

Innsendte spørsmål til styret med svar

Digital generalforsamling tirsdag 22. juni 2021 kl. 16.30.



Skriftlige spørsmål til generalforsamlingen

1 Anmodning fra Ingunn Kroken om redegjørelse for salg av utleieboliger på Ulven

Spørsmål:

OBOS generalforsamling ber om revisors redegjørelse om salg av leilighetene på Ulven til investor Schumann, er i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i OBOS generalforsamling. Revisors konklusjon kommuniseres til medlemmene via OBOS' nettsider. Revisor må fremlegge tall og dokumentasjon på hele boligsalget med priser, antall enheter og m2, samt kjøpsdato.

Styrets svar:

Salget av utleieleiligheter på Ulven er gjenstand for ekstern gransking. Granskeren vil møte i generalforsamlingen den 22. juni og redegjøre for granskingen og konklusjonene i den. Styret henviser derfor til denne redegjørelsen.

Når det gjelder spørsmålet om transaksjonens vedtektsmessighet har styret innhentet betenkninger fra professor i rettsvitenskap Harald Benestad Andersen ved Handelshøyskolen BI og fra KPMG Law advokatfirma som begge, uavhengig av hverandre bekrefter at Ulven-salget ikke er i strid med OBOS' vedtekter.

2 Spørsmål fra Stein Fossberg om salg av utleieboliger på Ulven

Spørsmål:

“Spørsmålene mine i tilknytning til OBOS salg av blokk på Ulven til et kommersielt utleieselskap for videre utleie:

- Hvorfor leier ikke OBOS ut disse leilighetene selv, hvorfor benytter OBOS en kommersiell aktør med formål om å tjene penger det vil si et fordyrende mellomledd ved utleie og hvordan gavner dette OBOS sine medlemmer også eventuelle medlemmers potensielle mulighet til rimelig leie av leilighet.”

Styrets svar:

OBOS sitt hovedformål helt fra starten i 1929 har vært å gjøre medlemmene til eiere av egen bolig. OBOS har tidligere drevet med utleie av boliger for medlemmene. Denne virksomheten ble besluttet avvirket da man fant at kompetansen og kapitalen i OBOS best bør brukes til å skaffe medlemmene flere boliger til eie fremfor å bygge utleieleiligheter som både er kapitalkrevende og låser kapitalen over en lang periode. OBOS har vurdert det slik at boligbyggelaget med samme kapital kunne bidra til å realisere langt flere boliger over tid til medlemmene gjennom utvikling til salg fremfor å binde kapital i et mindre antall boliger til utleie.

Dette var også årsaken til at OBOS for flere år siden solgte alle sine utleieboliger i Oslo til Oslo kommune. En betydelig andel av utleieboligene i Bergen er også solgt. Inntektene fra disse salgene er brukt til å kjøpe flere boligtomter, og hvor tomtene i fremtiden skal bebygges med nye boliger for andelseierne i OBOS.

3 Spørsmål fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om salg av utleieboliger på Ulven

Spørsmål:

Salget av leiligheter til det kommersielle utleieselskapet Quality Living Residential på Ulven har skapt skarpe reaksjoner i offentligheten etter NRKs avdekking av både salget og relasjonene mellom OBOS-ledelse og kjøper.

Det har også kommet reaksjoner fra medlemmene. OBOS skal sikre boliger til sine medlemmer og disse har forkjøpsrett på boliger ut fra ansiennitet. En stor andel av medlemmene i OBOS er enda ikke boligeiere. Ved salget til Quality Living Residential har medlemmer dermed blitt forbigått.

Hovedformålet til OBOS er å bygge boliger til medlemmene. OBOS har over 470 000 medlemmer og hadde 3 milliarder kr i overskudd i 2020.

Salget til utleieselskapet er ikke i tråd boligbyggelagets grunntanke om å bygge og skaffe boliger for sine medlemmer. Har administrasjonen fattet denne avgjørelsen på egenhånd, eller har vi et styre som har gått bort fra OBOS' grunntanke om å bygge og skaffe boliger for egne medlemmer?

Styrets svar:

Administrasjonen har ikke fattet avgjørelsen om salg av utleieboliger på Ulven på egenhånd. Avgjørelsen er behandlet av styret.

Styrets vurdering av Ulven-transaksjonen er at denne er i henhold til OBOS' vedtekter, er gjort på en forretningsmessig forsvarlig måte, at saksbehandlingen har vært normal og i sin helhet god og at transaksjonen etter en helhetsvurdering er i andelseiernes interesse.

For øvrig vises det til granskningen av transaksjonen og den redegjørelsen som vil bli gitt av granskeren i generalforsamlingen den 22. juni.

4 Spørsmål fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om OBOS sitt samfunnsansvar

Spørsmål:

OBOS har over 470 000 medlemmer og hadde 3 milliarder kr i overskudd i 2020. OBOS er dermed ikke en aktør på linje med ikke-medlemsbaserte eiendomsutviklere. På hvilken måte mener OBOS at de ivaretar sitt samfunnsansvar ved å gå inn for høy fortetting og svekkede boligkrav?

Styrets svar:

Fortetting av byene er og vil være helt nødvendig for å legge til rette for en bærekraftig bolig- og byutvikling der det bygges nok boliger til å dekke etterspørselen, og på den måten bidrar til mer stabile boligpriser over tid. Et eksempel på det ser vi i Oslo-regionen, der Oslo kommune i kommuneplanen legger opp til fortetting i kollektivknutepunkter, langs eksisterende banestruktur, og det samme gjelder den samordnede areal- og transportplanen for regionen. Det vil også være et bidrag til redusert bilbruk og til å få etablert bedre kollektivtilbud, samtidig som det gir medlemmene økte muligheter til å bo sentralt. Det er helt naturlig at et boligbyggelag som OBOS med formål om å skaffe medlemmene mange nok boliger også bygger boliger der kommunene regulerer for å oppnå fortetting.

OBOS vil bygge boliger av god kvalitet, og går generelt ikke inn for å svekke kravene til boligene som bygges. Men om vi mener myndighetene stiller unødvendige eller ubalanserte krav som enten hindrer eller fordyrer boligbygging, må OBOS også kunne påpeke det for å kunne ivareta sitt hovedformål som er å skaffe medlemmene bolig. Styret mener det å delta aktivt i diskusjoner om hvilke krav som bør stilles til boligbyggingen er i godt samsvar med det samfunnsansvar OBOS har.

5 Spørsmål fra Andreas Lindrupsen om nye boligmodeller

Spørsmål:

Med henvisning til årsrapporten for 2019 stilles følgende spørsmål:

- "Hvor mange boligkjøpere i Oslo ble tilbudt OBOS Deleie i 2020 og hvor mange boligkjøpere benyttet seg av ordningen?
- Hvor mange boligkjøpere i Oslo ble tilbudt OBOS Bostart-boliger i 2020 og hvor mange boligkjøpere benyttet seg av ordningen?
- Hvor mange boligkjøpere i Oslo ble tilbudt hjelp til å komme inn på boligmarkedet i Oslo gjennom samarbeidet med Oslo kommune gjennom en tredje boligsektor?»

Styrets svar:

OBOS Bostart og OBOS Deleie er de to boligkjøpsmodellene OBOS har valgt å satse på. OBOS la ut for salg 195 boliger som medlemmene kunne velge å kjøpe med boligkjøpsmodell i Oslo i 2020. Det utgjorde like over 30% av alle nye boliger OBOS la ut for salg i Oslo i 2020. Hvis vi også regner med tidligere

Akershus, la OBOS ut 239 boliger med boligkjøpsmodeller i 2020.

I Oslo i 2020 solgte OBOS 105 boliger med OBOS Bostart-vilkår og 38 boliger med OBOS Deleie-vilkår. OBOS lanserte OBOS Deleie i tidlig mars 2020 og skalerte det opp gjennom året etter vellykket lansering og positive tilbakemeldinger fra medlemmene. I nye prosjekter selges omtrent like mye OBOS Deleie som OBOS Bostart.

OBOS og Oslo kommune har foreløpig ikke opprettet et felles selskap, men er i dialog om å gjøre det for å kunne tilby enda flere boliger med boligkjøpsmodeller i Oslo.

6 Spørsmål fra Andreas Lindrupsen om hovedformålet til OBOS er oppnådd

Spørsmål:

“I en uformell undersøkelse på nettavisen.no så svarer 55% av de 8300 deltagerne nei på følgende spørsmål «Er OBOS fremdeles en sosial boligbygger?». 37% av de spurte mener at vi ikke lenger har noen sosial boligbygger i Norge lenger og kun 8% mener at OBOS fremdeles er en sosial boligbygger.”

- Anser styret i OBOS BBL at hovedformålet med å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne er ivaretatt?”

Styrets svar:

OBOS er Norges største boligbygger og en av de største boligbyggerne i Norden. Boligbyggingen i OBOS skjer i Norge gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Block Watne, og konsernet har også en betydelig boligbyggingsvirksomhet i Sverige.

OBOS har de siste 10 årene styrket sin posisjon som boligbygger vesentlig. OBOS har i perioden bygget 24 400 boliger, hvorav 15 300 boliger i Norge og 9 100 i Sverige. Verdien av OBOS sine tomteinvesteringer er i samme periode økt fra ca. 1 milliard til over 22 milliarder kroner, mye som følge av store investeringer i nye tomter og virksomheter innenfor boligbygging. For å styrke sammenhengen mellom boligbygging og andelseierne, startet OBOS også medlemsvirksomhet i Sverige fra november 2020. Med en bredt sammensatt medlemsmasse, tilbyr OBOS boliger i alle prisklasser, fra småhus til leiligheter og med et bredt geografisk nedslagsfelt.

Det fremkommer av forarbeidene til boligbyggelagsloven at boligbyggelagene, etter bortfallet av de store offentlige støtteordningene til etterkrigstidens sosiale boligbygging, ikke har noe særskilt ansvar for sosial boligbygging. Det følger heller ikke av OBOS sine vedtekter at OBOS skal ta et slikt særskilt ansvar.

OBOS har likevel på eget initiativ utviklet flere nye boligkjøpsmodeller med et større sosialt tilsnitt. Bakgrunnen for dette er at våre analyser viser at OBOS over tid vil svekke sin evne til å skaffe mange medlemmer bolig dersom det ikke gjøres grep for å lette veien inn i boligmarkedet. Foreløpig målsatt nivå er å kunne tilby 1 000 boliger årlig innen 2026, og allerede i 2021 forventer vi å nå et nivå på 700-800 sin ordinære rullering av strategien i 2022, vurdere om det langsiktige ambisjonsnivået skal heves ytterligere.

OBOS Boligforvaltning har nå ca. 245 000 boliger under forvaltning, og med en jevn økning i antall kunder. Styret anser derfor at hovedformålet med å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne er godt ivaretatt, og er styrket de siste årene.

7 Spørsmål fra Andreas Lindrupsen om lønnskostnader for konsernledelsen

Spørsmål:

“I årsrapporten for 2019 står det at OBOS har økt lønns og bonus utgifter for konsernledelsen fra 22.048.000,- til 27.206.000,-

- Vurderer styret at de samlede lønnskostnadene for konsernledelsen på til sammen 27 millioner kroner i 2019 vitner om et selskap hvis hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne? Vil styret fortsette denne lønnsfesten i året som kommer? “

Styrets svar:

Det legges generelt vekt på at OBOS skal være en attraktiv arbeidsplass med kompetente og motiverte

medarbeidere som presterer og utvikler seg. For at OBOS på best mulig måte kan oppfylle sitt hovedformål om å skaffe boliger til andelseierne, er det viktig for OBOS å tiltrekke seg og beholde de best kvalifiserte medarbeiderne. Dette fordrer at OBOS må kunne tilby konkurransedyktige betingelser, uten at det er noen ambisjon om å være lønnsledende. Dette er en lønnspolicy som også gjelder konsernledelsen. Det kan likevel bemerkes at konsernledelsen i OBOS har et lavere lønnsnivå enn hos flere sammenlignbare virksomheter i bransjen.

Det er viktig å bemerke at en vesentlig del av økningen i lønns- og bonuskostnader knyttet til konsernledelsen skyldes at konsernledelsen er utvidet for å håndtere den kraftige veksten OBOS har hatt de siste årene, herunder å sikre god drift og utvikling.

Lønnsoppgjøret for konsernledelsen for 2021 var moderat, og for konsernsjef under 2 %.

Fra styrets side er det ikke planlagt vesentlige endringer i konsernledelsens lønn og godtgjørelser i året som kommer utover at selskapets ytelsesbaserte topplederpensjon er omgjort til en innskuddsbasert ordning for lønn over 12 G for på sikt å sikre lavere og mer forutsigbare pensjonskostnader for OBOS.

8 Spørsmål fra Andreas Lindrupsen om § 2 i vedtektene til OBOS BBL gir rom for salg av boliger til kommersielle utleie-selskap

Spørsmål:

“I pressemeldingen fra OBOS 3.12.2020 fremgår det at OBOS har solgt 182 leiligheter på Ulven i Oslo til eiendomsselskapet Quality Living Residential for 936 millioner kroner. Boligene skal leies ut til det voksende bedriftsmarkedet i området.

- Anser styret i OBOS BBL at § 2 i vedtektene til OBOS BBL gir rom for salg av boliger til kommersielle utleie-selskaper? “

Styrets svar:

OBOS' formålsbestemmelse finnes i OBOS' vedtekter § 2 som lyder:

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

Laget har videre til formål å:

- 1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet*
- 2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket*
- 3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne*
- 4. drive eiendomsmegling*

Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.”

Styret anser at salget er innenfor selskapets vedtekter da det klart omfattes av §2, annet ledd, pkt. 2 og pkt 3. Styret er også av den oppfatning at det er til andelseierens beste å legge til rette for profesjonelt drevne utleieboliger på Ulven.

Når det gjelder spørsmålet om transaksjonens vedtektsmessighet har styret innhentet betenkninger fra professor i rettsvitenskap Harald Benestad Andersen ved Handelshøyskolen BI og fra KPMG Law advokatfirma som begge, uavhengig av hverandre bekrefter at Ulven-salget ikke er i strid med OBOS' vedtekter.

På Ulven bygger OBOS en helt ny bydel med en ambisjon om inntil 2 500 boliger, beroende på godkjenning av fremtidige planer. Planen er at disse i all hovedsak skal bygges som borettslagsboliger for å sikre stabile bomiljøer, sikre medlemmenes forkjøpsrett over tid og sikre gunstig finansiering gjennom felleslån for medlemmene ved kjøp. I et stort byutviklingsområde er det behov for en mix av boliger der også utleieboliger inngår. Derfor vurderte vi allerede i 2018 at det kunne være behov for et mindre innslag

utleieboliger på Ulven, drevet profesjonelt og trygt slik at det underbygger et godt samlet bomiljø.

I samme område har OBOS tatt initiativ til og planlegger bygging av Construction City. Construction City er et næringsbygg på over 85 000 m² med over 4 500 arbeidsplasser som bygges for å bli byggebransjens næringsklynge i Norge. Her søker vi å samle alle de største aktørene innen byggebransjen for å øke samarbeidet mellom de ulike leddene i verdikjeden, og gjøre felles forskning og utvikling. Construction City vil gi betydelig effektivisering av verdikjeden innen boligutvikling, både i form av kvalitativt bedre bygg, reduserte utviklings- og byggekostnader samt mer miljøeffektive byggeprosesser og bygg. OBOS som landets største boligutvikler (og derved våre medlemmer), vil være de som høster de største fordelene av dette.

I tilknytning til en slik industriklynge må det være tilgjengelig utleieleiligheter, da det er nødvendig å kunne tilby dette til eksperter og akademikere fra inn- og utland som må kunne inviteres til kortere opphold (for eksempel 6 måneder til 2-3 år) for å arbeide med spesifikke utviklingsprosjekter. Det samme gjelder yngre arbeidstakere, studenter og andre som av ulike grunner trenger en midlertidig bolig. Av både praktiske og miljømessige grunner bør disse ligge innenfor gå/sykkelavstand fra arbeidsplassen. Da OBOS er den eneste som p.t. har boligtomter innenfor en slik avstand, er det OBOS som må bidra til dette for å sikre at Construction City realiserer sitt potensiale.

I tillegg til å gi et viktig boligsupplement og underbygge en god byutvikling, var et annet viktig hensyn å understøtte en rask utbygging av Ulven på en god måte. Vi hadde allerede mange hundre usolgte boliger under bygging og salg, og ønsket å holde rask fremdrift på utbyggingen for å kunne ferdigstille denne delen av området og få satt oppstarten av den nye bydelen skikkelig. I tillegg ligger det som en forutsetning for den gunstige prisen OBOS har for bygging på Ulven med Team Veidekke DA, at bygging kan skje kontinuerlig. Vi antar at det ville kunne fordyre fremtidig utbygging betydelig om vi ikke kunne satt i gang bygging av disse boligene. Et samlet salg til en utleieaktør ville derfor løse både utfordringen med en god byutvikling, et bredt boligtilbud og sikre god fremdrift og økonomi for OBOS.

Salget av utleieboligene gir også en betydelig økonomisk gevinst for OBOS, i størrelsesorden 180 millioner kroner som allerede er reinvestert i nye boligprosjekter. Salget av utleieboligene er (målt i fortjeneste pr m² bolig) det mest lønnsomme boligprosjektet OBOS har på Ulven.

9 Spørsmål fra Andreas Lindrupsen om tiltak for å øke medlemsengasjement og påvirkning på driften av OBOS

Spørsmål:

«OBOS eies av medlemmene, og det er medlemmene som gjennom generalforsamlingen, er OBOS øverste myndighet. I Avisa Oslo 29. mars stiller tidligere Oslo ordfører Fabian Stang at OBOS har blitt et eierløst milliardkonsern, hvor eierne altså medlemmene i praksis ikke har mulighet til å påvirke selskapet.

- Hva vil styret gjøre for å legge til rette for at medlemmene i større grad enn i dag, kan engasjere seg i driften og påvirke lagets drift?»

Styrets svar:

Styret viser til forslaget om å nedsette et Demokratiutvalg.

Styret og ledelsen i OBOS er opptatt av at andelseierne engasjerer seg i OBOS. Engasjement og interesse for deltakelse i OBOS' formelle beslutningsorgan, slik som deltakelse i representantskapet eller som delegert til OBOS' generalforsamling, er viktig for at andelseierne både får innflytelse og kommunisert saker som er viktige for dem. Interessen for – og deltakelse på - årets generalforsamling viser at mange andels- eiere nettopp ønsker å bidra, noe styret setter pris på.

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

Når det gjelder ønsket om et aktivt medlemsdemokrati, så deler styret dette ønsket. Et slikt demokrati finnes imidlertid allerede gjennom det av generalforsamlingen valgte representantskap. Representantskapet møtes flere ganger årlig, får presentert virksomhetens ulike deler og aktuelle bolig- og

byutviklingspolitiske tema både fra interne og eksterne foredragsholdere. Her gis det også anledning til å diskutere og stille spørsmål. Synspunktene fra representantskapet legges det stor vekt på i administrasjon og styre når strategi for virksomheten legges. Administrasjon, styre og representantskap fører en løpende dialog om hvordan representantskapets arbeid kan utvikles. Gjennom kontrollkomiteen fører representantskapet kontroll med at styret driver virksomheten i tråd med lov og vedtekter.

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

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

10 Spørsmål fra Ola Steig om overskuddet til OBOS

Spørsmål:

“I en artikkel på nrk.no fremgår det at Obos de siste årene har gått med store overskudd.

<https://www.nrk.no/norge/obos-har-ingen-planer-om-a-selge-til-utleieinvestorer-igjen-1.15439778>

- Vurderer styret at det samlede overskuddet på 3 milliarder kroner for 2020 er i tråd med lagets hovedformål som er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne? Har styret en plan om å øke overskuddet ytterligere i kommende periode istedenfor å bygge boliger?”

Styrets svar:

OBOS-konsernet igangsatte 3 530 boliger i 2020, og det ble ferdigstilt 2 992 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS. Ved utgangen av 2020 hadde konsernet til sammen 5 642 boliger under produksjon. For å kunne drive slik boligbygging er det helt nødvendig at OBOS driver med overskudd. Uten overskudd vil det på sikt ikke være kapital tilgjengelig for å reinvestere i nye tomter for å bygge nye boliger. Uten tilgang på tomter, vil det ikke kunne bygges boliger for medlemmene våre.

Tomter omsettes til markedspris, der vi opererer i sterk konkurranse med andre utbyggere. Styret vurderer det dermed som en nødvendighet at OBOS søker å oppnå overskudd. Det vil også være tilfellet for 2021 og de kommende år hvor det er lagt en ambisiøs strategi for OBOS' fremtidige boligbygging. Det er med andre ord ikke slik at OBOS kan velge kun å fokusere på å bygge boliger uten å tenke på økonomien i det hele.

OBOS har fra 2011 til 2022 økt sine investeringer i tomtebanken fra 800 millioner kroner til 13,3 milliarder kroner. Verdien på tomtebanken er i samme periode økt fra 900 millioner kroner til 22,2 milliarder kroner, mye som følge av en kraftig prisvekst på boligtomter. Bare i 2020 ble det inngått tomtekjøpsavtaler med en verdi på over 6 milliarder kroner som sikrer ca. 6 000 nye boliger. Med andre ord ble det investert ca. dobbelt så mye i nye tomter som OBOS gikk med overskudd i 2020.

Ny strategi med økt satsing på boligbygging og alternative boligkjøpsmodeller forutsetter en vesentlig økning i OBOS sin gjeld for å kunne gjennomføre prosjektene. En grunnforutsetning for at banker og kredittinstitusjoner skal kunne låne ut penger til en gunstig rente, er at OBOS driver virksomheten lønnsomt over tid.

11 Spørsmål fra Tone Hoffmann om den kooperative tankegangen

Spørsmål:

“Jeg er oppvokst i et Obos-rekkehus og valgte Obos-bolig da jeg selv skulle etablere meg, en bolig jeg fortsatt bor i. Jeg har derfor lang fartstid som Obos-medlem og har fulgt selskapets utvikling fra 70-tallet og frem til i dag. Og jeg må si det har vært en nedslående reise å bevitne. Og da tenker jeg ikke på selskapets kapitalvekst, forretningseksponering og utvidede markedsandeler. Da tenker jeg på den gradvise degenereringen i forhold til Obos' opprinnelige mandat; nemlig å skaffe vanlige folk i Oslo en anstendig bolig, til en anstendig pris. Denne degenereringen nådde nylig et nytt lavmål da den sittende ledelsen i

Obos solgte en hel blokk med 182 leiligheter til et kommersielt utleieselskap - i stedet for til oss medlemmer! På toppen av det hele er det nært slektskap mellom aktørene i denne handelen.

Obos ble startet i 1929 av bygningsarbeidernes leder, Martin Strandli, og arkitekt Jacob Christie Kielland, etter den svenske modellen for kooperativ boligbygging. Organisasjonsmodellen den gangen var basert på at andelslag bygger rimelig boliger for sine hussøkende medlemmer. Det var dette som var Obos' mandat og samfunnsoppdrag. Hverken mer eller mindre.

På Obos' nettsider gis en beskrivelse av hva Obos driver med i dag. Her står det at Obos driver "utvikling, produksjon og salg av bolig og eiendom. Vi har også virksomhet innen eiendomsforvaltning, rådgivning, bank, eiendomsmegling, utleie av eiendom og fornybar energi». På de samme nettsidene kan vi lese om Obos' «finansielle strategi» under punktet Investor Relations «OBOS er den største boligutbyggeren i Norge og en av de største i Norden. OBOS-konsernets finansielle strategi er å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og gode likviditetsreserver. Strategien skal bidra til å redusere den finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt».

Stort lenger unna Obos grunntanke og formål er det nesten ikke mulig å komme!

Et annet Obos-medlem, Martin Andresen, tok opp den samme skjeve utviklingen i Dagsavisen den 24.04.2019. I innlegget pekte han på Obos' egen uttalelse om at det ville være, sitat; "meningsløst" å ikke selge boliger til markedspris. Virkelig?? For hvem? Jeg tror ikke Obos-medlemmer som i dag ikke har mulighet til å komme inn på boligmarkedet på grunn av de høye prisene, synes dette vil være "meningsløst".

Formålet med Obos var aldri, og burde heller ikke være, å maksimere profitten i selskapet.

Jeg vil oppfordre generalforsamlingen til å instruere representantskapet og styret til å gjeninnføre den kooperative tankegangen i Obos så snart som mulig. Som medlemmer av Obos kan vi ikke sitte stille å se på at boligbyggelaget vi er medlem av har utviklet seg til en markedsgigant som slavisk følger det kapitalistiske mantraet om profittmaksimering - i strid med våre interesser! Obos må vende tilbake til sine røtter, lufter ut og kvitte seg med den markedsliberalistiske tankegangen som har ødelagt selve grunntanken i Obos. Obos må reise seg og på nytt bli den sentrale aktøren innen samfunnstjenlig boligbygging!

- Vil styret i Obos og Representantskapet jobbe for å gjeninnføre den kooperative tankegangen i Obos? "

Styrets svar:

Boligbyggelagsloven § 1-1 (1) andre punktum definerer hva et boligbyggelag skal være: «Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.»

Dette er reflektert også i OBOS vedtekter § 2, der blant annet følgende fremgår: «Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne».

For å oppnå hovedformålet om å skaffe boliger for medlemmene, må OBOS være en aktør i boligmarkedet. Man kan like det eller ikke, men OBOS, som et boligbyggelag som er eid av medlemmene, er likevel nødt til å innrette sin drift etter det markedet og de markedsreguleringer som foreligger.

I 1980-1990 produserte OBOS 8 300 boliger, i 1990-2000 ble det produsert 2 134 boliger, og i 2000-2010 ble det produsert 6 329 boliger. OBOS samlede boligbygging for perioden 2011-2020 utgjør 24 400 boliger hvorav 15 300 i Norge. De siste fem år har OBOS bygget 17 100 boliger hvorav 10 000 i Norge. Det vil si at OBOS har bygget flere boliger de siste fem år enn det som ble bygget fra 1980 til 2010.

Det er ingen tvil om at OBOS i dag oppfyller formålet om å skaffe boliger til medlemmene på en helt annen måte enn på 70/80-tallet.

Et kjennetegn på et kooperativt selskap er at selskapets overskudd i hovedsak tilbakeholdes i virksomheten til videre utvikling innenfor formålet med unntak for de utbytter som de enkelte eierformer tillater. Styret er av den oppfatning at OBOS driftsmodell i dag er innenfor en kooperativ tankegang, og på slikt vis ikke skiller seg fra andre kooperative virksomheter som driver i konkurranse med kommersielle aktører.

12 Spørsmål fra Tore Haga om redegjørelse fra Daniel K. Siraj

Spørsmål:

“OBOS spør sine boligkjøpere etter overtagelse om kvalitet og kjøpsopplevelsen. På delegert møte i fjor etterlyste jeg måltall på utvikling i faktisk og opplevd kvalitet. Jeg ønsker at OBOS viser utviklingen i garanti/ reklamasjons kostnader og kundetilfredshet de siste 5 år på Delegertmøtet og på Generalforsamlingen.

Som OBOS medlem reagerer jeg også sterkt på at OBOS selger boliger til kommersielle aktører med en kvadratmeterpris som er lavere enn det man selger til sine medlemmer / eiere.

I denne artikkelen i dn.no fra november 2018 omtales byggekostnadene på Ulven

<https://www.dn.no/eiendom/obos/veidekke/bolig/gikk-sammen-om-a-kutte-boligprisen/2-1-465865>

I dag selger OBOS leiligheter på Ulven til sine eiere/medlemmer til priser på mellom kr 75.000 - 106.000 pr kvadratmeter (inkl parkering). M.a.o 3- 4 ganger mer enn det konsernsjefen sa var byggekostnaden pr kvm for drøyt 2 år siden.

Jeg ønsker også at Konsernsjef Daniel K. Siraj på både delegert møtet og Generalforsamlingen

- 1) redegjør for differansen mellom byggekostnader på 25.000 pr kvm og utsalgsprisen på 75 - 105.000 kvm. Ulven ble i 2018 presentert som billetten inn i boligmarkedet for de fleste med gjennomsnittlige inntekt. Hvorfor er leiligheter på Ulven blitt dyrere enn tilsvarende leiligheter var på Fornebu i 2015/16?
- 2) redegjør for avtalt pris, direkte byggekostnader, tomtekostnaden og andre kostnader. Tallene ønsker både totalt for prosjektet og pr kvadrat meter BRA/P-rom i selveier prosjektet på Ulven som er solgt til rene kommersielle aktører. OBOS sin gevinst på salg av tomt fra tomtebanken ønsker også spesifisert
- 3) redegjør for pris (avtalt/prisliste) samt forventede byggekostnader, tomtekostnaden og andre kostnader for hhv OBOS mest lønnsomme og minst lønnsomme borettslags prosjekt på Ulven. Tallene ønskes både totalt per prosjekt og per kvadratmeter BRA/P-Rom.). OBOS sin gevinst på salg av tomt fra tomtebanken til borettslagene ønsker også spesifisert
Hvor mye OBOS tjener pr kvadratmeter har betydning for oss medlemmer. Spesielt fordi det ser ut til at redusert byggekostnadene ikke gjenspeiles i en lavere utsalgspris. Men i mange tilfeller har prispresset på leverandørene hatt store kvalitetsmessige konsekvenser på det produkt som bygges og overleveres.
- 4) Er dagen prissetting der objektenes pris, kostnader og kvalitet ikke henger sammen, i samsvar med vedtektenes §2. Bør ikke minst 50% av leiligheten bli solgt på salgsmøte?”

Styrets svar:

Når det gjelder spørsmålet om salget av utleieboliger, så er dette besvart i svar til andre andelseiere og vil også adresseres i granskingsrapport fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen.

Det er liten tvil om at forskjellen mellom Fornebu og sentrale deler i Oslo er blitt vesentlig mindre de siste årene som følge av en sterk økning i boligprisene. Ulven-utbyggingen har sikret en rimeligere inngangsbillett til boligmarkedet for mange boligkjøpere, både ved at utsalgsprisene på de første boligtrinnene på Ulven lå vesentlig lavere enn tilgrensende boligområder og gjennom utvikling og utstrakt bruk av nye boligkjøpsmodeller, spesielt OBOS Bostart. I dag selges eksempelvis boliger på Løren til i størrelsesorden 90-95.000 kr per m2 i snitt, mens det for kommende salgstrinn på Ulven planlegges gjennomsnittspriser i størrelsesorden 80.000 kr per m2, samt fortsatt stor bruk av boligkjøpsmodeller. OBOS har hatt et svært bevisst forhold til at deler av kostnadsbesparelsene skal gå tilbake til kundene, men dette vil primært gjøres gjennom bruken av alternative boligkjøpsmodeller.

Av konkurransemessige grunner ønsker ikke styret å gå offentlig ut med detaljene i kalkyler verken på produksjonskostnader, marginbilde m.m. Det er ikke til å legge skjul på at Ulven-utbyggingen vil gi god lønnsomhet for OBOS som følge av kraftig vekst i boligprisene og lavere byggekostnader. Men samtidig er det verd å huske at OBOS betalte ca. 3,5 milliarder kroner for tomtene i 2016, og har tatt en betydelig risiko i et meget langsiktig og komplisert transformasjonsprosjekt.

Salget av utleieboligene gir en betydelig økonomisk gevinst for OBOS, i størrelsesorden 180 millioner kroner som kan reinvesteres i nye boligprosjekter. Dette prosjektet er målt i fortjeneste per m2 bolig det

mest lønnsomme boligprosjektet OBOS har på Ulven.

13 Spørsmål fra Harald Fauskanger

Mitt spørsmål er som følger: vurderer Daniel Siraj, Arne Baumann og potensielt andre å trekke seg/si opp etter det som har blitt avdekket av NRK rundt salget av boligblokk på Ulven til Sirajs venn Baard Schumann?

Styrets svar:

Styrets vurdering av Ulven-transaksjonen er at denne er i henhold til OBOS' vedtekter, er gjort på en forretningsmessig forsvarlig måte, at saksbehandlingen har vært normal og i sin helhet god. Det vises for øvrig til KPMG's granskingsrapport som vil bli presentert for generalforsamlingen.

Verken Siraj eller Baumann har signalisert at de ønsker å trekke seg/si opp.

14 Spørsmål fra Torkild Nordberg om å innhente juridisk vurdering av om Ulven-transaksjonen er i henhold til OBOS' vedtekter

Jeg viser til mitt brev av 14.03.2021, med følgende spørsmål til den kommende generalforsamling i OBOS: «Ligger det å selge en hel blokk til investorer på Ulven for utleie innenfor boligbyggelaget vedtekter? Hvilke vurderinger og handlinger har kontrollkomitéen etter § 14 gjort rundt dette spørsmål?»

...

Uavhengig juridisk vurdering.

Ut fra den situasjon som har oppstått etter OBOS sin håndtering av denne saken både i for- og etterkant, utad og innad, anmoder jeg om at OBOS legger frem, helst 2, uavhengige juridiske vurderinger av vedtekts-spørsmålet på den kommende generalforsamlingen.

(Spørsmålet er noe forkortet, OBOS anm.)

Styrets svar:

Styrets vurdering er at salget av den aktuelle boligblokken er i henhold til OBOS' vedtekter, at salget har skjedd til markedspris, etter en betryggende saksbehandling og at OBOS' medlemmers interesser etter en helhetsvurdering er tjent med salget.

Kontrollkomitéen behandlet saken på sitt møte den 22. mars i år. Komitéen har tatt saken til etterretning med den forståelse at vedtektsmessigheten av transaksjonen og de sentrale aktørers habilitet er ivaretatt.

Når det gjelder spørsmålet om transaksjonens vedtektsmessighet har styret innhentet betenkninger fra professor i rettsvitenskap Harald Benestad Andersen ved Handelshøyskolen BI og fra KPMG Law advokatfirma som begge, uavhengig av hverandre bekrefter at Ulven-salget ikke er i strid med OBOS' vedtekter.

Styret viser for øvrig til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Da det i granskingsmandatet også ligger å vurdere vedtektsmessigheten av transaksjonen anses de forhold Torkild Nordberg tar opp som ivaretatt.

15 Spørsmål fra Anders Berset om Ulven-salget og oppfordring fra konsernsjef om ansattes deltakelse på generalforsamling.

Spørsmål:

“OBOS som en medlemsorganisasjon med nærmere 500 000 som betaler kontigent og står i kø for å kjøpe bolig velger å selge 182 leiligheter til Quality Living Residential i stedet for til medlemmer som betaler for å kunne benytte forkjøpsrett og ansinitet ved kjøp av bolig fra egen medlemsorganisasjon.

Signaliserer dette et veivalg for OBOS bort fra vedtektene om at:

OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse Medlemmene som eiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.- Medlemmenes boligdrømmer skal realiseres gjennom å skaffe gode boliger til en fornuftig pris

Jeg er også bekymret for demokratiet i OBOS hvor konsernsjef i OBOS oppfordret egen ansatte til å melde seg inn og stille på generalforsamling. Hva er bakgrunnen for en slik oppfordring?”

Styrets svar:

Salget av utleieleiligheter på Ulven er gjenstand for ekstern gransking. Granskeren vil møte i generalforsamlingen den 22. juni og redegjøre for granskningen og konklusjonene i den. Styret henviser derfor til denne redegjørelsen.

Når det gjelder bakgrunnen for at konsernsjefen gjorde ansatte oppmerksom på deres rett til å delta på generalforsamlingen på lik linje med andre medlemmer, har konsernsjefen redegjort for dette i Dagsnytt 18, og saken er belyst i følgende NRK-artikkel som styret henviser til:

<https://www.nrk.no/norge/obos-ansatte-var-usikre-pa-egen-habilitet-1.15478109>

Etter styrets oppfatning er det normalt en fordel for en bedrift eller organisasjon dersom de ansatte er involvert og bryr seg om driften og styringen av denne. Styret kan ikke se noen grunn til at ikke det samme skulle gjelde OBOS, og anser det ikke særlig kritikkverdig at ansatte, som er OBOS-medlemmer, blir gjort oppmerksom på sin rett til deltakelse. Dette selvsagt under forutsetning om at det ikke legges føringer for hva de ansatte skal mene om eller stemme på de innkomne forslagene. Styret har ingen grunnlag for å tro at det i dette tilfellet ble lagt slike føringer.

16 Spørsmål fra Erlend Reiersen**Innledning:**

Hele misnøyen rundt OBOS nå bunner i bunn og grunn fra salget av Ulven Vest til Baard Schumann hvor konserndirektør Arne Baumann sin familie er en av de største investorene. Det ble solgt for billig (uttalelse fra feks Olav Selvaag) og det ble solgt off-market (selv om Finanstilsynet frarådet dette hele tiden i perioden. Sist men ikke minst ble det altså solgt til en venn av Daniel Siraj. En venn som den senere tid har fått status "profesjonell venn". Hensikten med spørsmålene her er å få en full klarlegging i alle rollene og få mest mulig informasjon på bordet rundt dette salget. All misnøyen rundt OBOS har starta med dette salget. For at medlemmene skal ta stilling til hva som bør bli konsekvensen av dette salget, så bør absolutt all info rundt transaksjonen belyses for medlemmene. Det kan virke som om NRK i sine reportasjer ikke hadde fått tilgang til prospekt/info rundt salget av Ulven Vest. Dette må selvsagt på plass for alle. Absolutt all info og hva som var inkludert i handelen må på plass, slik at medlemmene vet hva som faktisk er solgt. Det anføres korrupsjon og kameraderi fra flere. For at medlemmene skal få ta stilling til dette i mest mulig grad, så må all informasjon på bordet om hva som var inkludert i salget. Ellers er det også viktig å få belyst og dokumentert i klartekst tidslinjene og disposisjonene til konserndirektør Arne Baumann samt Baard Schumanns henvendelser rundt salget/kjøpet av Ulven Vest.

Spørsmålene går videre ut på å skaffe informasjon til medlemmene om hvem i dagens ledelse som er skikket eller uskikket til å inneha vervet. Det er mange som mener at Daniel Siraj og Arne Baumann bør ut av OBOS etter all informasjonen som har kommet frem. Det er følgelig viktig å få mest mulig informasjon på bordet.

Etter å ha sett NRK-reportasjene hvor OBOS tilsynelatende har kuppet årets generalforsamling, så kommer vi til å vurdere å sende forslag allerede nå til neste års generalforsamlingen, og starte mobiliseringen allerede nå. Vi krever handling og konsekvenser for salget av Ulven Vest til Baard Schumann.

Styrets generelle kommentar til innledningen Erlend Reiersen:

Styret viser til at det er innhentet et eksternt granskingsteam fra KPMG hvor deres mandat er blant annet å vurdere vedtektsmessigheten og lovligheten av transaksjonen, om transaksjonen har skjedd på normale markedsvilkår, samt om forholdet mellom sentrale aktører. Granskerne har fått tilgang til alle avtaler, styredokumenter og andre dokumenter de måtte be om, eposter og filområder til sentrale aktører blir gjennomgått. Granskerne foretar en rekke intervjuer med involverte både i og utenfor OBOS, samt selvstendige undersøkelser som del av granskningen. Granskingsrapporten vil bli presentert for generalforsamlingen. Styrets generelle oppfatning er at gjennom granskningen anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som vurdert og ivarettatt.

Styret vil for øvrig på generelt grunnlag vise til sin redegjørelse i styrets svar til spørsmål fra Andreas Lindrupsen i punkt 8 ovenfor, da denne også er relevant for de nedenstående spørsmålene fra Erlend Reiersen.

Styrets vurdering er at salget av den aktuelle boligblokken er i henhold til OBOS' vedtekter, at salget har

skjedd til markedspris, etter en betryggende saksbehandling og at OBOS' medlemmers interesser etter en helhetsvurdering er tjent med salget.

Kontrollkomitéen behandlet saken på sitt møte den 22. mars i år. Komitéen har tatt saken til etterretning med den forståelse at vedtektsmessigheten av transaksjonen og de sentrale aktørers habilitet er ivaretatt. Styret har innhentet betenkninger fra professor i rettsvitenskap Harald Benestad Andersen ved Handelshøyskolen BI som bekrefter at salget av den aktuelle blokken er innenfor våre vedtekter.

16.1. Hvorfor inhabil?

Hvorfor skulle konserndirektør for bolig i OBOS Arne Baumann ut av styret før avtaleinngåelse 29.mai.2020? Pareto tok først kontakt med fetterne og onkelen til Arne Baumann i september 2020. Der som Arne Baumann ikke hadde kjennskap til at fetterne og onkelen skulle investere ved avtaleinngåelsen 29.mai.2020, var det vel heller ingen grunn til at han skulle være nærmest inhabil i forkant av transaksjonen 29.mai.2020? Hvorfor trakk altså Arne Baumann seg ut av styret i forkant? Det gir ikke helt mening at konserndirektøren tilsynelatende trekker seg ut rett før da? Hva var bakgrunnen for dette? Det virker svært lite troverdig at Arne Baumann ikke kjente til mer enn det som kommer frem i mediene.

Styrets svar:

Den aktuelle utskiftingen av styremedlemmer var et ledd i en planlagt rullering av medlemmer i styrene i OBOS' datterselskap, og var på ingen måte relatert til Ulven-transaksjonen.

Styret viser for øvrig til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Da det i granskingens mandat også ligger å vurdere vedtektsmessigheten av transaksjonen og spørsmål om inhabilitet, anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som ivaretatt.

16.2. Hvorfor off-market?

Hvorfor er prosjektet solgt off-market?

Det er ekstra skjerpene at det i det tidsrommet OBOS solgte disse leilighetene off-market hadde vært flere frarådinge fra Finanstilsynet om å nettopp ikke selge off-market. Du kan godt si at du kjenner til at det er folk som mener det er solgt alt for billig (feks Selvaag og undertegnede). Jeg med flere hadde vært villig til å betale mer enn 936 mill.

Vedlagt er noen linker som viser noe av det voldsomme fokuset rundt fraråding av off-market-salg i samme periode som OBOS tilsynelatende går i dialog om å selge Ulven Vest off-market til Baard Schumann.

<https://www.nrk.no/dokumentar/finansstilsynet-vil-ha-full-redegjorelse-om-off-market-salg-1.13760398>
<https://www.nrk.no/dokumentar/far-erstatning-etter-off-market-salg-i-historisk-dom-1.13740561>
<https://e24.no/naeringsliv/i/MgeMnB/eiendomsmeidler-doemt-til-aa-betale-45-millioner>
<https://e24.no/privatoekonomi/i/2GoBOa/finansstilsynet-strammer-inn-paa-off-market-salg>
<https://www.nef.no/nyheter/finansstilsynet-nye-retningslinjer-eiendomsmeidlerne-sakalte-off-market-salg/>
<https://www.pengennytt.no/finansstilsynet-innforer-strengere-krav-til-off-market-salg-av-boliger/>
<https://www.estatinyheter.no/aktuelt/nye-retningslinjer-om-off-market-salg/233200>

Fabian Stang har for øvrig fortsatt ikke fått svar fra Daniel Siraj på blant annet ”* Ble blokket lagt ut for salg i det åpne marked? Og hvordan endte familiemedlemmer av en Obos ansatt opp blant de nye eierne?”

Som medlem ønsker jeg at svaret rundt off-market salg besvares grundig. Hvorfor ble ingen andre invitert med i budrunden? Hvorfor ble det solgt til akkurat Baard Schumann? Hvorfor var han en person dere/Siraj følte skulle håndtere dette prosjektet bedre enn andre?

Styrets bemerkning:

Spørsmålet inneholder udokumenterte og krenkende påstander om en person utenfor OBOS som er tatt ut av den teksten som formidles gjennom dette dokumentet.

Styrets svar:

Styret tar avstand fra de spekulative påstander som framsettes om enkeltpersoner som omtales i spørsmålet.

Styrets vurdering er at salget av den aktuelle boligblokken er i henhold til OBOS' vedtekter, at salget har

skjedd til markedspris, etter en betryggende saksbehandling og at OBOS' medlemmers interesser etter en helhetsvurdering er tjent med salget.

Styret mener Reiersen fullstendig har misforstått Finanstilsynets utspill når det gjelder "off-market" salg. Finanstilsynets advarsler er knyttet til privatpersoners salg av boliger utenom det åpne marked og eiendomsmeidlerbransjens forhold til dette, ikke salg mellom profesjonelle parter.

Når det gjelder salg av eiendom mellom profesjonelle aktører, er det helt normalt at dette skjer «off-market». OBOS har ved en rekke ganger tidligere også vært på kjøpersiden i transaksjoner av eiendommer som har vært solgt "off-market". Styret er ikke kjent med at Finanstilsynet har innvendinger mot en slik praksis mellom to profesjonelle parter. Lenkene som spørsmålsstiller referer til relaterer seg åpenbart til «off-market» salg der en privatperson/forbruker benytter seg av eiendomsmeidler til å forestå salget. Det er åpenbart at Finanstilsynets retningslinjer har privatpersoners salg som nedslagsfelt.

Styret viser for øvrig til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Da det i granskingsmandatet også ligger å vurdere vedtektsmessigheten av transaksjonen anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som ivaretatt.

16.3. Er det mulig å få full info om antall kvadratmeter, standard, utearealer, garasjeplasser inkludert++ på salget av Ulven Vest.

Medlemmene trenger dette for å faktisk ta stilling til hvilken pris det er solgt for, og hvor mye for billig det ble solgt.

Styrets svar:

Når det gjelder spørsmålet om salget av utleieboliger, så er dette besvart i svar til andre andelseiere og vil også adresseres i granskingsrapport fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen.

Salget av utleieboligene gir en betydelig økonomisk gevinst for OBOS, i størrelsesorden 180 millioner kroner som kan reinvesteres i nye boligprosjekter. Dette prosjektet er målt i fortjeneste per m2 bolig det mest lønnsomme boligprosjektet OBOS har på Ulven.

Av konkurransemessige grunner ønsker ikke styret å gå offentlig ut med detaljene i avtalen. Styret viser her til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Granskerne er gitt innsyn i den aktuelle avtalen. Da det i granskingsmandatet også ligger å vurdere vedtektsmessigheten og lovligheten av transaksjonen, anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som ivaretatt.

16.4. Hvorfor klausul om salg allerede etter 7 år?

Når OBOS ved Siraj både på Dagsrevyen og ulike medier har sagt hvor viktig det er å få inn en utleieaktør pga "boligmixen" på Ulven og de også innrømmer at investorene har fått en rabatt, hvorfor er det da tatt med en klausul i avtalen om at Schumann og investorene kan selge hele prosjektet allerede etter bare 7 år? Det er svært lite i den store sammenheng. Hele Ulven er feks ikke ferdig før etter 2050! Når OBOS først gjør dette uvanlige salget til en ekstern med rabatt ift markedspris, og attpåtil off-market, burde OBOS ikke sikret seg at det forble utleieboliger lenger enn disse 7 årene?

Styrets svar:

Styret anser det lite sannsynlig at noen kjøper ville bundet seg til å drive dette som et utleieprosjekt på ubestemt tid, men ved å sikre OBOS' medlemmer forkjøpsrett i 7 år mener man at medlemmenes interesser er vel ivaretatt.

Styret viser til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Da det i granskingsmandatet også ligger å vurdere vedtektsmessigheten og lovligheten av transaksjonen anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som ivaretatt. Granskerne er gitt innsyn i den aktuelle avtalen.

16.5. Hva er inkludert i salget?

Hva har vært inkludert i salget? Blant annet standard, parkett, hvitevarer, høyere standard på feks bad? kjøkken?+++ Noe annet som er inkludert. For at medlemmene skal ta stilling til faktisk kvm-pris det er solgt for for å gjøre seg opp en mening om hvor mye for billig det er solgt, så er man nødt til å få mer info om dette! Altså eksempelvis et prospekt/salgoppgave eller lignende med dokumentasjon. Om OBOS fortsetter å holde dette skjult, er det veldig alvorlig. I lys av informasjonen som kommer frem i mediene,

blant annet NRK, er det mye som tyder på at det kan ha foregått grov korrupsjon i transaksjonen. Følgelig er det svært viktig at all informasjon/prospekt rundt hva som ble solgt, blir offentliggjort.

Styrets svar:

Når det gjelder spørsmålet om salget av utleieboliger, så er dette besvart i svar til andre andelseiere og vil også adresseres i granskingsrapport fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Salget av utleieboligene gir en betydelig økonomisk gevinst for OBOS, i størrelsesorden 180 millioner kroner som kan reinvesteres i nye boligprosjekter. Dette prosjektet er målt i fortjeneste per m2 bolig det mest lønnsomme boligprosjektet OBOS har på Ulven.

Av konkurransemessige grunner ønsker ikke styret å gå offentlig ut med detaljene i avtalen. Styret viser her til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Da det i granskingsmandat også ligger å vurdere både vedtektsmessigheten og lovligheten av transaksjonen samt prisingen av boligblokken, anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som ivaretatt.

16.6. Hvorfor kunne ikke medlemmene investere?

Vedtektene til OBOS § 2 står det:

- *"Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne."*
- *"OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse." - "Medlemmene som eiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke." - "Medlemmenes boligdrømmer skal realiseres gjennom å skaffe gode boliger til en fornuftig pris og en profesjonell og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning."*

Når det først ble besluttet at OBOS skulle selge disse 182 leilighetene, hvorfor kunne man ikke la medlemmene selv få investere i disse? Det hadde jo sikret medlemmenes interesse i mye større grad ref. blant annet vedtektene over. Man kunne fortsatt da hatt Baard Schumann som daglig leder, men at medlemmene i større grad stod som eiere.

Styrets svar:

Styret anser problemstillingen som hypotetisk. Det framstår som lite realistisk å skulle tilby dette prosjektet for en bloc salg til medlemmer til en pris av nærmere en milliard kroner. Det var heller ikke OBOS som etablerte eller kontrollerte det foretaket som kjøpte Ulven-blokken. OBOS hadde naturlig nok heller ikke noe herredømme over hvem som skulle være daglig leder for dette eller hvilke investorer dette foretaket inviterte inn.

16.7. Forbehold om finansiering?

Hvorfor har Baard Schumann fått lov å kjøpe hele Ulven Vest med forbehold om finansiering, når medlemmene ikke en gang får aksept for kjøpetilbud på en leilighet med forbehold om finansiering?

Styrets svar:

Styret anser dette som en ren forretningsmessig vurdering, og et relativt vanlig forbehold å ta i forhold til transaksjoner av denne størrelsen.

16.8. Forankret i strategi?

Det at OBOS plutselig skulle selge ut en blokk til utleie, har dette vært forankret i noen strategier som OBOS har hatt? Altså, har OBOS lenge gått med planer om å selge leilighetene slik at noen kunne drive profesjonelt utleie? Når ble det først bestemt at OBOS skulle starte med utleie på Ulven? Ble dette bestemt før Schumann tok kontakt, eller ble det bestemt etter (eventuelt på grunn av) at Schumann tok kontakt?

Styrets svar:

Det er ikke en del av OBOS' strategi selv å forvalte utleieboliger, verken på Ulven eller ellers. Ulven-transaksjonen var en enkeltstående transaksjon som ble vurdert som forretningsmessig gunstig og riktig i den situasjonen man sto i når det gjaldt realiseringer av Ulven-utbyggingen. Som en side-effekt blir Ulven-området tilført utleieboliger som vi mener er nyttig i forhold til totaliteten i hele området.

Styret for øvrig viser til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen. Da det i granskingsmandat også ligger å vurdere vedtektsmessigheten og lovligheten av transaksjonen, anses de forhold Erlend Reiersen tar opp som ivaretatt.

16.9. Hvorfor skal rapporten fra KPMG først presenteres på generalforsamlingen?

Da får ikke medlemmer tatt stilling til hva de ønsker basert på rapporten. Hvis rapporten blir kraftig negativ vil kanskje noen flere medlemmer støtte mistillitsforslag mot styret. Om den eventuelt blir moderat og nesten positiv (som man absolutt ikke skal utelukke når det er OBOS selv som har bestilt rapporten), så vil vi tro at kanskje noen medlemmer som egentlig hadde tenkt å stemme for mistillit kanskje ombestemmer seg og tenker de har tillit til OBOS. Burde det ikke være en selvfølge at denne rapporten presenteres i god tid før generalforsamlingen, slik at medlemmene kan ha denne i bakhodet før de eventuelt skal gjøre avstemninger?

Styrets svar:

Når man først går til det skritt å gjennomføre en granskning er det viktig at det gjøres et skikkelig arbeid.

En slik ekstern granskning er svært ressurs- og tidkrevende, da det skal gjøres adskillige undersøkelser, søk i filer og e-poster, intervjuer, markedsvurderinger, gjennomgang av dokumenter, kartlegging av lov- og vedtektskrav, etc. Det skal gjøres oppfølging av eventuelle funn eller uklarheter, i tillegg til å gjøre de nødvendige konklusjoner basert på det innsamlede faktum.

Kjøreplanen er lagt i samråd med granskerne og basert på den tid de selv mener er nødvendig for å utføre sitt oppdrag. Styret har av den grunn ikke kunnet forplikte seg til en utsendelse av rapporten før dato for generalforsamling.

16.10. Burde ikke rapporten presenteres på generalforsamlingen uten at OBOS-ledelsen har fått vite om innholdet på forhånd?

Det er grunn til å tro for flere at denne rapporten er finlest på forhånd av ledelsen og at evt innspill til endringer også er gjort før det presenteres for medlemmene.

Styrets svar:

Det er vanlig kontradiksjon at den som er gjenstand for en granskning gis anledning til å kommentere denne og eventuelt rette opp faktafeil som måtte ha sneket seg med.

Granskerne har imidlertid fått et fritt mandat til å finne fram til hva som har skjedd i denne saken, styret vil selvsagt ikke gjøre noe for å påvirke granskernes konklusjoner.

Styret kan ikke se at det finnes grunnlag for å stille spørsmål ved den eksterne granskingens integritet.

16.11. Kuppet generalforsamling.

NRK har belyst hvordan OBOS har kuppet årets generalforsamling. Dette er det selvsagt svært stor misnøye med. Hvordan er dette mulig? Kan OBOS v/Daniel Siraj komme med en grundig forklaring?

<https://www.nrk.no/norge/ansatte-kan-fa-avgjorende-makt-etter-obos-sjefens-oppfordring-1.15462002>

<https://www.nrk.no/norge/obos-ansatte-var-usikre-pa-egen-habilitet-1.15478109>

<https://www.dagsavisen.no/debatt/kommentar/2021/04/30/obs-obos-brenner/>

Styrets svar:

Når det gjelder bakgrunnen for at konsernsjefen gjorde ansatte oppmerksom på deres rett til å delta på generalforsamlingen - på lik linje med andre OBOS-medlemmer - har dette blitt redegjort for blant annet i Dagsnytt 18, og saken er belyst i følgende NRK-artikkel som det her kan henvises til:

<https://www.nrk.no/norge/obos-ansatte-var-usikre-pa-egen-habilitet-1.15478109>

Etter styrets oppfatning er det normalt en fordel for en bedrift eller organisasjon dersom de ansatte er involvert og bryr seg om driften og styringen av denne.

Styret mener dette også gjelder OBOS og anser det ikke kritikkverdig at OBOS-medlemmer, som også er ansatte, blir gjort oppmerksom på sin rett til deltakelse. Det er ikke lagt noen føringer for hva de ansatte skal mene eller stemme på generalforsamlingen, det er opp til hver enkelt.

16.12. Daniel Siraj: Ivaretok du medlemmenes interesser?

Ble interessene til medlemmene ivaretatt og overholdt du vedtektene når du solgte ut Ulven Vest til Baard

Schumann? Det står flere steder at hovedformålet til OBOS er å skaffe medlemmene bolig og at medlemmenes interesser går først. Følte du at du ivaretok interessene til medlemmene når du solgte Ulven Vest til Baard Schumann off-market?

Styrets svar:

Styrets vurdering er at salget av utleieboligene gir en betydelig økonomisk gevinst for OBOS, i størrelsesorden 180 millioner kroner som kan reinvesteres i nye boligprosjekter. Dette prosjektet er målt i fortjeneste per m2 bolig det mest lønnsomme boligprosjektet OBOS har på Ulven.

Etter Styrets vurdering har salget av den aktuelle boligblokken vært i henhold til OBOS' vedtekter og skjedd etter en betryggende saksbehandling og at OBOS' medlemmers interesser etter en helhetsvurdering er tjent med dette salget. Her kan det legges til at administrasjonen ikke har tatt avgjørelsen om salg av utleieboliger på Ulven på egenhånd. Avgjørelsen er også forelagt styret.

Styret kan også legge til at Kontrollkomiteén behandlet saken på sitt møte den 22. mars i år. Komiteén har tatt saken til etterretning med den forståelse at vedtektsmessigheten av transaksjonen og de sentrale aktørers habilitet er ivare tatt.

Når det gjelder spørsmålet om transaksjonens vedtektsmessighet har styret innhentet betenkninger fra professor i rettsvitenskap Harald Benestad Andersen ved Handelshøyskolen BI og fra KPMG Law advokatfirma som begge, uavhengig av hverandre bekrefter at Ulven-salget ikke er i strid med OBOS' vedtekter.

Ellers viser styret til granskingsrapporten fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen.

16.13. Daniel Siraj: Vurdere egen stilling?

NRK og etter hvert de fleste andre medier har gravd frem mye informasjon om bålet Ulven Vest og annet (Tollefsen-kjøpet av sykehusboligene+++). Burde du ikke vurdere å gå av for å skaffe ro i OBOS? Skandalene fortsetter å komme. Og salget av Ulven Vest i seg selv til din venn Baard Schumann til underpris off-market burde vel føre til at du trakk deg? Hva er årsaken til at du tviholder på stillingen? Hvorfor ikke skape ro i rekene ved å trekke deg tilbake?

<https://www.dagsavisen.no/debatt/kommentar/2021/05/06/oslos-gamle-og-nye-boligskandaler/>

Styrets svar:

Styret er ikke enig i de premissene som legges til grunn i spørsmålet.

Styrets vurdering av Ulven-transaksjonen er at denne er i henhold til OBOS' vedtekter, er gjort på en forretningsmessig forsvarlig måte, har skjedd til markedspris og at saksbehandlingen har vært normal og i sin helhet god. Administrasjonen har ikke tatt avgjørelsen om salg av utleieboliger på Ulven på egenhånd. Avgjørelsen er også forelagt styret.

Det vises for øvrig til KPMG's granskingsrapport som vil bli presentert for generalforsamlingen.

Styret kan ikke se at det er forhold her som tilsier at konsernsjefen bør vurdere sin stilling .

16.14. Arne Baumann: Vurdere egen stilling?

På samme måte som over. Burde ikke Arne Baumann også vurdere egen stilling? Han har strengt tatt sluppet alt for billig unna i mediene, da isolert hans posisjon og rolle i salget av Ulven Vest, er det som er aller mest alvorlig. Han har altså vært konserndirektør for bolig i OBOS samtidig som familien hans ender opp som nest største investor på den andre siden. Dette er en svært uheldig kobling. Det er liten tvil om at Arne Baumann også burde vurdere å gå av for å skaffe ro i rekkene hos OBOS. Arne Baumann sin rolle i salget av Ulven Vest bør for øvrig også gås gjennom i lupe både av KPMG, noe jeg regner med vi får presentert i rapporten, men også av Økokrim.

<https://www.nrk.no/norge/familien-til-boligdirektoren-i-obos-ble-utleieinvestor-pa-ulven-1.15421804>

Styrets svar:

Styret er ikke enig i de premissene som ligger til grunn for spørsmålet.

Styrets vurdering av Ulven-transaksjonen er at denne er i henhold til OBOS' vedtekter, er gjort på en forretningsmessig forsvarlig måte, at saksbehandlingen har vært normal og i sin helhet god.

Administrasjonen har ikke fattet avgjørelsen om salg av utleieboliger på Ulven på egenhånd. Avgjørelsen er også forelagt styret.

Det vises for øvrig til KPMG's granskingsrapport som vil bli presentert for generalforsamlingen.

Styret kan ikke se at det er forhold her som tilsier at konserndirektør Baumann bør vurdere sin stilling.

17 Spørsmål fra Stein Bugge – Delegert fra borettslaget Keyserlokka Øst

På vegne av våre andelshavere ønsker å stille følgende spørsmål til generalforsamlingen:

-Hva har skjedd og skjer som skaper utrygghet og mistillit til aktiviteten fra konsernleder Siraj, direktørene i OBOS og styret i OBOS som nå kommer mer og mer til overflaten?

Styrets Svar:

Styret har forståelse for at det enkelte medlem kan føle uro når det som i vår har kommet en rekke oppslag i media der det reises spørsmål rundt forskjellige sider ved vår virksomhet.

Styret og administrasjonen har imidlertid truffet en rekke tiltak som skal adressere denne uroen, blant annet ved å ta initiativ til det demokratiprojekt som er foreslått etablert, gjennom den eksterne granskning og eksterne ekspertutredninger av forskjellige spørsmål som er innhentet, og ikke minst gjennom de var som er gitt til de saker som er fremmet og spørsmål som er stilt til denne generalforsamlingen.

Administrasjonen har i tillegg truffet en rekke tiltak for å nå medlemmene med mer og bedre informasjon slik at folk kan få stilt eventuell uro de måtte gå med.

Styret viser ellers til den gjennomgangen av saker, redegjørelser og voteringer som vil skje på generalforsamlingen, hvor hver enkelt selv får gjøre opp sin egen mening om disse spørsmålene.

18. Spørsmål fra Eivind Gramme – etiske retningslinjer og medlemsdemokratiet

*- Har OBOS etiske retningslinjer som adresserer administrasjonen sin mulighet til å påvirke medlemsdemokratiet på en uheldig måte?
- Hvordan følger OBOS sitt styre opp slike forhold?*

Det er trist - slik NRK har avslørt - at OBOS sin konsernsjef kan ha forsøkt å «kuppe» denne generalforsamlingen gjennom det som virker å være en intern mobilisering av ledende ansatte og medarbeidere i OBOS. En overrepresentasjon av OBOS-ansatte med mulige særinteresser blant de delegerte bryter med et velfungerende medlemsdemokrati. Dette er også et moralsk spørsmål. Som gruppe har OBOS-ansatte for mange stemmer på generalforsamlingen i forhold til vanlige medlemmer/eiere. OBOS-ansatte oppfordres derfor til å avstå fra å stemme. Videre oppfordres representantskapet og styret til å sørge for at OBOS sine vedtekter og tilnærming til etikk utvikles slik at organisasjonen får en mer ryddig styringsstruktur som gjør organisasjonen mindre sårbar for slik uheldig påvirkning.

Styrets svar:

Styret viser til sitt svar på spørsmål 15 til Anders Berset som anses dekkende for Eivind Grammes spørsmål: Når det gjelder bakgrunnen for at konsernsjefen gjorde ansatte oppmerksom på deres rett til å delta på generalforsamlingen på lik linje med andre medlemmer, har konsernsjefen redegjort for dette i Dagsnytt 18, og saken er belyst i følgende NRK-artikkel som styret henviser til:

<https://www.nrk.no/norge/obos-ansatte-var-usikre-pa-egen-habilitet-1.15478109>

Etter styrets oppfatning er det normalt en fordel for en bedrift eller organisasjon dersom de ansatte er involvert og bryr seg om driften og styringen av denne. Styret kan ikke se noen grunn til at ikke det samme skulle gjelde OBOS, og anser det ikke særlig kritikkverdig at ansatte, som er OBOS-medlemmer, blir gjort oppmerksom på sin rett til deltakelse. Dette selvsagt under forutsetning om at det ikke legges føringer for hva de ansatte skal mene om eller stemme på de innkomne forslagene. Styret har ingen grunnlag for å tro at det i dette tilfellet ble lagt slike føringer.

19. Spørsmål fra Eivind Gramme – spørsmål om styrets oppfølging av administrasjonen

SPØRSMÅL TIL STYRET

- *Hvordan følger OBOS sitt styre opp medlemmenes/eiernes interesser?*
- *Er det et hensiktsmessig forhold mellom styret og OBOS sin administrasjon/ledelse?*
- *Er styret passivt eller aktivt i sitt forhold til OBOS sin administrasjon/ledelse?*
- *Hvordan håndterer styret situasjoner der OBOS-ledelsen har gjort disponeringer som er uheldige?*
- *Ville styret igangsatt en granskning av «Ulven-saken» hvis (1) NRK ikke hadde belyst denne og hvis (2) en rekke OBOS medlemmer/eiere ikke hadde reagert negativt?*
- *Hvor godt fungerer OBOS sin internkontroll, og hvor godt følger styret opp denne?*

Styrets svar:

Innledningsvis presiseres at styret har full tillit til administrasjonens håndtering av lagets anliggender, det er styrets oppfatning at OBOS har en daglig ledelse og administrasjon som holder en høy faglig og etisk standard.

Styret utøver sin kontroll med administrasjonen i samsvar med de prinsipper som er anbefalt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Det er gitt instruks for daglig ledelse og det er fastsatt en fullmaktstruktur som fastsetter hvilke beslutninger administrasjonen kan fatte på egen hånd og hvilke som skal forelegges styret.

OBOS har et aktivt styre, det er faste - i praksis månedlige – styremøter, og for øvrig så ofte som det behøves dersom det er behov. Styret har egne arbeidsutvalg, blant annet for revisjon og risiko og et eget investeringsutvalg. Styret har årlige møter med revisor uten administrasjonen til stede. Det er styrets oppfatning at OBOS har en god internkontroll.

Når det gjelder granskingen som styret bestilte fra KPMG var det styrets oppfatning at det ikke var noe irregulært med den aktuelle disposisjonen, at den er i henhold til OBOS' vedtekter, at den har vært gjenstand for en korrekt og betryggende saksbehandling, har skjedd til normal markedspris, på vanlige forretningsmessige vilkår og at den alt i alt har vært til OBOS og medlemmenes beste. Når denne saken dukket opp i media og med de påstander som ble framsatt og de reaksjoner dette foranlediget blant medlemmene ble granskning likevel besluttet for å besvare alle spørsmål og bringe ro i saken.

KPMG har hatt frie hender til å gjennomføres sin granskning og stoler på at alt som er relevant vil bli belyst, vi viser for øvrig til og avventer granskernes rapport.



Hovedkontor, Oslo
Hammersborg torg 1

Postboks 6666, St.
Olavs plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
obos.no

