

Navn Gjelder kapittel i demokratiutvalgets rapport

Navn **6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS**

Kasper Aunan Det er helt usannsynlig at det blir noen reell endring med Daniel Siraj på toppen.

Navn **Annet. Spesifiser**

Unn Helene Stenersen Ønsker varsomhet og mer demokrati når man hugger ned trær. Det ble hugget ned 2 utrolig fine trær i Lohøgda borretslag og jeg sendte inn email mot dette. Det var ingen i styret som ba om beboreres syn på nedhuggingen som ble utført fordi man ønsket mere sol ved siden på blokken. Det burde bli sett på andre muligheter en nedhugging. Jeg personlig var veldig glad i de 2 Gran trærne som jeg anslår og være helt friske og svært gamle. Ved ønske kan jeg sende inn bilder av de. Jeg mener dette var Helligbrøde.

Navn **6.1 Innledning**

Olav Salte Wiig obos må begynne med klassisk arkitektetur og høre på arkitekturopprørets innspill

7.9 Valgkomiteen ("store valgkomité")

jeg ønsker at en person fra arkitekturopprøret får en plass i valgkomiteen

7.10 Styrets sammensetning

jeg ønsker at en person fra arkitekturopprøret får en plass i styret

Navn **7.4 Generalforsamlingens sammensetning**

Per Holmen Christensen Ansatte som også er medlemmer kan være med på Generalforsamling. Imidlertid forutsettes at habilitetsregler følges. Dette betyr at ansatte ikke skal ha anledning til å stemme i saker der det er interessekonflikt mellom egenskap å være ansatt og være medlem. Administrasjon bør merke ut hvilke saker dette kan være gjeldende i forkant av generalforsamling. Det bør ikke foregå aktiv innkalling til ansatte medlemmer av administrasjon eller ledelse ut over innkalling som gjøres til medlemmer. Informasjon om Generalforsamling bør gå ut til ansatte medlemmer på lik linje som ansatte.

Navn **Annet. Spesifiser**
Sindre
Skoglund
OBOS må begynne å se sine prosjektet i et større perspektiv, og ikke kun bedriftsøkonomisk lønnsomt. Bydeler utviklet av OBOS er preget av sjarmløse bygg, dårlige uteområder og til dels monoton og massiv arkitektur. Dette har seriøse negative konsekvenser for mental helse og det å bo og besøke bydelene. Jeg selv bor i Frysja og er bekymret for utviklingen langs Frysjaeveien hvor store, monotone hus reiser seg langs hele veien. Dette er i sterk kontrast til de lave boligfeltene rundt. Jeg har forståelse for at det er vanskelig å unngå at bygg blir oppfattet som store når det bygges i høyden, men når over 900 leiligheter blir kledd i de samme monotone fargene med helt lik utforming skaper det et kaldt, kjølig boligmiljø. Utfordringen for boligkjøpere er at det ikke finnes andre alternativ enn disse store byggene å flytte inn i, derfor er vi nødt til å akseptere det som dere produserer.

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Åpne opp for medlemsavstemminger når det kommer til arkitektur og utforming av nærmiljø. Det er vi som bor her og de som vil bruke områdene som må ha noe å si.

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Det åpnes ikke opp for medlemsinvolvering i by og boligutforming

6.9 Regionale tiltak

Åpne opp for medlemsavstemminger når det kommer til arkitektur og utforming av nærmiljø. Det er vi som bor her og de som vil bruke områdene som må ha noe å si.

Navn **Annet. Spesifiser**
Tor Fredrik
Wisløff
Obos bør tilbake til røttene, bygge billige boliger for medlemmene. Selvkost pluss et lite administrativt påslag, ikke markedspris som i dag.

Navn **Annet. Spesifiser**
Svein Erik Vangen
OBOS må finne tilbake til sin opprinnelse som et boligbyggelag som skal sørge for å bygge gode boliger som folk vil trives i til en rimelig kostnad for medlemmene. OBOS har endt opp som et markedsorientert konsern som kun er ute etter størst mulig profitt og som driver med alt mulig annet enn sin opprinnelige kjernevirksomhet. OBOS bør være en nullprofitt-organisasjon som tjener kun egne medlemmer. OBOS skal ikke drive med sponing av kultur, idrett eller andre formål som er langt utenfor hva medlemmene er tjent med.

Navn **6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS**
Gro Skramstad
Jeg har medlemskap siden 1972. Flere borettslag har forkjøpsrett for beboere som allerede bor i laget. Dette er helt uakseptabelt!! Hvis jeg ønsker å kjøpe en leilighet og ikke har leilighet i det laget, går vedkommende foran meg og kanskje vært medlem 1 time... Dette er i hvertfall ikke demokrati og heller provoserende. Håper det blir gjort noe med dette. Eldst ansiktet bør gjelde uansett !!

Navn **6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene**
Magne Wick
Savner dette.

Navn **6.1 Innledning**
Ivar Legallais-Korsbakken
Hei, støtter etter rask lesning hovedtrekkene i demokratiutvalgets innstilling

6.2 Demokrati i samvirkeforetak

Det bør være riktig at alle andelseiere har rett til å gi sine synspunkter og møterett innenfor praktiske begrensninger. Kan være en spørsmål om såkalt samhandling bør påvirke rettigheter og stemmerett. Det vil si at i utgangspunktet har en andel en stemme, men økonomisk eller på andre måter, kan de som samhandles / kjøper av andelslaget ha visse fordel i kraft at økonomisk samhandling med andelslaget. Andelslaget bør være oppmerksom på at andelseierne er i to grupper, som kanskje har noe ulike interesser. Den ene gruppen er andelseiere som faktisk bor i borettslag tilknyttet andelslaget. Den andre gruppen er andelseiere som ikke bor i et tilknyttet borettslag, som enten er aktive boligsøkere eller "passive" medlemmer "på vent". Jeg har ingen god løsning, utover å påpeke at OBOS må ta hensyn til at gruppene kan ha ulike interesser, som om alle er andelseiere. "Boende" vil kunne være mest interessert i hensyn som gavner borettslaget, men boligsøkere er mer interessert i utviklingen av nye boligtilbud. Den første gruppen kan f.eks. tenkes å "ville trekke stigen oppunder seg".

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Viktig at OBOS er transparent utvikler gode kommunikasjoner, som gjør et reelt andelsdemokrati mulig.

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Størrelsen er en utfordring, og den reelle avstanden mellom "vanlige" andelseiere og en "elite" som er aktive organisatorisk og gjerne politisk.

6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

Organisasjonsstrukturen bør ikke endres for ofte, men utviklingen i andelsmassen må følges nøye, for tidlig å avdekke eventuelle nye svakheter.

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Viktig med åpen og god kommunikasjon, og at OBOS utnytter nye muligheter for kommunikasjon, uten å skape teknologiske barrierer

6.7 Medvirkning utenfor OBOS formelle styringsorganer

OBOS bør holde seg til styringsstrukturen i et andelslag. Grupper som ikke er andelseiere bør ikke være med i styringsstrukturen. Viktig å ikke gjøre OBOS til et slags "offentlig organ" som blir en politisk institusjon og ikke et andelslag for andelseiernes interesser

6.8 Kontrollmekanismer

Regner med at det er ivaretatt

6.9 Regionale tiltak

Strukturen på andelslaget bør automatisk ivareta regionale hensyn, som neppe bør være et hensyn utover andelslaget.

7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør

OBOS bør først og fremst være et andelslag og ingen "lekegrind" for politikere eller politisk opptatte medlemmer. Et andelslag har en naturlig oppgave i å påvirke rammebetingelsene, men bør holde seg til andelslaget primære formål.

7.4 Generalforsamlingens sammensetning

Generalforsamlingen bør sammensettes etter andelslag og samvirkeprinsipper.

7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

Det virker lite konsekvent at det opereres med ulike begreper for hvem som faktisk utgjør OBOS. Begrepet medlemmer gir assosiasjoner til en forening, mens et andelslag burde operere med begrepet andelseiere. Dette vil kunne være fremmedgjørende for noen, men burde rendyrke og tydeliggjøre at OBOS skal være et andelslag og ikke bør forveksles med en forening eller politisk "lekegrind".

7.6 Opplæring av delegerte

Det er viktig at delegerte får opplæring og skoling i deltakerkompetanse og andelslagskompetanse.

7.8 Representantskapet

Skal representere andelseierne og ivareta eierrollen i andelslaget

7.8 Representantskapet

Skal representere andelseierne og ivareta eierrollen i andelslaget

7.9 Valgkomiteen ("store valgkomité")

Viktig at valgkomiteen representerer strukturen av andelseiere og ikke er et samfunnspolitisk organ som ikke er fullt bevisst at de skal sette sammen styrende organer i et andelslag.

7.10 Styrets sammensetning

Styret skal være det aktive styringsorganet og settes sammen et prinsipp som preger økonomisk aktive andelslag. Viktig at styret kan være en reelt styre ut fra andelseiernes interesser og ikke et sandpåstrøingsorgan for administrasjonen. Tror OBOS har avslørt at styret ikke tilstrekkelig makter å se andelslagets langsiktige interesser opp for administrasjonen visjoner.

7.12 Forslag om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt

Sikkert god ide, hvis det skjer med visjonen å videreutvikle et andelslag - og det andelslaget man har, og ikke et prosjekt for utvikling av uavhengige "luftslott".

Navn	7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør
Knut Johannesen	<p>Obos har blitt et monster! Men er også viktig som aktør og tar nå tak i spennende nyvinninger som delkjøp og andre nyvinninger.</p> <p>Annet. Spesifiser.</p> <p>Det aner meg at jeg ikke "treffer" på det dere etterspør, men velger likevel å svare som best jeg kan. Jeg oppfatter det som demokratiske feil og svært problematisk at OBOS har så mange roller. Har ikke oversikten, men ta f eks eieskapene i alle entreprenørselskapene, som også bygger for dere. Ta Obos Prosjekt som "prosjekterer" og "utlyser" vedlikehold. Fungerer overhode ikke slik det skal. Forvaltningen deres, mange hoder/ navn og lite nytte. Det er skremmende at samfunnet ellers tillater dette at OBOS har blitt så markedsdominerende. Det forbauser meg at Obos tar reklamasjoner på deres levert bygg så lite på alvor. Eksempler som på Fornebu er meget skremmende. Dessverre er det lignende tilfeller andre steder. Disse tingene jeg tar opp går på deres rennome. Her har dere en stor jobb å gjøre. Dere kan ikke fortsette med slikt slett byggeri og så mangelfull oppfølging av reklamasjoner og en hodeløs pengebruk. Penger som skal gå til utvikling, brukes nå helt feil. La det være sagt, jeg ønsker Obos som aktør, men pr dato må det ryddes i en del saker.</p>

Navn **Annet. Spesifiser**
Thomas Evensen Konkret forslag vedr. avgifter i forretningsdrift: OBOS opptre direkte umoralsk og i strid med medlemmenes interesser ved f.eks. rundt kr.6000,- i gebyr for å registrere eierskifte. Jeg ønsker f.eks. å registrere endret eierandel mellom min kone og meg. Jeg eier pr. idag 100% av vår felles bolig. Hun har kjøpt seg inn med 1/4 - men for å få dette registrert hos OBOS må vi ut med nesten 6000 kroner. Dette er helt inntil øvre grense for hva myndighetene har tillatt - noe som passer dårlig med en demokratisk eiet organisasjon som skal drives etter medlemmenes interesser. Det minner mer om kynisk forretningsdrift hvor formålet er å tjene maksimalt med penger. Saken har vært omtalt i media vinklet som oppsiktsvekkende av ovennevnte grunner. (Åger-) prisen for operasjonen tilsvarer overhodet ikke kostnadene OBOS har i forbindelse med registrering av endret eierandel - og framstår kun som en avgift designet kun for å generere til overmål mye penger inn i en allerede steinrik organisasjon, på bekostning av medlemmer som i mange tilfeller har utgifter så det virkelig holder. Dette er mer beinhard business - som ikke nødvendigvis er galt - men som passer dårlig når man driver på vegne av medlemmer. Sånt er interessant for mediene - som med liknende vinkling omtalte salget av en hel blokk til et utleieselskap på Ulven. Minner også om at OBOS-konsernets leder av noen oppfattes som en slags super-kapitalist - urettmessig eller ikke. Men for meg som medlem - som må betale snaut kr.6000,- for å registrere en endret eierbrøk, noe som altså koster OBOS minimalt - begynner jeg å tenke at dette kanskje er et berettiget rykte. Det er kanskje feil sted å melde dette - men jeg ber om at problemstillingen tas opp i rette fora, og fjerne videreformidles til styre og konsernsjef. Det burde være interessant for dem og for organisasjonen.

Navn **6.2 Demokrati i samvirkeforetak**
Tore Hetty Demokrati er viktigst av alt
6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv
Går i retning av sentralisering og passivisering av medlemmene
6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS
Bruke språk som er enkelt. Fokuserer det viktigste som er deltakelse og demokrati. Bygge boliger som er for ungdom, funksjonshemmede og eldre som gir trygt samvær, grønt miljø og natur som vernes og beholder mangfoldet.
6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS
Topptung og elitestyr
6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Kommunikasjonen har vært strategisk, fremmedgjørende, økt konsentrasjonen av makt har dominert, noen kunnskapsrike personer har satt felleskapets verdier på prøve og nesten lykkes, de som trenger felleskapet har oppnådd lite og har blitt oversett(ungdom, eldre, funksjonshemmede), fortjeneste er viktigere enn bokkvalitet.

6.7 Medvirkning utenfor OBOS formelle styringsorganer

Hva betyr det? Gi noen eksempler.

6.8 Kontrollmekanismer

Gi konkrete forslag her. Umulig å besvare.

6.9 Regionale tiltak

Hæ ?

6.10 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Nå tuller dere. Hvem svarer på det?

7.2. Endringer i den formelle organisasjonsstrukturen

Den burde vær så flat som mulig. Kontrollen må være hos medlemmene.

7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør

Den viktigste boligutbyggeren i samfunnet med et kjempestort ansvar for velferd.

7.4 Generalforsamlingens sammensetning

Må gjenspeile medlemsmassen.

7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

Må være med som deltakere.

7.6 Opplæring av delegerte

Veldig viktig for at demokratiet skal fungere.

7.7 Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen

Enkelt språk, viktigste informasjon prioriteres.

7.8 Representantskapet

Hvem er det? Burde vært selvsagt at vi vet hvem.

7.9 Valgkomiteen ("store valgkomité")

???????

7.10 Styrets sammensetning

Gjenspeile mangfoldet blant medlemmene

7.11 OBOS utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak

Supert

7.12 Forslag om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt

Topp

Annet. Spesifiser

Jeg vet ikke om det jeg har svart blir tatt hensyn til. Håper det, men er spent på tilbakemelding og konkrete resultater.

Navn Øyvind Øverby	<p>6.1 Innledning OBOS skal bygge gode boliger for gjennomsnitts beboere i Norske byer og tettsteder. Ikke eksklusive riksmanns-penthouse for eliten!</p> <p>6.2 Demokrati i samvirkeforetak I et fungerende samvirkedemokrati skal ikke ansatte og ledere kunne stemme på hverandre og sine sjefer, eller selv inneha tillitsverv. Dette skal være forbeholdt medlemmer uten annen tilknytning til selskapet.</p> <p>6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv OBOS må ikke ha ambisjoner ut over Norge. Se hvordan det gikk med Telenor. De endte opp fullstendig i grøfta - i Burma, til slutt.</p> <p>6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS Troverdighet og rettferdighet</p> <p>6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene Medlemsmøtet (årsmøtet) bør godkjenne OBOS sitt langtidsbudsjett, med fokus på alle prosjekter over en viss størrelse.</p> <p>6.8 Kontrollmekanismer Finnes det et offentlig organ som kontrollerer at OBOS følger og etterlever sine statutter og vedtekter? Slik at vi unngår at nøkkelpersoner i OBOS favoriserer særlige grupper og/eller enkeltindivider i valg av løsninger, omsetning og innkjøp?</p> <p>7.4 Generalforsamlingens sammensetning Medlemmer uten annen tilknytning til OBOS må ha overvekt på generalforsamlingen. Disse må være valgt gjennom demokratiske valg.</p> <p>7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer Ikke boende medlemmer bør ha liten eller ingen innflydelse over OBOS sine demokratiske prosesser og /eller styrende organer.</p> <p>7.6 Opplæring av delegerte Gratis kursing med krav om bestått/ikke-bestått.</p> <p>7.7 Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen Åpen agenda, åpen protokoll og referat.</p> <p>7.8 Representantskapet Krav til formalkompetanse i relevante fag (bygg, eiendom, jus, økonomi etc.) Forbud for ansatte eller innleide/leverandører.</p>
--------------------------	---

Navn Bodil Karin Nerland	<p>6.1 Innledning Har lest gjennom, er sjokkert over hvordan ansatte ble «innkalt» til Generalforsamling selv om jeg har hørt om dette i diverse medium tidligere.</p> <p>6.2 Demokrati i samvirkeforetak</p>
--------------------------------	---

Er dette demokrati? Virker mer som det er et rikmannsvelde med en sjef som tjener flere mill.

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Det var vel ikke tanken dette når OBOS ble opprettet. I dag er det kun de med mye penger som kan kjøpe disse nye boligene, ikke den vanlige lønnsinntaker.

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Jeg flyttet inn i OBOS for vel 4 år siden. Dette er ikke i nærheten av hva jeg trodde på forhånd. Gjelden og husleia bare stiger. Vi blir aldri gjeldfrie. Hvorfor kan ikke noen av milliardene gå tilbake til Borettslaga/medlemmene. Tenker oftere og oftere på at jeg må finne en annen plass å bo. Styrehonorar osv er etter mitt syn alt for høye.

6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

En enorm stab med ansatte som skal ha lønn.

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Det virker på meg som om det foregår ting som kanskje forsøkes tildekket.

7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

Visste ikke en gang at det var mulig.

7.6 Opplæring av delegerte

Vet ikke.

Navn	Annet. Spesifiser
Olav Stensrud	Tiltakene for å begrense Obos-ansattes representasjon i styrende organer og ved generalforsamling er bra - det blir lett motstridende interesser og ikke til medlemmenes fordel - må holde rollene adskilt. Elektronisk møtevirksomhet er også meget viktig slik at flest mulig kan følge relevante møter i organisasjonen

Navn	6.1 Innledning
Yngvar Aldernæs Hanson	Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.2 Demokrati i samvirkeforetak

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.7 Medvirkning utenfor OBOS formelle styringsorganer

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.8 Kontrollmekanismer

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.9 Regionale tiltak

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

6.10 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.1 Innledning

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.2. Endringer i den formelle organisasjonsstrukturen

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.4 Generalforsamlingens sammensetning

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.6 Opplæring av delegerte

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.7 Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.8 Representantskapet

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.9 Valgkomiteen ("store valgkomité")

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.10 Styrets sammensetning

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.11 OBOS utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

7.12 Forslag om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt

Enig med Demokratiutvalgets innstilling

Annet. Spesifiser

Syns Demokratiutvalget har gjort en god jobb og foreslår at deres innstillinger blir fulgt.

Navn

Anne-Lise S
Hansen

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Obos synes i liten grad løpende å være interessert i samt å være der for medlemmene og medlemstilknyttede borettslag

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Utover tilbud til medlemmer, hvorfor er Obos sine priser for tilknyttede borettslag markedspriser uten avslag. Hvordan får medlemstilknyttede borettslag dell av overskuddet Obos har?

6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

Lett å sammenlikne med "et pampevelde" Vi blir bedt om å foreslå medlemmer til representantskap, men får ikke engang tilbakemelding om hvordan vårt begrunnede forslag er vurdert

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Lett å tenke "makta rår" Se feks overnevnte svar. Vår forvaltningskonsulent synes å ha så mange lag å følge opp at han ikke evner å holde oversikten. Vi har feks gjentatte ganger meldt inn feil på oversikten over andelseiere. Han har sagt det er feil, men beskjeden han sier å ha sendt videre blir ikke fuøgt opp. Stakkars ham!

Navn

6.1 Innledning

John Thobru

I dette skrivet så må en jo være advokat for å kunne sette seg inn i alle de formuleringene, så dette synes jeg ikke jeg har noen mulighet til å kommentere.

6.2 Demokrati i samvirkeforetak

Demokrati er bra

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Har prøvd meg med en sak til OBOS, men med et negativt resultat

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Da tror jeg at en må være advokat

6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

Kjenner den for dårlig

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Kjenner den for dårlig

6.7 Medvirkning utenfor OBOS formelle styringsorganer

Vet ikke om det virker

6.8 Kontrollmekanismer

Den tror jeg er ELENDIG, viser til byggetabba som jeg forsøkte å få hjelp til å utbedre nå i vinter, Dere ville ikke være bekjente av å ha utført det, sendte det tilbake til generalforsamlingen i borettslaget jeg bor i

6.9 Regionale tiltak

Vet ikke om det virker

6.10 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Ja skulle gjerne visst hvordan den virker

7.1 Innledning

På hva?

7.2. Endringer i den formelle organisasjonsstrukturen

Hvem har ansvar for hvordan arkitekter og byggeledere arbeider

7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør

Kanskje for stor? Og uoversiktlig?

7.4 Generalforsamlingens sammensetning

Deltagelse fra alle borettslag

7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

De bør bo i det borettslaget de er utsendt fra

7.6 Opplæring av delegerte

De bør kjenne borettslaget de representerer

7.7 Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen

Sikkert ganske komplisert

7.8 Representantskapet

Medlemmer fra alle borettslag i området

7.9 Valgkomiteen ("store valgkomité")

De må vite bakgrunnen til de de vil ha inn i styret

7.10 Styrets sammensetning

Bør ha god økonomisk og kjenne byggeforskrifter godt

7.11 OBOS utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak

Det gjør det bedre i med bomiljøtiltak

7.12 Forslag om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt

Nei kan for lite om det

Navn	Annet. Spesifiser
Andreas Nystedt	Bygg nye bygg i tradisjonell arkitektur. Jeg kommer ALDRI til å kjøpe en OBOS leilighet med dagens opplegg.
Navn	7.2. Endringer i den formelle organisasjonsstrukturen
Philip Alexander Wang	OBOS skal være et selskapet for den vanlige arbeideren, det skal ikke operere som et børsnotert selskap. Lønningene til styret er for høye og jeg savner en lavere struktur i selskapets ledelse.
	7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør
	Skape boliger for vanlige mennesker.
	Annet. Spesifiser
	Bygg flere boliger som unge mennesker kan kjøpe.
Navn	6.1 Innledning
Knut Bjørn Nordheim	Mer fokus på å bygge leiligheter som er mer funksjonelle til en lav pris
	Annet. Spesifiser
	Slutt å bygg leiligheter ingen vil ha om 20-30 år. Kjøkkenbenk i stua er ikke bra. Og bør være umødvendig. Det må også være mulig å bygge billigere slik at man kan kjøpe OBOS-leilighet på en sykepleierlønn.

Navn **Annet. Spesifiser**

Trond Sollie Medlemsskapet skal innebære klare, betydningsfulle fordeler, og være eskallerende med øket annsinitet. OBOS kapital skal være til direkte nytte for medlemmene i samvirke, og ikke være driver av en vekststrategi.

Navn **6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene**

Hanne Fjell Litt usikker om dette er riktig punkt. Jeg har siden innflytting til OBOS leilighet hatt reklamasjon mot utbygger Veidekke, uten å få gehør. Obos reklamerer med 5 års garanti og tryggheten det er, når man kjøper leilighet via Obos, men Obos hjelper ikke medlemmene, overlater det til hver enkelt andelseier og "krangle" med utbygger. Styret tar heller ikke ansvar. Etter fire år har saken nå løst seg, men har savnet støtte fra Obos Tiltross for at de har fått kopi av meldingene, samt at jeg har spurt de direkte flere ganger. Hva kan vi medlemmer gjøre når det er reklamasjoner som utbygger ikke vedkjenner seg (før etter fire år), hvor er garantien som Obos sier det er ved å kjøpe Obos leilighet?

Navn **6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv**

Roy Beba OBOS i et utvidet demokratisk perspektiv bør innlemme FN`s bærekraftsmål i sine vedtekter. Når vi mennesker er i ferd med å utrydde verdens dyrebestander, bryter vi våre medskapningers demokratiske rettigheter på kloden vår. OBOS bør ha et mål om å unngå nedbygging av natur og grønne lommer i eksisterende boligområder. Dette bør være en viktig rettesnor i alt OBOS foretar seg.

Navn **6.1 Innledning**

Bjørn Hjelm-Bergland Jeg syns generelt OBOS har gått bort fra sin opprinnelse hvor bolig for alle var mottoet. Dere har blitt med på karusellen og bygger tettere og tettere i høye leiligheter uten luft mellom naboer. Når dere skal selge Oslos dyreste leilighet til over 100 millioner har dere kommet skjevt ut. Når dere også bygger uten garasjeplass eller oppstillingsplass fordi loven sier det har dere også mistet noe av identiteten deres desverre!

6.2 Demokrati i samvirkeforetak

Det bør stemmes av medlemmer!

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Obos har mulighet til å påvirke - og bør utføre denne på en forsvarlig måte

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Stem og valg - ikke noe vanskelig og må til når obos har vokst seg så store

6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

Bør være langt flatere enn dagens ordning

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Ett must om dere skal ha medlemmer som betaler

6.7 Medvirkning utenfor OBOS formelle styringsorganer

Hold dere til det dere er ment for å være

6.8 Kontrollmekanismer

kontroll i alle ledd!

6.9 Regionale tiltak

Oslo - stort nok derav OBOS

6.10 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Skal ikke være mulig å ha så mange leverandøren og underleverandører - da har dere ikke mulighet til å være utbygger. For mange klager nå som dere ikke klarer å rydde opp i!

Navn **6.1 Innledning**

Karin blomberg Styre , demokratiutvalg skal representere medlemmene -

Navn **6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv**

Stein Lockwood Meyer Det legges for stor vekt på digitale løsninger. Målet bør være mest mulig fysiske møter, og med MULIGHET for alle medlemmer til digital deltakelse. Det vil si HYBRIDE møter.

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Det er en demokratisk utfordring at OBOS ekspanderer utover Oslo-området. Det blir derved lett et press om at alt skal foregå digitalt, noe som for mange gir dårlig møte-KVALITET.

Navn **6.1 Innledning**

Ernst G Hansen Jeg har mottatt innstillingen. Den er såvidt omfattende at det ikke vil være mulig for meg å formidle mitt syn innen angitt frist. Jeg beklager dette.

Navn **6.1 Innledning**

Jan Henning Pettersen Jeg har ikke merknader eller andre forslag i forbindelse med utredningen - og støtter den

Navn **6.1 Innledning**

John Pløger Det er ikke demokratisk å begrense kritikken av utvalget; rapportens argumenter og det forhold at dens formål er å forsvare et vertikalt demokrati og OBOS som kapital-konsern.

6.2 Demokrati i samvirkeforetak

Vi må som medlemmer ikke forveksle deltakelse med innflytelse'. Generelle kommentarer. Dette notatet rommer kun noen få kommentarer til demokrati utvalgets rapport. Det er ikke en rapport om demokrati, men en rapport om hvordan styrke OBOS styring og kontroll gjennom 'representativitet'. Det er således ikke et innspill til et bottom-up demokrati, men et top-down-bottom-up medlems-aktivitet. Utvalget er interessert i juss, et forsvar for gjeldende juss og regler i OBOS. Ad den vei er det ikke mulig (a) å kritisere OBOS ledelsens praksis (hva de faktisk gjør) eller (b) å få en fremstilling av den begrensede demokrati-forståelse OBOS som 'medlemmenes organisasjon' står for i praksis. Men la meg gi de få kommentarer.: Demokrati i OBOS. Som alle makthavere foretrekker OBOS å definere 'demokrati' som 'representativt demokrati' med en vertikal struktur av beslutninger og medvirkning. Vi kan ta stilling til, sies det, OBOS planer om ekspandering. Nei, det kan vi ikke for vi kan ikke komme gjennom med at foreslå en non-profit og 100% klima og økologi fremmede byggeri. OBOS holder seg til de markeds-liberale 'anbefalinger' som finnes i BREEAM. Det er slik sett typisk at 'forslagene til endringer' (s.60) er rent organisatoriske og ikke tar stilling til, hvordan aktive og alternative røster får en stemme. Demokrati er for OBOS ikke sett som en prosess, men som en makt-struktur. : At andelseiere i samvirkeforetak kan sies å ha visse forpliktelser til aktiv deltakelse i foretaket (s.61). Dette er en retorisk finte, for dette spørsmål er avhengig av hva OBOS ligger i 'forpliktelse'. Vi har for eksempel ikke et forum for kritikk av ledelsen eller markeds-liberalismen i OBOS. . . : Et særtrekk ved OBOS er at boligbyggelaget på samme tid er både et produksjonssamvirke og et konsumentssamvirke. Dette er ideologi og ikke praksis. Her unngår man elegant å nevne at i dag er OBOS et kapital 'konsern', og hverken et produksjons- eller konsumentssamvirke. OBOS er uttalt om profitt og vekst som begrunnelsen for å drive boligbygging. . : Med et så stort antall medlemmer som har så forskjellige interesser, kan det ikke oppstilles særlig store forventninger til at alle eller en større andel av medlemsmassen deltar aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger og for øvrig ivaretar et medlemsansvar (s.61). Hvorfor ikke? Det handler da om, hvilke mulighe

Navn **6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv**

Kristin Hoftaniska

Som et lite sameie med kun 16 boenheter har vi liten eller ingen innflytelse når det gjelder kostnadene knyttet til honorar til forretningsfører, ei heller på fastsetting av pris for ekstra tjenester. Som alle i samme situasjon indeksregulerer prisen årlig uten hensyntagen til størrelse på sameiene. Grunnet bred erfaring i styret belastes forretningsfører i liten grad. Dette burde komme oss til gode ved at det gjøres årlige vurderinger av den jobben som OBOS utfører, og at prissettingen reflekterer aktuell innsats fra deres side. Jeg medgir å være ukjent med dagens størrelse når det gjelder sponsormidler som utbetales fra OBOS-systemet. Dog velger jeg å ta dette med. Med all respekt for gode formål, ønskes det at midler i OBOS primært kommer medlemmene til gode. I liten grad har medlemmer innflytelse over kostnadsiden noe som oppleves å ha et forbedringspotensiale når man snakker om demokrati. Andre store selskap gir medlemsutbytte ved overskudd. Dette ville god reklame og oppleves som medvirkning i et ""stort"" system."

Navn **Annet. Spesifiser**

Ole Kristiansen

Jeg ønsker å komme med mine opplevelser om OBOS som medlemsorganisasjon og boligutvikler i Oslo. Jeg har bodd i en OBOS-leilighet i snart to år og har nå med selvsyn sett hvordan OBOS turer frem og har i den forbindelse følgende kommentarer/synspunkter å komme med: -OBOS er en direktørstyrt medlemsorganisasjon -J.fr 30 påmeldte direktører til generalforsamlingen-Bygger svært lite tiltalende bygg, kompakte i form og lite miljøvennlige i forhold til enkeltmenneskets behov - Kværnerbyen er blandet det styggeste i Oslo by. Der er det kun dørmatta som er grønn. I tillegg måtte 152 beboere anlegge sak mot OBOS for reparasjon av badene. OBOS trakk saken bare dager før rettsbehandling. Det skal ikke være mulig. -OBOS går ikke av veien for å utfordre og overkjøre egne medlemmer, J.fr Sotahjørnet på Vålerenga. - Dagens OBOS saboterer sitt eget samfunnsoppdrag og neglisjerer egne medlemmer -OBOS bidrar ikke til en positiv byutvikling. Konsernsjef Daniel Siraj har definitivt ikke noe å være stolt av. Det burde han ta innover seg og trekke konsekvensene av det. Han skjønner ikke sin rolle i en medlemsorganisasjon -OBOS er ikke et AS notert på Oslo Børs - Med ca 50 mrd i egenkapital burde man forvente en helt annen strategi knyttet til OBOS byggeprosjekter, J.fr byggene som nesten er plassert ut i Grenseveien - Christian Pagh filleristet OBOS for de nye boligområdene i Oslo. De var svært pinlig å se forsvarsløse Daniel Siraj -Skal man være arrogant, bør man være dyktig, slik Aftenposten skrev. Det er ikke dagens OBOS - OBOS må tilbake til røttene sine. Det vil være vanskelig med dagens ledelse. De bør skiftes ut -Nuværende OBOS har tapt sin sjel.

Navn **7.3 OBOS virksomhet og rolle som samfunnsaktør**

Hannah Gangdal Mikkelsen

Synes det bør være økt fokus på vakker arkitektur fremfor «moderne». Det er mye stygt som bygges med dårlig ventilasjon og dårlig støydemping

Navn **6.7 Medvirkning utenfor OBOS formelle styringsorganer**

Deborah Ann Arnfinsen Demokratiutvalgets rapport skriver mye bra om medvirkning, men jeg savner en enda sterkere og enda strengere anbefaling om reell medvirkning. Reell medvirkning er noe av det viktigste OBOS skal drive med, siden OBOS virksomhet påvirker så mange mennesker - både nye og eksisterende OBOS-beboere og spesielt eksisterende beboere som nettopp IKKE er OBOS-medlemmer og som opplever å få nye OBOS-prosjekter oppført i nærheten av seg. OBOS er blitt en meget stor byutvikler og boligbygger som påvirker livskvaliteten til svært mange mennesker. Det er velkjent at medvirkningsbestemmelsene som f.eks. PBE følger ikke har ført til reell medvirkning, og mange i Oslo har følt seg overkjørt av store utbyggere som ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse, lokale behov eller særpreg. OBOS bør derfor stadig styrke sine medvirkningstiltak utover det som loven krever og informere om og beskrive medvirkningsprosessene knyttet til sine ulike konkrete byggesaker og utbyggingsprosjekter på nettsiden sin. Den nåværende informasjon på nettsidene om medvirkning virker mangelfull i denne forbindelsen. Det forklares heller ikke HVA de ansatte lærer på Medvirkningsskolen.

Navn **Annet. Spesifiser**

Harald Egil Solvang Støtter Demokratiutvalgets innstilling. OBOS er til for medlemmene!

Navn **Annet. Spesifiser**

Sunniva Berntsen Det er viktig at ansatte hos OBOS ikke har stemmerett eller kan velges til verv. Det kan gjøre det mulig å "kuppe" de demokratiske organene, og uansett om det ikke skjer, så er det egnet til å så tvil om at medlemsdemokratiet er reelt. Det skader også OBOS omdømme. Det er derfor viktig at det gjøres eventuelle slike endringer i vedtektene. Som jeg skriver emneregisteret, er ikke vedtektene tilgjengelige, og heller ikke linken hvor det står at vi kan si vår mening.

Medlemsinnspill – demokratiutvalgets utredning. På nær 130 A4-sider avleverer OBOS demokratiutvalg sin utredning. Med et antall ord som minst tangerer antallet kroner i OBOS' årlige milliardoverskudd avviser utvalget det meste av medlemsinnspill til siste års generalforsamling, samt noen dissenser i utredningen. Utredningen konkluderer med noen få endringsforslag, som ikke begrunnes med medlems-/demokratisk behov. Utvalget tilrettelegger med andre ord for at OBOS fortsatt kan velte seg i økonomisk selvtilfredshet og manglende medlemstilfredshet, - i et samvirke som ikke virker sammen.... Bemerkningene her rettes mot noen av utredningens minst troverdige slutninger. . Det formatet dere presenterer her legger uønsket restriktive rammer for medlemsytringer.

6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv

Konsernsjefens impliseringer. Utvalget ser kun med halvåpne øyne på OBOS' konsernsjefs aktive rolle for å få ansatte inn som delegater til generalforsamlingen 2021. I vurderingene ser utvalget helt bort fra at det er styret som ifølge borettslagsloven innkaller til generalforsamling, - ikke en i overkant geskjeftig ansatt daglig leder. Hadde styret bedt konsernsjefen utøve denne aktiviteten? Noen slik opplysning er ikke kommet fram på noe punkt, og heller ikke påvist i utvalgets gjennomgang (side 82). 3. Der sier utvalget likefullt at dette ligger utenfor dets mandat, før det frarådes å lage noen generell regel om at konsernsjefen ikke skal kunne oppfordre grupper av medlemmer til å stille som delegerte. Det interessante er at «grupper av medlemmer» er konsernets ansatte. Ville utvalget vært like lemfeldig i sin vurdering dersom konsernsjefen hadde utfoldet sin aktivitet for å få ansatte til å stemme fram et representantskap som kunne reise mistillit og kaste styret ved valg?. Når utvalget først velger å gå utover sitt mandat på dette området ville det også vært interessant å få en vurdering av konsernsjefen som administrator for en lukket Facebook-gruppe i 2020/2021, eksklusivt for representantskapet. En slik omgåelse av alminnelig eieroffentlighet reiser i ethvert kontrollhenseende tvil om representantskapet er konsernsjefens redskap for å styre uten eiernes demokratiske, løpende innsikt. Kanskje var det like greit at demokratiutvalget her holdt seg innenfor sitt mandat...

6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

Ansattes representasjon og dobbeltrolle. Utvalgets logikk rundt ansatte og representasjon halter sterkest i følgende postulat i punkt 7.8.3. (side 95): «OBOS' ansatte er dermed underrepresentert i representantskapet sammenliknet med den forholdsmessige representasjon ansatte har i styrende organer i selskaper og stiftelser. I selskaper og stiftelser er de ansatte representert med ca. 1/3 av medlemmene av alle styrende organer.». For det første: OBOS' representantskap er et tilsynsorgan (OBOS vedtekter, §13) med kontrollerende og rådgivende funksjon (Utvalget, s. 100), ikke et styrende organ. Dessuten, - sammenlikningen med og forholdsmessigheten til «styrende organer i selskaper og stiftelser»: Finnes et eneste kooperativt selskap eller stiftelse med over en halv million betalende medlemmer og 2500 ansatte?. I OBOS utgjør de ansatte 0,4 prosent(!) av medlemsmassen. Og demokratiutvalget mener at disse 0,4 prosentene er underrepresentert hvis de ikke får utgjøre minst en tredel av alle styrende organer!. Rent faktisk er forholdet det motsatte: Med sine 0,4 prosent av OBOS' medlemsmasse er de ansatte grovt overrepresentert i absolutt alle av OBOS' representative organer, enten organene er tilsyn, besluttende eller styrende.

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Personvern/ personopplysningsloven. Utvalget vier mye plass til synspunkter rundt OBOS' kommunikasjon med medlemmene, uten annet enn å fremsette luftige antydninger om mulige forbedringer og opprydding i et salig sammensuset budskapsrot, både i blad og på nettsidene. Bare overfladisk berøres den lukkethet-kulturen OBOS har utviklet. Denne (u)kulturen består blant annet i at representantskapets dagsorden og sakskart eller vedtaksprotokoller betegnes som konfidensielle og selskapsinterne opplysninger som ikke gjøres tilgjengelige for OBOS' medlemmer. At styret påberoper seg forretningsmessige hensyn for sin lukkethet kan til en viss grad forstås. Men representantskapet skal på vegne av eierne/ medlemmene kontrollere styret, og kan i sin virksomhet ikke påberope seg tilsvarende hensyn overfor eierne. Det er hverken tillitsskapende eller tillitvekkende at utvalget vil at medlemmene generelt fortsatt ikke skal vite om tillitsvalgte/ delegerte som møter i generalforsamling, representantskap og andre organer, eller er foreslått og vurdert for tillitsverv. 4. Her opprettholder utvalget det som i beste forstand er misforstått personvern, basert på Personopplysningsloven. Denne lovens §3 behandler forholdet til yrings- og informasjonsfriheten, blant annet hensyntatt samfunnets interesse i behandlingen, eller yringer den leder frem til. Hensynet til OBOS' mange medlemmer og generell samfunnsinteresse tilsier full åpenhet om hvilke personer som deltar i organisasjonens beslutningsprosesser og prosessenes innhold. I hvert fall vil dette gjelde så lenge OBOS ikke fatter vedtak av kriminell, usosial eller destruktiv art. Da kan vern av beslutningstakere være på sin plass, men der er vel ikke OBOS – ennå.... Bustadbyggjelagslovas «Ymse føresegner» (§12-1, siste ledd) har forøvrig også tydelige bestemmelser om teieplikt for tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette: «Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.»

6.9 Regionale tiltak

Utvalget fremstiller OBOS' høye medlemstall som en styrke, inntil generalforsamlingene skal drøftes. Da fremstår medlemsmengden plutselig som et problem!. Geografisk har OBOS ekspandert de 10-12 siste årene til sju tydelige regionavdelinger, pluss Oslo og Sverige. Men utvalget ser helt bort fra at denne regionaliseringen kan bringe medlemmene nærmere boligselskapets besluttede organer. 2. Gjennom en konsernmodell kunne regionale generalforsamlinger valgt delegater, ut fra medlemsantall, til en sentral konserngeneralforsamling, holdt hvor som helst i landet. Men her avbryter utvalget sin tankegang uten noen slags dokumentasjon eller empiri, ved kun å hevde at «...det er usikkert og vil komplisere styringsstrukturen i OBOS». Usikkert? Komplisere styringsstrukturen? For hvem, i en demokratisk organisasjon?. Utvalgets svar i drøftingene av sterkere regional tilhørighet for medlemmene, er «jevnlige medlemsundersøkelser med regionale fokus...». Forståelig nok lar utvalget være å drøfte hvilken troverdighet OBOS kan ventes å bli oppfattet med av medlemmene, særlig etter generalforsamlingen 2021. Til den forelå over 80 medlemsforslag. Nær 90. prosent av disse ble avvist av styret, med bred penn og i til dels raljerende og negativt pregede ordelag. De resterende ble grovt sett overført til demokratiprojektet, der massakren er fullført. Slikt inviterer ikke til gjennomslag eller troverdighet i medlemsundersøkelser med regionalt fokus. I tillegg kommer all uryddighet i OBOS' innhenting av deltakere til utvalgets referansegruppe og forespørsler eller registrering av kandidater som delegerte: Aldri kvittering til kandidater som melder seg; aldri beskrivelse av forestående prosess eller kriterier for valg, og slett ikke tilbakemelding om grunnlag for avgjørelse, avvisning eller annen respons.

6.10 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Demokratiutvalget bygger i ett og alt på Bustadbyggjelagslova, uten å reflektere over hva OBOS var i 2003 da loven ble laget. Fantes det da, noe sted i verden, et boligsamvirke med en halv million medlemmer, egenkapital over 30 milliarder NOK, med virksomhet i flere land og investeringer i en lang rekke heleide datterselskap samt majoritetsseierskap i en rekke tilknyttede selskaper?. Svaret er kjent. Det konglomeratet dagens OBOS er, var aldri i lovgivers tankegang eller idesfære i det hele tatt. Derfor er Bustadbyggjelagslova fullstendig utdatert som vurderingsgrunnlag for OBOS i dag. Utvalgets dristigste tanke på dette området er en forsiktig antydning om at OBOS «...bør vurdere om det er grunn til å ta opp med Kommunal- og moderniseringsdepartementet med tanke på en lovrevisjon...». Dette er altfor lunkne og forbeholdne begreper å bruke på et reelt finansforetak av OBOS' omfang og økonomiske muskelkraft. Mer nærliggende enn Kommunal- og moderniseringsdepartementet burde en vurdering av OBOS anbefales for Finanstilsynet. Samfunnets forventninger til et kooperativt selskap med en halv million betalende medlemmer styres av standarden for norsk forvaltnings- og samfunnsliv, satt gjennom en rekke lover: Aksjeloven (AS), Allmennaksjeloven (ASA), Finansforetaksloven, Forvaltningsloven, Offentlighetsloven og Likestillingsloven. De tre førstnevnte er rene forretningslover relevante for den penge- og engasjementsmengde OBOS opererer med. Forvaltningsloven og Offentlighetsloven har bestemmelser om innsyn, transparens og medvirkning som er fraværende i OBOS' daglige virksomhet. Allmennaksjeloven går direkte på selskapers organisering. OBOS' virksomhet kan ikke unndra seg noen av de nevnte lovene, selv om selskapet gjør sitt beste for å plassere seg utenfor. At demokratiutvalget unndrar seg nye tanker på dette området er påfallende.

7.8 Representantskapet

Utvalget foreslår å utvide representantskapet med permanent møtende varamedlemmer. Men hverken her eller for valgkomiteene drøftes den etablerte praksisen med nær ubegrenset funksjonstid, gjenvalg, nærmest på autopilot og ukritiske gjenoppnevninger i årevis. I 2021 hadde 21 av representantskapets medlemmer fungert i fem år eller mer. Noen sågar i 17 og 14 år. - som hussøkende. Ni av de boende medlemmene i representantskapet hadde holdt på sine verv fra 20. til åtte år. Hvor reell er status som hussøkende gjennom hele 17 år, samtidig som fremtredende tillitsverv i styrets kontrollorgan bekles? Og hva med rollen som hussøker i hele 17 år for en sentral tillitsvalgt? Hvilken tillit. forvalter vedkommende på vegne av alle andre hussøkende?. Representantskapets leder er utvalgets eneste oppgitte kilde i dets hyllest til dette organets. fortrefelighet. Med stor selvtilfredshet fortelles det om hvor godt alt har fungert. Ikke et ord om et. representantskap til de grader dominert av menn: I 2021-2022 besto representantskapet 24 menn og 14. kvinner, varamedlemmene var fem menn og 12 kvinner. Speiler dette sammensetningen av OBOS'. medlemsmasse, for eksempel i Likestillingslovens forstand?. Ved å gi varamedlemmene fast plass utjevnes riktignok likestillingsbildet noe, uten at lik representasjon. mellom kjønnene nevnes som begrunnelse.

Annet. Spesifiser

Konklusjon:. Utvalget har levert en omfattende utredning, - uten å bringe OBOS en eneste millimeter nærmere demokrati eller reell medlemsinnvirkning. I stedet sementeres all etablert praksis som har vært gjenstand for medlemmenes harde reaksjoner og kritikk. Intensjonen med utvalget var noe helt annet. Kanskje styre, representantskap og andre valgte organer er fornøyd med status quo. Hvis generalforsamlingen 2022 får utredningen til behandling bør ingen overraskes om utvalgsarbeidet forkastes i sin helhet. OBOS må finne andre veier for sin høyst påkrevde demokrati- og organisasjonsutvikling, basert på et oppdatert og mer relevant lovverk en Bustadbyggjelagslova fra 2003.

7.3 OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør

OBOS' formål («virksomhetsformålet») fremgår av vedtektenes § 2. Videre viser jeg her til sideformålene iii) forestå «oppføring av bygg og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne» og det generelle sideformål ifølge vedtektene § 2 tredje ledd «drive annen virksomhet til beste for andelseierne». Det skrives videre at «Demokratiutvalget tar ikke stilling til om det generelle sideformålet i OBOS' vedtekter § 2 tredje ledd er for vagt formulert, og heller ikke utsagnet i KMPGs delrapport om at vedtektsbestemmelsen i beste fall er «i randsonen av lovens presisjonskrav».» For å få på en plass presisering i formålsparagrafen, kunne det være en løsning at saker som kommer inn under vedtektenes §2 tredje ledd og sideformål iii) oversendes til Representantskapet for uttalelse/anbefaling før de besluttes/igangsettes? (Demokratiutvalget har jo også anbefalt at OBOS' vedtekter § 13 første ledd skal lyde: «Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Representantskapet kan vedta anbefalinger til styret om hvilken som helst sak».

7.8 Representantskapet

OBOS er en medlems-organisasjon – bestående av boende og ikke-boende medlemmer. Representantskapet består i dag av et knapt flertall av ikke-boende (av de som velges på GF) Demokratiutvalget har lagt opp til at varamedlemmer til Representantskapet gjøres om til faste medlemmer. Fortsatt med et knapt flertall ikke-boende. Demokratiutvalget åpner også opp at OBOS ser på mulighetene for å øke antall ansatt representanter. («Flertallet anbefaler at OBOS i samarbeid med de ansatte ser nærmere på hvor mange personer de ansatte skal ha i representantskapet.») I et spørsmål på VIBBO svarte Åge Pettersen «at ansatte er å se på som en egen kategori hvor det ikke skilles mellom boende og ikke-boende. Han sier også at det ikke er hjemmel til å innføre en slik skilnad.» Hvor er dette definert? Med bakgrunn i at på GF så kan det kun delta delegater fra boende og ikke-boende (og at OBOS-ansatte som er medlemmer må velges som dette) – så synes det mere riktig at OBOS-ansatte i Representantskapet også må være «boende / ikke-boende» – slik at det knappe flertallet i Representantskapet – fortsatt opprettholdes som ikke-boende. Dette er ellers ingen sak for å redusere innflytelsen til OBOS-ansatte – bare at de må tilhøre en av «medlems-gruppene» (boende / ikke-boende).

Trond
Eskeland

6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Merknad til Demokratiutvalgets innstilling, pkt 6.6 og 6.7
Innledning. Et demokrati forutsetter mest mulig fri flyt av informasjon, - i alle retninger. I OBOS går det mye informasjon fra OBOS til medlemmene i OBOS og til styrene OBOS sine borettslag. Det går lite informasjon den andre veien; Inn til OBOS fra medlemmene, - enten medlemmene er boligsøkere eller bor i OBOS borettslag. Det er også vanskelig med utveksling av informasjon på grunnplanet, dvs mellom medlemmene i OBOS og mellom styrene i borettslagene.
Forslag: For å bedre på ovennevnte foreslår jeg at OBOS-bladet og bladet Bolig og Miljø får følgende: 1. Sider for spørsmål/ytringer fra medlemmene. 2. Sider for leserinnlegg/diskusjonsinnlegg. Disse forslagene aktualiserer spørsmålet om disse bladene eller deler av bladene bør styres etter redaktørplakaten (s. 65 i innstillingen). 3. Det behov for et felles forum hvor særlig styrene/styreledere i borettslagene kan komme i rask kontakt med hverandre. I dag er det en umulighet siden man ikke kjenner de elektroniske adressen til andre. Et alternativ er Facebook. Jeg vil imidlertid foreslå at OBOS oppretter et eget nettsted for styrer/styreledere. I dag har OBOS laget nettstedet vibbo.no som nettsted for hvert enkelt borettslag. Tilsvarende nettsted kan OBOS lage for styrene/styreledere i OBOS borettslag. Trond Eskeland, styreleder/styremedlem i Rustadlia borettslag i mer enn ti år.

LEIF ERIK
GOLDENG

7.8 Representantskapet

Vedr. §12, 1. ledd. Det synes å virke som 70 medlemmer av representantskapet er noe for mye. Dagens antall kan selvfølgelig diskuteres, men det har fungert bra til nå, med innkalling av vararepr. når dette har vært nødvendig. Videre er det min overbevisning at fysiske møter er et "must" når dette er mulig å få til. Også derfor vil jeg mene at dagens antall er det korrekte. At noen representanter ikke kan være fysisk tilstede, er sannsynligvis et uttrykk for at motivasjonen ikke er så solid som den burde være. Dette er også et argument for å ikke utvide representantskapet

6.2 Demokrati i samvirkeforetak

6.2.2 Demokratibegrepet. Etter mitt syn er videreutvikling og vedlikehold av medlemsstyrte organisasjoner og folkestyrte samfunn en vedvarende prosess.

Demokratiutvalgets innstilling bør ikke bli en sovepute som ikke følges opp i de kommende årene. Da kan innstillingen bli et slags demokratisk alibi uten så stor reell effekt.

Demokratiutvalget 2021/2022 bør således ikke bli en éngangsbegivenhet. Demokratiutviklingen i OBOS bør være en kontinuerlig prosess fra år til år, der forbedringer basert på nye erfaringer jevnlig blir vurdert. Målsetningen og retningen på utviklingen bør være å utvikle et mest mulig direkte medlemsstyre med en flatest mulig struktur. Bevegelser i retning av et mer autoritært og toppstyrt OBOS, er udemokratisk og uønsket.

I punkt 6.2.2. Demokratibegrepet har demokratiutvalget i OBOS skrevet at det finnes ingen entydig og allment akseptert definisjon av demokrati i samvirkeforetak.

Man kan hele tiden snakke om grader av folkestyre i et samfunn eller medlemsstyre i en medlemsorganisasjon som OBOS. Retningsmulighetene er påpekt ovenfor. Et løselig forslag til en foreløpig definisjon på medlemsstyre i samvirkeforetaket OBOS kan være:

«En tilstand der samtlige medlemmer i OBOS til enhver tid uhindret har tilgang til all tilgjengelig relevant og holdbar informasjon om samtlige viktige saker. Denne tilstanden innebærer også at samtlige medlemmer hvis ønskelig til enhver tid uhindret har mulighet til å fremføre sine argumenter og avgi sine stemmer på et likeverdige nivå i vedtatte valg og generalforsamlinger. Dette foregår i et mest mulig horisontalt organisert samvirke.» Begrepet «viktige saker» kan også bli definert nærmere.

Dette definisjonsforsøket kan utvikles og presiseres videre. Forslaget beskriver en tilstand OBOS kan forsøke å utvikle seg i retning av.

I punkt 6.2.2 har demokratiutvalget også anført fem bestanddeler for et demokrati i relasjon til et boligbyggelag. Utvalget har blant annet skrevet følgende om disse delene: Alle

disse bestanddelene må foreligge for at et boligbyggelag skal ha et velfungerende demokrati. Fjernes ett av dem, kan det slå beina under medlemsdemokratiet.

Den tredje bestanddelen lyder slik: «Den organisatoriske innflytelsen skal være rettferdig fordelt blant andelseierne. Samvirkeprinsippene tilsier at hver andelseier har én stemme.»

Den fjerde bestanddelen lyder slik: «Ingen andelseiere skal alene kunne ha «bestemmende innflytelse», typisk gjennom flertallet av stemmene på generalforsamlingen eller i styret.»

OBOS har over en halv million andelseiere. Ordningen med delegerte i OBOS er utformet slik at en svært liten andel av disse andelseierne, det vil si rundt 1550 delegerte, kan representerer opptil 500 andelseiere hver på en generalforsamling. En slik ordning med delegerte ser etter min oppfatning ut til å undergrave både bestanddelene tre og fire som demokratiutvalget har anført, og vil i så fall kunne slå beina vekk under medlemsdemokratiet i OBOS.

Ordningen med delegerte synes å medføre en form for udemokratisk siling av meningene til det store flertallet av medlemmene i OBOS.

6.6. Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

Demokratiutvalget mener at åpenhet og kommunikasjon med medlemmene er et nøkkelpunkt i OBOS' arbeid med å utvikle medlemsdemokratiet. Demokratiutvalget anbefaler OBOS å fornye sin kommunikasjonsstrategi med mål om å styrke kommunikasjonen med medlemmene. Utvalget mener også at OBOS bør vurdere muligheten for å utvikle et digitalt forum for interaktiv samhandling mellom medlemmene

Her kan det bemerkes at skal et medlemsstyre fungere godt, vil tilgangen til relevant, uttømmende og holdbar informasjon om aktuelle saker være helt avgjørende. Særlig gjelder det saker på generalforsamlingene. Medlemmene må kunne delta på et velinformert grunnlag slik at de kan foreta informerte valg. Dersom det ikke skjer, er det i realiteten andre som styrer blant annet gjennom å begrense tilgangen til balansert og korrekt informasjon.

Informasjon og åpenhet om aktuelle saker er en grunnstein og en forutsetning for at et reelt medlemsstyre kan fungere. Jevnfør også punkt 7.4.3 om at demokratiutvalget mener at retten både til å få informasjon vedtektsfestes, og å få tilgang til

7.3 OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør

7.3.5. Nærmere om innledning til vedtektene (preambelen). Mitt inntrykk av rapporten til demokratiutvalget er at det der har blitt fremført mye nyttig stoff vedrørende hvorledes demokratiet i OBOS kan videreutvikles.

Imidlertid stusser jeg kraftig over et forslag som utvalget fremfører i punkt 7.3.5. Der står disse ordene: «Demokratiutvalget vil likevel foreslå at eierbegrepet i preambelen endres.»

Slik står de aktuell setningene nå formulert i innledningen til vedtektene: «-OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse medlemmene. –Medlemmene som andelseiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.»

I sitt eget forslag har utvalget foreslått å fjerne ordene i parentes (eid av sine medlemmer og), samt også å fjerne ordet i denne parentesen (disse). Dette er ord som står i den nåværende teksten som står rett ovenfor.

Demokratiutvalgets eget forslag er således: «-OBOS er som medlemsorganisasjon forpliktet til å virke til fordel for medlemmene. –Medlemmene som andelseiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.»

Det er vanskelig å forstå hva utvalget vil oppnå med å fjerne eierbegrepet. For min del er begrunnelsen uklar, og det er vanskelig å se noe positivt med dette forslaget. Utvalget skriver riktignok at det rettslig sett ikke er dekning for å si at andelseiernes har eiendomsrett til OBOS, fordi andelseiernes økonomiske rettigheter er for begrenset til at en slik karakteristik er treffende.

Denne vurderingen kan ganske sikkert nyanseres og bestrides, og jeg kan ikke se at det berettiger de nevnte tekstendringene.

I utvalgets tekstforslag står det ikke lenger noe om hvem som eier OBOS.

Bli dette forslaget vedtatt, må man spørre seg hvem som da vil eie OBOS når ikke medlemmene gjør det. Formodentlig vil medlemmene fortsatt være de formelle eierne, men en uklarhet i denne meget viktige sammenhengen vil være tilført. En slik situasjon vil muligens kunne fungere som et slags startskudd for en kamp om hvem som på sikt skal eie OBOS

Det kan også komme politiske lovendringer som åpner opp for en omdanning av OBOS. Samlet kan dette legges til rette for at sterke kapitalkrefter skal kunne manøvrere seg inn for både å

prøve å overta styringen av OBOS, og å slå kloa i den store kapitalbingen i konsernet. I verste fall kan et slikt vedtak ende med at hele OBOS settes i drift og etter hvert ender opp som et udemokratisk aksjeselskap notert på børsen, dominert av kapitalsterke eiere. Mens medlemmene har blitt bortdefinert som et usynlig og innflytelsesløst vedheng.

OBOS har allerede lenge til en viss grad vært i drift bort fra medlemmer med behov for å skaffe seg en rimelig bolig, til å utøve enkelte aktiviteter som virker å ligge fjernt fra å være til disse medlemmenes fordel.

Det er vanskelig å se hvorledes dette forslaget skal kunne bidra til å utvide medlemsdemokratiet og medlemsstyringen i OBOS. Et vedtak av demokratiutvalgets forslag vil på sikt kunne bidra til å igangsette prosesser som kan få motsatt effekt av det som er demokratiutvalgets mandat.

Et slikt vedtak vil i så fall over tid kunne bidra til å svekke og langt på vei pulverisere medlemsstyringen og medlemsdemokratiet i OBOS. Felleseide virksomheter har vært lite aktet gjennom de siste tiårene. OBOS har nok for en del aktører blitt sett på som et uønsket innslag i det norske samfunnet. Privatiseringer har for mange vært det bærende mantraet i den økonomiske politikken. Demokratiutvalgets forslag kan for meg se ut til å føye seg inn i en slik tendens.

Det kan være at jeg har spissformulert meg litt i overkant i denne sammenhengen. Men det er etter min mening på sin plass med et tydelig varsko mot det jeg anser for å være et uheldig forslag.

7.4 Generalforsamlingens sammensetning

Punkt 7.4.3 dreier seg om retten til å følge generalforsamlingene elektronisk. Her står det: «Demokratiutvalget anser en åpen elektronisk generalforsamling for å være et svært godt tiltak for å nå ut til «den bredere delen» av OBOS' medlemmene, og ikke kun de som er valgt som delegert.»

Videre står det at demokratiutvalget anbefaler at OBOS viderefører en ordning som gjør det mulig for alle andelseiere å følge generalforsamlingen elektronisk, og at utvalget anbefaler at prinsippet om at alle andelseierne skal ha rett til å overvære generalforsamlingen i OBOS elektronisk, blir slått fast i OBOS' vedtekter.

Utvalget mener også at retten til å få informasjon vedtektsfestes, og å få tilgang til saksdokumenter.

Formodentlig vil OBOS etter hvert høste flere erfaringer med åpne elektroniske generalforsamlinger. **En ordning med direkte stemmegiving digitalt kan etter hvert kunne bli en løsning som vil være langt mer allment medlemsstyrt og demokratisk enn det en ordning med delegerte er.**

Hvis denne formen for deltakelse og stemmegiving viser seg å fungere godt, **kan behovet for å opprettholde en ordning med delegerte bortfalle. Det vil etter min mening utgjøre en kraftig utvidelse av medlemsstyringen og demokratiet i OBOS-samvirket.**

Jo færre nivåer en organisasjon har, jo mer demokratisk og direkte vil styringen av denne organisasjonen være. Dess mer hierarkisk en organisasjon er oppbygd, dess mindre demokratisk og direkte vil denne organisasjonen etter min mening være. Dette gjelder også medlemsorganisasjoner.