

# Endringsforslag

Digital generalforsamling tirsdag 22. juni 2021 kl. 16.30.



## Endringsforslag

### 1.0 Endringsforslag til forretningsorden

#### 1.1 Forslag fra Benjamin E. Larsen: Gjennomføring av valg under generalforsamlingen

##### Endringsforslaget:

Følgende tekst inntas i forretningsordenen som nytt punkt 13. Etterfølgende punkter forskyves.

##### Når generalforsamlingen skal behandle valg til representantskapet skal det skje på følgende måte:

- Navn på alle kandidater som skal kunne fremmes, skal være møteleder i hende innen 90 minutter etter at generalforsamlingen er satt.
- Møteleder skal 5 minutter før fristen er ute varsle generalforsamlingen om dette, og lese innkomne navn for generalforsamlingen.
- Møteleder skal for hver kategori av kandidater ordne kandidatene alfabetisk etter fornavn.
- Møteleder skal følge ordningen i forrige punkt og for hver kandidat som skal velges, lese kandidatens navn. Deretter spør møteleder om det finnes andre kandidater, og gir forsamlingen tid til å svare. Dette er fristen for benkeforslag.
- Ved benkeforslag gis begge kandidater inntil to minutter til å presentere sitt kandidatur.
- Kandidat som har tapt, kan fremmes på nytt mot annen kandidat.

##### Styrets merknader til forslaget:

Styret har konferert med møteleder. Fremgangsmåten for valg av kandidater bør ikke detaljstyres slik i forretningsordenen, men overlates til møteleder. I år vil listen med kandidater til valg sendes ut sammen med møteinnkallingen slik at alle kan gjøre seg kjent med kandidatene i forkant av møtet.

Alternative kandidater til representantskapet bør av hensyn til en god saksbehandling for alle delegater, meldes inn skriftlig i forkant av generalforsamlingen. Styret vil da påse at navnene og eventuelt CV distribueres til samtlige delegater i forkant av møtet. Sammen med innsending av kandidatforslag bør det antegnes hvilken av valgkomiteens innstilte kandidater vedkommende ønskes satt opp mot. Frist for benkeforslag vil bli satt senest 30 minutter etter møtestart av hensyn til at møteleder og sekretariat skal kunne planlegge en god gjennomføring av personvalget, herunder å få lagt dette inn i det elektroniske valgsystemet.

Pga. svært presset tidsskjema gis det ikke anledning til kandidatpresentasjoner utover det som eventuelt distribueres skriftlig i forkant av møtet. Med 39 kandidater på valg samt mulige alternative forslag, vil det sprengte alle tidsrammer dersom alle kandidater skal gis 2 minutter til presentasjoner.

##### Styrets innstilling til endringsforslaget:

Forslaget til endring av forretningsordenen avvises.

#### 1.2 Forslag fra Andreas Lindrupsen: Endringsforslag som kan behandles.

##### Endringsforslaget:

Det kan fremmes endringsforslag på alle saker, som er til behandling på generalforsamlingen.

##### Forslagsstillers begrunnelse:

Jeg reagerer på to ting:

1. At det gis svært kort frist, på å foreslå endringer
2. At det bare åpnes for endringsforslag på styrets egne forslag.

Jeg finner ikke rom for dette i vedtektene, heller ikke i gjeldende lovverk.

63 Eneste stedet jeg da kan skjønne at dette reguleres, er i generalforsamlingens forretningsorden, men den er  
64 jo ikke sendt ut, så den kan jeg jo ikke lese.

65

66 **Styrets merknader til forslaget:**

67 Styret har fastsatt korte, men realistiske frister for å foreslå endringer av hensyn til en forsvarlig saksbehand-  
68 ling. Det er ved årets generalforsamling innkommet en stor mengde forslag som alle parter har ønske om  
69 at skal kunne rekke å bli sluttbehandlet innenfor en normal tidsramme for et møte. Ved å tillate endrings-  
70 forslag, ikke bare til styrets innstilling, men også til andre forslagsstilleres forslag, vil det bli en komplisert og  
71 omfattende votering, og krevende å få sluttbehandlet alle de innkomne forslagene fra medlemmer. Som  
72 forslagsstiller peker på så er denne avgrensningen noe som formelt sett skal vedtas av generalforsamlingen,  
73 og som generalforsamlingen som øverste myndighet står fritt til å omgjøre dersom man ønsker en annen  
74 løsning. Styret vil imidlertid av hensyn til møtets gjennomføring på det sterkeste advare mot dette.

75

76 **Styrets innstilling:**

77 Endringsforslaget avvises.

78

79

80 **1.3 Forslag fra Andreas Lindrupsen: Frister på generalforsamlingen**

81

82 **Endringsforslaget**

83 Alle endringsforslag må fremmes, før strek settes i den enkelte debatt.

84

85 **Forslagsstillers begrunnelse:**

86 Jeg reagerer på to ting:

87

- 88 1. At det gis svært kort frist, på å foreslå endringer
- 89 2. At det bare åpnes for endringsforslag på styrets egne forslag.

90

91 Jeg finner ikke rom for dette i vedtektene, heller ikke i gjeldende lovverk.

92

93 Eneste stedet jeg da kan skjønne at dette reguleres, er i generalforsamlingens forretningsorden, men den er  
94 jo ikke sendt ut, så den kan jeg jo ikke lese.

95

96 **Styrets merknader til forslaget:**

97 Det vises til styrets begrunnelse under pkt 1.2 over. At det ble satt en frist for innsending av endringsforslag  
98 skyldes ønsket om at alle delegater kan gjøre seg kjent med forslagene i god tid i forkant av møtet, og å  
99 kunne sende ut endringsforslagene sammen med innkallingen i trykt format. Å fremme endringsforslag til  
100 en stor mengde innkomne forslag underveis i møtet vil medføre både praktiske utfordringer knyttet til dis-  
101 tribusjon, men også gjøre generalforsamlingen om til et «politisk» verksted som OBOS ikke har tradisjon for,  
102 og som deltakerne i sin alminnelighet ikke er forberedt på. Det gir ikke grunnlag for veloverveide beslutnin-  
103 ger som tjener medlemsfelleskapets beste.

104

105 **Styrets innstilling:**

106 Endringsforslaget avvises.

107

108

109

110 **2.0 Endringsforslag til årsberetning**

111

112

113 **2.1 Forslag fra Benjamin E. Larsen: sak 1 - Årsberetning for 2020:**

114

115 **Endringsforslaget:**

116 Generalforsamlingen vedtar følgende note under behandlingen av årsrapport for 2020.

117

118 «Generalforsamlingen stiller seg skeptisk til at kun 17% av solgte nye OBOS-boliger i 2020 (617 av 3633  
119 boliger) er solgt til OBOS-medlemmer på forkjøp. Dette ifølge kommunikasjonssjefen Åge Pettersen  
120 sitert hos Dagsavisen 31.05.2021, i kommentar til eget innlegg. Dette oppfatter generalforsamlingen ikke  
121 å være i overensstemmelse med vedtektenes §2, Formål, der det understrekes at laget skal skaffe boliger  
122 til andelseierne. Når kun 17% av solgte nyboliger selges på forkjøp til OBOS-medlemmene vitner det om  
123 at konsernsjef, konsernledelsen og styret ikke leverer på det viktigste formålet i vedtektene. Dette må få  
124 konsekvenser.»



125 **Forslagsstillers begrunnelse:**

126 Ikke oppgitt.

127

128 **Styrets merknader til forslaget:**

129 OBOS sine vedtekter stiller ingen krav til at boliger bygd av OBOS skal kjøpes på forkjøpsrett. Hovedfor-  
 130 målet er å skaffe medlemmene boliger og forkjøpsretten er ikke omtalt i formålsbestemmelsen § 2. Målet  
 131 er å skaffe medlemmene flest mulig boliger, noe som har vært OBOS sin strategi siden 1929 og som OBOS  
 132 også har gjort i 2020 med en rekordhøy boligbygging ved utgangen av året.

133

134 For å sikre medlemmenes rettigheter skal i utgangspunktet alle nye boliger OBOS selger, tilbys medlem-  
 135 mene med forkjøpsrett ved salgsstart. Dette praktiseres nå både i Norge og Sverige. Når medlemmet kan  
 136 benytte sin mulighet til å kjøpe disse boligene, styres imidlertid av det enkelte medlemmets individuelle be-  
 137 hov. Noen medlemmer er i posisjon til å kjøpe boligen mer enn 3 år før ferdigstilling ved å bruke forkjøps-  
 138 retten ved salgsstart, mens andre har behov for innflytningsklare boliger, som følge av livssituasjon, innflyt-  
 139 ting til ny by mm. Det er derfor ønskelig at salget spres utover i tid og sikrer flere medlemsgrupper mulighet  
 140 til å kjøpe bolig. Ved at en stor majoritet av boligene i byområder fremover skal bygges som borettslagsboli-  
 141 ger, sikrer man også at tilknytning til medlemmene ivaretas.

142

143 **Styrets innstilling:**

144 Endringsforslaget avvises.

145

146

147

148 **3.0 Endringsforslag til innkomne forslag**

149

150

151 **3.1 Forslag fra Bjørnar Allgot: Linje 111 – Forslag 6.1.1**

152

153 **Endringsforslaget:**

154 Line 111: Erstatte kommersielt samvirke med boligsamvirke.

155

156 **Forslagsstillers begrunnelse:**

157 Det er et boligsamvirke OBOS er.

158

159 **Styrets merknader til forslaget:**

160 Styret mener det er viktig å presisere at OBOS driver en kommersiell virksomhet innenfor organisasjonsfor-  
 161 men samvirke. Dette på samme måte som sammenlignbare samvirker som også driver kommersielt slik som  
 162 Coop, Nortura, Tine, Landkreditt mfl. Det å drive kommersielt innebærer blant annet at virksomheten skal gi  
 163 et positivt økonomisk resultat, har store gjeldsforpliktelser, ansvar overfor kunder og et arbeidsgiveransvar  
 164 for tusenvis av ansatte. Det å drive en kommersiell virksomhet vil sette begrensninger på hvordan et med-  
 165 lemsdemokrati kan fungere da en slik virksomhet er vesentlig mer avhengig av stabil og forutsigbar drift  
 166 enn eksempelvis en politisk organisasjon eller en ikke-kommersiell virksomhet.

167

168 **Styrets innstilling:**

169 Endringsforslaget avvises.

170

171

172 **3.2 Forslag fra Benjamin E. Larsen: linje 148-227 – forslag 6.1.1**

173

174 **Endringsforslaget:**

175 Følgende tekst erstatter styrets innstilling på linje 148-227:

176

177 Generalforsamlingen nedsetter et utvalg som skal gjennomføre et prosjekt med sikte på vitalisering av  
 178 medlemsdemokratiet i OBOS, fremme forslag for å sikre OBOS en robust og fremtidsrettet styringsstruk-  
 179 tur og å foreslå konkrete forbedringstiltak, herunder eventuelle endringer av vedtektene. Utvalget svarer til  
 180 generalforsamlingen. Utvalget skal som en del av sitt arbeid evaluere forslagene som er innkommet til årets  
 181 generalforsamling, og komme med forslag til neste års generalforsamling.

182

183 Utvalget skal bestå av en leder og 9 representanter valgt av representantskapet. Blant disse skal det være  
 184 minst 5 andelseiere. Hverken medlemmer av OBOS' styre eller representantskap kan velges.

185 Representantskapet kan oppnevne to observatører med tale- og forslagsrett, og styret én observatør med  
 186 tale- og forslagsrett. Utvalget får lønnet sekretær i full stilling for boligbyggelaget regning. Utvalget kan

187 etter nærmere avtale med styrets leder innhente juridiske betenkninger eller annen bistand. Utvalget skal  
 188 legge fram en foreløpig rapport før jul og arrangere et åpent medlemsmøte for innspill i januar/februar  
 189 2022. Utvalgets leder honoreres etter samme sats som representantskapets leder. De øvrige medlemmene  
 190 honoreres etter samme satser som medlemmer av representantskapet.

191 **Styrets merknader til forslaget:**

192 Forslaget må i utgangspunktet anses som et helhetlig endringsforslag til styrets forslag til opplegg for De-  
 193 mokratiutvalget. Styret ser ingen grunn til å endre sin innstilling til hvordan utvalget skal fungere og ansvars-  
 194 forholdene.

195 For øvrig kan ikke innstillingsmyndighet til å fremme forslag til generalforsamlingen legges til andre enn de  
 196 som følger av lov og vedtekter. Slike selvstendige utvalg er ikke omfattet av gjeldende lov og vedtekter, og  
 197 det ville derfor kreve en gyldig vedtektsendring for å kunne gjennomføre forslaget.

198

199 **Styrets innstilling:**

200 Endringsforslaget avvises.

201

202

203

204

205 **3.3 Forslag fra Bjørnar Allgot: Linje 151-152: forslag 6.1.1**

206

207 **Endringsforslaget:**

208 Stryke «innenfor de rammene som utvalget har trukket opp».

209

210 **Forslagsstillers begrunnelse:**

211 Begrunnelse er at dette utvalget ikke kan begrense hva OBOS sine organer kan bestemme.

212

213 **Styrets merknader til forslaget:**

214 Forslagsstiller har rett i dette. Det har ikke vært styrets intensjoner å la utvalgets konklusjoner begrense  
 215 hvilke valg verken styret eller generalforsamlingen vil kunne anbefale for OBOS sin videre utvikling. Styret  
 216 kan derfor støtte forslagsstillers innstilling.

217

218 **Styrets innstilling:**

219 Endringsforslaget tas til følge.

220

221

222 **3.4 Forslag fra Bjørnar Allgot: Linje 160-161: forslag 6.1.1**

223

224 **Endringsforslaget:**

225 Nå står det: Mandatet for demokratiprojektet er å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for  
 226 et stort samvirkeforetak med bred medlemsmedvirkning. Dette erstattes med Mandatet for demokratipro-  
 227 sjektet er å utvikle et levende demokrati og å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et stort  
 228 samvirkeforetak.

229

230 **Forslagsstillers begrunnelse:**

231 Begrunnelsen er at demokrati er kultur, åpenhet, holdninger og mye annet enn bare struktur.

232

233 **Styrets merknader til forslaget:**

234 Styret mener at styrets opprinnelige forslag er dekkende også for forslagsstillers intensjon, og ser derfor ikke  
 235 behov for å endre på innstillingen.

236

237 **Styrets innstilling:**

238 Endringsforslaget avvises.

239

240

241 **3.5 Forslag fra Bjørnar Allgot: Linje 169 forslag 6.1.1**

242

243 **Endringsforslaget:**

244 Stryke kommersiell

245

246 **Forslagsstillers begrunnelse:**

247 Ikke oppgitt.

248

249 **Styrets merknader til forslaget:**  
 250 Styret viser til sin tidligere vurdering av at OBOS er en kommersiell virksomhet, og at dette bør hensyntas  
 251 særskilt i Demokratiutvalgets arbeid.

252 **Styrets innstilling:**  
 253 Endringsforslaget avvises.

254

255

### 256 **3.6 Forslag fra Benjamin E. Larsen: linje 178. Forslag 6.1.1**

257

258 **Endringsforslaget:**  
 259 Nytt kulepunkt Øvrig tekst forskyves. Kulepunktet skal lyde:

260

261 ”Utvalget bes spesifikt vurdere om det er i tråd med formålet i vedtektene at OBOS organiserer medlems-  
 262 organisasjoner utenfor Norges grenser.”

263

264 **Forslagsstillers begrunnelse:**

265 Ikke oppgitt.

266

267 **Styrets merknader til forslaget:**

268 Styret mener at Demokratiutvalgets rolle ikke er å vurdere hvilken virksomhet OBOS skal drive, herunder  
 269 vedtektsmessigheten knyttet til enkelte deler av OBOS sin virksomhet, ref. styrets begrunnelse på linje 184-  
 270 185.

271

272 Styret fikk for øvrig i 2018 gjort en juridisk vurdering av advokatfirmaet BAHN der det ble konkludert med at  
 273 det ikke er noe til hinder verken i lov eller vedtekter for etablering av medlemsvirksomhet i Sverige.

274

275 **Styrets innstilling:**

276 Endringsforslaget avvises.

277

278

### 279 **3.7 Forslag fra Bjørnar Allgot: Linje 190-193. Forslag 6.1.1**

280

281 **Endringsforslaget:**

282 Det er fint med juridisk kompetanse, men det holder med en. Demokrati, involvering og medvirkning er mye  
 283 mer enn jus. Utvalget skal bestå en filosof som har kompetanse på demokrati og en pedagog med kompe-  
 284 tanse i involvering og medvirkning.

285

286 Resten av punktene beholdes som nå.

287

288 **Forslagsstillers begrunnelse:**

289 Ikke oppgitt.

290

291 **Styrets merknader til forslaget:**

292 Styret er enig i at det kan være behov for å supplere utvalget med ytterligere kompetanse faglig sett og har  
 293 derfor foreslått at utvalgsleder gis anledning til å utnevne en fjerde fagressurs. I tillegg forutsetter styret at  
 294 representantskapet ved valg av sine kandidater blant medlemsmassen vektlegger kompetanse og bakgrunn  
 295 ved utvelgelsen av aktuelle kandidater. Hele utvalget skal være et fagutvalg, ikke bare de styreoppnevnte  
 296 representanter, derfor vil det være naturlig at det settes krav til ulike kompetanser blant medlemmene som  
 297 utgår fra medlemsmassen.

298

299 Det vil da være naturlig å se hen til både erfaring fra demokratiarbeid, frivillighet, medvirkning mm. Dette  
 300 valget vil styret overlate til representantskapet å gjøre.

301

302 **Styrets innstilling:**

303 Endringsforslaget avvises.

304

305

### 306 **3.8 Forslag fra Benjamin E. Larsen: linje 211 - 6.1.1**

307

308 **Endringsforslaget:**

309 Tallet 2 på linje 211 erstattes med tallet 4.

310

311 **Forslagsstillers begrunnelse:**

312 Ikke oppgitt.

313 **Styrets merknader til forslaget:**

314 Styret har respekt for ønsket om bredere medlemsinvolvering i Demokratiutvalget, men mener at en økning  
315 i størrelsen av utvalget, må veies opp mot et effektivt utvalgsarbeid der utvalget primært skal fungere som  
316 et faglig utvalg med en sterk faglig kompetanse som grunnfundament.

317

318 Styret har foreslått en ordning der involvering og medvirkning fra medlemmene skal sikres formelt gjennom  
319 en større referansegruppe oppnevnt av representantskapet der hensyn til både bakgrunn, geografi, bofor-  
320 hold (boende/ikke boende) mm sikres. I tillegg vil representantskapet som direkte valgte medlemsrepre-  
321 sentanter involveres i styrets saksbehandling av saken. Utvalgets innstilling vil også bli gjort tilgjengelig for  
322 alle medlemmer med mulighet for å gi innspill i forkant av styrets sluttbehandling av rapporten og fremleg-  
323 gelse for generalforsamling.

324

325 Styret ser derfor ikke behov for å utvide utvalget slik som foreslått og viser også til representantskapets  
326 brede tilslutning til styrets forslag til sammensetning av utvalget.

327

328 **Styrets innstilling:**

329 Endringsforslaget avvises.

330

331

### 332 **3.9 Forslag fra Benjamin E. Larsen: Linje 298 - Forslag 6.1.2**

333

334 **Endringsforslaget:**

335 Tallet "250 millioner" på linje 298 endres til "500 millioner".

336

337 **Forslagsstillers begrunnelse:**

338 Ikke oppgitt.

339

340 **Styrets merknader til forslaget:**

341 Styret viser til sitt forslag. 250 millioner kroner over 5 år tilsvarer i realiteten den fortjeneste OBOS har  
342 direkte og indirekte på forvaltning av tilknyttede borettslag. Å øke det øremerkede beløpet til tilknyttede  
343 borettslag så mye vil være uforsvarlig da det er en rekke andre samfunnsmessig gode formål som bør  
344 ivaretas gjennom OBOS sitt samfunnsbidrag, herunder både kultur, idrett og samfunnsliv for øvrig som er  
345 helt avhengig av OBOS som viktig bidragsyter. Det vises for øvrig til forslaget fra Sverre Landmark om økt  
346 medlemsmedvirkning i tildeling av midlene som styret har innstilt positivt på.

347

348 **Styrets innstilling:**

349 Endringsforslaget avvises.

350

351

### 352 **3.10 Forslag fra Benjamin E. Larsen: Linje 362 - Forslag 6.1.3.**

353

354 **Endringsforslaget:**

355 Ordene "en stor majoritet" på linje 362 endres til "minst 80 %"

356

357 **Styrets merknader til forslaget:**

358 Forslaget er ikke begrunnet. Styret mener det er uforsvarlig å binde seg til en spesifikk prosentandel, men  
359 deler forslagsstillers ønske om at en høy andel av boliger skal organiseres som borettslag.

360

361 **Styrets innstilling:**

362 Endringsforslaget avvises.

363

364

### 365 **3.11 Forslag fra Benjamin E. Larsen: - linje 384-387 - pkt 6.2.2.1**

366

367 **Endringsforslaget:**

368 Endring av styrets forslag til behandling av innkomne forslag / forretningsorden.

369

370 Styrets innstilling på linje 384-387 strykes her, men tas inn i forretningsorden, slik den er tilsendt represen-  
371 tantskapet, som et nytt punkt 11. Videre punkter i forretningsorden forskyves. Punktet skal lyde:

372

373 ”Dersom styrets forslag til demokratiutvalg blir vedtatt, kan de delegerte fremdeles be om at enkeltfor-  
 374 slag med nummer 7.2.1.2.1 – 7.2.1.2.18 blir behandlet under møtet. Dersom slike opprettholdte forslag faller,  
 375 skal de fremdeles oversendes demokratiutvalget. Forslag som ønskes opprettholdt skal meldes på egnet  
 376 måte til møteleder innen 60 minutter etter møtestart. Når det er 5 minutter igjen til denne fristen, skal møte-  
 377 leder orientere om dette og referere hvilke forslag om opprettholdelse som er kommet inn.”  
 378

379 **Forslagsstillers begrunnelse:**

380 Styrets innstilling på linje 384-387 er i realiteten en del av forretningsorden, og bør flyttes hit  
 381

382 **Styrets merknader til forslaget:**

383 Styret mener ikke det er naturlig å legge dette eller det foreslåtte tillegg inn i forretningsorden. Forslaget  
 384 er en praktisk måte å gjennomføre voteringen på av hensyn til en effektiv gjennomføring av møtet dersom  
 385 det skulle vise seg at flertallet i generalforsamlingen ønsker å følge styrets innstilling om oversendelse til  
 386 Demokratiutvalget på samtlige punkter. Når det gjelder tidsfrister for eventuell trekking av forslag bør det  
 387 kunne fastsettes av møteleder ut fra en aktuell vurdering av møtets gjennomføring, og ikke detaljreguleres i  
 388 forretningsorden.  
 389

390 **Styrets innstilling:**

391 Endringsforslaget avvises.  
 392  
 393

394 **3.12 Forslag fra Benjamin E. Larsen: – linje 521-588 forslag 6.2.1.2.4**

396 **Endringsforslaget:**

397 Forslaget ønskes trukket (jeg er forslagsstiller), men oversendt demokratiutvalget.  
 398

399 **Forslagsstillers begrunnelse:**

400 Begrunnelsen er vedlagte betenkning, som jeg ber om at styret distribuerer sammen med sakspapirene til  
 401 generalforsamlingen.  
 402

403 **Styrets merknader til forslaget:**

404 Forslagsstillers forslag er innbyrdes selvmotstridende. Styrets innstilling til forslaget er allerede at forslaget  
 405 oversendes Demokratiutvalget. Styret finner det uhensiktsmessig å legge ved private juridiske betenkninger  
 406 eller eventuelle andre supplerende dokumenter som medlemmene har lagt ved sine forslag, både prinsipielt  
 407 og praktisk. På samme vis har styret heller ikke til hensikt å sende ut egne utarbeide juridiske betenkninger  
 408 knyttet til de forskjellige forslag.  
 409

410 **Styrets innstilling:**

411 Styrets innstilling om at forslaget oversendes Demokratiutvalget opprettholdes.  
 412  
 413

414 **3.13 Forslag fra Benjamin E. Larsen: Linje 715 - Forslag 6.2.1.2.8**

416 **Endringsforslaget:**

417 Forslaget opprettholdes og realitetsbehandles.  
 418

419 **Forslagsstillers begrunnelse:**

420 Begrunnelsen er vedlagte betenkning, som jeg ber om at styret distribuerer sammen med sakspapirene til  
 421 generalforsamlingen. Denne viser klart at styrets vurdering av at forslaget er ulovlig ikke medfører riktighet.  
 422 Det er forslagsstillers oppfatning at styret i større grad bør løpende ansvarliggjøres, og at det derfor er for-  
 423 nuftig å gi representantskapet større myndighet. Ved tolkningsusikkerhet vil representantskapets votering  
 424 avgjøre, og denne innvendingen fra styret er, som Christian Fr. Wyller påpeker, lite relevant.  
 425

426 **Styrets merknader til forslaget:**

427 Styret viser til sin opprinnelige innstilling. Styret har fått utarbeidet en egen juridisk vurdering av advokat-  
 428 firmaet Wiersholm ved advokat dr. juris Olav Perland som konkluderer med at Wyller ikke har rett i sine  
 429 betraktninger rundt muligheten til å legge besluttende myndighet til representantskapet i slike saker. Hva  
 430 gjelder fremsendelse av betenkningen til Wyller, vises til forrige punkt.  
 431  
 432  
 433  
 434



435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496

**Styrets innstilling:**

Styrets forslag om oversending av forslaget til Demokratiutvalget for videre behandling opprettholdes.

**3.14 Forslag fra Ingunn Kroken: Linje 1204-1230 Forslag 6.2.1.2.19**

**Endringsforslaget:**

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

Styrets forslag om at info kan komme ut på annen måte enn kun via nettsiden, synes jeg var et godt grep. Men for å tydeliggjøre intensjonen, ønsker jeg at siste linje endres, slik at forslaget i sin helhet lyder slik:

«Generalforsamlingen innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal samtidig med utsendelsen alltid legges ut på OBOS' nettsider, men kan i tillegg kunngjøres for medlemmene på annen hensiktsmessig måte.

**Styrets merknader til forslaget:**

Det vises til styrets kommentar til det opprinnelige forslaget og begrunnelse for å justere forslaget fra Kroken. Intensjonen i styrets alternative forslag var nettopp å ikke å låse seg til bruk av nettsiden som kanal dersom det finnes andre og mer hensiktsmessige måter å gi denne informasjonen på. For tiden vil det imidlertid være selvsagt at OBOS sine nettsider benyttes.

**Styrets innstilling:**

Endringsforslaget avvises.

**3.15 Forslag fra Benjamin E. Larsen: Linje 1262-1360 Forslag 6.2.1.2.21**

**Endringsforslaget:**

Forslaget får endret innstilling og oversendes demokratiutvalget.

**Forslagsstillers begrunnelse:**

Det er rett og slett litt frekt av styret å avvise forslaget som danner inspirasjon og grunnlag for deres eget hovedforslag om medlemsdemokratiet, når nær sagt samtlige andre forslag innstilles oversendt. En takk hadde vært på sin plass.

**Styrets merknader til forslaget:**

Styret har ikke innstilt på å oversende forslaget til Demokratiutvalget fordi selve forslaget anses å være å etablere et utvalg utfra en helt spesifikk oppskrift med detaljert beskrivelse av både oppnevning, budsjett mm. Det er ikke naturlig at Demokratiutvalget vurderer en opprettelse av et slikt utvalg. Det er helt naturlig at temaene for et slikt Demokratiutvalg vil være delvis overlappende med de tema forslagsstiller ønsket belyst.

Styret ønsker å imøtekomme forslagsstillers oversendelsesforslag ettersom det i realiteten innebærer at hovedinnholdet om en alternativ opprettelse av utvalg frafalles.

**Styrets innstilling:**

Endringsforslaget tas til følge.

**3.16 Endringsforslag fra Kjetil Berglund: (Endring er i linje 1604 - linje 1629 i sak 6.2.2.5)**

**Endringsforslaget:**

Hei. Viser til min tidligere innsendte forslag vedrørende vedtektsendring. Følgende forslag fremmes som ett endringsforslag på mitt opprinnelige forslag.

Intensjonen i teksten er den samme, men noe endret med tanke på overføring av overskuddet.

**Forslag til endring av vedtekter:**

§ 6b – Selvkostprinsipp

497 Forvaltningsdivisjonen i Obos BBL driftes etter selvkostprinsippet.

498

499 Overskudd fra OBOS eiendomsforvaltning AS skal ikke betales som utbytte eller overføres til boligbyg-  
500 gelaget, men settes i ett selvkostfond. I de tilfeller hvor OEA AS har overskudd over de grenser som er satt  
501 for selvkostfondet, skal 25% av overskuddet overføres til ett fond hvor borettslagene kan søke om støtte til  
502 tiltak ved rehabilitering og lignende. Resterende overskudd skal tilbakeføres til kundene av tjenesten, i form  
503 av reduserte priser for basis og tilleggstjenester.

504

505 Regelverket i selvkostforskriften skal følges så langt det lar seg gjøre.

506

507 **Forslagsstillers begrunnelse:**

508 Utgangspunktet for forslaget er bestemmelsen om at medlemmer som eiere og kunder, skal alltid stå i  
509 hovedfokus for alt OBOS' virke og OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet  
510 til å virke til fordel for disse.

511

512 I de fleste borettslag sine vedtekter, ligger det et krav til at OBOS skal være forretningsfører, og det vil der-  
513 med ikke være like enkelt å kunne både endre denne tilhørigheten og være markedsorienterte til fordel for  
514 sine beboere.

515

516 Både norsk og europeisk lovgivning forutsetter at det i markedet skal være en fri og effektiv konkurranse. I  
517 de fleste av forretningsområdene til OBOS, har borettslagene mulighet til å bruke eksterne firmaer fremfor  
518 OBOS sine tjenester. (Eksempelvis benytte eksterne fremfor OBOS-advokatene og OBOS Prosjekt o.l.) På  
519 bakgrunn av historisk tilknytning og vedtekter i lagene, er det vanskeligere å kunne ha en effektiv konkur-  
520 ranse på dette området, også med tanke på OBOS forvaltnings markedsrett.

521

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

525

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

529

530 At de andre forretningsområdene som eksempelvis Obos Banken o.l. driftes etter vanlige forretningsmessi-  
531 ge prinsipper, vil være i tråd med intensjonen, da borettslagene har mulighet til å enkelt konkurranseutsette  
532 dette.

533

534 **Styrets merknader til forslaget:**

535 Styret viser til sin begrunnelse knyttet til avvisning av forslagsstillers opprinnelige forslag. Styret kan ikke se  
536 at endringen som foreslått skulle tilsi noen annen konklusjon. Styret har for øvrig gjennomført en uavhen-  
537 gig juridisk vurdering av forholdet fra advokat Simen Moland Klevstrand i advokatfirmaet Haavind. Denne  
538 juridiske vurderingen konkluderer med at salg av forretningsfører tjenester til selvkost potensielt vil kunne  
539 være i strid med forbudet om misbruk av dominerende stilling i gjeldende konkurranselovgivning, da det  
540 i realiteten vil fjerne all konkurranse fra andre konkurrenter som må drive på markedsmessige vilkår med  
541 et avkastningskrav. Overtredelse av slike regler er alvorlig og kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr på  
542 inntil 10% av konsernomsetningen, noe som for OBOS sitt vedkommende vil kunne utgjøre milliardbeløp.  
543 Styret kan derfor ikke tilrå verken dette eller andre forslag som innebærer salg av tjenester under markeds-  
544 pris på forretningsførerområdet.

545

546 **Styrets innstilling:**

547 Endringsforslaget avvises.

548

549

550

551 **3.17 Forslag fra Benjamin E. Larsen: Linje 1909. Forslag 6.2.2.11**

552

553 **Endringsforslaget:**

554 Forslaget får endret innstilling og oversendes demokratiutvalget.

555

556 **Forslagsstillers begrunnelse:**

557 Ikke oppgitt.

558

- 559 **Styrets merknader til forslaget:**  
560 Styret kan ikke se at dette er hensiktsmessig at skal behandles av Demokratiutvalget. Det har ikke med  
561 medlemsdemokratiet å gjøre, men å begrense OBOS sin virksomhet. Det vises til styrets opprinnelige inn-  
562 stilling til forslaget og begrunnelse for å opprettholde forslaget.  
563
- 564 **Styrets innstilling:**  
565 Endringsforslaget avvises.



Hovedkontor, Oslo  
Hammersborg torg 1

Postboks 6666, St.  
Olavs plass  
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00  
obos.no

