et

1048 mangfold blant nye boliger og sikre at nybygg samspiller godt med eksisterende bebyggelse og lokale

1049 behov. OBOS skal også samarbeide med lokalbefolkningen om utviklingen og ivaretagelsen av
1050 møteplasser, grønne lunger, historie og lokal identitet.

1051 Kunnskapsgrunnlaget for dette skal være bygget på grundige og reelle medvirkningsprosesser etter
1052 plan- og bygningsloven.

1053 2. Type: Instruks fra generalforsamlingen til styre og ledelse i OBOS

1054 OBOS skal umiddelbart starte arbeidet for reell og tidlig medvirkning i
1055 planprosesser/reguleringsaker utover kravene i plan- og bygningsloven. All slik medvirkning skal
1056 være transparent og resultater tilgjengeliggjøres for alle medlemmer. Medvirkningsprosessene skal
1057 starte før planleggings-, konsekvensutrednings- og reguleringsarbeid gjøres kjent og før
1058 oppstartsmøte avholdes. Det skal gjøres grundige konsekvensanalyser før beslutning om større
1059 endringer.

1060 OBOS` generalforsamling 2021 instruerer samtidig OBOS sitt styre og konsernledelse til å lage en
1061 ambisiøs strategi for grundig og reell medvirkning som skal gjelde i alle ledd av OBOS sin drift: internt
1062 i organisasjonen, i all samhandling med medlemmer (boligsøkende og andelseiere) samt i alle
1063 eiendoms- og utviklingsprosjekter, eksisterende som nye, og i alle deler av planprosessen OBOS
1064 deltar i, spesifikt i områderegulering og detaljregulering, fra tidligfase til gjennomføring og i ettertid.
1065 En slik medvirknings- og medbestemmelsesstrategi skal utarbeides i samråd med et bredt og
1066 representativt utvalg medlemmer, og gjøre OBOS i stand til å utvikle varig godebyer og lokalsamfunn
1067 gjennom helhetlige kunnskapsgrunnlag som spesielt bygger på bærekraftsmål #11 og #17. Strategien
1068 skal være offentlig tilgjengelig og ferdig og klar til implementering innen utgangen av 2021.

1069 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1070 OBOS skal, både som organisasjon og eiendomsutvikler, være ambisiøse på sosial bærekraft gjennom
1071 reell medvirkning og lokal medbestemmelse.

1072 Det er et krav i plan- og bygningsloven om medvirkning i alle planprosesser, og alle som driver
1073 planlegging har et ansvar for å legge til rette for medvirkning.

1074 Planlegging etter plan- og bygningsloven har som overordnet mål å skape en bærekraftig utvikling
1075 og medvirkning er et av virkemidlene i arbeidet rundt sosial bærekraft, jfr. FNs bærekraftsmål nr.
1076 11: «Bærekraftige byer og lokalsamfunn» som skal: «Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende,
1077 trygge, robuste og bærekraftige» og mål nr. 17: «Samarbeid for å nå målene» som skal

1078 «Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for
1079 bærekraftig utvikling».

1080 Hovedmålet for planlegging er å utvikle et samfunn som ivaretar viktige fellesverdier og gode
1081 levevilkår for alle grupper – innenfor bærekraftige rammer. God innbyggermedvirkning i
1082 planprosesser er med på å styrke lokaldemokratiet og fremme åpenhet i planarbeidet. Hvis
1083 planene har god forankring i lokalbefolkningen, vil det forenkle gjennomføringen og bidra til et
1084 bedre sluttresultat. Det er fem viktige grunner til å legge vekt på medvirkning:

- 1085 • Det gir et bedre kunnskaps- og beslutningsgrunnlag for å finne gode løsninger
- 1086 • Det skaper forståelse for hva planleggingen skal føre til og hvilke verdier den skal skape
- 1087 • Det fremmer kreativitet og engasjement og kan være en arena for demokratisk
1088 deltakelse i et lokalsamfunn
- 1089 • Det bidrar til at ønsker og behov i befolkningen kan tas hensyn til i utforming av
1090 løsninger

- 1091 • Det er et krav i plan- og bygningsloven
1092

1093 I tillegg kan det bidra til lavere kostnader totalt sett. Daniel Siraj har flere ganger stått fram i
1094 media og kommentert at det er utfordrende å bygge nok boliger når det offentlige bruker for
1095 lang tid på å regulere nye tomter. Derfor må man være effektive når man først kommer i gang.
1096 Heldigvis trenger ikke god medvirkning å koste noe mer, tvert om kan det bidra til mer effektive
1097 plan-og reguleringsprosesser bl.a. på grunn av færre konflikter (med f.eks. lokalbefolkning), noe
1098 som igjen kan bidra til lavere kostnader.

1099 Gjennom flere saker som har dukket opp i media det siste året er det synliggjort at OBOS ikke
1100 har medvirkning høyt nok oppe på dagsorden i sine boligutviklingsprosjekter. Medvirkning i slike
1101 prosjekter oppleves enten som mangelfull, ikke-eksisterende eller ikke reell – bygget på
1102 feilaktige premisser. Flere borettslag i eksisterende bomiljøer OBOS har bygget gjennom sin
1103 levetidopplever i tillegg at OBOS motarbeider borettslagene direkte når organisasjonen skal
1104 utvikle nye prosjekter i nabolaget. Det foreligger tilsynelatende stor misnøye med hvordan OBOS
1105 forvalter sin rolle som boligutvikler.

1106 Det er derfor gledelig at Daniel Siraj i Aftenposten 15. mai uttaler at «Vi styrkerogså
1107 medvirkningen med medlemmer og lokalmiljøer i planprosesser og konkrete byggesaker for å
1108 sikre at alle blir hørt».

1109 For å oppnå det må i tillegg til reell medvirkning beskrevet ovenfor, også medbestemmelse på
1110 agendaen. Eksisterende OBOS-borettslag som er naboer til nye byggeprosjekter, opplever at
1111 OBOS ikke er opptatt av sin rolle som stedsutvikler. OBOS må derfor også bli ambisiøse på vegne
1112 av lokalmiljøene og nabolagene de allerede har bygget - og skal bygge.

1113 Der Oslo kommune har tatt mål av seg til å være verdensmestere i medvirkning kan kanskje OBOS
1114 ta mål av seg til å bli norgesmestere på medvirkning i eiendomsutvikling?

1115 **Styrets merknader til forslaget:**

1116 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.
1117 Styret foreslår at saken oversendes Demokratiprojektet for vurdering og behandling.
1118

1119 **Representantskapets behandling:**

1120 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
1121

1122 **Styrets innstilling til vedtak:**

1123 Styret innstiller på at forslaget overføres Demokratiprojektet for behandling.
1124
1125

1126 **7.2.1.2.18. Forslag fra Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende)**

1127 **Forslaget:**

1128

- 1129 1. Type: Vedtektsendring: § 8 Delegerte får et nytt punkt 6 med fem underpunkter lydende:
1130 Stiller man til valg på delegertmøtet og lar seg velge til delegat gir man automatisk samtykke til å stå
1131 på en protokollført delegatliste med navn, kommune og e-postadresse (postadresse der e-post ikke
1132 foreligger) som automatisk distribueres til alle valgte delegater etter gjennomført delegertmøte som
1133 del av protokollutsendelsen. Gir man ikke samtykke til dette er man ikke valgbar.

1134 Det skal automatisk sendes ut protokoll med fullt navn på valgte delegater fra delegertmøtet innen 7
1135 (syv) virkedager etter avholdt og godkjent delegertmøte. Utsending av protokoll skjer fortrinnsvis på
1136 e- post og der dette ikke foreligger sendes den med ordinær post.

1137 Det skal innkalles til delegertmøte i eget brev pr. post til alle boligsøkende medlemmer. Dette kan
1138 sendes ut sammen med OBOS- bladet (men som eget brev og ikke som en integrert del av bladet
1139 eller kun som en redaksjonell sak) eller som egen forsendelse pr. post.

1140 Det skal fastsettes en klar tidsfrist for innsending av delegertforslag til generalforsamlingen som er
1141 gjeldende hvert år. Tidsfrist settes til 4 uker (dato til dato) før generalforsamlingen finner sted, men
1142 ikke mindre enn 4 uker (dato til dato) etter delegertmøtet er avholdt. Alle forslag som har kommet
1143 inn på godkjent forslagsmal innen fristen, sendes ut i forkant sammen med innkalling til
1144 generalforsamling.

1145 Delegertmøtet skal bestå av grundig og relevant informasjon om styringsmodell og ansvarsforhold
1146 mellom de ulike styrende organene, herunder tydelig klargjøring av medlemmenes mulighet for
1147 deltakelse i alle prosesser og styrende organer og relasjonen mellom disse. Det må settes av nok tid
1148 til å ivareta både denne informasjonen og gi mere tid til spørsmål fra delegatene i møtet.

1149 2. Type: Instruks fra generalforsamlingen til ledelsen i OBOS.

1150 OBOS går til anskaffelse av/utvikler et digitalt påmeldings- og registreringssystem som systematiserer
1151 og håndterer all nødvendig informasjon knyttet til påmeldinger samt personopplysninger iht. GDPR i
1152 tide til å tas i bruk til delegertmøte i 2022.

1153 OBOS utvikler et eget universelt skjema/mal (digitalt og fysisk format) for innsending av forslag fra
1154 delegater (enten de er boligsøkende eller boligeiere) til generalforsamlingen og i tide til å tas i bruk til
1155 delegertmøte i 2022. Dette vil spare alle parter for arbeid, spesielt vil det forenkle OBOS sitt arbeid
1156 med å gjennomgå og strukturere de innkomne forslagene til generalforsamlingen og
1157 generalforsamlingen vil forløpe smidigere.

1158

1159 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1160 Økt transparens i valg av delegater til OBOS generalforsamling og bedre systemer og rutiner rundt
1161 informasjon og påmeldinger for disse.

1162 Årets delegertmøte og systemet for påmelding og informasjon i etterkant var en selsom opplevelse.

1163 Som førstegangs-delegat var inntrykket at det var overraskende uprofesjonelt gjennomført i alt fra
1164 informasjon i forkant, system for påmelding, gjennomføring av delegertmøtet og mangelen på innsyn
1165 og informasjon i etterkant. OBOS er et milliardkonsern og bør ha mye bedre rutiner og systemer på
1166 plass for å håndtere slike møter, enten de er digitale eller fysiske.

1167 Vi lever i et høyteknologisk samfunn og i 2021 er påmelding via e-post til én enkelt ansatt ikke
1168 hensiktsmessig, her bør påmelding ivaretas av et digitalt system for påmeldinger og
1169 personvernshensyn knyttet til dette.

1170 At det skal ta 14 dager å ferdigstille en så enkel protokoll, fra et møte som varte i kun kort tid, er
1171 overraskende. Dette må kortes ned og protokollen må bestå av mer informasjon om delegatene samt

1172 kontaktinformasjon. Det skal også føyes til at man både må etterspørre protokollen selv og heller
1173 ikke får den tilsendt ved direkte henvendelse til OBOS.

1174 Delegertmøtet varte meget kort tid og på den knappe tiden opplevde jeg prioriteringene av
1175 informasjonen som ble gitt som feil vektet. Møtet ga rett og slett overraskende lite, jeg vil kalle det
1176 mangelfull, informasjon om prosessen videre eller hvordan alt henger sammen: OBOS er en stor og
1177 kompleks organisasjon som det kan være vanskelig for et menig medlem å sette seg inn i og forstå,
1178 spesielt når det gjelder mulighet for selv å påvirke og delta i medlemsdemokratiet: Hvordan
1179 organisasjonskartet fungerer og hvordan styringsmodellen fungerer med forholdet mellom komiteer
1180 (valgkomité, kontrollkomité), utvalg, representantskap, styret, ledelse og boligsøkende medlemmer
1181 kontra boligeiende medlemmer som velges på egne generalforsamlinger i borettslagene. De fleste
1182 deltakerne på et delegertmøte er nok mer interessert i hvordan de kan være med og delta og påvirke
1183 enn å høre konserndirektør bruke store deler av møtetiden på å fortelle ting som nå er sagt mange
1184 ganger i ulike sammenhenger og som man enkelt kan google seg fram til på egenhånd.

1185 I tillegg måtte delegerte selv ta opp spørsmålet om muligheten for delegatforslag på
1186 generalforsamlingen og få avklart en frist for innsendelse av forslag. Dette er informasjon OBOS selv
1187 skulle tatt initiativ til å dele. Delegater må gis grundig informasjon om mulighetene for å sende inn
1188 forslag og gis forutsigbarhet rundt frist.

1189 Og sist, men ikke minst, må det innkalles til delegertmøte i et egget brev pr. post til alle boligsøkende
1190 medlemmer, ikke kun 700 tilfeldig uttrukke medlemmer.

1191 **Styrets merknader til forslaget:**

1192 Styret viser til at det har foreslått at det etableres et Demokratiutvalg, det vil være naturlig at dette
1193 prosjektet ser på de forslagene som er framsatt i anledning generalforsamlingen og underkaster
1194 disse en helhetlig vurdering. Styret anbefaler ikke at det fattes delvedtak, uten at disse er satt inn i en
1195 større sammenheng og forsvarlig utredet på forhånd.
1196 Styret foreslår at disse og andre forslag overlates til Demokratiutvalget for vurdering og behandling.

1197

1198 **Representantskapets behandling:**

1199 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1200

1201 **Styrets innstilling til vedtak:**

1202 Styret innstiller på at forslaget overføres Demokratiprojektet for behandling.

1203

1204 **7.2.1.2.19. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre vedtektene § 7 annet ledd**

1205 **Forslaget:**

1206 «Generalforsamling innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte
1207 delegater og legges ut på OBOS' nettsider med minst 8 dagers varsel.»

1208

1209 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1210 Ikke oppgitt.

1211

1212 **Styrets merknader til forslaget:**

1213 Forslaget om å legge innkallingen til generalforsamling ut på OBOS sine nettsider vil gi de fleste
1214 medlemmer, og ikke bare de delegerte, god mulighet til å sette seg inn i alle spørsmål som skal

1215 behandles på generalforsamlingen. Det er positivt, og kan bidra til større engasjement fra
1216 medlemmene og bedre mulighet for medlemmene til å påvirke organisasjonen.

1217 Styret vil derfor anbefale forslaget, men med en liten endring for ikke å begrense kunngjøringsmåten
1218 for sterkt. I framtiden kan det jo tenkes at vi får andre og mer hensiktsmessige kunngjøringsmåter
1219 enn på nettsiden.

1220 I forlengelsen av dette forslaget vil styret også fremme forslag om vedtektsendring av § 10 angående
1221 kunngjøring av protokollen fra generalforsamlingen, jf. eget forslag om dette.

1222

1223 **Representantskapets behandling:**

1224 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1225

1226 **Styrets forslag til endring av OBOS' vedtekter § 7 annet ledd:**

1227 «Generalforsamlingen innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de
1228 valgte delegater med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal samtidig med utsendelsen legges ut på
1229 OBOS' nettsider, eller kunngjøres for medlemmene på annen hensiktsmessig måte.»

1230

1231 **7.2.1.2.20. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 fjerde avsnitt i OBOS' vedtekter**

1232

1233 **Forslaget:**

1234 § 10 Møteledelse og avstemning får en ny siste setning i fjerde avsnitt som lyder:

1235

1236 *“Protokollen er offentlig og arkiveres i 10 år lett tilgjengelig på OBOS' nettsider.”*

1237

1238 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1239 Ikke oppgitt.

1240

1241 **Styrets merknader til forslaget:**

1242 Styret har anbefalt å vedta forslaget fra medlemmet Ingunn Kroken om at innkallingen til
1243 generalforsamlingen skal kunngjøres for medlemmene. Styret vil i tillegg anbefale forslaget fra
1244 Benjamin E. Larsen om at også protokollen fra generalforsamlingen skal kunngjøres for
1245 medlemmene. Det følger allerede av boligbyggelagsloven at protokollen skal holdes tilgjengelig for
1246 medlemmene hos boligbyggelaget. Med de tekniske muligheter som finnes i dag, er det ingen grunn
1247 til at ikke protokollen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene.

1248

1249 Dette forslaget krever etter ordlyden at de siste 10 års protokoller skal ligge tilgjengelig på OBOS'
1250 nettsider. Styret anbefaler forslaget med en språklig endring, samt at endringen bør utgjøre et nytt
1251 femte ledd i vedtektenes § 10. Styret vil også ta høyde for at det i framtiden kan tenkes andre og mer
1252 hensiktsmessige kunngjøringsmåter enn på nettsiden. Med denne presiseringen anbefaler styret
1253 forslaget.

1254

1255 **Representantskapets behandling:**

1256 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1257

1258 **Styrets forslag til et nytt femte ledd i vedtektenes § 10:**

1259 *“Protokollen fra generalforsamlingen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene i 10 år ved kunngjøring*
1260 *på OBOS’ nettsider eller på annen hensiktsmessig måte.”*

1261

1262 **7.2.1.2.21. Forslag fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et**
1263 **organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS**

1264 **Forslaget:**

1265 Spørsmål: Skal generalforsamlingen vedta å iverksette en organisasjonsutviklingsprosess som
1266 beskrevet under?

1267 Organisasjonsutviklingsprosjektet skal:

- 1268 • Ledes av en arbeidsgruppe bestående av 7 personer, valgt ved direkte valg blant
1269 medlemmene. Ethvert medlem kan foreslå seg selv. Valget gjennomføres elektronisk ved
1270 hjelp av preferansevalg etter Universitetet i Oslo gjeldende regler. Arbeidsgruppen
1271 konstituerer seg selv etter valget.
- 1272 • Inntil arbeidsgruppen er valgt ledes av administrerende direktør, som innen 1. juli 2021 skal
1273 ha sikret at arbeidsgruppen er i stand til å tre i funksjon
- 1274 • Ha tilgang til alle OBOS’ kommunikasjonskanaler i sitt arbeid
- 1275 • Ha et budsjett på 10 millioner, hvorav høyst 1 million kan benyttes til honorar til
1276 arbeidsgruppen
- 1277 • Evaluere borettslag, representantskap og generalforsamling som medlemsorganer for
1278 utvikling og forankring av boligbyggelagets strategi og politiske linje
- 1279 • Utrede hvordan medlemsengasjementet i boligbyggelagets virksomhet kan styrkes, herunder
1280 bruk av direktedemokratiske virkemidler som uravstemning, utvikling av andre
1281 medlemsorganer, f.eks. basert på geografi, og bruk av ulike media til å fremme debatt og
1282 spre informasjon i forkant av behandlingen av viktige saker
- 1283 • Utrede ulike modeller for hvordan styret og representantskapet, eller deler av disse velges
1284 ved direkte valg blant medlemmene
- 1285 • Foreslå minst tre modeller for hvordan medlemmene i framtida kan involveres i viktige
1286 strategiske veivalg for boligbyggelaget til generalforsamlingen i 2022
- 1287 • Legge fram nødvendige forslag til vedtektsendringer som støtter opp under de tre modellene

1288 Løpende engasjere medlemmene til debatt om sitt arbeid.

1289 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1290 I løpet av 2020 og 2021 har OBOS ved flere anledninger opptrådt som politisk aktør og
1291 forretningsaktør på en måte som ikke uten videre kan forutsettes å ha støtte hos medlemmene.
1292 Dette har i særlig grad vært knyttet til kontroversielle infrastrukturprosjekter som E18 og E6, og til
1293 salg av eiendom til personer med relasjoner til boligbyggelagets ledelse.

1294

1295 OBOS er i medlemstall en av Norges største organisasjoner, og er en organisasjon av og for
1296 medlemmene. For at boligbyggelaget skal fortsette å ha legitimitet som en medlemsorganisasjon, er
1297 det vesentlig at OBOS’ ledelse sørger for å ha trygg forankring for kontroversielle veivalg, og at
1298 medlemsorganene utøver god styring overfor boligbyggelagets administrasjon.

1299

1300 Sentrale bystrøk i Norge, og særlig Oslo, står i en krevende boligpolitisk situasjon. Boligprisene har

1301 over lang tid steget raskere enn lønningene, og særlig for de gruppene av befolkningen som OBOS
1302 ble grunnlagt av og for er det blitt stadig vanskeligere å få til å kjøpe seg inn i boligmarkedet. Dette
1303 gjør at det er et stort behov for OBOS som boligpolitisk aktør, og som en boligpolitisk aktør som kan
1304 ta kontroversielle standpunkt.

1305 I denne situasjonen er jeg bekymret for om medlemsorganene OBOS har i dag utøver styringen
1306 tilstrekkelig godt. Jeg er videre bekymret for om strukturen i medlemsorganene bygger opp under en
1307 reell involvering av medlemmene og potensielle medlemmer i politikkutviklingen. Jeg ser faren for at
1308 OBOS i for stor grad er administrasjonsstyrt og mener at det er behov for en sterkere og mer levende
1309 intern debatt blant medlemmene. Jeg vil derfor foreslå at OBOS tar på seg et større
1310 organisasjonsutviklingsprosjekt.

1311 **Styrets merknader til forslaget:**

1312 Styret viser til styrets eget forslag om Demokratiprojektet som en mener dekker forslagsstillers
1313 intensjoner. Det er elementer i utredningstematikken fra forslagsstiller som bør kunne tas opp i
1314 Demokratiutvalget.

1315 Styret viser imidlertid til at hva som er de styrende organer i et boligbyggelag, hvilken myndighet de
1316 har og hvordan de velges, følger av loven og boligbyggelagets vedtekter. Det følger av loven og
1317 vedtektene at generalforsamlingen, utgått av andelseierne og representert av deres delegerte, er
1318 boligbyggelagets øverste organ. Generalforsamlingen velger representantskapet, som igjen velger
1319 styret. Loven åpner verken for direktevalg av representantskap eller styre, og således heller ikke av
1320 andre styrende organer. Det anses hensiktsløst å utrede en ordning som vil være i strid med
1321 boligbyggelagsloven.

1322 Videre er ikke borettslagene som sådan medlemmer av OBOS, derimot andelseierne som bor i disse.
1323 Det er således heller ikke noe grunnlag for å utrede borettslagenes rolle "som medlemsorgan", når
1324 de ikke har noen slik rolle etter loven.

1325 Etter OBOS sine vedtekter har alle medlemmer rett til å fremme forslag og spørsmål til
1326 generalforsamlingen. Boende medlemmer kan stille til valg som delegerte til generalforsamlingen
1327 gjennom sitt borettslag, mens hussøkende medlemmer har rett til å stille til valg som delegerte for
1328 hussøkende medlemmer. Disse velges gjennom et eget delegertmøte. Ved årets delegertmøte stilte
1329 370 medlemmer og ble valgt som delegerte, en kraftig vekst fra tidligere år.

1330 Når det gjelder ønsket om et aktivt medlemsdemokrati, så deler styret dette ønsket. Et slikt
1331 demokrati finnes imidlertid allerede gjennom det av generalforsamlingen valgte representantskap.
1332 Representantskapet møtes flere ganger årlig, får presentert virksomhetens ulike deler og aktuelle
1333 bolig- og byutviklingspolitiske tema både fra interne og eksterne foredragsholdere. Her gis det også
1334 anledning til å diskutere og stille spørsmål. Det legges stor vekt på synspunktene fra
1335 representantskapet i administrasjon og styre når strategi for virksomheten legges. Administrasjon,
1336 styre og representantskap fører en løpende dialog om hvordan representantskapets arbeid kan
1337 utvikles. Gjennom kontrollkomiteen fører representantskapet kontroll med at styret driver
1338 virksomheten i tråd med lov og vedtekter.

1339 Medlemmer som ønsker å bli valgt til representantskapet står fritt til å melde seg innen gitte utlyste
1340 tidsfrister, og det kan også reises benkeforslag på generalforsamlingen. Valgkomiteen etterstreber å
1341 sette sammen et representantskap som er mest mulig representativt både når det gjelder alder,
1342 kjønn, bakgrunn, kompetanse og geografi.

1343 Etter boligbyggelagsloven er ledelse og styret overordnet ansvarlig for den daglige drift av
1344 virksomheten. Som stor økonomisk virksomhet med en betydelig gjeld, arbeidsgiveransvar for mer
1345 enn 2 600 ansatte og viktige kunde- og partnerrelasjoner å ivareta, verken kan eller bør ansvaret for
1346 driften overlates til andre styringsorganer uten legalt ansvar.

1347 OBOS er en stor og bred medlemsorganisasjon, og det kan ikke forutsettes enighet om alle spørsmål
1348 når det gjelder bolig- og byutvikling. I så måte er forslaget et eksempel på dette, når man først
1349 kritiserer OBOS for å ha tatt et kontroversielt standpunkt i et infrastrukturspørsmål, for deretter å
1350 etterlyse et OBOS som inntar nettopp kontroversielle standpunkter! OBOS bør unngå å bli en
1351 politisert organisasjon.

1352 OBOS må derfor styres innenfor de rammer og de styrende organer som loven og vedtektene
1353 fastsetter. Forslaget bør derfor ikke vedtas slik det er foreslått, men enkelte av utredningstema som
1354 forslagsstillerne løfter opp kan med fordel bli overført til Demokratiutvalget for videre utredning.

1355

1356 **Representantskapets behandling:**

1357 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1358

1359 **Styrets innstilling til vedtak:**

1360 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1361

1362

1363 **7.2.1.2.22. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter**

1364 **Forslaget:**

1365 §3 Andeler og andelseiere endre i tredje avsnitt slik at dette lyder (endring markert i fet type):

1366

1367 *“Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget. **Slik søknad skal***
1368 ***behandles i representantskapet.**”*

1369

1370 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1371 Ikke oppgitt.

1372

1373 **Styrets merknader til forslaget:**

1374 OBOS har et representantskap som fører tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar
1375 med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Representantskapet utøver således en
1376 kontrollfunksjon for OBOS, og det er også Representantskapet som utnevner medlemmene
1377 av Kontrollkomitéen. Representantskapet møter gjerne fem til syv ganger per år.

1378

1379 Styret finner det følgelig lite hensiktsmessig at man skal legge operasjonelle driftsoppgaver til et
1380 kontrollorgan, slik som Representantskapet faktisk er. Hvem skal i så fall kontrollere at denne
1381 oppgaven blir utført i henhold til gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen?

1382

1383 Når det gjelder godkjenning av at juridiske personer blir andelseiere i laget, er dette gjerne knyttet
1384 til situasjoner der kommuner eller andre offentlige organer, ev. organisasjoner, kjøper leilighet i et
1385 OBOS-tilknyttet borettslag. Dette fordi det er krav om at for å kunne være andelseier av bolig i
1386 borettslag som er tilknyttet OBOS, må man være OBOS-medlem.

1387

1388 Andre juridiske personer enn de som er nevnt ovenfor, kan etter gjeldende praksis bare bli
1389 andelseier i OBOS hvis de skal kjøpe boliger som skal leies ut til egne ansatte eller har avtale med stat
1390 og kommune om utleie til vanskeligstilte, jf. borettslagsloven § 4-3.

1391
1392 I tilfeller hvor kommuner eller andre offentlige organer, ev. organisasjoner, kjøper leilighet i et OBOS-
1393 tilknyttet borettslag, vil det blant annet være behov for snarlige avklaringer av forkjøpsrett.

1394
1395 Siden Representantskapet kun samles et fåtall ganger, er det også av denne grunn ikke ønskelig å
1396 legge en slik hasteoppgave til dette organet, fordi det da ville blitt svært vanskelig å overholde
1397 tidsfrister for blant annet avklaring av forkjøpsretter.

1398
1399 Dette har i dag vært delegert til administrasjonen. For å imøtekomme forslagsstillers ønske om mer
1400 overordnet kontroll, foreslår styret at all godkjenning av juridiske andelseiere skal skje i styremøte.

1401

1402 **Representantskapets behandling:**

1403 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1404

1405 **Styrets alternative innstilling til vedtak:**

1406 Styrets innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1407

1408 Styrets alternative forslag

1409

1410 § 3 Andeler og andelseiere, endre i tredje avsnitt slik at dette lyder (endring markert i fet type):

1411

1412 *“Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget. **Slik søknad skal***
1413 ***behandles i styret.**”*

1414

1415

1416 [7.2.1.2.23. Forslag fra Eivind Gramme om å innhente uavhengige vurderinger av habiliteten for](#)
1417 [enkelte medlemmer i hver enkelt sak som behandles](#)

1418 **Forslaget:**

1419 *I vedtektenes § 8 legges følgende til:*

1420 *Det skal gjøres en uavhengig vurdering av habiliteten til delegerte med et ansettelsesforhold til OBOS*
1421 *overfor hver sak som behandles.*

1422 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1423 Ikke oppgitt.

1424

1425 **Styrets merknader til forslaget:**

1426 Styret viser til at reglene om habilitet på generalforsamlingen følger av boligbyggelagsloven § 5-4.
1427 Det følger av denne bestemmelsen at ingen kan stemme over spørsmål om søksmål mot seg selv
1428 eller om eget ansvar overfor laget, eller søksmål eller spørsmål om ansvar for andre dersom den
1429 delegerte har en vesentlig interesse i saken som strider mot lagets interesse.

1430 Det følger av dette at en delegat kun unntaksvis vil være inhabil til å stemme på OBOS'
1431 generalforsamling. Videre må den enkeltes habilitet vurderes fra sak til sak og fra ansatt til ansatt,
1432 det går ikke an å bedømme habiliteten til ansatte som gruppe under ett.

1433 Styret bemerker at forslaget er uklart, og det er ikke åpenbart hva som menes med “uavhengig
1434 vurdering”, og det er høyst tvilsomt om forslaget overhodet er praktisk gjennomførbart.

1435

1436 **Representantskapets behandling:**

1437 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1438

1439 **Styrets innstilling til vedtak:**

1440 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1441

1442 7.2.2. Forslag knyttet til OBOS' virksomhet

1443 7.2.2.1. Forslag fra Håkon Sagberg om å oppløse OBOS og dele ut verdiene til andelseierne

1444 **Forslaget:**

1445 Denne uheldige utviklingen av OBOS er sannsynligvis svært vanskelig å reversere, og jeg foreslår med
1446 dette å oppløse OBOS i henhold til vedtektenes §18. Verdiene i boligbyggelaget kan fordeles likt
1447 mellom andelseierne.

1448

1449 **Forslagsstiller begrunnelse:**

1450 Til Styre og generalforsamling,

1451 Boligbyggelaget har i løpet av de siste årene har endret sin virksomhet slik at den ikke lenger er i tråd
1452 med det opprinnelige formålet om å skaffe gode og rimelige boliger til medlemmene.

1453 Denne endringen vises tydelig både gjennom det mye omtalte salget av leiligheter på Ulven til et
1454 utleieselskap og gjennom flere byggeprosjekter som ikke prioriterer bokvalitet og bymiljø.

1455 Sannsynligvis er disse eksemplene resultater av at OBOS er blitt en kommersiell aktør som lever av,
1456 og ikke for, medlemmene. OBOS utnytter en markedsposisjon som er skapt av en lang historie som
1457 boligbyggelag, og det er nå all grunn til å tvile på om dette virkelig kommer medlemmene til gode. I
1458 vedtektenes §2 vises "nye OBOS" tydelig under avsnittet "Laget har videre til formål å", der ingen av
1459 de fire punktene har noen verdi for vanlige medlemmer.

1460 **Styrets merknader til forslaget:**

1461 Oppløsning av OBOS BBL krever etter boligbyggelagsloven § 10-1 to tredels flertall på to
1462 generalforsamlinger som skal avholdes med minst fire ukers mellomrom, og hvorav den ene skal
1463 være lagets ordinære generalforsamling.

1464 Ved oppløsning av laget skal lagets formue etter at kreditorenes tilgodehavende er dekket, gå til
1465 allmennyttige formål til beste for boligbyggingen der laget har sin hovedvirksomhet.

1466 Andelseierne har krav på å få tilbake innskutt andelskapital som er på kr. 300,- forutsatt at
1467 kreditorene har fått dekning for sine krav, utover dette har andelseierne ikke rett til noen del av
1468 OBOS' formuesmasse. Denne vil etter loven gå til å realisere allmennyttige formål.

1469 Avviklingsstyret vil bestemme hvem det i tilfelle skal være, det kan for eksempel være kommunen
1470 eller et annet boligbyggelag.

1471 Styret kan ikke se at OBOS' medlemmer er tjent med at forslaget blir vedtatt.

1472 Ved siden av at styret ikke er enig i den virkelighetsbeskrivelse som ligger til grunn for forslaget, vil et
1473 vedtak om oppløsning ha som konsekvens at medlemmene mister alle rettigheter opparbeidet
1474 gjennom ansiennitet i laget, blant annet vil forkjøpsretten til nye og brukte boliger i OBOS bortfalle.

1475 Utover dette vil Norge som nasjon miste en boligbygger som de siste 10 år har bygget mer enn
1476 15.000 boliger, og på den måten vært helt avgjørende for leveransen av et helt sentralt velferdsgode.

1477 En oppløsning av OBOS vil også skape stor grad av usikkerhet knyttet til mer enn 2 600
1478 arbeidsplasser.

1479 Forslagsstillerens forslag om at OBOS' formue skal utdeles til andelseierne er ulovlig, og kan ikke
1480 realiseres.

1481 Forslaget om oppløsning krever to tredels flertall på to etterfølgende generalforsamlinger.

1482

1483 **Representantskapets behandling:**

1484 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1485

1486 **Styrets innstilling til vedtak:**

1487 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1488

1489

1490 **7.2.2.2. Forslag fra Erik Dugstad om ikke å ha virksomhet utenfor Norge, og kun å selge boliger til medlemmer**

1491

1492 **Forslaget:**

1493 OBOS skal ikke ha virksomhet utenfor Norge.

1494

1495 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1496 OBOS har som formål å legge til rette for rimelige boliger og gode spareløsninger for sine

1497 medlemmer og skal derfor kun ha virksomhet i Norge.

1498

1499

1500 **Styrets merknader til forslagene:**

1501 Styret kan ikke se at verken OBOS' medlemmer eller OBOS som organisasjon er tjent med at dette forslaget blir vedtatt.

1502 OBOS sin svenske virksomhet ble ervervet gjennom oppkjøpet av BWG Homes ASA i 2014.

1503 Hovedformålet med dette oppkjøpet var å skaffe medlemmene i Norge tilgang til boliger bygget av

1504 Block Watne. Siden 2014 har den svenske virksomheten vært drevet svært vellykket, og har i stor

1505 grad vært finansiert gjennom egne overskudd. Konsernet har nå nærmere 1.000 ansatte i Sverige

1506 som har boligbygging som hovedformål, og som ønsker å videreutvikle virksomheten i tråd med

1507 modellen i Norge der kundene tilbys å bli medlemmer.

1508 OBOS har p.t. over 8.000 medlemmer i Sverige, og medlemsveksten har vært meget god. Disse

1509 medlemmene har meldt seg inn i OBOS med samme formål som mange norske medlemmer, nemlig

1510 forkjøpsretten til ny bolig. Andelen som bruker sin forkjøpsrett i nye prosjekter, er svært høy

1511 sammenlignet med andre norske nyboligprosjekter. Å avvikle den svenske virksomheten vil derfor

1512 være direkte i strid med disse medlemmenes interesser.

1513 Også norske medlemmer i OBOS vil ha glede av virksomheten i Sverige, enten det er til å kjøpe ny

1514 bolig eller det er for å nyte godt av andre gunstige medlemsfordeler som tilbys i Sverige.

1515 Vi kan ikke se at våre norske medlemmer vil tjene noe på at OBOS trekker seg ut fra Sverige.

1516 Som en stor boligbygger har også OBOS stor nytte av å drive virksomhet på tvers av landegrensene.

1517 Det er mye kompetanseoverføring mellom landene blant annet på industrialisering, bærekraft og

1518 digitalisering, store innkjøpssynergier på materialsiden, og boliger produsert i den svenske

1519 virksomheten har også vært eksportert og tilbudt norske medlemmer. Det finnes også et enda større

1520 langsiktig potensial for samhandling. Utover dette er det i et økonomisk perspektiv også riktig å drive

1521 virksomhet i ulike markeder, både i forhold til risikoavlastning og verdiskaping.

1522

1523 **Representantskapets behandling:**

1524 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1525

1526 **Styrets innstilling til vedtak:**

1527 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1528

1529

1530 **7.2.2.3. Forslag fra Erik Dugstad om å kun selge boliger til medlemmer**

1531 **Forslaget:**

1532 OBOS skal kun selge boliger til medlemmer.

1533

1534 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1535 OBOS skal legge til rette for at medlemmer skal kunne få mulighet til å eie boliger som er utbygget av

1536 OBOS. OBOS skal derfor kun selge boliger til medlemmer.

1537

1538 **Styrets merknader til forslaget:**

1539 Styret kan ikke se at verken OBOS' medlemmer eller OBOS som organisasjon er tjent med at dette forslaget blir vedtatt.

1540

1541 I forslaget om at det kun skal selges boliger til medlemmer, bemerkes det at alle boliger som

1542 oppføres av OBOS legges ut med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. I de tilfeller der boligene er i et

1543 OBOS-tilknyttet borettslag, vil medlemskap i OBOS være en absolutt forutsetning for å kjøpe og eie

1544 disse. Selv om OBOS etterstreber å bygge mest mulig borettslagsboliger, er det i mange

1545 sammenhenger også riktig å tilby boligene som selveierboliger, eksempelvis eneboliger og rekkehus.

1546 Når medlemmene er gitt anledning til å velge først, er det etter styrets oppfatning rimelig at også

1547 andre som ikke er medlem har anledning til å kjøpe i prosjektene. Det er også i mange tilfeller en helt

1548 nødvendig forutsetning for å realisere et byggeprosjekt til glede for medlemmene at også andre enn

1549 OBOS-medlemmer får anledning til å kjøpe de boligene som medlemmene ikke tar på forkjøpsrett.

1550 En viktig del av OBOS sin boligutvikling skjer gjennom samarbeid med andre aktører. Å begrense

1551 kjøpergruppen kun til medlemmer vil sannsynligvis svekke vår mulighet til å være en attraktiv

1552 samarbeidspartner, og derfor også på sikt redusere tilgjengelige boliger for medlemmene.

1553 Et absolutt forbud mot salg til andre enn medlemmer vil derfor frata OBOS en tidvis helt nødvendig

1554 fleksibilitet i enkelte utbyggingsprosjekter, samtidig som vi ikke kan se at en slik begrensning vil være

1555 i medlemmenes interesse eller framstår særlig rimelig.

1556

1557 **Representantskapets behandling:**

1558 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1559

1560 **Styrets innstilling til vedtak:**

1561 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1562

1563

1564 **7.2.2.4. Forslag fra Andreas Lindrupsen om fisjon av den norske og svenske virksomheten**

1565 **Forslaget:**

1566 Generalforsamlingen ber om at OBOS bruker sine krefter på å oppnå hovedmålet i vedtektene
1567 gjennom virksomhet i Norge. Generalforsamlingen ber styret fremme en sak for Generalforsamlingen
1568 2022 om fisjon av den Norske og Svenske virksomheten.

1569

Forslagsstillers begrunnelse:

1570 Stans satsningen i Sverige

1572 OBOS eies av medlemmene, medlemmene bor i all hovedsak i Norge, og OBOS hovedmål er etter
1573 vedtektene "å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte
1574 boliger for andelseierne". Det er lite trolig at store deler av OBOS' medlemmer ønsker å flytte ut av
1575 landet.

Styrets merknader til forslaget:

1576 Forslagsstiller påpeker at medlemmene i all hovedsak bor i Norge, og at det er lite trolig at store
1577 deler av medlemmene ønsker å flytte til utlandet. Medlemsveksten i Sverige er imidlertid stor, og de
1578 nå mer enn 8.000 svenske medlemmene har i henhold til boligbyggelagslovens regler samme
1579 rettigheter som andre medlemmer. En avvikling av virksomheten ville være direkte til skade for disse
1580 medlemmene, og det vil etter styrets syn kunne være problematisk i forhold til reglene i
1581 boligbyggelagslovens § 5-20 om en krets av medlemmer gjennom generalforsamlingsvedtak
1582 fullstendig skulle fjerne den mest sentrale medlemsrettigheten til et OBOS-medlem, nemlig
1583 forkjøpsretten til bolig, for å prioritere ressurser inn mot andre medlemsgrupper.
1585 Beslutningen om drift av virksomhet i Sverige er forankret gjennom flere år både i representantskap,
1586 styre og generalforsamling. OBOS sin virksomhet i Sverige er betydelig, og sysselsetter ca. 1.000
1587 ansatte. Hvor stor virksomheten skal bli, vil være gjenstand for en prioritering fra styrets side der
1588 hensynet til ivaretagelse av de norske medlemmenes interesser må veies opp mot videre vekst i nye
1589 geografier, både i Norge og Sverige.

1590 En tvungen realisasjon av OBOS' svenske virksomhet vil antakelig måtte skje til sterkt reduserte priser
1591 og ødelegge store verdier for OBOS, noe som i seg selv taler sterkt imot dette forslaget.

1592

Representantskapets behandling:

1594 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1595

Styrets innstilling til vedtak:

1597 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1598

1599

1600 [7.2.2.5. Forslag fra Kjetil Berglund om å legge til ny § 6b i vedtektene om selvkostprinsipp for OBOS](#)
1601 [Eiendomsforvaltning](#)

1602 **Forslaget:**

1603 Vedtektene får følgende nye bestemmelse:

1604 "§ 6b – Selvkostprinsipp

1605 *Forvaltningsdivisjonen i Obos BBL driftes etter selvkostprinsippet og overskudd skal ikke overføres til*
1606 *konsernet, men overføres til ett selvkostfond. Overskudd skal tilbakeføres til de tilknyttede OBOS*
1607 *borettslagene. Regelverket i selvkostforskriften skal følges så langt det lar seg gjøre."*

1608 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1609 *“Utgangspunktet for forslaget er bestemmelsen om at medlemmer som eiere og kunder, skal alltid*
1610 *stå i hovedfokus for alt OBOS’ virke og OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og*
1611 *forpliktet til å virke til fordel for disse.*

1612 *I de fleste borettslag sine vedtekter, ligger det et krav til at Obos skal være forretningsfører, og det vil*
1613 *dermed ikke være like enkelt å kunne både endre denne tilhørigheten og være markedsorienterte til*
1614 *fordel for sine beboere.*

1615 *Både norsk og europeisk lovgivning forutsetter at det i markedet skal være en fri og effektiv*
1616 *konkurrans. I de fleste av forretningsområdene til OBOS, har borettslagene mulighet til å bruke*
1617 *eksterne firmaer framfor OBOS sine tjenester. (Eksempelvis benytte eksterne framfor OBOS-*
1618 *advokatene og OBOS Prosjekt o.l.) På bakgrunn av historisk tilknytning og vedtekter i lagene, er det*
1619 *vanskeligere å kunne ha en effektiv konkurranse på dette området, også med tanke på OBOS*
1620 *forvaltnings markedsrett.*

1621 *I 2019 hadde forvaltningstjenestene og rådgivningstjenestene en fortjeneste på drøye 21,7% før*
1622 *skatt. Det er vanskelig å lese ut av regnskapene hvor mye dette utgjør for kun forvaltningstjenester,*
1623 *men det trolig være ett betydelig beløp.*

1624 *Boligforvaltningen er en tjeneste som drives mot eiende medlemmer, og vi mener at overskuddet her*
1625 *bør komme de til gode ved rimeligere forvaltningstjenester ved at forvaltningsdivisjonen hos Obos*
1626 *driftes etter selvkostprinsippet.*

1627 *At de andre forretningsområdene som Obos Prosjekt, Obos Banken o.l. driftes etter vanlige*
1628 *forretningsmessige prinsipper, vil være i tråd med intensjonen, da borettslagene har mulighet til å*
1629 *enkelt konkurransesette dette.”*

1630 **Styrets merknader til forslaget:**

1631 *Styret deler oppfatningen av at tilknyttede borettslag bør ha særskilte fordeler av sitt*
1632 *forretningsførerforhold til OBOS. Det vises til styrets forslag nr. 3, der man har forsøkt å adressere*
1633 *dette.*

1634 *Boligforvaltningen er en tjeneste som ikke bare drives mot OBOS’ tilknyttede borettslag. Også en*
1635 *rekke frittstående borettslag, boligaksjeselskap og ulike eierseksjonssameier kjøper tjenester av*
1636 *OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF).*

1637 *Dette selskapet (OEF) utøver sin virksomhet i skarp konkurranse med andre aktører som tilbyr*
1638 *tilsvarende forvaltnings- og forretningsfører tjenester. Det er således ikke korrekt at*
1639 *boligforvaltningen er en tjeneste som kun drives mot eiende medlemmer, og at det ikke er fri*
1640 *konkurranse i dette markedet.*

1641 *Også for tilknyttede borettslag er det en frivillig sak å bruke OBOS, forretningsførselen i OBOS er fullt*
1642 *oppsigelig med seks måneders varsel.*

1643 *Det at selskapet opererer etter ordinære forretningsmessige prinsipper – og ikke et selvkostprinsipp*
1644 *– gjør at selskapet kan bidra til å fremme OBOS sitt formål, og ikke minst sørge for at kundene får*
1645 *best mulig tjenester levert på en effektiv og lønnsom måte. Måten selskapet er drevet på, har*
1646 *muliggjort at selskapet har kunnet tilføre OBOS viktige ressurser samt investere deler av overskudd i*
1647 *både kundene og produktene sine. Eksempler på dette er investering av betydelige summer i ny*
1648 *teknologi, slik som for eksempel utviklingen av styrerommet.no og tjenesteportalen Vibbo. Styret*

1649 tror ikke dette hadde vært mulig dersom selskapet skulle drive til selvkost, og mener at verken
1650 kunder, OBOS eller andelseierne vil være tjent med dette forslaget.

1651 Å gjennomføre en ordning som foreslått vil i realiteten innebære en utbytteutdeling til en krets
1652 andelseiere i OBOS som andre andelseiere ikke får ta del i. Dette vil være i strid med
1653 likebehandlingsprinsippet i boligbyggelagsloven. Utover dette vil det sannsynligvis også være i strid
1654 med konkurranseloven, da et slik forslag innebærer urimelig krysssubsidiering som vil svekke
1655 konkurransen i forvaltningsmarkedet. Det kan absolutt ikke utelukkes at en omlegging til at
1656 forvaltningstjenester prises til selvkost vil kunne bli ansett som et misbruk av en dominerende
1657 stilling. OBOS vil kunne risikere klager fra konkurrenter, som kan utløse en langvarig og
1658 ressurskrevende etterforskning.

1659 Styret kan på ovennevnte bakgrunn ikke si seg enig med verken premissene for forslaget eller
1660 anbefale at forslaget tas til følge.

1661

1662 **Representantskapets behandling:**

1663 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1664

1665 **Styrets innstilling til vedtak:**

1666 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1667

1668

1669 **7.2.2.6. Forslag I fra Evy-Aina Røed (delegert for Etterstad Sør borettslag) om gratis tjenester til**
1670 **borettslagene m.m.**

1671 **Forslaget:**

- 1672 1. OBOS skal stille til rådighet juridisk og byggfaglig kompetanse for borettslagene.
1673 2. De 5 første timene i en sak skal være vederlagsfritt for borettslagene.

1674 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1675 Sammenlignet med tidligere er nå OBOS sine andelseiere, som «alle» andre i samfunnet, opptatt av
1676 egne rettigheter og har mer informasjon tilgjengelig og derigjennom mer kunnskap.
1677 De problemstillingene som også kommer på de lokale styrene sitt bord er også betydelig mer
1678 komplekse enn tidligere da mange av borettslagene ble etablert i en tid da kravene til bygninger var
1679 annerledes og bruken var annerledes.

1680 Dette betyr at kravene til dagens styrer i borettslag er annerledes enn bare kort tilbake, og ikke minst
1681 betydelig annerledes enn da mange av OBOS sine borettslag ble etablert.

1682 Ikke sjelden opplever vi i borettslag at den rådgiving vi får via vår kontaktperson ikke er tilstrekkelig
1683 da som nevnt problemstillingene er komplekse og krevende. For å få løst de sakene blir vi da henvist
1684 ofte til OBOS sine «egne» byggfaglige avdeling, juridiske rådgivere eller advokater. Slik rådgiving
1685 utgjør nå for mange borettslag en betydelig tilleggs kostnad.

1686 **Styrets merknader til forslaget:**

1687 Styret har forståelse for at styrene i borettslagene regelmessig står overfor utfordringer som fordrer
1688 både teknisk og juridisk bistand.

1689 OBOS tilbyr slik bistand som tillegg til den alminnelige forretningsførselen, og fakturerer særskilt for
1690 dette.

1691 Det er i og for seg mulig å tenke seg en ordning der elementer av teknisk, juridisk eller annen
1692 rådgiving var inkludert i den alminnelige forretningsføreravtalen. Det er samtidig klart at slike
1693 tjenester ikke ville vært gratis for borettslagene. OBOS ville hatt kostnader knyttet til å yte disse
1694 tjenestene som ville måtte dekkes inn, og alternativet til å ta betalt time for time vil være å legge på
1695 et tilsvarende påslag på forretningsførerhonoraret. Med andre ord ville den faste prisen økt, noe som
1696 igjen ville satt OBOS' forvaltningstjenester i en meget ugunstig posisjon i konkurranse med andre
1697 forretningsførere som ikke tilbyr tekniske tjenester.

1698 Det har som et pilotprosjekt de siste to årene vært gitt et tilbud til en del forvaltningskunder om en
1699 fast årlig byggeteknisk bistand levert av OBOS Prosjekt AS, basert på en fastprismodell. Responsen fra
1700 pilotkundene er blandet – noen har ønsket dette som en fast ordning, men de fleste har avslått
1701 tilbudet om en fast ordning. Erfaringene fra dette vil bli brukt til å utvikle tilbud om grunnleggende
1702 teknisk bistand til en fast årlig pris, et tilbud som alle borettslag kan benytte seg av om de ønsker.

1703 OBOS er forretningsfører for i underkant av 5.000 borettslag og seksjonssameier. Alle har en
1704 forretningsførerkontrakt som er oppsigelig med 6 måneders oppsigelsesfrist. Dette gjelder også de
1705 tilknyttede borettslagene som Etterstad Sør. OBOS er i daglig konkurranse med andre
1706 forretningsførere om oppdragene, og tjenesteinnhold og prismodell er et resultat av det markedet
1707 OBOS opererer i. Styret mener tjenesteinnhold og prissetting er en oppgave for de operative
1708 avdelingene, og at det vil være uheldig hvis OBOS' generalforsamling legger konkrete føringer for
1709 hvordan OBOS skal opptre i dette markedet.

1710 Styret vil likevel ta med seg innspillet og utrede hvordan den tekniske og juridiske rådgivningen til
1711 boligselskapene kan styrkes innenfor rammene av en forsvarlig økonomi og gode løsninger for både
1712 boligselskapene og OBOS. Det vil imidlertid være forhastet å vedta forslaget slik det nå er formulert
1713 fra borettslaget/Evy-Aina Røed.

1714

1715 **Representantskapets behandling:**

1716 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1717

1718 **Styrets innstilling til vedtak:**

1719 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1720

1721

1722 **7.2.2.7. Forslag II fra Evy-Aina Røed (delegert for Etterstad Sør borettslag) om gratis tjenester til**
1723 **borettslagene m.m.**

1724 **Forslaget:**

- 1725 1. Rådgiving i saker skal faktureres til selvkost (årslønn + feriepenger og arbeidsgiveravgift).
1726 2. Det kan tillegges inntil 15 % i administrasjonskostnader.
1727 3. Administrasjon gis i oppdrag å finne inndekning for dette uten påslag av andre kostander for
1728 borettslagene.

1729 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1730 Ved behov for byggefaglig eller juridisk kompetanse skal OBOS kunne tilby dette til sine borettslag.
1731 Borettslagene er ikke forpliktet til å benytte OBOS sine tjenester.

- 1732 De problemstillingene som de lokale styrene mottar for vurdering er betydelig mer komplekse enn
1733 tidligere da mange av borettslagene ble etablert i en tid da kravene til bygninger var annerledes og
1734 bruken var annerledes.
- 1735 Dette betyr at kravene til dagens styre i borettslag er annerledes enn bare kort tilbake, og ikke minst
1736 betydelig annerledes enn da mange av OBOS sine borettslag ble etablert.
- 1737 Om en jurist/advokat har kr 1 000 000 i årslønn, vil kostnaden være kr 590,- pr time+ arb.avgift og
1738 feriepenge (1695 timer pr år). Kostnaden i dag er gjerne 2300,- pr time.
- 1739 På denne måten sikres borettslagene fagkompetanse, uten å bli fakturert unødig høyt slik det gjøres i
1740 dag.
- 1741 **Styrets merknader til forslaget:**
- 1742 Styret har forståelse for at styrene i borettslagene regelmessig står overfor utfordringer som fordrer
1743 både teknisk og juridisk bistand.
- 1744 Når det gjelder spørsmålet om tjenester til selvkost, viser vi imidlertid til styrets merknader til forslag
1745 fra Kjetil Berglund som også må gjelde for dette forslaget. Tjenester til selvkost til én gruppe av
1746 andelseiere i OBOS er ikke lovlig, og kan ikke vedtas av generalforsamlingen.
- 1747 Når det gjelder pkt. 3 i forslaget fra Evy-Aina Røed: «*Administrasjon gis i oppdrag å finne inndekning*
1748 *for dette uten påslag av andre kostnader for borettslagene*», mener styret at en slik kryssubsidiering
1749 av ulike forvaltningstjenester vil være meget uheldig for utviklingen av virksomheten, og dessuten i
1750 strid med de nevnte selskapsrettslige prinsipper om likebehandling av andelseiere.
- 1751 Endelig er de selvkostberegningene som borettslaget foretar, åpenbart beheftet med store mangler,
1752 da de fulle kostnader knyttet til OBOS' ansatte med tanke på kontorhold, pensjonskostnader og
1753 sosiale kostnader ikke er tatt med. Det er i tillegg lagt til grunn et urealistisk anslag over antallet
1754 fakturerbare timer per stilling.
- 1755 Det understrekes at styret har forståelse for at borettslagene har synspunkter på hvordan OBOS skal
1756 yte gode og kostnadseffektive tjenester. Styret legger til grunn at dette vil være en viktig del av
1757 administrasjonens dialog med styrene i tiden framover.
- 1758 Styret vil ta med seg innspillet og utrede hvordan den tekniske og juridiske rådgivningen til
1759 boligselskapene kan styrkes innenfor rammene av en forsvarlig økonomi og gode løsninger – både for
1760 boligselskapene og OBOS.
- 1761 Styret mener imidlertid at det ikke er verken i borettslagenes eller OBOS' interesse å fatte slikt
1762 vedtak som foreslått av Evy-Aina Røed.
1763
- 1764 **Representantskapets behandling:**
- 1765 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
1766
- 1767 **Styrets innstilling til vedtak:**
- 1768 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
1769
1770

1771 **7.2.2.8. Forslag fra Erlend Reiersen**

1772 **Forslaget:**

1773 Daniel Siraj og Arne Baumann må ut av OBOS som følge av de uryddige håndteringene rundt salget
1774 av Ulven Vest til Baard Schumann.

1775

1776 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1777 *Forslagsstiller har sendt inn et seks sider langt skriv der han stiller flere detaljerte spørsmål ved Ulven-*
1778 *transaksjonen og framsetter påstander om OBOS' håndtering av denne. Spørsmålene og styrets svar*
1779 *på disse er vedlagt innkallingen i eget dokument. Skrivet ender med følgende oppsummering:*

1780 "Konsernsjef Daniel Siraj og kommunikasjonssjef Åge Pettersen hevder med samme ordlyd at
1781 OBOS leverer bedre enn noen gang. Sitatet «Aldri før har OBOS oppfylt sitt formål så godt som nå»,
1782 er noe vi alle har fått høre flere ganger etter NRK-avsløringene. For oss medlemmer høres dette ut
1783 som tatt ut fra et PR-byrå.

1784 Siraj har også en rekke ganger svart på kritikk rundt Ulven Vest-salget med at «Men vi gjør jo så mye
1785 bra rundt OBOS Bostart og OBOS Deleie». Det at OBOS gjør noe bra, forhindrer ikke det faktum at
1786 salget av Ulven Vest er så alvorlig at det må få konsekvenser. Toppsjef i Selvaag uttalte selv på NRK
1787 Dagsrevyen at det var solgt for billig og at det var et unødvendig salg. OBOS sitter på 50 milliarder i
1788 egenkapital og kunne fint solgt dette til medlemmene. NRK og offentligheten har fremdeles ikke fått
1789 den fulle sannhet i hva som faktisk er solgt til Baard Schumann. Hvor er prospektet? Hvorfor leverer
1790 ikke OBOS ut all info om salget av Ulven Vest til offentligheten? Hva har OBOS å skjule?

1791

1792 Baard Schumann var også en som medlemmene i lys av offentlig tilgjengelig informasjon som ble delt
1793 av Siraj og Baard Schumann selv, måtte kunne betrakte som en venn av Daniel Siraj.

1794 Schumann fikk kjøpe hele boligtrinnet off-market, selv om Finanstilsynet gjentatte ganger hadde
1795 frarådet dette.

1796 Boligdirektør Arne Baumann sin familie er en av hovedinvestorene, og vi har følgelig en svært uheldig
1797 kobling. Dette er spesielt alvorlig når flere, deriblant Olav Selvaag, sier at boligtrinnet ble solgt for
1798 billig, og at følgelig medlemmene har blitt snytt for både penger og boliger.

1799 I ettertid har Daniel Siraj og ledelsen i OBOS bidratt til det som framstår som et kupp av
1800 generalforsamlingen ref. NRK sine avsløringer.

1801 Som medlemmer håper vi at Økokrim tar tak i denne transaksjonen, da vi anser det som høyst
1802 sannsynlig at det har skjedd ulovlige forhold her. Spesielt rollen og tidslinjene for disponeringer til
1803 Arne Baumann og familien bør granskes.

1804 Foreslår følgende til avstemming på generalsamlingen: Daniel Siraj og Arne Baumann må tre ut av
1805 OBOS som en direkte konsekvens av de svært uryddige disponeringene i salget av Ulven Vest til
1806 Baard Schumann."

1807 **Styrets merknader til forslaget:**

1808 Styret viser til at Ulven-transaksjonen er gransket av KPMG på oppdrag fra styret, og at dette vil være
1809 gjenstand for særskilt behandling på generalforsamlingen.

1810 Styret mener at transaksjonen er i henhold til OBOS' vedtekter, har skjedd på et normalt
1811 forretningsmessig grunnlag, til normal markedspris etter en korrekt og forsvarlig saksbehandling, og
1812 alt i alt har vært til gagn for OBOS og medlemmene.

1813 For øvrig mener styret på prinsipielt grunnlag at spørsmål knyttet til ansettelsesforhold, enten det er
1814 konsernsjef eller andre ledende ansatte, ikke er et spørsmål som skal voteres over på
1815 generalforsamlingen da dette er et spørsmål som etter lovgivningen er tillagt styret.

1816

1817 **Representantskapets behandling:**

1818 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1819

1820 **Styrets innstilling til vedtak:**

1821 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1822

1823 **7.2.2.9. Forslag fra Jostein Starrfelt om å erstatte konsernsjefen**

1824 **Forslaget:**

1825 Generalforsamlingen oppfordrer representantskapet og styret i OBOS til å starte arbeid med å
1826 erstatte sittende konsernsjef.

1827

1828 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1829 I løpet av de siste år så har OBOS ekspandert og startet virksomhet i Sverige - dette er i strid med
1830 formålet til OBOS som nedfelt i vedtektene §2 "Lagets hovedformål er å skaffe boliger til
1831 andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne". Før det
1832 ble åpnet for medlemmer i Sverige i 2020 var det trolig ingen som var medlem i OBOS for å få seg
1833 bolig i et annet land. Konsernsjefen har i 2020 gått inn for å selge 182 leiligheter til et
1834 eiendomsselskap som skal leie ut leilighetene - også i strid med hovedformålet nedfelt i §2. Videre
1835 har konsernsjefen vist, spesielt i oppløpet til Delegertmøte i 2021, at han aktivt motarbeider
1836 andelseiernes bekymring for OBOS' retning og ledelse. Generalforsamlingen har derfor ikke tillit til at
1837 den sittende konsernsjefen kan forvalte OBOS etter vedtektene.

1838

1839 **Styrets merknader til forslaget:**

1840 Styret er ikke enig i den virkelighetsbeskrivelse som Jostein Starrfelt legger til grunn i sitt forslag.
1841 Styret er heller ikke enig i at OBOS har drevet virksomhet i strid med vedtektene, hverken når det
1842 gjelder virksomheten i Sverige eller ved den såkalte «Ulven-transaksjonen».

1843 Endelig viser styret til at konsernsjefen ikke driver noen form for solospill i viktige saker. Etableringen
1844 i Sverige har vært drøftet og behandlet i styret. Temaet har også vært oppe gjentatte ganger i
1845 Representantskapet, og vært løftet fram i generalforsamlingen uten at det er framkommet
1846 reaksjoner. Hva gjelder salget av utleieboligene på Ulven, så har det vært forankret i styret. For øvrig
1847 vises det til den kommende granskingsrapport fra KPMG.

1848 Vedtektsmessigheten av Ulven-transaksjonen er underkastet en uavhengig juridisk vurdering av
1849 henholdsvis professor i rettsvitenskap Harald Benestad Anderssen og KPMG Law advokatfirma, som
1850 uavhengig av hverandre har konkludert med at transaksjonen ikke er i strid med OBOS' vedtekter.

1851 Når det gjelder påminnelsen til de ansatte om muligheten for å melde seg som delegerte, kan ikke
1852 styret se at dette er kritikkverdig.

1853 For øvrig mener styret på prinsipielt grunnlag at spørsmål knyttet til ansettelsesforhold, enten det er
1854 konsernsjef eller andre ledende ansatte, ikke er et spørsmål som skal voteres over på
1855 generalforsamlingen, da dette er et spørsmål som etter lovgivningen er tillagt styret.

1856

1857 **Representantskapets behandling:**

1858 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1859

1860 **Styrets innstilling til vedtak:**

1861 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1862

1863

1864 **7.2.2.10. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre den innledende bestemmelsen i OBOS' vedtekter**

1865 **Forslaget:**

1866 Tilføyelse OBOS BBLs vedtekter:

1867 Innledningsvis i OBOS' vedtekter kan vi i dag lese følgende:

1868 «OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for
1869 disse.»

1870 Forslag til tilføyelse:

1871 «Det innebærer at investorer ikke kan kjøpe seg inn i et prosjekt initiert og styrt av OBOS. Tildeling av
1872 boliger må alltid skje i henhold til § 6.»

1873 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1874 Ikke oppgitt.

1875

1876 **Styrets merknader til forslaget:**

1877 Ytterligere salg til kommersielle utleieaktører er ikke aktuelt p.t.

1878 En rekke av OBOS' boligprosjekter gjennomføres sammen med en eller flere samarbeidspartnere der
1879 samarbeidspartnerne har hver sin eierandel i eiendommene og prosjektene som skal bygges ut. På
1880 den måten settes OBOS i stand til å tilby medlemmene langt flere boliger enn det som ellers ville
1881 vært mulig. Tidvis inviteres OBOS inn i deres prosjekter, og tidvis inviteres disse aktørene inn i OBOS
1882 sine prosjekter for å dele risiko og sikre at OBOS sin kapital kan brukes på flere prosjekter. Over tid
1883 har slikt samarbeid skaffet OBOS-medlemmene tusenvis av boliger som ikke hadde vært mulig for
1884 OBOS å skaffe alene.

1885 I tillegg kommer at OBOS noen ganger må akseptere salg av enkelte boliger til kommuner eller
1886 profesjonelle parter for å kunne få kjøpe og utvikle eiendommer. Det kan f.eks. være en grunneier,
1887 som også er en investor, som selger sin eiendom på det vilkår at grunneieren selv skal ha rett til å
1888 kjøpe noen få av boligene som OBOS skal oppføre. Eller det kan gjelde reguleringsmessige vilkår om å
1889 bygge f.eks. en barnehage eller et næringslokale, samtidig med at boligene bygges. I slike tilfeller vil
1890 OBOS ha interesse av å selge barnehagen eller næringslokalet til profesjonelle aktører som ønsker å
1891 drive virksomheten i barnehagen eller næringslokalet. Et annet forhold er at OBOS ønsker å etablere
1892 et felles selskap med Oslo kommune og andre private aktører for å skaffe til veie flere boliger med
1893 alternative boligkjøpsmodeller i Oslo. Det må være adgang for OBOS å selge boliger til et slik selskap
1894 så lenge OBOS-medlemmene sikres forkjøpsrett til alle boliger som skal selges.

1895 Det er derfor gode grunner til at ulike aktører bør kunne kjøpe seg inn i prosjekter som utvikles i regi
1896 av OBOS. Forslaget fra medlemmet Kroken vil skape usikkerhet og begrense OBOS' mulighet til å
1897 bygge boliger for medlemmene.

1898 Når det gjelder tildeling av boliger, så skal det skje i henhold til vedtektene § 6 og de bestemmelser
1899 som representantskapet har fastsatt om tildeling av boliger i henhold til delegert myndighet etter
1900 vedtektene § 13. Dette ligger fast, og krever ikke ytterligere presisering i vedtektene.

1901

1902 **Representantskapets behandling:**

1903 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1904

1905 **Styrets innstilling til vedtak:**

1906 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1907

1908

1909 **7.2.2.11. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å endre punkt 3 i § 2 Formål i vedtektene**

1910 **Forslaget:**

1911 Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:

1912 Følgende punkt i §2 Formål endres fra: "3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av
1913 andre enn andelseierne" til: "3. forestå forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne"

1914 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1915 OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine
1916 vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). OBOS skal ikke bygge en blokk som selges til et
1917 utleiefirma.

1918

1919 **Styrets merknader til forslaget:**

1920 OBOS har siden 1950-tallet drevet med oppføring av bygg for andre enn andelseierne gjennom OBOS
1921 Forretningsbygg, nå OBOS Eiendom. OBOS eier som følge av dette en rekke næringsbygg,
1922 kjøpesentre og bygg til offentlige funksjoner som leies ut til andre enn medlemmene. Dette er en
1923 betydelig inntektskilde for OBOS. Gjennom årene er også en rekke slike bygg solgt med betydelige
1924 gevinster. Disse er brukt til å bygge opp boligbyggingsvirksomheten.

1925 Det å utvikle næringsseiendom, enten for eget eie eller senere salg, parallelt med boligbyggingen, er
1926 helt nødvendig for å skape gode og fungerende byområder med service, kultur, handel, barnehager,
1927 utdanning og arbeidsplasser tett på boligområdene. I byer er det også behov for å bygge
1928 næringsseiendom som støyskjerm for vei og bane, for å kunne bygge boliger. Det er således klart i
1929 medlemmenes interesser at OBOS skal kunne drive med utvikling av næringsseiendom for å sikre en
1930 helhetlig utbygging.

1931 OBOS er i mange tilfeller også forpliktet til å oppføre bygg for andre enn andelseierne. I

1932 boligprosjekter stiller kommunen gjennom reguleringsplanen krav til hva prosjektet skal inneholde.

1933 Eksempler på slike krav er at det skal etableres næringslokaler eller at det skal etableres en

1934 barnehage i prosjektet.

1935 Styret vil understreke at det ikke foreligger noen planer om ytterligere salg av boliger til profesjonelle
1936 utleiefirmaer. Men å vedta vedtektsendringen som foreslått, vil sterkt begrense OBOS sin mulighet til
1937 ellers å drive virksomhet som i aller høyeste grad tjener medlemmenes interesser.

1938

1939 **Representantskapets behandling:**

1940 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1941

1942 **Styrets innstilling til vedtak:**

1943 Styrets innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1944

1945

1946 **7.2.2.12. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke siste ledd punkt i § 2 Formål i vedtektene**

1947 **Forslaget:**

1948 Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:

1949 Følgende punkt i §2 Formål strykes: "Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne."

1951 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1952 OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). OBOS skal ikke bygge en blokk som selges til et utleiefirma. At dette i tillegg har skjedd uten at de vanlige medlemmene har fått mulighet til å kjøpe leilighetene til en like god pris er ikke til medlemmenes beste. Formuleringen "til beste for andelseierne" gir ledelsen for stor mulighet til å tolke på egenhånd hva slags prosjekter og forretningsvirksomhet OBOS skal engasjere seg i og bruke medlemmenes penger på.

1958

1959 **Styrets merknader til forslaget:**

1960 Vi viser innledningsvis til svaret på medlem Andreassens forrige forslag, om viktigheten av å kunne bygge næringseiendom som en del av boligbyggingen.

1962 Formuleringen om at OBOS kan drive annen virksomhet til beste for andelseierne har sin parallell i boligbyggelagslovens bestemmelser om hva et boligbyggelag kan drive med. Dette gir OBOS mulighet til stadig å utvikle tjenestetilbudet sitt til andelseierne i tråd med tiden og utviklingen. OBOS har blant annet et omfattende fordelsprogram, med gunstige rabattavtaler på alt fra forsikring og strøm til et bredt kulturtilbud. Av annen virksomhet til beste for medlemmene kan nevnes utvikling av digitale løsninger som «Nabohjelp» og bredbåndstjenester gjennom OBOS Open Net. Utviklingen går fort, og det dukker stadig opp nye muligheter som er interessante å utforske. Det er ikke praktisk å detaljregulere i vedtektene alt som OBOS skal og kan drive med. Styret kan derfor ikke se at OBOS' medlemmer er tjent med at dette sideformålet skal utgå. I OBOS sin styringsmodell er det heller ikke slik at ledelsen egenhendig avgjør hva OBOS skal drive med. Både ledelse, styre og representantskapet har et felles ansvar for å vurdere og kontrollere om OBOS sin virksomhet drives i tråd med lov, vedtekter og til andelseiernes beste. I ny strategi for perioden 2021–2026 er fokuset også tydelig på at boligbygging og kjernevirksomheten skal prioriteres.

1975

1976 **Representantskapets behandling:**

1977 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

1978

1979 **Styrets innstilling til vedtak:**

1980 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1981

1982

1983 **7.2.2.13. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke tredje og endre sjette ledd i § 3 Andeler og andelseiere i vedtektene**

1985 **Forslaget:**

1986 Følgende punkt i §3 Andeler og andelseiere strykes: "Etter skriftlig søknad kan også juridiske
1987 personer bli andelseiere i laget."
1988 Følgende punkt i §3 Andeler og andelseiere endres fra: "Hver andelseier kan bare eie én andel i laget.
1989 Dette gjelder ikke juridiske personer. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i laget som
1990 det antallet andeler de eier i tilknyttede borettslag" til: "Hver andelseier kan bare eie én andel i
1991 laget."

1992 **Forslagstillers begrunnelse:**

1993 OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine
1994 vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). Vanlige medlemmer er ikke tjent med at juridiske
1995 personer kjøper opp andeler som vanlige medlemmer kunne kjøpt til en gunstig pris. Det er spesielt
1996 urettferdig at et firma kan kjøpe flere andeler og dermed flere leiligheter.
1997

1998 **Styrets merknader til forslaget:**

1999 Et vedtak av første del av forslaget vil innebære at OBOS ikke kan ha juridiske personer som
2000 andelseiere. Boligbyggelagslovens utgangspunkt er i § 4-1 (2) at juridiske personer kan være
2001 andelseiere, om ikke annet er fastsatt i vedtektene. Vedtektene kan fastsette nærmere vilkår for slikt
2002 medlemskap. Det er naturlig å se bestemmelsen i sammenheng med borettslagslovens regler i
2003 dennes §§ 4-2 og 4-3. Etter borettslagsloven kan 10 % av andelene erverves av juridiske andelseiere
2004 (stat, kommune osv.), uavhengig av hva som står i borettslagets vedtekter. I tillegg kan borettslaget
2005 åpne opp for at inntil 20 % av andelene kan eies av juridiske andelseiere, blant andre institusjoner
2006 med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut til egne ansatte. Et borettslag kan altså
2007 tillate at 30 % av andelseierne er juridiske personer.
2008 Etter boligbyggelagsloven § 4-1, nr. (4) kan OBOS ikke nekte slike juridiske personer medlemskap. Det
2009 er følgelig tvilsomt om et eventuelt forbud mot juridiske andelseiere lovlig kan gjennomføres. For at
2010 forutsetningene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven skal kunne oppfylles, må OBOS følgelig ha
2011 mulighet til å godkjenne juridiske personer som andelseiere.

2012 Et vedtak av andre del av forslaget vil innebære at juridiske personer ikke kan eie mer enn én andel i
2013 OBOS. Bestemmelsen om at juridiske personer må eie like mange andeler i laget som antallet andeler
2014 de eier i tilknyttede borettslag, harmonerer med boligbyggelagsloven § 4-1 (3) om at juridiske
2015 personer kan eie flere andeler dersom det er fastsatt vilkår om det etter lovens § 4-1 (2).

2016

2017 **Representantskapets behandling:**

2018 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
2019

2020 **Styrets innstilling til vedtak:**

2021 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
2022
2023

2024 [7.2.2.14. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om troskap til OBOS'](#)
2025 [grunntanke](#)

2026 **Forslaget:**

2027 Ved pågående og framtidige boligprosjekter skal OBOS være tro mot boligbyggelagets grunntanke og
2028 slik bygge med formål om å sikre boliger for sine egne medlemmer og ikke selge boliger til eksterne
2029 selskaper.
2030

2031 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2032 Ikke oppgitt.

2033

2034 **Styrets merknader til forslaget:**

2035 Styret mener at salget av utleieboligene på Ulven var i tråd med vedtektene, men deler
2036 forslagsstillers intensjon om at de boliger OBOS bygger primært skal komme medlemmene til gode.
2037 Dette ligger også til grunn for at OBOS de siste årene har dreid sin boligbygging mer i retning av
2038 borettslagsboliger, satt opp sperrer for spekulasjonskjøp og utviklet nye alternative
2039 boligkjøpsmodeller. Det er også startet et medlemsprogram i Sverige der OBOS siden desember 2020
2040 har fått over 7.000 medlemmer, slik at boligbyggingen også der skal tjene medlemsformålet.
2041 OBOS er den største boligbyggeren i Norge. Ambisjonene for årene framover er å fortsette å øke
2042 antall boliger som bygges for medlemmene. Strategien som er lagt er følgelig i samsvar med OBOS'
2043 hovedformål og grunntanke som allerede er nedfelt i vedtektene.

2044 Skal OBOS oppnå ambisjonene som er lagt, er det uheldig med et absolutt forbud mot å kunne selge
2045 enkelte boliger til eksterne selskap slik både vedtektene og medlemsreglene i dag åpner for. Det er
2046 flere grunner til det:

- 2047 • Noen ganger er det nødvendig for å få kjøpt boligtomter at grunneieren gis rett til å kjøpe
2048 noen få av boligene som OBOS skal bygge på tomte. Da bør det ikke spille noen rolle om
2049 grunneier er et selskap eller en privatperson.
- 2050 • Lov om borettslag og eierseksjonsloven gir en del selskap en lovfestet rett til å kjøpe boliger.
2051 Det gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er ledet og kontrollert av stat
2052 eller kommune. Det gjelder også selskap som har samarbeidsavtale med stat eller kommune
2053 og som skal skaffe boliger til vanskeligstilte. Slike selskap har som nevnt en lovfestet rett til å
2054 kjøpe boliger.
- 2055 • Om OBOS og Oslo kommune kommer til enighet om å etablere et felles selskap som skal tilby
2056 boliger for salg, bør ikke vedtektene være til hinder for at OBOS kan selge boliger til dette
2057 selskapet.
- 2058 • Selv om det er stor aktivitet i boligmarkedet nå, kan det komme tider der boligmarkedet
2059 stopper opp. I slike tider kan det være uheldig ikke å ha mulighet til å selge en eneste bolig til
2060 et eksternt selskap for å avlaste risiko og komme videre med byggeprosjekter.

2061

2062 **Representantskapets behandling:**

2063 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2064

2065 **Styrets innstilling til vedtak:**

2066 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2067

2068

2069 [7.2.2.15. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger, og Kristian Myhre om OBOS som](#)
2070 [pådriver for rimelige, gode boliger](#)

2071 **Forslaget:**

2072 OBOS skal være en pådriver for rimelige, gode boliger til under markedspris, og slik gjenskape en
2073 boligsektor i tråd med det opprinnelige formålet, heller enn å stadig drive for overskudd.

2074

2075 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2076 Ikke oppgitt.

2077

2078 **Styrets merknader til forslaget:**

2079 Styret deler forslagsstillernes ambisjoner om å gi flere medlemmer en inngang til boligmarkedet. Det
2080 vises til styrets forslag nr. 3 under pkt. 1.3. ovenfor som anbefaler en kraftig økning i OBOS'
2081 boligsosiale modeller. Forslagsstillernes ambisjoner anses slik sett ivaretatt gjennom forslaget fra
2082 styret.

2083 Som det framgår av styrets eget forslag, vil styret sette i gang en utredning av forutsetningene for å
2084 ta ytterligere grep for å øke andelen boliger som kan tilbys gjennom de alternative
2085 boligkjøpsmodellene, uten at det begrenser vår mulighet til å bygge flere boliger også for framtidige
2086 generasjoner OBOS-medlemmer.

2087 Å selge boligene til under markedspris som en generell ordning for OBOS, vil undergrave OBOS sin
2088 langsiktige evne til å levere boliger til sine medlemmer i et system der alle tomter må finansieres av
2089 OBOS selv og kjøpes til markedspris. Det overskuddet som skapes i prosjektene og fra OBOS sin
2090 generelle virksomhet, har muliggjort den kraftige veksten i boligbygging som OBOS i Norge har hatt
2091 de siste årene, med over 10.000 ferdigstilte boliger i årene 2016-2020 mot «kun» 5.000 i årene 2011-
2092 2015.

2093 OBOS sin medlemsmasse består p.t. av 514.000 medlemmer med stor spredning i formål med
2094 medlemskapet, økonomi, bakgrunn og boligdrømmer. Styret deler ambisjonen om økt sosial profil i
2095 boligbygging i OBOS som forslagsstillerne peker på, men dette understøttes best av den
2096 storsatsingen OBOS har innledet gjennom bruk av alternative boligkjøpsmodeller som Bostart og
2097 OBOS Deleie. I innværende år er ambisjonen å tilby inntil 800 slike boliger, primært i Oslo og større
2098 byer med høyt press i boligmarkedet. Det innebærer at OBOS siden 2018 vil ha tilbudt ca. 1.300
2099 boliger med slike modeller til medlemmene. Styret er imidlertid av den oppfatning at medlemmene
2100 må tilbys valgfrihet, dvs. at man selv kan velge om man vil kjøpe på ordinære vilkår uten restriksjoner
2101 eller velge de alternative boligkjøpsmodellene.

2102 OBOS' hovedformål er å skaffe medlemmene bolig. Den gangen boliger ble solgt til selvkost, ble
2103 tomtene festet bort svært rimelig til borettslagene direkte fra kommunene. Staten stilte med
2104 rimelige lån gjennom Husbanken, og byggearbeidene var ikke belastet med moms. For å låse inn
2105 disse store offentlige subsidiene ble det etablert et prisreguleringsregime. Etter hvert ble både
2106 kommunale og statlige subsidier borte, og prisreguleringen på borettslagsboliger fjernet.

2107 I dag må OBOS kjøpe tomter til markedspris, og i takt med en kraftig boligprisvekst har også
2108 tomteverdiene skutt i været. Uten overskudd i virksomheten vil ikke OBOS ha mulighet til å oppfylle
2109 formålet om å bygge mange boliger for medlemmene. OBOS stiller derfor de samme krav til
2110 lønnsomhet som andre boligbyggere, men med den forskjell at overskuddet går inn i virksomheten
2111 og bidrar til at OBOS kan bygge enda flere boliger. Overskudd er derfor en avgjørende forutsetning
2112 for at OBOS skal ha mulighet til å oppfylle formålet om å skaffe medlemmene boliger.

2113 Salg av boliger til under markedspris og uten overskudd vil innebære at medlemmene med lengst
2114 ansiennitet vil få en økonomisk gavepakke. Over tid vil dette svekke OBOS sin evne til å bygge nok
2115 boliger til medlemmene, og de øvrige medlemmene vil ikke få tilsvarende mulighet til å kjøpe en
2116 bolig til under markedspris. Drift uten overskudd vil derfor gagne bare et begrenset antall
2117 medlemmer, og kun i en begrenset periode. De fleste medlemmer vil ikke nyte godt av dette.

2118 Det er ingen boligbyggelag i Norge i dag som selger boliger under markedspris.

2119

2120 **Representantskapets behandling:**

2121 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2122

2123 **Styrets innstilling til vedtak:**

2124 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2125

2126

2127 **7.2.2.16. Forslag fra Benjamin Endre Larsen om bærekraftig infrastruktur**

2128 **Forslaget:**

2129 I tråd med vedtektenes §7 ønsker jeg å fremme følgende spørsmål til behandling på OBOS' generalforsamling (for å gjøre saksbehandlingen enklere, foreslår jeg at generalforsamlingens dagsorden utvides med saken "Uttalelser" i tråd med det vedtektene åpner opp for i §9 punkt 6):
2130
2131 Spørsmål: Skal generalforsamlingen vedta følgende uttalelse?
2132

2133 OBOS skal jobbe for bærekraftig infrastruktur

2134

2135 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2136 OBOS er et boligbyggelag som skal arbeide for å tilby medlemmene gode boliger. Som medlemmer mener vi at det er avgjørende at OBOS driver dette arbeidet på en måte som styrker samfunnets bærekraft for framtida. Når OBOS er med på å bygge ut nye områder, skal boligbyggelaget arbeide for at infrastrukturløsningene blir bærekraftige.
2137
2138
2139

2140 Vi mener at dette må bety at:

- 2141 • Den samlede transportprofilen til nye utbyggingsområder skal være regionalt ledende med hensyn til andelen som forventes å reise uten privatbil
- 2142 • OBOS skal være en aktiv pådriver for å øke tilgangen til kollektivtransport og utvikling av veinett for myke trafikanter i utbyggingsområder
- 2143 • OBOS aldri skal arbeide for større utbyggingsprosjekter som driver vekst i den samlede biltrafikken, eller krever utbygging av motorvei
- 2144 • OBOS som boligbyggelag og utbygger skal gå foran i valg av bærekraftige infrastrukturløsninger innenfor OVA-området og avfallshåndtering

2149 **Styrets merknader til forslaget:**

2150 I strategien til OBOS-konsernet for perioden 2021–2026 er det et prioritert mål å jobbe for et mer bærekraftig samfunn, å skape byer og steder der det er godt å bo, arbeide og leve. Vi skal prioritere tiltak med stor miljøeffekt, slik at vi skaper klimanøytrale boliger og næringsbygg.
2151
2152 OBOS har valgt ut prioriterte områder blant FN's 17 bærekraftsmål. Dette er områder OBOS skal ta ekstra ansvar for. Blant de fem høyest prioriterte områdene inngår «Bærekraftige byer og samfunn», «Ansvarlig forbruk og produksjon» samt «Stopp klimaendringene». I tillegg arbeider OBOS med målet «Innovasjon og infrastruktur». Ambisjonene knyttet til miljø og bygging av boliger og næringsbygg er høye, og det arbeides bredt med ambisjonene både innenfor byggevirksomheten, men også i andre deler av virksomheten. Her nevnes noen få eksempler på arbeidet:
2153
2154
2155
2156
2157
2158

- 2159 • På Ulven, der OBOS har fokus på sirkulære løsninger, er det satt et mål om 70 %
2160 materialgjenvinning fra rivingen av eksisterende bebyggelse på tomten.
- 2161 • Ambisjon om miljøsertifisering etter BREEM-Nor eller Swanen i alle nye boligblokker, småhus
2162 eller næringsbygg.
- 2163 • Ambisjon om å redusere CO2-utslippene fra nybygg med 45 % i 2026.
- 2164 • Støtte til klima- og miljøtiltak i boligselskapene.
- 2165 OBOS' strategi innebærer at virksomheten skal ha fokus på god kollektivtransport, utvikling av
2166 veinett for myke trafikanter, bærekraftige løsninger osv. i våre prosjekter. Styret anser det
2167 formålstjenlig at OBOS' målsetting om bærekraft er formulert slik det framgår av strategien for
2168 2021–2026. Styret tror OBOS har større mulighet til å utgjøre en forskjell ved å peke ut ambisiøse mål
2169 som så mange som mulig vil slutte opp om.
- 2170 Om vi vedtar absolutte krav knyttet til biltrafikk, motorvei m.m. – krav som alltid skal gjelde – og
2171 overalt – vil det være til hinder for å realisere prosjekter som vil gi gode boliger for medlemmene der
2172 de ønsker å bo, og det uten at prosjektene trenger å gå på bekostning av satsingen på bærekraft. Det
2173 er heller ikke åpenbart at alle medlemmer deler forslagsstillers synspunkter på veiutbygging m.m. Vi
2174 vet eksempelvis at mange borettslag ønsker at OBOS engasjerer seg for E6 Øst og ny
2175 Manglerudtunnel.
- 2176 Styret vil derfor ikke anbefale å vedta retningslinjer og forpliktelser med hensyn til kollektivtransport,
2177 biltrafikk, bygging av motorvei, infrastruktur m.m.
- 2178
- 2179 **Representantskapets behandling:**
2180 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
- 2181
- 2182 **Styrets innstilling til vedtak:**
2183 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
- 2184
- 2185
- 2186 **7.2.2.17. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om grønnere**
2187 **byutvikling**
- 2188 **Forslaget:**
2189 OBOS skal jobbe for gode og trygge boliger som ivaretar forskjellige gruppers behov, og også den
2190 enkelte gjennom ulike livsfaser. OBOS skal spesielt ivareta barns behov for trygge områder å leke på,
2191 og ulike aldersgruppers behov for grøntarealer og fellesområder. OBOS skal ikke jobbe for høy
2192 fortetting, eller svekkede krav til boligstørrelse og lys- og solforhold i boligprosjekter. OBOS skal
2193 jobbe for en grønnere byutvikling. Ved å jobbe mot motorveier og økt biltrafikk kan flere tomter i
2194 sentrale strøk frigjøres til boligbygging og bli gode boområder. Mindre biltrafikk og bedre luftkvalitet
2195 gavner også medlemmer i eksisterende OBOS-boliger.
- 2196
- 2197 **Forslagsstillers begrunnelse:**
2198 Ikke oppgitt.
- 2199
- 2200 **Styrets merknader til forslaget:**
2201 Styret deler mange av forslagsstillers ambisjoner om hvordan gode byer og boområder skal utvikles.
2202 Gode oppvekstvilkår for barn og unge, ivaretagelse av grøntområder og tilrettelegging for

2203 kollektivtrafikk og en grønnere byutvikling er viktige hensyn, men skal Oslo og andre større byer ha
2204 mulighet for å dekke etterspørselen etter nye boliger, må det fortettes mer. Tekniske krav må kunne
2205 diskuteres for å finne gode avveininger mellom hensynet til tilstrekkelig boligforsyning og -kvalitet. At
2206 OBOS tar til orde for å bygge flere små leiligheter er i tråd med mange medlemmers interesser, da vi
2207 ser at denne type leiligheter er de leiligheter som det er størst etterspørsel av fra medlemmene ved
2208 bruk av forkjøpsretten og som selges ut først. OBOS har imidlertid gitt uttrykk for at det fortsatt vil
2209 tilstrebes en variert boligmiks i prosjektene fordi dette gir best bomiljøer.
2210 OBOS bygger boliger for å dekke etterspørsel fra medlemmer i alle aldre. OBOS må drive
2211 virksomheten innenfor de lover, reguleringsvedtak, tekniske krav osv. som gjelder i så vel Norge som
2212 Sverige.

2213 Fortetting er noen ganger riktig vei å gå, og vi opplever at det er politisk enighet om at fortetting
2214 langs kollektivknutepunkter er nødvendig for å sikre god boligforsyning.

2215 OBOS' satsing på bærekraft og miljø er nedfelt i strategien for 2020–2026. Det vises til merknadene
2216 til øvrige forslag fra Benjamin Endre Larsen der det kort er redegjort for sentrale elementer i denne
2217 satsingen. Satsingen vil nettopp innebære at OBOS som regel vil jobbe i samsvar med de fleste av
2218 målene som omhandles i forslaget. Styret vil anbefale at OBOS konsentrerer seg om å gjennomføre
2219 strategien som gjelder for de nærmeste årene uten at det legges ytterligere føringer på hvordan
2220 arbeidet skal gjennomføres.

2221

2222 **Representantskapets behandling:**

2223 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2224

2225 **Styrets innstilling til vedtak:**

2226 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2227

2228

2229 **7.2.2.18. Forslag fra Sverre Landmark om utøvelsen av OBOS' rolle som samfunnsaktør og innovatør**
2230 **innen bolig-, steds- og byutviklingen.**

2231 **Forslaget:**

2232 1. Generalforsamlingen er opptatt av at OBOS driver sin virksomhet som en samfunnsaktør, og
2233 at samfunnsansvaret preger OBOS' daglige virksomhet gjennom – eksempelvis – at OBOS går
2234 foran når det gjelder teknisk og markedsmessig innovasjon innen OBOS' områder. OBOS
2235 forutsettes å drive utvikling, innovasjon og forskning som en naturlig del av sin virksomhet,
2236 med hovedvekt på boligfeltet.

2237 2. Generalforsamlingen ønsker å tydeliggjøre OBOS' ansvar og gjøre OBOS enda bedre rustet til
2238 å oppfylle sitt formål i framtida, og ber derfor administrasjonen om å utrede en ordning som
2239 skaper mer robuste rammer rundt den ordning som i dag er regulert av vedtektenes §6a, og
2240 da særlig følgende:

2241 a. Formålet «bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål» vurderes nærmere slik at det
2242 ikke skal være tvil om at tiltak/tildelinger skal styrke OBOS' rolle som
2243 samfunnsansvarlig aktør gjennom bidrag til utvikling/innovasjon innenfor bolig-
2244 steds- og byutviklingsområdet, samt gjennom samarbeide med og tilskudd til
2245 frivillighet, kultur, idrett og miljø.

- 2246 b. Andelen angitt som «inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt»
2247 vurderes endret til en fast andel.
- 2248 c. Midler som ved årsslutt ikke er disponert, avsettes som øremerket fond i OBOS'
2249 regnskap, alternativt som en stiftelse, for senere anvendelse innenfor samme formål.
- 2250 d. Rammer og rutiner for forvaltningen av midlene bør gjennomgås, og slik at det
2251 vurderes hvordan OBOS' ledelse kan fortsette å ha innflytelse over, men ikke alt
2252 ansvar for forvaltningen av midlene. OBOS' ledelse eller ansatte i OBOS bør ikke
2253 alene avgjøre hvordan midlene anvendes.
- 2254 e. Administrasjonens utredning forutsettes å framlegges sammen med eventuelle
2255 forslag til vedtektsendringer, med anbefalinger fra OBOS' styre, innen 1.4.2022.

2256 Det må utformes detaljerte regler som ivaretar formelle og praktiske behov som forslaget reiser.

2257 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2258 Forslaget er begrunnet i et ønske om at OBOS' vekst stiller større krav til hvordan rollen som
2259 samfunnsaktør og innovatør innenfor bolig-, steds- og byutviklingsområdet utøves. At OBOS skal
2260 driver kommersielt og økonomisk sunt er fullt ut forenlig med dette. Forslagsstiller mener at
2261 forslaget vil kunne resultere i en styrking av OBOS' posisjon i markedet til beste for medlemmene og
2262 samfunnet.

2263

2264 **Styrets merknader til forslaget:**

2265 Styret har forståelse for den motivasjon som ligger til grunn for forlagsstillers forslag. Styret og
2266 administrasjonen peker på at OBOS er løpende opptatt av hvordan samfunns- og medlemsnyttene kan
2267 ivaretas, og at dette blant annet var grunnen til at det for to år siden ble utarbeidet forslag til en ny §
2268 6 a i vedtektene som forpliktet OBOS til å utbetale inntil 10 % av konsernets årsoverskudd til
2269 bomiljøtiltak og samfunnsnyttige formål.

2270 Styret er positive til å styrke OBOS sitt samfunnsbidrag ytterligere utover den store og viktige
2271 virksomheten som drives gjennom å bygge, finansiere og forvalte boliger og byområder. Forslaget
2272 kan derfor vedtas slik det ligger fra forlagsstiller som utgangspunkt for videre utredning, men det
2273 presiseres følgende fra styrets side;

- 2274 1. Bakgrunnen for formuleringen «inntil 10 % av foregående års overskudd etter skatt» er at
2275 mye av resultatet i OBOS er av regnskapsteknisk karakter. Det vil si at eksempelvis
2276 oppskrivning av eiendomsverdier iht. IFRS ikke nødvendigvis er uttrykk for «reell» inntjening
2277 fra underliggende drift. Det kan også være utenforstående hendelser, ref. det som nylig
2278 skjedde under koronapandemien, finansiell uro m.m. som nødvendiggjør sikring av
2279 arbeidsplasser, videre drift og kreditorhensyn framfor full utdeling av samfunnsbidrag.
2280 Styrets utgangspunkt er imidlertid at det vil etterstrebtes å legge seg så tett opp mot 10 %
2281 som mulig, men at det sannsynligvis verken er riktig eller lovlig å låse beløpet til 10 %.
- 2282 2. Det er sannsynligvis ikke regnskapsmessig adgang til å gjøre slike generelle avsetninger i
2283 regnskapene ved «underforbruk». Styret vil utrede hvordan dette kan håndteres på en god
2284 måte, samtidig som det ikke er hensiktsmessig å låse bruken helt.
- 2285 3. Styret er positive til at medlemsdemokratiet kan gis en større påvirkning på hvordan midlene
2286 anvendes, men mener dette må skje innenfor rammene av de lovmessige styringsorganer
2287 som er ledelse, styre og representantskap.

2288

2289 **Representantskapets behandling:**

2290 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2291
2292
2293
2294
2295

Styrets innstilling til vedtak

Styret innstiller på at forslaget vedtas med de presiseringer som følger av styrets innstilling.

2296 **7.2.2.19. Forslag fra Kjetil Berglund om at generalforsamlingen vedtar at salget av boligblokk på Ulven**
2297 **er i strid med OBOS' vedtekter**

Forslaget:

2299 Generalforsamlingen anser at salget av en blokk til Quality Living Residential er i strid med OBOS
2300 BBLs vedtekter. Generalforsamlingen retter skarp kritikk mot styret for gjennomføringen av salget.

2301

Forslagstillers begrunnelse:

2303 "Den 3. desember gikk det ut en pressemelding fra OBOS om at 182 boliger har blitt solgt på Ulven i
2304 Oslo til Quality Living Residential, for utleie til det voksende bedriftsmarkedet i området.

2305 I NRK sak den 14.3.21 framkommer det at Konsernsjef Siraj respekterer medlemmenes synspunkt,
2306 men at OBOS må tjene penger. «OBOS får ingen gratis tomter av noen, så alt må tjenes selv ...»

2307 I debatt på Twitter uttaler Siraj til Eivind Trædal (MDG) «Trodde politikerne ønsket en mer
2308 profesjonell utleiesektor i Oslo? Har også hørt Leieboerforeningen etterlyse dette flere ganger. Noen
2309 må jo bygge boligene til en slik sektor hvis den skal etableres. Er 10% utleieboliger mye i en stor ny
2310 bydel som Ulven synes du?»

2311 I saken framkommer det også at Quality Living Residential har betalt mindre per kvadratmeter enn
2312 hva OBOS medlemmer i de OBOS tilknyttede borettslagene må betale i samme område, i samme
2313 byggeprosjekt.

2314 Det har også i forbindelse med saken framkommet diverse momenter som gjør at OBOS har pådratt
2315 seg et omdømmetap. Slik som saken er belyst fra NRK per 31.3.21 skaper denne saken stor frustrasjon
2316 blant både boende og ikke boende medlemmer.

2317 Styret er bundet av OBOS BBL vedtekter hvor det heter følgende.

2318 - OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for
2319 disse.

2320 - Medlemmene som eiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.

2321 - Medlemmenes boligdrømmer skal realiseres gjennom å skaffe gode boliger til en fornuftig pris og en
2322 profesjonell og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

2323 I formålsparagrafen (§2) står det:

2324 Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å
2325 forvalte boliger for andelseierne.

2326 Laget har videre til formål å:

2327 1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet

- 2328 2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for
2329 boligsamvirket
- 2330 3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- 2331 4. drive eiendomsmegling
- 2332 Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.
- 2333 Forslagsstillers vurderinger:
- 2334 OBOS har i flere år begrunnet høye priser i Oslo med at det bygges for få nye boliger til salg, og at
2335 flere tomter som OBOS sitter på ikke realiseres grunnet fordyrende infrastruktur.
- 2336 At OBOS velger å selge en blokk i Ulven til en lavere pris enn hva andelseiere i OBOS må gjøre, lar seg
2337 vanskelig å forsvare med likviditetsutfordringer i forbindelse med oppstart av prosesser og utsikter til
2338 tregt salg. Det er heller ikke kjent med at prosjekter som OBOS har ført opp de siste årene har blitt
2339 solgt med tap, som ville utgjøre en risiko for konsernet. Det vil si at OBOS står i en helt annen stilling
2340 enn da de eksempelvis bygde ut Holmlia på 80-tallet.
- 2341 At andelseiere ikke har fått muligheten til å kjøpe til samme kvadratmeterpris som Quality Living
2342 Residential vil etter mitt syn gjøre at flere OBOS medlemmer muligens ikke har mulighet til å realisere
2343 sin boligdrøm, da de må betale mer enn den private eiendomsaktøren. At boligene skal leies ut til
2344 bedriftsmarkedet er også etter mitt skjønn i motstrid mot medlemmenes interesse til å skaffe seg en
2345 bolig samt lagets hovedformål, som er å skaffe boliger til andelseiere og de overordnede vedtektene
2346 vedrørende at medlemmenes boligdrømmer skal realiseres.
- 2347 At OBOS til NRK Østlandssendingen uttaler at salget er i tråd med vedtektene vil være ett
2348 tolkningsspørsmål hvor Generalforsamlingen må eie tolkningsretten. Etter mitt syn må vedtektene
2349 tolkes snevert med hensyn til formålsparagrafene.”
- 2350 **Styrets merknader til forslaget:**
- 2351 Styret viser til OBOS’ formålsbestemmelse i OBOS’ vedtekter § 2, som lyder:
- 2352 “Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen
2353 måte og å forvalte boliger for andelseierne.
- 2354 Laget har videre til formål å:
- 2355 1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet
- 2356 2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av
2357 betydning for boligsamvirket
- 2358 3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- 2359 4. drive eiendomsmegling
- 2360 Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.”
- 2361 Det framgår av vedtektene § 2, pkt. 2 at OBOS kan drive denne typen virksomhet gjennom
2362 datterselskap, pkt. 3 at OBOS kan forestå oppføring av bygg for andre enn andelseierne, og videre at

- 2363 transaksjonen må ses i sammenheng med realiseringen av utbyggingen av Ulven med totalt 3000
2364 boliger som i all hovedsak vil tilkomme medlemmene og følgelig er i samsvar med realiseringen av
2365 vårt lov- og vedtektsfestede hovedformål.
- 2366 Styrets syn på saken er at den er håndtert som den skal, og at styret ikke har holdepunkter for at
2367 salget er utenfor ovennevnte formålsbestemmelse eller for øvrig i strid med OBOS' vedtekter.
- 2368 Styret har like fullt innhentet to uavhengige juridiske vurderinger av vedtektsmessigheten av Ulven-
2369 transaksjonen. Én fra Harald Benestas Anderssen professor i rettsvitenskap ved Handelshøyskolen BI
2370 og én fra KPMG Law advokatfirma. Begge har uavhengig av hverandre konkludert med at
2371 transaksjonen ikke er i strid med OBOS' vedtekter.
- 2372 Uavhengig av hva man måtte mene om den aktuelle transaksjonen, er det følgelig klart at den ikke er
2373 i strid med OBOS' vedtekter.
- 2374
- 2375 **Representantskapets behandling:**
2376 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
2377
- 2378 **Styrets innstilling til vedtak:**
2379 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
2380
2381
- 2382 [7.2.2.20. Forslag fra Kjetil Berglund om at styret bes legge fram konseptutredning om ny tjeneste om](#)
2383 [utleie](#)
- 2384 **Forslaget:**
2385 Generalforsamlingen vedtar at styret bes legge fram konseptutredning om ny tjeneste om utleie.
- 2386 **Forslagstillers begrunnelse:**
2387 Se forrige punkt.
2388
- 2389 **Styrets merknader til forslaget:**
2390 OBOS har tidligere drevet med utleie av boliger for medlemmene. Denne virksomheten ble besluttet
2391 avvirket da man fant at kompetansen og kapitalen i OBOS best bør brukes til å skaffe medlemmene
2392 flere boliger framfor å bygge utleieleiligheter som både er kapitalkrevende samt låser kapital over
2393 lang tid. OBOS kom til at boligbyggelaget med samme kapital kunne bidra til å realisere langt flere
2394 boliger til medlemmene gjennom utvikling til salg framfor å binde kapital i et mindre antall boliger til
2395 utleie. Dette var følgelig årsaken til at OBOS for flere år siden solgte alle sine utleieboliger i Oslo til
2396 Oslo kommune. En betydelig andel av utleieboligene i Bergen er også solgt. Inntektene fra disse
2397 salgene er brukt til å kjøpe flere boligtomter både i Oslo og andre store byer i Norge, og hvor
2398 tomtene i framtiden skal bebygges med nye boliger for andelseierne i OBOS. Styret ønsker på denne
2399 bakgrunn ikke å tilrå at det fattes vedtak om å legge fram konseptutredning om ny tjeneste om
2400 utleie.
2401 OBOS er i ferd med å bygge opp en vesentlig satsing på alternative boligkjøpsmodeller; Bostart der
2402 boligen kjøpes til redusert pris mot tilbakesalgspått til OBOS, og OBOS Deleie der boligen delvis leies
2403 av OBOS i kombinasjon med at boligkjøper kjøper minst 50 % av leiligheten. Denne satsingen
2404 forsterker OBOS sitt hovedformål, og vil over tid kunne utgjøre flere tusen boliger. Dette er i praksis
2405 OBOS sin utleievirksomhet.
- 2406

2407 **Representantskapets behandling:**

2408 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2409

2410 **Styrets innstilling til vedtak:**

2411 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2412

2413

2414 **7.2.2.21. Forslag fra Kjetil Berglund om at andelseiere gis mulighet til å registrere medeier i andel uten**
2415 **at det påløper kostnader for registrering**

2416 **Forslaget:**

2417 Generalforsamlingen vedtar at andelseiere gis mulighet til å registrere medeier i andel uten at det
2418 påløper kostnader for registrering.

2419

2420 **Forslagstillers begrunnelse:**

2421 *"I forbindelse med innføringen av Vibbo er det mange andeler som er kun registrert på en andelseier*
2422 *på tross av at de kan ha kjøpt leiligheten sammen og har lån som står i to navn. I samtale med*
2423 *andelseiere som har bodd lenge i borettslagene, er det mange som sier at det på 70 og 80 tallet var*
2424 *slik at kun en andelseier kunne stå på boligen. De som har forsøkt å få registrert leiligheten på begge*
2425 *andelseierne, påløper det betydelige kostnader med registreringen. For andelseiere føles dette*
2426 *urettferdig selv om de kan registreres som medboere, men for borettslagene viser det seg ofte at den*
2427 *som ikke har vært registrert som andelseier, velger å sitte i utskiftet bo og andelseieren er da*
2428 *registrert som bo."*

2429

2430 **Styrets merknader til forslaget:**

2431 Fram til ny borettslagslov i 2003 var det krav i tidligere lov om to års felles husstand for å bli
2432 registrert som eiere sammen. Dette kravet gjelder ikke lenger, men denne tidligere bestemmelsen
2433 har gjort at det i noen tilfeller er registrert kun én andelseier som eier, selv om andelen i realiteten
2434 eies i felleskap.

2435 Ved endring av eieropplysninger tilkommer det et eierskiftegebyr som skal dekke kostnader
2436 forbundet med gjennomføring av endringer. Styret har forståelse for at krav i tidligere
2437 lovbestemmelser har medført at enkelte ikke er registrert som eiere, og at det kan oppleves som
2438 urimelig at dette ikke kan bli endret uten at det blir belastet et eierskiftegebyr. Samtidig har mange
2439 andelseiere som har ønsket tilsvarende korrigeringer, fått utført dette og blitt belastet gebyret. Det
2440 kan således oppleves som urettferdig for denne gruppen dersom eierskiftegebyret skal opphøre for
2441 noen, mens andre har betalt gebyret. Styret vil i denne sammenheng understreke at OBOS har
2442 kostnader forbundet med eierskifter, og at gebyret skal dekke slike kostnader. Styret finner det
2443 derfor heller ikke hensiktsmessig å fjerne eierskiftegebyret. Det kan for øvrig legges til at hvor
2444 gjenlevende sitter i uskiftet bo etter dødsfall, så belastes det ikke gebyr for å gjennomføre tinglysning
2445 eller eierskifte.

2446

2447 **Representantskapets behandling:**

2448 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2449

2450 **Styrets innstilling til vedtak:**

2451 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2452

2453

2454 **7.2.2.22. Forslag fra Benjamin E. Larsen om ny 14a i OBOS' vedtekter**

2455 **Forslaget:**

2456
2457
2458
2459
2460
2461
2462
2463
2464
2465
2466
2467
2468
2469
2470
2471
2472
2473
2474
2475
2476
2477
2478
2479
2480
2481
2482
2483
2484
2485
2486
2487
2488
2489
2490
2491
2492
2493
2494
2495
2496
2497
2498
2499
2500
2501
2502
2503
2504
2505
2506
2507

Ny § 14a Kontroll med salg av eiendom med følgende ordlyd:

“Salg av lagets eiendom skal skje på markedsmessige vilkår. Unntatt fra denne bestemmelsen er salg til offentlig myndighet eller en ideell aktør for at eiendommen skal benyttes til et på forhånd avtalt boligsosialt eller allmenntillegelig formål. Salgskontrakten skal i så fall sikre at laget kan kjøpe eiendommen tilbake til opprinnelig pris dersom eiendommen ikke brukes til formålet. Lagets eiendom kan ikke selges til ansatte i OBOS, deres nærstående eller selskap der deres de selv eller deres nærstående har stilling, verv eller eierskap som gir dem en økonomisk interesse i salget. Kontrollkomiteen skal forsikre seg om at ethvert salg av eiendom med salgssum høyere enn 50 ganger folketrygdens grunnbeløp skjer i henhold til denne bestemmelsen, og godkjenne salget. Komiteen skal føre protokoll over sine avgjørelser. Protokollen skal følge årsberetningen.”

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

OBOS BBL erverver, oppfører og selger eiendom i samme marked som de øvrige aktørene i eiendomsmarkedet. Salg av lagets eiendom skjer allerede på markedsmessige vilkår. I utgangspunktet gjelder dette også ved salg til offentlige myndigheter, med mindre myndighetene oppstiller vilkår om prisfastsettelsen. Etter styrets oppfatning er det derfor ikke nødvendig å vedtektsfeste at salg av lagets eiendom skal skje på markedsmessige vilkår.

Å vedtektsfeste at lagets eiendom ikke kan selges til ansatte i OBOS BBL, nærstående osv., vil etter styrets oppfatning ikke være riktig. Det trenger ikke å være noe betenkelig i at ansatte, nærstående, osv. kjøper eiendom av OBOS BBL. Det er heller ikke opplagt hva som menes med *lagets eiendom* i denne sammenheng. Forslaget kan leses slik at ansatte ikke kan kjøpe boliger av OBOS BBL, noe de på lik linje med andre andelseiere må ha anledning til. OBOS-ansatte som er andelseiere i OBOS BBL, må etter styrets oppfatning ha mulighet til å kjøpe eiendom av OBOS BBL på lik linje med alle andre andelseiere, og på samme vilkår, dette er en grunnleggende medlemsrettighet i et boligbyggelag. Men i den grad dette skjer, må dette håndteres i henhold til alminnelige habilitetsregler slik de følger av selskapslovgivningen og OBOS sine etiske regler.

Styrets medlemmer og ledende ansatte skal uansett underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Det er allerede fastsatt et eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte i OBOS.

Forslaget om at Kontrollkomiteen skal kontrollere og godkjenne alle salg med salgssum høyere enn 50 ganger folketrygdens grunnbeløp, innebærer i realiteten en endring av den lovbestemte beslutningsstrukturen i et boligbyggelag. Boligbyggelagsloven fastsetter i § 6-10 at forvaltningen av laget hører under styret. Lovgivningen åpner ikke for at hele eller deler av selskapets daglige forvaltning legges til andre organer som for eksempel Representantskapet.

I tilfeller der den aktuelle eiendommen eies av et datterselskap, så er det styret i vedkomne aksjeselskap som har ansvaret for driften av selskapet, herunder eventuelt salg av eiendom. Denne myndigheten kan heller ikke lovlig legges til et tilsynsorgan i et annet selskap (Representantskapet).

Det tilføyes at beløpsbegrensningen 50G tilsvarer omtrent 5 MNOK. OBOS-konsernet selger i 2021 flere tusen boliger til en pris som overstiger dette beløpet, så forslaget er heller ikke praktisk gjennomførbart uten store administrative omkostninger.

2508 **Representantskapets behandling:**
2509 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2510
2511 **Styrets innstilling til vedtak:**
2512 Styrets innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2513
2514

2515 7.2.2.23. Forslag fra Håvard Brekke om utleie av boliger

2516 **Forslaget:**
2517 Det bør videre vurderes hvorvidt «leieavgiften» kan bestå av to deler, en «selvkost»-del, og en
2518 «tvungen sparing»-del, slik at den totale leieavgiften kan ligge nær markedsleie. Intensjonen bør
2519 være å kunne tilby medlemmer uten OBOS-leilighet flere alternative veier til selveie. Samtidig vil en
2520 slik ordning, hvis den blir utbredt, kunne være med å presse ned prisen i dagens utleiemarked, da
2521 den antakelig vil ansees som gunstig for den enkelte leietager.

2522
2523 **Forslagsstillers begrunnelse:**
2524 OBOS har i 2021 solgt et bygg til et privat utleieselskap. Det er uenighet i hvorvidt dette er i
2525 medlemmenes interesse. Det vil imidlertid være i medlemmenes interesse dersom medlemmer
2526 som idag ikke har leilighet i OBOS vil kunne leie leiligheter av OBOS. Det bør avklares i hvilke tilfelle
2527 og i hvilken grad OBOS bør tilby dette. OBOS tilbyr idag i begrenset grad utleie, gjennom
2528 OBOS Deleie. Det bør imidlertid vurderes å utvide ordningen. Det bør videre vurderes hvorvidt
2529 «leieavgiften» kan bestå av to deler, en «selvkost»-del, og en «tvungen sparing»-del, slik at den
2530 totale leieavgiften kan ligge nær markedsleie. Intensjonen bør være å kunne tilby medlemmer uten
2531 OBOS-leilighet flere alternative veier til selveie. Samtidig vil en slik ordning, hvis den blir utbredt,
2532 kunne være med å presse ned prisen i dagens utleiemarked, da den antakelig vil ansees som gunstig
2533 for den enkelte leietager.

2534
2535 **Styrets merknader til forslaget:**
2536 OBOS har tidligere drevet med utleie av boliger for medlemmene, og bygget over mange år opp en
2537 portefølje på ca. 900 utleieboliger. Denne virksomheten ble besluttet avvirket da man fant at
2538 kompetansen og kapitalen i OBOS best bør brukes til å skaffe medlemmene flere boliger, framfor å
2539 bygge utleieleiligheter som både er kapitalkrevende og låser kapital over lang tid. Det faktum at
2540 bygging og drift av utleieboliger er kapitalkrevende, innebærer også at utleieboliger bare vil kunne
2541 tilbys et begrenset antall medlemmer.

2542
2543 Styret og Representantskapet kom til at boligbyggelaget med samme kapital kunne bidra til å
2544 realisere langt flere boliger til medlemmene gjennom utvikling til salg, framfor å binde kapital i et
2545 mindre antall boliger til utleie. Dette var årsaken til at OBOS for flere år siden solgte alle sine
2546 utleieboliger i Oslo til Oslo kommune. En betydelig andel av utleieboligene i Bergen er også solgt.
2547 Inntektene fra disse salgene er brukt til å kjøpe flere boligtomter både i Oslo og andre store byer i
2548 Norge, og hvor tomtene i framtiden skal bebygges med nye boliger for andelseierne i OBOS.

2549
2550 OBOS er i ferd med å bygge opp en vesentlig satsing på alternative boligkjøpsmodeller; OBOS
2551 Bostart der boligen kjøpes til redusert pris mot tilbakesalgspå OBOS, og OBOS Deleie der boligen
2552 delvis leies av OBOS i kombinasjon med at boligkjøper kjøper minst 50 % av leiligheten. Denne
2553 satsingen forsterker OBOS sitt hovedformål, og vil over tid kunne utgjøre flere tusen boliger. Styret
2554 mener dette er en vesentlig bedre løsning enn å drive utleieboliger. Ordningen må evalueres jevnlig,
2555 og styret ser på ulike måter å kunne forbedre disse boligmodellene.

2556
2557 Når det gjelder de rent faktiske forhold, har markedsleien på Deleie-boligene ikke et stort
2558 fortjenesteelement all den tid leien skal dekke både felleskostnader og kapitalkostnader. Styret

2559 mener dagens ordning balanserer hensynet mellom OBOS sine interesser i økonomisk bærekraftige
2560 løsninger og boligkjøperne på en god måte. Å innføre nye ordninger som innebærer varig
2561 subsidiering av enkeltmedlemmer direkte, vil heller ikke være i tråd med likebehandlingsprinsippet i
2562 borettslagsloven.

2563

2564 OBOS' analyser viser også at en person som kjøper en Deleie-bolig i dag reduserer sine månedlige
2565 bokostnader med ca. 20 % i forhold til 100 % leie. Denne besparelsen kan brukes til slik sparing som
2566 forslagsstiller tar til orde for.

2567

2568 **Representantskapets behandling:**

2569 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2570

2571 **Styrets innstilling til vedtak:**

2572 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge

2573

2574

2575 **7.2.2.24. Forslag fra Jostein Starrfelt om godtgjørelse til styret m.fl.**

2576 **Forslaget**

2577 Alternativt forslag til forventet innstilling om godtgjøring til styret, revisor, representantskapets
2578 medlemmer og kontrollkomiteén.

2579 Alle godtgjøringssatsene *settes til halvparten av forslaget* fra Representantskapet med følgende
2580 unntak:

- 2581 - godtgjøring til Revisor (både revisjonshonorar og andre tjenester) beholdes som foreslått
- 2582 - godtgjøring pr. møte for Representantskapets medlemmer beholdes som foreslått
- 2583 - godtgjøring til styrets nestleder settes til godtgjøring for styremedlemmer pluss 10 000
- 2584 kroner
- 2585 - godtgjøring til styrets leder settes til godtgjøring for styremedlemmer pluss 20 000 kroner

2586 **Forslagsstillerens begrunnelse:**

2587 Ikke oppgitt.

2588

2589 **Valgkomiteens merknader:**

2590 Forslaget fra Starrfelt innebærer en halvering av styremedlemmenes honorarer og en reduksjon på
2591 over 70% for styreleder. Det gjøres oppmerksom at honoraret som skal vedtas på
2592 generalforsamlingen 22. juni, er for styreåret som har gått, for arbeid som allerede er utført.

2593

2594 Valgkomiteens rolle og arbeid

2595 Det er valgkomiteen, som består av medlemmer fra OBOS sitt representantskap, som innstiller
2596 medlemmer til styret, før representantskapet velger. Det er også valgkomiteen som innstiller på
2597 styrets honorarer, til generalforsamlingen.

2598 Styret har fordelt arbeidet ut i komiteer og derfor har valgkomiteen også sett på den totale
2599 godtgjørelsen per styremedlem på tvers av komiteer, samt fordeling av ansvar og arbeidsbelastning.
2600 Valgkomiteen har de senere årene også sammenlignet med lignende typer organisasjoner og brukt
2601 årsrapporten fra Norsk institutt for styremedlemmer.

2602 Fastsetting av honorarer

- 2603 Honoraret må vurderes opp mot at OBOS trenger et styre med høy kompetanse og riktig
2604 sammensetning. OBOS er et av Norges største selskap, med 2 500 ansatte, mer enn 500 000
2605 medlemmer og en balanse på over 100 milliarder kroner.
- 2606 Verv som styreleder og styremedlem i et selskap som OBOS, er svært tidkrevende og innebærer et
2607 stort ansvar. Valgkomiteen mener det vil være urimelig om honoraret til det sittende styret og
2608 styreleder/nestleder skal avkortes.
- 2609 Utover dette, vil det være svært uheldig for fremtidig rekruttering til styreverv i OBOS, om det
2610 hersker usikkerhet rundt kompensasjon for det arbeid og den risiko som vervet medfører. OBOS er
2611 med sin komplekse virksomhet helt avhengig av et forretningsmessig meget profesjonelt styre for å
2612 sikre kontroll og videre utvikling av virksomheten.
- 2613 Honorarer i 2020
- 2614 I 2020 innstilte valgkomiteen på ingen økning av honorarene på grunn av usikkerheten med den nylig
2615 oppstartede pandemien. Som kjent så betales honorarene ut etterskuddsvis for arbeidet som er
2616 utført i året som har gått. Alle verv i Obos hadde dermed en reallønnsnedgang i 2019.
- 2617
- 2618 Valgkomiteens vurderinger for 2021
- 2619 Valgkomiteen mener at Obos nå ligger på et fornuftig nivå som ikke er bransjeledende, men likevel
2620 konkurransedyktig.
- 2621 Innstilling i år er å følge konsumprisindeksen for 2020 med en beskjeden økning på 1,4% for samtlige
2622 av styret og representantskapets forskjellige poster. Den generelle lønnsveksten i 2020 var på 2,2%
2623 hvilket betyr at valgkomiteen også i år innstiller på en økning lavere enn gjennomsnittet i Norge.
- 2624 “Den lille valgkomiteen”
- 2625 Det er ett unntak i vår innstilling og det er relatert til det som kalles “den lille valgkomiteen”. Dette er
2626 en valgkomite som velges internt i representantskapet og som nominerer blant annet styret,
2627 representantskapets ledelse og kontrollkomiteen.
- 2628 Denne valgkomiteen har de siste årene fått et betydelig større ansvar og arbeidsbyrde ettersom
2629 kravene til styrekandidater har økt. Valgkomiteen anerkjenner at lederen av den lille valgkomiteen
2630 har hatt en betydelig arbeidsmengde mellom møtene og innstiller derfor på at møteleder får et fast
2631 honorar på kroner 25.000,- i tillegg til vanlig møtehonorar.
- 2632 Det eksterne medlemmet av den lille valgkomiteen får et honorar basert på fakturert tidsbruk. Dette
2633 er bestemt i samråd med administrasjonen.
- 2634 **Valgkomiteens innstilling til de forslagene som gjelder styrets honorering**
- 2635 Valgkomiteen innstiller på at forslaget ikke tas til følge
- 2636
- 2637 **Styrets merknader:**
- 2638 Styret viser til at valgkomiteens redegjørelse.
- 2639
- 2640 **Representantskapets behandling:**
- 2641 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.
- 2642

2643 **Styrets innstilling til vedtak:**

2644 Styret innstiller på at forslaget behandles under det punktet om godtgjørelse til styret og andre
2645 tillitsvalgte på dagsorden.

2646
2647

2648 **7.2.2.25. Forslag fra Jostein Starrfelt om å være pådriver for den tredje boligsektor**

2649 **Forslaget:**

2650 *OBOS skal være en aktiv pådriver for en tredje boligsektor og skal arbeide for å få på plass lovgivning*
2651 *som gir regulerende myndighet/kommunen rett til å kreve utbyggerbidrag i form at at utbyggerne*
2652 *må selge en viss andel boenheter til lavere enn markedspris og forbeholdt en ikke-kommersiell*
2653 *boligorganisering eller leie-til-eie.*

2654

2655 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2656 Ikke oppgitt.

2657

2658 **Styrets merknader til forslaget:**

2659 Styret deler forslagsstillers syn om at det trengs nye virkemidler i lovgivningen for å legge til rette for
2660 at flere kan komme inn i boligmarkedet.

2661 OBOS har allerede tatt til orde for at utbyggere bør pålegges å selge en andel boliger iht. alternative
2662 boligkjøpsmodeller som OBOS Bostart, OBOS Deleie eller Leie til eie. Dette er modeller som fortsatt
2663 er av en slik karakter at det er mulig for utbyggere å tjene penger på dem, selv om avkastningen blir
2664 lavere enn i de tradisjonelle forretningsmodellene.

2665 Å pålegge overføring av boliger til underpris til en såkalt ikke-kommersiell sektor vil imidlertid
2666 innebære store merkostnader. For en organisasjon som OBOS som har som formål å bygge boliger til
2667 eie for sine medlemmer, vil dette over tid svekke vår evne til å levere på dette hovedformålet.

2668 Styret er dog positiv til at det i lovgivningen kan tas inn krav om at en andel av boligene i et
2669 boligprosjekt skal reguleres som utleieboliger. Det vil muliggjøre etableringen av et mer profesjonelt
2670 utleiemarked, gjerne drevet i en ikke-kommersiell sektor. Ved at boligene reguleres som utleieboliger
2671 vil også automatisk prisen på boligene bli lavere da boliger solgt til profesjonell utleie prises ut fra
2672 krav til løpende avkastning (yield) som for næringseiendom, og som pt. vil gi en rabatt i forhold til
2673 salg som ordinære eieboliger.

2674 OBOS er i en prosess med Oslo kommune for å etablere et samarbeidsselskap som skal bidra til å
2675 realisere det som regelmessig refereres til som «den tredje boligsektor».

2676 Styret ser det ikke som naturlig å vedta noe man allerede gjør.

2677

2678 **Representantskapets behandling:**

2679 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2680

2681 **Styrets innstilling til vedtak:**

2682 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2683

2684

2685 **7.2.2.26. Forslag fra Jostein Starrfelt om konsernledelsens lønnsnivå**

2686 **Forslaget:**

2687 Styret og representantskapet skal gå gjennom lønnsnivå til konsernledelsen og gjøre informasjonen
2688 offentlig tilgjengelig, inkludert innretningen på bonusordningene.

2689

2690 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2691 Ikke oppgitt.

2692

2693 **Styrets merknader til forslaget:**

2694 Styret viser til at konsernledelsens lønn allerede er offentlig. Det vises til årberetningen, der lønn er
2695 presentert i notene til årsregnskapet på en oversiktlig måte som viser både fastlønn, resultatlønn og
2696 pensjon.

2697 Under samme note redegjøres det også for hvordan resultatlønn beregnes.

2698 Det redegjøres videre for hvilke retningslinjer som gjelder for lønn og annen godtgjørelse til ledende
2699 ansatte. Konsernets lønnsbetingelser forutsettes å være konkurransedyktige uten å være
2700 lønnsledende, og styrets oppfatning er at lederlønningene i OBOS holder et nøkternt nivå.

2701 Konsernsjefens og den øvrige konsernledelsens lønn behandles og vurderes årlig av styrets
2702 godtgjørelsesutvalg.

2703 Fra neste år vil styret anvende de nye reglene som gjelder for børsnoterte selskaper hva gjelder
2704 hvilken informasjon som skal gis om lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Det vil innebære
2705 ytterligere informasjon om blant annet beregningsgrunnlag for bonus, m.m.

2706 Styret er derfor av den oppfatning at alle de hensyn som forslagsstiller ønsker ivaretatt, allerede er
2707 ivaretatt i dag, og at forslaget som sådan er overflødig

2708

2709 **Representantskapets behandling:**

2710 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2711

2712 **Styrets innstilling til vedtak:**

2713 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2714

2715

2716 **7.2.2.27. Forslag fra Eivind Gramme om granskning av styrets forvaltning**

2717 **Forslaget:**

2718 Det igangsettes en særskilt granskning av OBOS sitt styre, hvordan det følger opp
2719 medlemmenes/eiernes interesser og om det har behandlet aktuell sak i tråd med
2720 medlemmenes/eiernes interesse.

2721

2722 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2723 NRK har tidligere avdekket at OBOS har solgt en boligblokk på Ulven direkte til et utleieselskap der
2724 nærstående til ansatte i OBOS-ledelsen er medinvestorer.

2725 OBOS har et tydelig formål om å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen
2726 måte og å forvalte boliger for andelseierne. Ved eventuelle salg til andre aktører, må det være
2727 medlemmenes/eiernes interesse som er førende. Dette innebærer bl.a. at hvis større verdier skal
2728 selges, så må det skje på det åpne markedet slik at inntekter som kan videre benyttes til

2729 boligutvikling, maksimeres. Ønsker OBOS å satse på mer boligutleie, så får en ta opp redskapet OBOS

2730 Utleieboliger. Et direktesalg av store verdier uten konkurranse til en aktør utenfor OBOS-paraplyen

2731 der til og med nærstående til ansatte i OBOS-ledelsen er medinvestorer, er åpenbart lite greit. Det

2732 tyder på manglende dømmekraft. Styret har vært involvert i saken og har et særskilt ansvar. En kan
2733 derfor stille spørsmål til styrets arbeid:

2734 **Styrets merknader til forslaget:**

2735 Styret har løpende oppfølging av virksomheten både gjennom styremøtene, møter i styrets
2736 underutvalg og i direkte dialog med administrasjonen.

2737 Styret utøver en aktiv rolle i forhold til administrasjonen/ledelsen i viktige saker, herunder i saker
2738 vedrørende kjøp og salg av eiendom, gjennom blant annet et eget investeringsutvalg. Alle viktige
2739 strategiske beslutninger er forankret i styret.

2740 Styret viser til at Ulven-transaksjonen er gransket av KPMG på oppdrag fra styret, og at dette vil være
2741 gjenstand for særskilt behandling på generalforsamlingen.

2742 Det vises videre til de svar styret har gitt til andre spørsmål som er reist rundt denne transaksjonen.

2743 Når det gjelder kravet om gransking vil styret peke på at formålet med en gransking etter
2744 boligbyggelagsloven § 5-24 først og fremst er å avdekke det ukjente eller uklare faktum, det er ikke
2745 formålet med en gransking å gjøre en ren annenhåndsvurdering av juridiske og forretningsmessige
2746 spørsmål der det ikke er noe ukjent faktum.

2747 Styret legger til grunn at KPMG's uavhengige gransking vil ha avdekket alt relevant faktum av
2748 betydning i saken, og at det således ikke gjenstår noen å granske.

2749 Det forslagsstiller i realiteten ønsker, er en form for generalgjennomgang og evaluering av styrets
2750 arbeid. Vi er da i realiteten utenfor det som er temaet for en gransking etter boligbyggelagsloven,
2751 eller for den saks skyld de tilsvarende reglene i aksjeloven.

2752

2753 **Representantskapets behandling:**

2754 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2755

2756 **Styrets innstilling til vedtak:**

2757 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2758

2759

2760 **7.2.2.28. Forslag fra Sten Kristiansen om beboersamarbeid**

2761 **Forslaget:**

2762 OBOS skal bistå så kjøpere i nybygg får kommunisert og organisert seg tidligst mulig, feks i form av
2763 Facebook og Vibbo.

2764

2765 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2766 Det er svært viktig å engasjere medlemmer og beboere. I en nybyggprosess er dette spesielt viktig.
2767 Gjennom to nybyggprosesser har jeg nå opplevd at OBOS ikke ønsker å bidra til at kjøpere samler seg
2768 tidlig. Nær samtlige boligselskaper har facebookgrupper, styrestyrt eller beboerstyrt. Veldig mange
2769 grupper dannes før overtagelse, men det er vanskelig å nå andre kjøpere for informasjonsutveksling
2770 uten OBOS hjelp. Henvendelsene er blitt avvist med at man har dårlige erfaringer. Med hva?
2771 Gruppene dannes jo uansett og blir store senest etter overtagelse. Kjøpere får anledning til å dele
2772 informasjon on nærmiljøet som feks skole og barnehage, man blir kjent med hverandre som er en
2773 fordel mtp beboerrepresentanter før man har et valgt styre, og videre når det første styret endelig
2774 velges. Feil folk i dette er svært ødeleggende for et nytt boligselskap.

2775 Vibbo bør også utvikles slik at dette brukes helt fra kjøp på prosjektstadiet.

2776 Det er videre viktig at beboere blir organisert og aktivisert tidligst mulig i en nybyggprosess. Dette
2777 kan feks være ved å få med beboerrepresentanter i interimstyre. Ved å få eiere inn på et tidlig
2778 tidspunkt kan man få innflytelse ift avtaler som inngås, så man unngår bindingstider, proprietære
2779 avtaler og unødig dyre avtaler da man ikke har hatt anbud. Hele prosessen fra boligselskapet dannes
2780 til et beboervalgt styre overtar må være transparent og etterprøvbart og ellers i tråd med vanlige
2781 retningslinjer.

2782 **Styrets merknader til forslaget:**

2783 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.
2784 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

2785

2786 **Representantskapets behandling:**

2787 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2788

2789 **Styrets innstilling til vedtak:**

2790 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for vurdering og
2791 behandling.

2792

2793

2794 **7.2.2.29. Forslag fra Sten Kristiansen om eierinnflytelse**

2795 **Forslaget:**

2796 OBOS skal styrke eierinnflytelse på tidligst mulig stadium i nybyggprosesser slik at det er reell
2797 innflytelse.

2798

2799 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2800 Viser til forrige punkt.

2801

2802 **Styrets merknader til forslaget:**

2803 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

2804 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

2805

2806 **Representantskapets behandling:**

2807 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2808

2809 **Styrets innstilling til vedtak:**

2810 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for vurdering og
2811 behandling.

2812

2813

2814 **7.2.2.30. Forslag fra Sten Kristiansen om NIBOR-lån**

2815 **Forslaget:**

2816 OBOS-banken kan tilby NIBOR-baserte lån til boligselskaper som ønsker det. OBOS arbeider for å
2817 fjerne vilkåret som avskjærer NIBOR-lån snarest mulig.

2818

2819 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2820 Vi er flere boligselskaper med IN-ordning som har forsøkt å bytte felleslånet til et NIBOR-basert lån.
2821 Til illustrasjon er disse typisk 0,5-0,6% lavere enn dagens beste rente i OBOS-banken. Dette er av
2822 uvisse grunner ikke tillatt iht kontrakten om IN-ordning.

2823

Styrets merknader til forslaget:

2825 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.
2826 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

2827

Representantskapets behandling:

2828 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2829

Styrets innstilling til vedtak:

2831 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for vurdering og
2832 behandling.

2833

2834

2835

7.2.2.31. Forslag fra Sten Kristiansen om reklamasjoner I

Forslaget:

2837 OBOS styrker arbeidet med reklamasjoner på generelt grunnlag med tanke på å være
2838 markedsledende i brukeropplevelse, service, kvalitet og etikk.

2839

2840

Forslagsstillers begrunnelse:

2841 OBOS må i større grad være markedsledende på god håndtering av reklamasjoner. OBOS må i større
2842 grad være kjøperes talsrør ift entrepenører. OBOS må stille krav til saksbehandlingstid og ansvar ved
2843 klare reklamasjoner, slik at feks vannskader som er åpenbare reklamasjoner ikke belastes
2844 boligselskapets forsikringsselskap. I mangel av ansvarserkjennelse fra entrepenør i slike saker må
2845 OBOS selv ta ansvar. OBOS må styrke mulighetene for at andelseiere og styret kan bistås av
2846 takstmenn i alle faser.

2847 Fokuset innebærer også at kvalitetskontroll i prosjektledelsen må styrkes kraftig. Det må erkjennes at
2848 det er altfor mye dårlig kvalitet som leveres medlemmene.

2849

Styrets merknader til forslaget:

2850 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.
2851 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og videre behandling.

2852

2853

Representantskapets behandling:

2854 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2855

2856

Styrets innstilling til vedtak:

2857 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for behandling.

2858

2859

2860

7.2.2.32. Forslag fra Sten Kristiansen om reklamasjoner II

Forslaget:

2861 OBOS etablerer en reklamasjonsnemnd som et effektivt og gratis lavterskeltilbud ift avslutte
2862 reklamasjoner.

2863

2864

2865

2866

Forslagsstillers begrunnelse:

2867 OBOS bør utvikle en reklamasjonsnemnd, bestående et flertall av medlemmer og ledet av jurist, som
2868 er et lavterskeltilbud ift klager på avslåtte reklamasjoner. Dette må være et effektivt og gratis tilbud
2869 som er bindende for OBOS, men hvor eiere kan forfølge saken på vanlig måte. Framsending til slik
2870 nemnd skal avbryte rettslige frister.

2871

2872 **Styrets merknader til forslaget:**

2873 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

2874 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og videre behandling.

2875

2876 **Representantskapets behandling:**

2877 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2878

2879 **Styrets innstilling til vedtak:**

2880 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for behandling.

2881

2882

2883 **7.2.2.33. Forslag fra Sten Kristiansen om reklamasjoner III**

2884 **Forslaget:**

2885 OBOS styrker mulighetene for at medlemmer kan bistås av uavhengige takstmenn.

2886

2887 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2888 OBOS bør forøvrig tilstrebe å ikke avslå reklamasjoner av prosessuelle grunner. Dårlig byggkvalitet og

2889 dårlig reklamasjonsbehandling må få konsekvenser for entrepenører i alle ledd, også ift nye

2890 kontrakter. Alle prosjekter skal grundig evalueres, hvor slutt kunder involveres fullt.

2891

2892 **Styrets merknader til forslaget:**

2893 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

2894 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og videre behandling.

2895

2896 **Representantskapets behandling:**

2897 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2898

2899 **Styrets innstilling til vedtak:**

2900 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for behandling.

2901

2902

2903 **7.2.2.34. Forslag fra Sten Kristiansen om kulturlokaler**

2904 **Forslaget:**

2905 I større prosjekter skal det alltid kostnadsfritt inkluderes nødvendige lokaler til kultur og

2906 beboerdemokrati.

2907

2908 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2909 Det er svært viktig at det tenkes helhet og kultur i utviklingen av større prosjekter. OBOS må i alle

2910 prosjekter ha en ansvarlig på dette feltet. Lokaler og områder til dette formålet må prosjekteres,

2911 bygges og driftes som en del av prosjektet eller samarbeidende prosjekter. Kostnader til dette må

2912 bygges inn i prosjektet slik at feks en velforening eller et sameie kan eie og disponere dette gratis.

2913

2914 **Styrets merknader til forslaget:**

2915 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling. Styret
2916 peker videre på at det i realiteten ikke er noe som er kostnadsfritt, da det alltid vil måtte finnes
2917 inndekning for ekstra kvaliteter i et prosjekt.
2918 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og videre behandling.

2919

2920 **Representantskapets behandling:**

2921 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2922

2923 **Styrets innstilling til vedtak:**

2924 Styret innstiller på at forslagene ikke tas til følge, men at forslaget overføres administrasjonen for
2925 vurdering og videre behandling.

2926

2927

2928 **7.2.2.35. Forslag fra Sten Kristiansen om Fyrhuset i Kværnerbyen**

2929 **Forslaget:**

2930 Hele fyrhuset i Kværnerbyen skal i dialog med beboerne ved styrene i Kværnerbyen overlates
2931 kostnadsfritt i akseptabel stand til disse snarest mulig.

2932

2933 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2934 Kværnerbyen som et av OBOS aller største prosjekter består av omlag 1700 leiligheter, og anslagsvis
2935 3500 beboere. Området har ingen egne kulturlokaler eller annet egnet til beboerdemokratiet
2936 (styremøter, årsmøter, beboermøter etc.) utover at man disponerer deler av Fyrhuset som er en
2937 bygning man har bestemt å verne. Den ligger sentralt i Kværnerbyen og er en del av identiteten.
2938 OBOS har imidlertid ønsket å utvikle også dette, samt ta seksifrede beløp i årlige leie for de to små
2939 delene av huset som beboerne i dag har tilgang til. Hele huset (med unntak av teknisk infrastruktur)
2940 bør utvikles til et levende kulturhus i regi av en velforening eller et sameie. Tidlige prospekter og
2941 tidligere festtaler fra flere i forhenværende konsernledelse har omtalt dette som Kværnerbyens
2942 kulturhus. Imidlertid har tonen blitt annerledes med nye folk i OBOS etter at man er ferdig med å
2943 selg, og etter at det helkommersielle OBOS eiendom overtok eiendommen for en pris de neker å
2944 oppgi fra OBOS Kværnerbyen. OBOS bes forklare nærmere. Verdien og kostnaden på dette må sees
2945 opp mot den totale omsetning i Kværnerbyen. Hva er brutto salgstall for alle leiligheter solgt i
2946 Kværnerbyen (historiske tall samt evt verdjustert etter indeks)? Enn videre hvor mye fakturerer
2947 OBOS beboere og boligselskaper i Kværnerbyen årlig for tjenester? Dersom festtaler, fine ord og
2948 beboerstyring har noe å si må Fyrhuset tilfalle beboerne. Det skulle være unødvendig å fremme
2949 forslaget på nytt neste år underskrevet av 3500 medlemmer i Kværnerbyen.

2950

2951 **Styrets merknader til forslaget:**

2952 Styret vurderer det slik at dette forslaget vil representere en utdeling til denne gruppen andelseiere
2953 som er i strid med boligbyggelagslovens og vedtektenes bestemmelser om utbytte.

2954 Styrets vurdering er at generalforsamlingen ikke lovlig kan vedta forslaget.

2955

2956 **Representantskapets behandling:**

2957 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2958

2959 **Styrets innstilling til vedtak:**

2960 Styret innstiller på at forslagene ikke tas til følge.

2961

2962

2963 **7.2.2.36. Forslag fra Sten Kristiansen om infrastruktur**

2964 **Forslaget:**

2965 OBOS skal i stor grad tilstrebe at det etableres infrastruktur og servicetilbud i alle større prosjekter,
2966 herunder sunn konkurranse, samt post- og legetjenester der det er befolkningsgrunnlag for det.

2967

2968 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2969 OBOS må ha stor fokus på infrastruktur og servicetilbud i alle byggeprosesser. I større prosjekter må
2970 OBOS i større grad legge til rette for dette, og om nødvendig subsidiere. Eksempelvis må man i større
2971 prosjekter som feksUlven og Kværnerbyen, i den grad man utvikler næringseiendom sørge for å tilby
2972 leielokaler til konkurransedyktige priser til viktige tjenester som dagligvare, apotek, treningssenter,
2973 legekantor, barnehage. OBOS skal bidra til et sammensatt tilbud, slik at konkurrerende tilbydere må
2974 få etablere seg på like vilkår. Det må ikke etableres monopoler eller konkurransevridende
2975 reguleringer. OBOS må bidra til å finne løsninger for større aktører som Posten og PostNord (stille
2976 grunn til dispensasjon uten krav om leie).

2977

2978 **Styrets merknader til forslaget:**

2979 Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.
2980 Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

2981

2982 **Representantskapets behandling:**

2983 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

2984

2985 **Styrets innstilling til vedtak:**

2986 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for behandling.

2987

2988

2989 **7.2.2.37. Forslag fra Sten Kristiansen om prissetting av servicetjenester**

2990 **Forslaget:**

2991 OBOS tilleggstjenester til boligselskapene skal prises til selvkost, med mulighet for et påslag ved
2992 spesielle grunner på maksimalt 25%.

2993

2994 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2995 Vi ser at OBOS tilbyr en rekke tjenester til medlemslagene hvor de markedstilpasser seg i
2996 prissettingen. OBOS bør tilby slike tjenester til selvkost med et mindre påslag. Eksempler er juridisk
2997 rådgivning, forretningsførsel og annen rådgivning. Målsetningen må være at slike tjenester skal
2998 selges til kostpris, men det kan tillates en viss margin der det er påkrevet. Primærfokuset for OBOS
2999 må og bør være å bygge boliger for medlemmene. Ved å være markedsledende på andre tjenester vil
3000 det bidra til å bedre merkevaren OBOS, samt bidra til flere og mer fornøyde medlemmer.

3001

3002 **Styrets merknader til forslaget:**

3003 Styret viser til sine merknader til tilsvarende forslag fra Kjetil Berglund og Evy Aina Røed, som anses å
3004 ha gyldighet også for dette forslaget.

3005

3006 **Representantskapets behandling:**

3007 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

3008

3009 **Styrets innstilling til vedtak:**

3010 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

3011

3012

3013 **7.2.2.38. Forslag fra Sten Kristiansen om evaluering av vedtatte forslag**

3014 **Forslag:**

3015 Det settes snarest ned et utvalg som skal evaluere alle forslag til årets generalforsamling og
3016 implementeringen av disse.

3017

3018 **Forslagsstillers begrunnelse:**

3019 En rekke av mine og helt sikkert andre forslag som fremmes er vage i sin ordlyd for å gi
3020 administrasjonen spillerom i utførelsen. Alle forslag som vedtas bør evalueres av et utvalg i god tid
3021 før neste generalforsamling for å se om de når målene sine. Utvalget bør også evaluere alle forslag
3022 som ikke blir vedtatt med tanke på å fremme de i revidert form. Forslagsstillere må høres.

3023

3024 **Styrets merknader til forslaget:**

3025 Styret er ansvarlig for gjennomføring av vedtak gjort av generalforsamlingen. Representantskapet i
3026 OBOS er tillagt en kontrollfunksjon i forhold til å påse at styret etterlever lov, vedtekter og
3027 generalforsamlingens vedtak.

3028 Etablering av et nytt kontrollorgan utover de som foreskrives av lov og vedtekter synes unødvendig
3029 ressurskrevende og byråkratiserende.

3030 På samme vis er det unaturlig at ikke-vedtatte forslag skal kunne tas opp igjen av et utvalg. Lov og
3031 vedtekter legger forslagsretten til styret, andelseire og delegerte.

3032

3033 **Representantskapets behandling:**

3034 Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

3035

3036 **Styrets innstilling til vedtak:**

3037 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge