

Generalforsamling i OBOS 2022

Innkalling til digital generalforsamling
→ 7. juni 2022 kl 16.30.

Forretningsorden

(representantskapets forslag)

1. Generalforsamlingen gjennomføres digitalt ved bruk av Zoom og møtesystemet Voter.
2. Generalforsamlingen strømmes via en lenke på forsiden av obos.no, og den er dermed tilgjengelig for allmenheten.
3. Med unntak av innledningsforedrag og innlederes oppsummering, skal innlegg holdes innenfor rammen av 2 minutter. Forslagsstillere som har mer enn ett forslag til samme sak kan få inntil 3 minutters taletid. Ingen kan få ordet mer enn en gang til samme sak. Det gis ikke anledning til replikk. Når styret eller administrasjonen får spørsmål som krever mer omfattende svar, kan møteleder innvilge utvidet taletid, slik at spørrene får svar på sine spørsmål.
4. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn en gang til hver sak og da høyst i 1 minutt. Innleggene må dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
5. Der det er nødvendig for møtets gjennomføring, kan møteleder foreslå kortere taletider uten videre debatt. Forslag om begrenset taletid skal – så langt råd er – sikre at de som deltar i debatten får likest mulig taletid.
6. Alle som forlanger ordet må gjøre det digitalt gjennom møtesystemet Voter.
7. Generalforsamlingen behandler bare de saker og forslag som er tatt med i innkallingen, jf. vedtektenes §§ 7,9 og 13. Det er ikke anledning til å fremsette nye forslag under møtet.
8. Alle endringsforslag (til styrets innstilling) skal leveres skriftlig innen søndag 29. mai. Alle forslag må være påført forslagsstillers navn og med referanse til forslagsnummer og linjenummer. Forslag uten referanse vil ikke bli behandlet. Eventuelle endringsforslag sendes til generalforsamling@obos.no.
9. Etter at strek er satt i møtet kan endringsforslag ikke trekkes tilbake dersom noen motsetter seg det.
10. Alle voteringer skal gjøres digitalt i Voter. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall skjer alle vedtak med simpelt flertall. Med dette menes at et forslag som har fått flere stemmer enn andre blir vedtatt. Ikke avgitte/blanke stemmer blir ikke medregnet. Ved stemmelikhet avgjør møteleder utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett, jf. vedtektene §10.
11. Benkeforslag på alternative kandidater under dagsordens punkt om valg må leveres skriftlig innen kl. 17.00 på møtedagen 7. juni. Benkeforslag må sendes til generalforsamling@obos.no.
12. Dersom to kandidater – ved anonym avstemning – begge oppnår halvparten av de avgitte stemmene avgjøres valget ved loddrekning.
13. Årsmøtedokumentene skal sendes alle registrerte delegerte og gjøres tilgjengelig digitalt på obos.no
14. I protokollen innføres bare forslagene, avstemningene og de fattede vedtak.

Dagsorden

A. Konstituering B. Saker til behandling

A. Konstituering

A1. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

Vedtak:

A2. Valg av møteleder

Forslag: Marthe Scharning Lund

Vedtak:

A3. Valg av sekretær, fullmaktskomité og to delegater til å undertegne protokollen, samt tellekorps

Forslag:

- Som sekretær foreslås Ivar Takle.
- Som fullmaktskomité/tellekorps foreslås Christoffer Wiig, Cathrine Mannsaaker og Jon Elvenes.
- To til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges blant de frammøtte delegatene.

Vedtak:

- Som sekretær ble valgt:
- Som fullmaktskomité/tellekorps ble valgt:
- Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

A4. Liste over delegerte

Forslag:

Det foreslås at deltakerne som er logget inn i Voter i løpet av møtet, og oppfyller kriteriene for å være lovlig valgt, registreres som fremmøtte delegater.

Vedtak:

A5. Godkjenning av forretningsorden

Vedtak:

A6. Kjøreplan

Vedtak:

B. Saker til behandling

B1. Årsberetning for 2021

Det vises til styrets årsberetning.

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til orientering.

Vedtak:

B2. Årsoppgjøret for 2021 og anvendelse av årets overskudd

Årsoppgjøret for 2021 og anvendelse av årets overskudd er tatt inn i beretningen. Representantskapet anbefalte i sitt møte 19. april 2022 at generalforsamlingen i OBOS godkjenner:

a. Årsregnskapet for OBOS-konsernet med et resultat etter skatt på 4 268 millioner kroner.

b. Årsregnskapet for OBOS BBL med et resultat etter skatt på 3 059 millioner kroner, som foreslås overført til annen egenkapital.

Vedtak:

B3. Godtgjøring til styret, revisor, representantskapets medlemmer og kontrollkomiteen

Representantskapet har i sitt møte 19. april 2022 innstilt på disse honorarene for tillitsvalgte i OBOS.

Honorarene er som følger:	Innstilling	Forrige periode
Styrets leder	541 500 kr.	(522 000 kr.)
Styrets nestleder	287 000 kr.	(277 000 kr.)
Styrets medlemmer	264 200 kr.	(254 800 kr.)
Kompensasjonsutvalget	45 400 kr.	(43 800 kr.)
Revisjons- og risikoutvalgets leder	98 800 kr.	(82 400 kr.)
Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer	85 800 kr.	(71 500 kr.)
Investeringsutvalgets leder	98 800 kr.	(66 300 kr.)
Investeringsutvalgets medlemmer	85 800 kr.	(54 700 kr.)
Representantskapets ordfører	158 500 kr.	
	+ 3 000 kr. pr. møte	(128 500 kr.)
Representantskapets varaordfører	111 000 kr.	
	+ 3 000 kr. pr. møte	(57 400 kr.)
Representantskapets sekretær	59 500 kr.	
Representantskapets medlemmer per møte	3 000 kr.	(2 820 kr.)
Kontrollkomiteens leder	65 500 kr.	(63 200 kr.)
Kontrollkomiteens medlemmer	41 100 kr.	(39 600 kr.)
Kontrollkomiteens fast møtende varamedlem	41 100 kr.	(39 600 kr.)
Store valgkomiteens leder	25 900 kr.	(0 kr.)
	+ 3 000 kr. per møte	(2 820 kr. per møte)
Store valgkomiteens medlemmer per møte	3 000 kr.	(2 820 kr.)
Lille valgkomiteens leder	25 900 kr.	(25 000 kr.)
	+ 3 000 kr. per møte	(+ 2 780 kr. per møte)
Lille valgkomiteens medlemmer per møte	3 000 kr.	(2 820 kr.)
Valgkomiteens eksterne medlem	Etter regning	(46 900 kr.)

Vedtak:

B4. Valg

Valgkomiteens innstilling til OBOS BBLs generalforsamling 7. juni 2022.

a. Innstilling på medlemmer av representantskapet

Boende medlemmer – det skal velges 10 medlemmer for 2 år og 2 medlemmer for 1 år				
Navn	Borettslag	Distrikt	Valgt første gang	Velges for
1. Torill Løvlien	Gamlehagen	Oslo - Bydel Nordstrand	2005	2 år
2. Hege Handberg	Hallagerbakken	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2010	2 år
3. Jon Elvenes	Eftasåsen	Oslo – Bydel Østnesjø	2011	2 år
4. Terje Haugan	Trudvanglia	Vestfold og Telemark - Tønsberg	2011	2 år
5. Trond S. Andersen	Tveita	Oslo – Bydel Alna	2017	2 år
6. Jeanette Clausen	Vosseløkka	Oslo – Bydel Sagene	2018	2 år
7. Øyvind Kikut	Tøyehus	Oslo – Bydel Grünerløkka	2018	2 år
8. Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2020	2 år
9. Adriana Cvjetkovic	Portalen Lillestrøm	Viken – Lillestrøm	2020	2 år
10. Maria Elder Larsen	Turbinen	Oslo – Bydel Gamle Oslo	2020	2 år
11. Elise Røe	Lohøgda	Oslo – Bydel Alna	2020	1 år
12. Sten Rune Kristiansen	Ulven T	Oslo – Bydel Bjerke	2020	1 år

Boende medlemmer – varamedlemmer det skal velges 8 varamedlemmer for 1 år				
Varamedlemmer:				
Navn	Borettslag	Distrikt	Valgt første gang	Velges for
1. Hennie Malene Larsen Lilleby	Rosenholm	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2021	1 år
2. Anne Sparre	Nylænde	Oslo – Bydel Nordstrand	2021	1 år
3. Andreas Gruvstad Larsen	Narntre	Viken – Fredrikstad	2022 (NY)	1 år
4. Stine Karlsen	Lillestrøm Portalen	Viken – Lillestrøm	2022 (NY)	1 år
5. Morten Lang-Ree	Vega	Innlandet – Hamar	2022 (NY)	1 år
6. Hilde Arnesen	Melkeplassen	Vestland – Bergen	2022 (NY)	1 år
7. Siv Bekkelund Lundby	Ammerudlia	Oslo – Bydel Grorud	2022 (NY)	1 år
8. Ida Oftebro	Brannfjellveien	Oslo – Nordstrand	2022 (NY)	1 år

Ikke-boende medlemmer – det skal velges 10 medlemmer for to år og 1 medlem for 1 år			
Navn	Distrikt	Valgt første gang	Velges for
1. Cathrine Mannsaaker	Viken – Drammen	2005	2 år
2. Carsten Hillstrøm	Oslo – Bydel Ullern	2010	2 år
3. David Khader Azar	Oslo – Bydel Bjerke	2012	2 år
4. Christoffer Wiig	Oslo – Bydel Frogner	2015	2 år
5. Gunhild Lind	Oslo – Bydel Østsjø	2015	2 år
6. Nazim Jamil	Oslo – Bydel Stovner	2018	2 år
7. May Britt Tabak	Vestland – Bergen	2018	2 år
8. Svein Gjermundnes	Viken – Moss	2019	2 år
9. Annicken Vargel	Oslo – Bydel Grünerløkka	2020	2 år
10. Hege Aarethun	Vestland – Bergen	2020	2 år
11. Mari Sophie F. Hveem Klepp	Viken – Rælingen	2020	1 år

Ikke-boende medlemmer – det skal velges 9 varamedlemmer for 1 år			
Varamedlemmer			
Navn	Distrikt	Valgt første gang	Velges for
1. Linda S. Brækken	Viken – Bærum	2020	1 år
2. Anne-Lise Ryel	Oslo – Nordstrand	2021	1 år
3. Veslemøy Nestvold	Oslo – Bydel Nordre Aker	2021	1 år
4. Reidun Furuseth	Viken – Ullensaker	2022 (Ny)	1 år
5. Synnøve Slettum-Landvik	Innlandet – Løten	2022 (Ny)	1 år
6. Benedicte Sleppe-Ålskog	Innlandet – Stange	2022 (Ny)	1 år
7. Sara Behr Andersson	Sverige – Göteborg	2022 (Ny)	1 år
8. Mi Le Hagen	Oslo – Gamle Oslo	2022 (Ny)	1 år
9. Malin Hart Randers	Sverige – Stockholm	2022 (Ny)	1 år

Boende og ikke-boende medlemmer som ikke står på valg i 2022			
Boende medlemmer			
Navn	Borettslag	Distrikt	Valgt første gang
1. Gaute Holmin	Stenbråttlia	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2005
2. Bjørn Sandhaug	Prestløkka II	Vika – Fredrikstad	2014
3. Ali Kousha	Voksenhagen	Oslo – Bydel Vestre Aker	2013
4. Arnhild Løndal	Fredsberg	Møre og Romsdal – Ålesund	2017
5. Vidar Haugan	Ammerudlia	Oslo – Bydel Grorud	2017
6. Audun Kristiansen	Solhøgda	Oslo – Bydel Østsjø	2018
7. Steinar Krey Voll	Mikkelsgrenda	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2019
8. Christian P. Fjellstad	Akersbakken	Oslo – Bydel St. Hanshaugen	2019
Ikke boende medlemmer			
1. Rune Thuv		Oslo – Bydel Gamle Oslo	2007
2. Dag Rune Arntsen		Oslo – Bydel Gamle Oslo	2009
3. Christian Hellevang		Viken – Ås	2012
4. Halvor Moen		Oslo – Bydel Frogner	2012
5. Lena E. Bygballe		Oslo – Bydel Bjerke	2016
6. Trude Lea		Oslo – Bydel Bjerke	2017
7. Bettina Otto		Oslo – Bydel St. Hanshaugen	2017
8. Ellen Stavseth		Møre og Romsdal – Ålesund	2019
9. Marita Valen-Sendstad		Oslo – Bydel Nordstrand	2019
10. Mona Farago		Oslo – Bydel Gamle Oslo	2019

Vedtakk:

b. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen.

I henhold til vedtektenes § 11 skal generalforsamlingen hvert år, etter innstilling fra representantskapet, velge en valgkomité på syv medlemmer og to varamedlemmer. Dertil skal styret utpeke et åttende medlem med varamedlem.

Representantskapet innstilte i sitt møte 19. april 2022 følgende medlemmer:

1. Fra boende andelseiere:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. Gaute Holmin – Stenbråtlia brl | gjenvalg |
| 2. Jon Elvenes – Eftasåsen brl | gjenvalg |
| 3. Arnhild Løndal – Fredsberg brl | ny, tidl varamedlem |

Varamedlem: Adriana Cvjetkovic - Portalen brl nytt fast møtende varamedlem

2. Fra ikke-boende andelseiere:

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1. Gunhild Lind | gjenvalg |
| 2. Halvor Moen | gjenvalg |
| 3. Hege Aarethun | ny, tidl. varamedlem |
| 4. Rune Thuv | ny |

Varamedlem: Annicken Vargel nytt fast møtende varamedlem

[Vedtak:](#)

B5. OBOS-styrets forslag til vedtektsendringer basert på demokratiutvalgets innstilling

Innledning

Demokratiutvalget har foreslått enkelte endringer av OBOS' vedtekter. Styret er enige i flere av disse, og fremmer med dette forslag om at generalforsamlingen vedtar endringer i vedtektene slik det framkommer nedenfor.

Begrunnelsen for endringene framkommer i tilknytning til hvert enkelt forslag.

Endring av vedtektene krever to tredels flertall av de avgitt stemmene på generalforsamlingen. Se også vedlegg 2 for styrets arbeid med demokratiutvalgets innstilling og anbefalinger.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling i alle saker.

1. Forslag om endring av vedtektenes innledning – OBOS som premissleverandør for samfunnsutviklingen

Forslaget:

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS i forbindelse med realisering av OBOS' vedtektsbestemte formål kunne ta stilling til ethvert spørsmål som har betydning for realiseringen av dette formålet.

OBOS bør etter Demokratiutvalgets oppfatning utvise varsomhet med å ta standpunkt i saker av politisk eller samfunnsmessig karakter som ikke har betydning for realiseringen av OBOS' formål eller som har minimal betydning i denne sammenhengen. Dette gjelder særlig hvis standpunktene kan være kontroversielle blant medlemmene.

For å presisere at OBOS bør avstå fra å ta standpunkt til saker av politisk eller samfunnsmessig karakter som ikke har forbindelse med realiseringen av OBOS formål, foreslår Demokratiutvalget en endring av den aktuelle bestemmelsen i innledningen (preambelen) til vedtektene. Bestemmelsen må for øvrig justeres for å gjenspeile at OBOS har et annet geografisk nedslagsfelt enn ordlyden for tiden tyder på.

Bestemmelsen lyder i dag:

«OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen innenfor sitt vedtektsbestemte formål og både i Oslo og på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon.»

Bestemmelsen vil etter endringen lyde:

«OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen innenfor sitt vedtektsbestemte formål og geografiske nedslagsfelt.»

Styrets merknader til forslaget:

Styret er enig i forslaget og tiltrer Demokratiutvalgets begrunnelse.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektenes innledning som foreslått.

2. Forslag om å endre vedtektenes innledning – eierbegrepet

Forslaget:

Demokratiutvalget foreslår at eierbegrepet i innledningen (preambelen) endres. Rettslig sett er det ikke

54 dekning for å si at andelseiernes har eiendomsrett til OBOS, fordi andelseiernes økonomiske rettigheter er for
55 begrenset til at en slik karakteristikk er treffende.

56 Andelseieren er derimot utvilsomt eiere av sin andel i OBOS. Andelseiernes eierskap knytter seg dermed til
57 andelen og ikke til selve boligbyggelaget. Demokratiutvalget foreslår derfor at preambelens omtale av eierbe-
58 grepet endres:

59 Bestemmelsene lyder i dag:

60

61 «- OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse.
62 - Medlemmene som eiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.»

63

64 Bestemmelsene vil etter endringen lyde:

65

66 «- OBOS er som medlemsorganisasjon forpliktet til å virke til fordel for medlemmene.
67 - Medlemmene som andelseiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.»

68

69 **Styrets merknader til forslaget:**

70 Styret er enig i forslaget og tiltrer Demokratiutvalgets begrunnelse.

71

72 **Styrets innstilling:**

73 Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektenes innledning som foreslått.

74

75

76 **3. Forslag om ny § 7 a om rett til å følge generalforsamlingen elektronisk** 77 **– alternativt endring av vedtektene § 7, annet ledd.**

78

79 **Forslaget:**

80 Demokratiutvalget anser en åpen elektronisk generalforsamling for å være et svært godt tiltak for å nå ut til
81 «den bredere delen» av OBOS' medlemsmasse, og ikke kun de som er valgt som delegert.

82

83 Demokratiutvalget anbefaler at det i OBOS' vedtekter inntas en ny bestemmelse som lyder:

84

85 «§ 7a - Rett til å følge generalforsamling elektronisk

86

87 *Alle andelseiere har rett til å følge generalforsamlingen elektronisk.*

88 *Alle andelseiere skal senest én uke før møtet få informasjon om hvordan de kan følge generalforsamlingen*
89 *elektronisk og få tilgang til saksdokumenter til generalforsamlingen.»*

90

91 **Styrets merknader til forslaget:**

92 Generalforsamlingen i 2021 ble strømmet og var tilgjengelig for alle medlemmer og allmennheten for øvrig.
93 Dette vil bli videreført ved framtidige generalforsamlinger. Styret støtter derfor forslaget, men vil anbefale at
94 bestemmelsen inntas i vedtektene § 7 annet ledd. Styret vil anbefale å snu om på den foreslåtte ordlyden, slik
95 at regelen formuleres som en plikt-regel for OBOS, fremfor som en rettighetsregel for andelseierne.

96

97 Vedtektene § 7, annet ledd lyder i dag slik:

98

99 «Generalforsamling innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delega-
100 ter med minst 8 dagers varsel.»

101

102 Vedtektene § 7, annet ledd vil etter endring lyde:

103

104 «Generalforsamling innkalles av styret. Styret skal dessuten sørge for at andelseier har mulighet for å følge
105 generalforsamlingen gjennom elektronisk overføring av møtet. Skriftlig innkalling med saksdokumenter
106 sendes til de valgte delegater med minst 8 dagers varsel. Samtidig med utsendelse av innkallingen til delega-

107 *tene, skal styret på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte publisere innkallingen, inklusive*
 108 *saksdokumenter, sammen med en anvisning på hvordan andelseiere, som ikke er delegerte, kan følge*
 109 *møtet elektronisk.»*

110

111

Styrets innstilling:

112

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 7, annet ledd som foreslått.

113

114

**4. Forslag om å endre vedtektene § 7 femte ledd
– innkalling til generalforsamling**

115

116

117

Forslaget:

118

Delegerte har en ubetinget rett til å fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen hvis dette skjer gjennom skriftlig melding til styret i så god tid at spørsmålet kan tas med i innkallingen, jf. OBOS' vedtekter § 7 femte ledd og boligbyggelagsloven 5-11 (2).

119

120

121

122

Reglene om innkalling til generalforsamlingen blir dermed viktige for om delegerte kan fremme forslag eller stille spørsmål til generalforsamlingen. Er innkallingen allerede sendt når delegerte har fremmet sitt forslag eller spørsmål overfor styret, skal det sendes ny innkalling dersom innkallingen kan komme frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes, jf. boligbyggelagsloven § 5-11 (2) annet pkt. Det siste fremgår ikke av OBOS' vedtekter. For å gjøre regelen lettere tilgjengelig, anbefaler Demokratiutvalget derfor at OBOS' vedtekter § 7 femte ledd suppleres med en regel som gjengir boligbyggelagsloven § 5-11 (2) annet pkt.

123

124

125

126

127

128

129

OBOS' vedtekter § 7 femte ledd lyder i dag:

130

131

132

«En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.»

133

134

135

136

Bestemmelsen slik den vil lyde etter endring:

137

138

«En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Er innkallingen sendt, skal det sendes ny innkalling dersom den kan komme frem senest en uke før møtet skal holdes.»

139

140

141

142

Styrets merknader til forslaget:

143

144

Styret er enig i forslaget og tiltrer Demokratiutvalgets begrunnelse.

145

146

Styrets innstilling:

147

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektenes § 7 femte ledd som foreslått.

148

149

5. Forslag om å endre vedtektene § 8 annet ledd om delegertmøtet

150

151

Forslaget:

152

Delegerte for de ikke-boende medlemmer velges på eget valg møte (delegert møte). Demokratiutvalget foreslår i utgangspunktet at de ikke-boendes delegerte ikke lenger skal velges på delegertmøtet, men at det bør innstiftes en alternativ valgordning for disse.

153

154

155

156

Styret er ikke enig i Demokratiutvalget på dette punkt, og mener ordningen med egne delegertmøter i all hovedsak har fungert godt.

157

158

159

160 Styret finner imidlertid at vedtektene med fordel kan klargjøres med tanke på hvordan selve valget foregår.
 161 Utgangspunktet er at det skal innstilles og velges et antall delegerte som korresponderer med forholdstallet
 162 1:500 i forhold til de ikke-boende medlemmers totale antall. Dette for å ivareta balansen mellom de boende
 163 og de ikke-boende på generalforsamlingen.

164
 165 Medlemmer som er interessert i å stille seg til disposisjon som delegert gjør dette ved å melde seg på valg-
 166 møtet. Et medlem som oppfyller kravene til valgbarhet som delegert og som på rettmessig vis har meldt seg på
 167 møtet har krav på å få stille til valg, og så lenge vedkommende får minst én stemme vil vedkommende bli valgt.
 168 Siden antallet interesserte fram til nå aldri har overskredet det antallet som kan velges har konsekvensen
 169 vært at alle som har møtt på valgmøtet har blitt valgt.

170 Dersom antallet påmeldte overstiger antallet etter vedtektene § 8 første ledd pkt. 3, må det foretas et utvalg,
 171 etter vedtektene § 11 skal valgkomiteen da lage en innstilling på hvem de anbefaler valgt, men det kan på
 172 vanlig vis fremmes motkandidater mot valgkomiteens innstilling på møtet.

173

174 Pr. i dag er ikke dette tilstrekkelig klargjort i vedtektene og heller ikke sammenhengen mellom vedtektene § 8
 175 og § 11. Det er videre et behov for å gjøre bestemmelsen mer tidsmessig med tanke på kunngjøringsmåten for
 176 møtet. Styret foreslår følgelig en endring i vedtektene § 8 annet ledd.

177 Vedtektene § 8, annet ledd slik de lyder i dag:

178

179 *Styret innkaller til møter for valg av delegater nevnt i pkt. 3 over med minst en ukes varsel. Innkalling skjer ved*
 180 *kunngjøring i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte. Det kan holdes møter for grupper av andelseierne*
 181 *oppdelt etter deres innmeldingsdato. Hver andelseier har maksimalt en stemme.*

182

183 Vedtektene § 8, annet ledd slik de vil lyde etter endring:

184

185 *Styret innkaller til møter for valg av delegater nevnt i pkt. 3 over med minst en ukes varsel. Innkalling skjer ved*
 186 *kunngjøring på OBOS nettsider, i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte. Dersom de rettmessig påmeldte*
 187 *kandidatene ikke overstiger antallet etter pkt. 3, vil disse bli valgt som delegerte. Dersom antallet påmeldte*
 188 *kandidater overstiger antallet etter pkt. 3, skal valgkomiteen innstille på et antall kandidater som tilsvarer*
 189 *antallet etter pkt. 3 og valgmøtet gjøre valget. Det kan stilles motkandidater til valgkomiteens innstilling. Ved*
 190 *stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning. Det kan holdes møter for grupper av andelseierne oppdelt*
 191 *etter deres innmeldingsdato. Hver andelseier har maksimalt en stemme.*

192

193 **Styrets innstilling:**

194 Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 8 annet ledd som foreslått.

195

196

197 **6. Forslag om å endre vedtektene § 11 første ledd om sammensetning**

198 **av «store valgkomité»**

199

200 **Forslaget:**

201 NUES punkt 7 anbefaler for det første at generalforsamlingen skal «velge komiteens leder og medlemmer».
 202 Det fremgår imidlertid ikke av OBOS' vedtekter at generalforsamlingen velger valgkomitéens leder. Etter
 203 Demokratiutvalgets oppfatning bør generalforsamlingen velge valgkomitéens leder. OBOS' vedtekter § 11 bør
 204 endres for å gjenspeile dette.

205

206 Bestemmelsen lyder i dag:

207

208 *«Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på 7 medlemmer*
 209 *og 2 varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret.»*

210

211 Vedtektene § 11, første ledd slik de vil lyde etter endring:

212

213 «Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på 6 medlemmer,
214 en leder og 2 varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret.»

215

216 **Styrets merknader til forslaget:**

217 Styret er enig i forslaget og tiltrer Demokratiutvalgets begrunnelse.

218

219 **Styrets innstilling:**

220 Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 11, første ledd som foreslått.

221

222

223 **7. Forslag om å endre vedtektene § 11, fjerde ledd om godtgjørelse**
224 **for «store valgkomité»**

225

226 **Forslaget:**

227 NUES punkt 7 anbefaler at generalforsamlingen skal fastsette valgkomiteens godtgjørelse.

228

229 Det fremgår imidlertid ikke av OBOS' vedtekter at generalforsamlingen fastsetter valgkomiteens godtgjørelse.
230 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter endres slik at de gjenspeiler praksis i OBOS.

231

232 Bestemmelsen slik den lyder i dag:

233

234 «Komitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til represen-
235 tantskapet. Komitéen innstiller til representantskapet på godtgjørelse til representantskapets medlemmer,
236 styret og kontrollkomitéen, før forslaget legges fram for generalforsamlingen.»

237

238 Vedtektene § 11, fjerde ledd slik de vil lyde etter endring:

239

240 «Komitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til represen-
241 tantskapet. Komitéen innstiller til representantskapet på godtgjørelse til representantskapets medlemmer,
242 valgkomiteen, styret og kontrollkomitéen, før forslaget legges fram for generalforsamlingen.»

243

244 **Styrets merknader til forslaget:**

245 Styret er enig i forslaget og tiltrer Demokratiutvalgets begrunnelse. Styret bemerker at praksis alltid har vært
246 at generalforsamlingen har godkjent også valgkomiteens godtgjørelse.

247

248 **Styrets innstilling:**

249 Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 11, fjerde ledd som foreslått.

250

251

252 **8. Forslag om endring av vedtektene § 12 første ledd**
253 **– antallet medlemmer i representantskapet.**

254

255 **Forslaget:**

256 Demokratiutvalget går inn for å oppheve skillet mellom representantskapsmedlemmer og møtende varamed-
257 lemmer. Oppheves skillet, får representantskapet 70 fullverdige medlemmer. Dermed får flere OBOS-med-
258 lemmer delta i styringen av OBOS, herunder være med på å velge styret.

259

260 Vedtektene § 12, første ledd slik de lyder i dag:

261

262 «OBOS skal ha representantskap. Representantskapet skal bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer,
263 hvorav 41 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte
264 medlemmer skal 21 medlemmer og 9 varamedlemmer være andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i
265 tilknyttet borettslag, mens 20 medlemmer og 8 varamedlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig. Varamed-

266 *lemmer velges i nummerorden, hver innen sin gruppe.»*
267 Vedtektene § 12, første ledd slik de vil lyde etter endring:
268 *«OBOS skal ha representantskap. Representantskapet skal bestå av 70 medlemmer, hvorav 58 medlemmer*
269 *velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte medlemmer skal 30 medlemmer være an-*
270 *delseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 28 medlemmer skal ha eller være tildelt*
271 *slik bolig.»*

272

273

Styrets merknader til forslaget:

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

Styrets innstilling:

286

287

288

289

9. Forslag om endring av vedtektene § 12, fjerde ledd:

290

291

Forslaget:

292

293

294

295 *«De ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS, har rett til samlet å oppnevne inntil 6 medlemmer*
296 *med 6 varamedlemmer. Dersom de ansatte ikke ønsker å oppnevne medlemmer og varamedlemmer, velges*
297 *medlemmer og varamedlemmer av generalforsamlingen.»*

298

299

Vedtektene § 12, fjerde ledd slik de vil lyde etter endring:

300

301

302

303

304 *«De ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS, har rett til samlet å oppnevne inntil 12 medlemmer.*
305 *Dersom de ansatte ikke ønsker å oppnevne medlemmer, velges disse medlemmer av generalforsamlingen.»*

306

307

308

309

310

311

Som for de varamedlemmer som har vært valgt av andelseierne finner styret det naturlig at også de vara-

312

313

314

315

316

317

318

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 12, første og fjerde ledd som foreslått.

319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371

10. Forslag om endring av vedtektene § 12, tredje ledd – medlemmenes funksjonstid

Forslaget:

Som en følge av forslaget om å fjerne vararepresentanter i representantskapet (men øke antall faste medlemmer), må ordlyden i OBOS vedtekter § 12 tredje ledd endres tilsvarende:

Vedtektene § 12, tredje ledd slik de lyder i dag:

«Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for et tidsrom på 2 år, varamedlemmer for 1 år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Vedtektene § 12, tredje ledd slik de vil lyde etter endring:

«Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for et tidsrom på 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»

Styrets merknader til forslaget:

Forslaget til endring følger naturlig av endringen i vedtektenes § 12 første ledd, som styret støtter. Dersom endringen i første ledd vedtas, er også endringen i tredje ledd nødvendig.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 12, tredje ledd som foreslått.

11. Forslag om endring av vedtektene § 13 første ledd – representantskapets rett til å uttale seg i saker

Forslaget:

Demokratiutvalget foreslår at det skal vedtektsfestes at representantskapet kan vedta anbefalinger til styret i enhver sak. Demokratiutvalget foreslår at vedtektene § 13 første ledd endres ved at man føyer til setningen «Representantskapet kan vedta anbefalinger til styret om hvilken som helst sak».

Styrets merknader til forslaget:

Styret understreker at det er opptatt av å ha en god dialog med representantskapet, og at representantskaps syn på forskjellige saker jevnlig fremmes som et ledd i den løpende dialogen med styret. Styret støtter intensjonen i forslaget fra Demokratiutvalget, men mener det bør gjøres en presisering slik at det ikke kan oppstå uklarhet om forholdet mellom styret og representantskapets oppgaver som henholdsvis forvaltningsorgan og tilsynsorgan.

Vedtektene § 13 første ledd slik den lyder i dag:

«Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.»

Vedtektene § 13 første ledd slik den vil lyde etter endring:

«Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Representantskapet kan vedta uttalelser til styret innenfor rammene av gjeldende lov, OBOS vedtektsbestemte formål og oppfølging av vedtak i generalforsamlingen.»

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 13 første ledd som foreslått.

372 **12. Forslag om endringer av niende og tiende ledd i vedtektene § 13**
373 **– Representantskapets beslutningsførhet**

374

375 **Forslaget:**

376 Dagens vedtekter har regler for når representantskapet er beslutningsdyktig, det følger av disse at mer enn
377 halvparten av medlemmene må være tilstede for at det kan fattes vedtak. Nærmere bestemt 26 medlemmer
378 eller 55 % av medlemmene.

379

380 Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på møtet, men dette flertallet må utgjøre minst
381 17 medlemmer, eller nærmere to tredjedeler av stemmene dersom vi er på minimumsoppmøtet for å ha et
382 beslutningsdyktig representantskap på 26.

383

384 Under forutsetning av at antallet medlemmer av representantskapet økes dersom endringen av vedtektene §
385 12 vedtas må også disse bestemmelsene endres.

386

387 Denne vedtektsendringen er ikke en del av Demokratiutvalgets forslag, men styret mener den er naturlig gitt
388 at den henger sammen med endringen av vedtektene § 12 som Demokratiutvalget foreslår.

389

390 Dersom dagens forholdstall skal videreføres med et representantskap på 70 medlemmer er de tilsvarende
391 tallene henholdsvis 39 og 26 medlemmer.

392

393 Vedtektene § 13 niende og tiende ledd slik de lyder i dag:

394

395 *Representantskapet er vedtaksført når minst 26 medlemmer er til stede.*

396

397 Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 17
398 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet.

399

400 Vedtektene § 13 niende og tiende ledd slik de vil lyde etter endring:

401

402 *Representantskapet er vedtaksført når minst 39 medlemmer er til stede.*

403

404 Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 26
405 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet.

406

407 **Styrets innstilling:**

408 Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 13 niende og tiende ledd som
409 foreslått.

410

411

412 **13. Forslag om nytt fjortende ledd i vedtektene § 13**
413 **- Representantskapets saksbehandling**

414

415 **Forslaget:**

416 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 13 får et nytt fjortende ledd som lyder:

417

418 *«Representantskapets leder avgjør om representantskapsmøtene skal avholdes som et fysisk, elektronisk*
419 *eller hybrid møte. Dersom møtet ikke avholdes som et fysisk møte, må representantskapets leder sørge for*
420 *en forsvarlig gjennomføring.»*

421

422 Forslaget er blant annet begrunnet i at elektroniske eller hybride møter vil lette deltakelse fra regionene,
423 samtidig som dette må balanseres mot det fysiske møtets antatt bedre grunnlag for meningsutveksling.

424

424

425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477

Styrets merknader til forslaget:

Styret er enig i forslaget og tiltrer Demokratiutvalgets begrunnelse.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 13, nytt fjortende ledd som foreslått.

14. Andre endringer i vedtektene – modernisering av begrepsbruk

Forslaget:

Representantskapets ledelse har foreslått en modernisering av begrepsbruken når det gjelder representantskapets ledelse. I dag ledes representantskapet av en ordfører. Dette er et uttrykk som har en historisk tilknytning, samt at det er assosiert med en politisk funksjon. For å modernisere oss, samt for å tydeliggjøre at representantskapet ikke er en politisk arena, foreslår representantskapet at «ordfører» erstattes med «leder».

Dette medfører at vedtektene § 10 første ledd og § 13 sjette og sjuende ledd må endres.

Vedtektene § 10 første ledd slik de lyder i dag:

Generalforsamlingen ledes av representantskapets ordfører, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Vedtektene § 10 første ledd slik de vil lyde etter endring:

Generalforsamlingen ledes av representantskapets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Vedtektene § 13 sjette og sjuende ledd slik de lyder i dag:

Representantskapsmøte holdes 2 – 6 ganger pr. år når ordføreren finner det nødvendig, eller når minst en fjerdedel av representantskapets medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om det.

Styret innkaller representantskapet for konstituering innen 14 dager etter generalforsamlingen. Representantskapet velger selv sin ordfører og øvrige tillitsvalgte som alle velges for 1 år av gangen.

Vedtektene § 13 sjette og sjuende ledd slik vil lyde etter endring:

Representantskapsmøte holdes 2 – 6 ganger pr. år når representantskapets leder finner det nødvendig, eller når minst en fjerdedel av representantskapets medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om det.

Styret innkaller representantskapet for konstituering innen 14 dager etter generalforsamlingen. Representantskapet velger selv sin leder og øvrige tillitsvalgte som alle velges for 1 år av gangen.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er enig i forslaget og tiltrer den begrunnelse som er gitt av representantskapets ledelse.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektene § 10 første ledd og § 13, sjette og sjuende ledd som foreslått.

478 **B6. OBOS-styrets innstilling til delegatenes og medlemmenes innsendte forslag til** 479 **generalforsamlingen**

480

481

Innledning

482

482 Dette er forslag til saker som medlemmene ønsker tatt opp på generalforsamlingen.

483

483 Flere av de innsendte forslagene tar opp viktige problemstillinger og forslag til tiltak som styret stiller seg

484

484 positive til og hvor de støtter intensjonen i forslagene, men hvor de mener forslagene best egner seg for

485

485 videre vurdering og oppfølging av administrasjonen i OBOS. Alle forslag som foreslås oversendt admi-

486

486 nistrasjonen for vurdering og videre oppfølging, er for oversiktens skyld samlet sist i dokumentet fra og

487

487 med forslag nr. 42 til og med 60.

488

489

489 Begrunnelsen for innstillingen framkommer i tilknytning til hvert enkelt forslag.

490

491

491 Representantskapet ga sin enstemmige tilslutning til styrets innstilling til alle forslagene, med unntak av

492

492 forslag 1, forslag 11 og forslag 14 i sitt møte 10. mai 2022.

493

494

494 Til forslag 1 stemte 41 av medlemmene i representantskapet for styrets innstilling og to stemte mot. Til

495

495 forslag 11 stemte 41 for styrets innstilling og en stemte mot, mens en stemte blank. Til forslag 14 stemte 39

496

496 for og tre mot, men en stemte blankt.

497

498

499 **Forslag med endelig beslutning av generalforsamlingen**

500

501

502 **1. Forslag fra Per Knutzen**

503

504

504 Forslaget:

505

505 Alle boliger oppført i OBOS sin regi skal tilbys boligsøkende OBOS-medlemmer til gunstigst mulig pris, og

506

506 må ikke selges til andre så lenge det er medlemmer som ikke har dekket sitt boligbehov.

507

508 **Forslagsstillers begrunnelse:**

509

509 Bakgrunnen for forslaget er at man for en del tid siden kunne lese at OBOS hadde solgt et helt prosjekt

510

510 til utenforstående såkalte eiendomsutviklere. Dette var meget provoserende og langt unna det opprin-

511

511 nelige formålet og berettigelsesgrunnlaget til OBOS: Å skaffe medlemmene boliger til gunstigst mulige

512

512 betingelser.

513

514 **Styrets merknader til forslaget:**

515

515 Styret kan ikke se at verken OBOS' medlemmer eller OBOS som organisasjon er tjent med at dette

516

516 forslaget blir vedtatt.

517

518

518 Alle boliger som oppføres av OBOS, legges ut med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. I de tilfeller der

519

519 boligene inngår i et OBOS-tilknyttet borettslag, vil medlemskap i OBOS være en forutsetning for å kjøpe

520

520 og eie disse.

521

522

522 Forslagsstiller viser i sin begrunnelse sannsynligvis til prosjektet med salg av utleieboliger på Ulven, en

523

523 sak som var oppe til behandling på generalforsamlingen i 2021. Styret uttalte den gang at ytterligere salg

524

524 til kommersielle utleieaktører ikke er aktuelt p.t. Det samme gjelder fortsatt. Boligene som OBOS bygger

525

525 skal primært komme medlemmene til gode.

526

527

527 Når det gjelder prising av boligene, er det i løpet av 2022 iverksatt en enda mer ambisiøs satsing på salg

528

528 av boliger med de alternative boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Boligkjøpsmodellene

529

529 gjør det mulig for flere å kjøpe sin egen bolig, helt eller delvis. OBOS Bostart er i realiteten en ordning som

530

531 forslagsstiller etterlyser der boligen selges ca. 10% under markedspris mot plikt til å selge tilbake til OBOS
 532 ved senere salg. Ambisjonen er å tilby denne modellen på ca. 70% av alle borettslagsboliger som tilbys i
 533 Stor-Oslo og 50% i resten av Norge.

534
 535 Hvis det forslagsstiller etterspør er salg av boliger til under markedspris som en generell ordning, så
 536 er det fortsatt styrets vurdering, slik det ble redegjort for ved generalforsamlingen i 2021, at dette vil
 537 undergrave OBOS sin langsiktige evne til å levere boliger til sine medlemmer. Det skyldes at alle tomter
 538 må finansieres av OBOS selv og kjøpes til markedspris. Det er overskuddet som skapes i prosjektene og
 539 fra OBOS sin generelle virksomhet, som har muliggjort den kraftige veksten i boligbygging som OBOS har
 540 hatt de siste årene.

541
 542 Dessuten vil salg av boliger til under markedspris og uten overskudd innebære at medlemmene med
 543 lengst ansiennitet vil få en økonomisk gavepakke. Over tid vil dette svekke OBOS sin evne til å bygge nok
 544 boliger til medlemmene, og de øvrige medlemmene vil ikke få tilsvarende mulighet til å kjøpe en bolig til
 545 under markedspris. Drift uten overskudd vil derfor gagne bare et begrenset antall medlemmer, og kun i
 546 en begrenset periode. Det ville sannsynligvis også være i strid med likebehandlingsprinsipper.

547
 548 **Styrets innstilling til vedtak:**
 549 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

550
 551

552 2. Forslag fra Paul Harrington

553

554 **Forslaget:**
 555 Forkjøpsrett skulle sluttes.

556

557 **Forslagsstillers begrunnelse:**
 558 Det er diskriminerende mot utlendinger som ikke har sjansen mot de som ble født i Norge, eller har arvet
 559 medlemskap fra foreldrene sine. Hvorfor bygger dere så stygge blokker? Vennligst høre på folk flest, og
 560 arkitektoppøret.

561

562 **Styrets merknader til forslaget:**
 563 Det følger av lov om boligbyggelag § 1-1 at lagets formål er å skaffe boliger til medlemmene. For å fordele
 564 boligene mellom medlemmene, har det i OBOS og i boligsamvirket for øvrig, vært vanlig at medlemmene
 565 med lengst medlemsansiennitet har best forkjøpsrett både ved kjøp av brukte boliger samt ved kjøp av
 566 boliger i nye prosjekter. Disse reglene er vedtatt av medlemmene, og er nedfelt i OBOS' vedtekter § 6 og i
 567 medlemsvilkårene punkt 7.1. Ingen kan arve ansiennitet fra lenger enn sin egen fødselsdato.

568

569 Reglene om forkjøpsrett og medlemsansiennitet er like for alle, reglene har vært gjeldende i en årrekke,
 570 og er basert på saklige kriterier. Reglene premierer langvarig medlemskap, og utgjør ikke noe brudd på
 571 diskrimineringsforbudet som følger av lov om boligbyggelag § 1-4. Undersøkelser viser dessuten at ca.
 572 70% av medlemmene anser forkjøpsretten for å være den viktigste grunnen til å være medlem i OBOS.

573

574 **Styrets innstilling til vedtak:**
 575 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

576

577 3. Forslag fra Petter Werner Andersen

578

579 **Forslaget:**
 580 Det vedtektsfestes at nye boliger kun kan selges til medlemmer. Det kan ikke selges til utbyggere e.l.

581

582 **Forslagsstillers begrunnelse:**
 583 OBOS' oppgave er å bygge boliger til medlemmer, ikke å skaffe inntekter for investorer!

584 **Styrets merknader til forslaget:**

585 Alle boliger som oppføres av OBOS legges ut med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. I de tilfeller der
586 boligene inngår i et OBOS-tilknyttet borettslag, vil medlemskap i OBOS være en forutsetning for å kjøpe
587 og eie disse.

588

589 Selv om OBOS etterstreber å bygge mest mulig borettslagsboliger, kan det noen ganger være riktig å tilby
590 boligene som selveierboliger, eksempelvis eneboliger og rekkehus. Det er også ulike preferanser blant
591 medlemmene, blant annet basert på geografi. Når medlemmene er gitt anledning til å velge først gjennom
592 forkjøpsretten, er det etter styrets oppfatning rimelig at også andre som ikke er medlem har anledning til
593 å kjøpe bolig i prosjektene. Det er også i mange tilfeller en helt nødvendig forutsetning for å realisere et
594 byggeprosjekt, at også andre enn OBOS-medlemmer får anledning til å kjøpe de boligene som medlem-
595 mene ikke tar på forkjøpsrett.

596

597 En betydelig del av OBOS sin boligutvikling skjer gjennom samarbeid med andre aktører. Å begrense
598 kjøpergruppen til de som allerede er medlemmer, vil sannsynligvis gjøre OBOS til en mindre attraktiv
599 samarbeidspartner. På sikt vil det kunne redusere tilgjengelige boliger for medlemmene. Et forbud i
600 vedtektene mot salg til andre enn medlemmer vil derfor frata OBOS en tidvis nødvendig fleksibilitet i
601 enkelte utbyggingsprosjekter, samtidig som vi ikke kan se at en slik begrensning vil være i medlemmenes
602 interesse.

603

604 Forslagsstiller viser i sin begrunnelse til at OBOS sin oppgave er å bygge boliger til medlemmer, ikke å
605 skaffe inntekter for investorer. Forslagsstiller sikter her trolig til prosjektet med utleieboliger på Ulven, en
606 sak som var oppe til behandling på generalforsamlingen i 2021. Styret uttalte den gang av ytterligere salg
607 til kommersielle utleieaktører ikke er aktuelt p.t. Det samme gjelder fortsatt. Boligene som OBOS bygger
608 skal primært komme medlemmene til gode.

609

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

612

613 **Styrets innstilling til vedtak:**

614 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

615

616

617 **4. Forslag fra Hans-Petter Loe Landmark**

618

619 **Forslaget:**

620 OBOS har blitt et svært kapitalrikt selskap med herreløse midler. Midlene er bygget opp med medlemme-
621 nes tilskudd.

622

623 Jeg foreslår at selskapet omgjøres til et aksjeselskap der de nåværende medlemmene blir selskapet
624 fremtidige aksjonærer. Videre bør et slikt selskap ha ambisjoner om børsnotering.

625

626 **Forslagsstillers begrunnelse:**

627 Selskapet midler er herreløse og bør eies og styres av medlemmene.

628

629 Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.

630

631 **Styrets merknader til forslaget:**

632 Det er styrets vurdering at forslaget i sin nålydende form ikke lovlig kan vedtas. Boligbyggelagsloven
633 har ingen hjemmel for omdanning av boligbyggelag til aksjeselskap. Boligbyggelaget kan bare oppløses
634 og loven fastsetter i tilfelle at formuesmassen skal deles ut til boligsosiale formål der laget har hatt sin
635 virksomhet. Lagets formuesmasse kan under ingen omstendighet deles ut til medlemmene.

636

637 Styret er ikke enig i forslagsstillers premiss om at OBOS' midler er herreløse, lagets midler skal benyttes
638 til å fremme OBOS lov- og vedtektsfestede formål og anvendelsen av disse styres av demokratiske
639 organer.

640
641 Medlemmene (andelseierne) har ikke blitt medlemmer for å investere sin kapital, men for å få dekket sitt
642 boligbehov. Medlemmene (andelseierne) har følgelig ikke noe krav på boligbyggelagets formuesmasse, og
643 det finnes ingen lovlig måte å overføre denne til medlemmene (andelseierne) på. Lagets formuesmasse
644 skal bli i boligbyggelaget og brukes til å fremme lagets formål, som er å dekke medlemmenes (andelseier-
645 nes boligbehov).

646
647 Styret presiseres at denne ordningen følger av loven, og er et bevisst valg fra lovgivers side.
648

649 **Styrets innstilling til vedtak:**

650 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
651

652

653 **5. Forslag fra Kathrine Lund Neraal**

654

655 **Forslaget:**

656 Jeg foreslår at OBOS omdannes til et ASA-selskap og børssnoteres på Oslo Børs.
657

658

659 **Forslagsstillers begrunnelse:**

660 OBOS mangler demokratisk styring og har vokst langt ut over sine proposjoner. Det bør opprettes en
661 ideell stiftelse som eier alle aksjene. Stiftelsen vil kunne selge ut aksjene. Stiftelsen vil kunne ha ideelle
662 formål.

663

664 Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.

665

666 **Styrets merknader til forslaget:**

667 Det vises til styrets begrunnelse under forslag 4.
668

669

670 Styrets innstilling til vedtak:

671 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
672

673 **6. Forslag fra Randi Guttormsen Nærby**

674

675 **Forslaget:**

676 Medlemskap kan overføres til andre i familien uten å gå via foreldre, søsken, barn. Feks. direkte fra
677 kusine/fetter til kusine/fetter.

678

679 **Forslagsstillers begrunnelse:**

680 Jeg har ikke egen, nær familie og ønsker å overføre mitt medlemskap til min kusine som har fire barn
681 og barnebarn. Våre foreldre er døde. Familiekonstellasjoner har endret seg de siste tiår og reglene for
682 overføring trenger en modernisering.

683

684 **Styrets merknader til forslaget:**

685 Medlemskapet i OBOS er personlig, og hovedregelen går ut på at medlemskapet ikke kan overføres uten
686 samtykke fra OBOS, jf. Medlemsvilkårene punkt 2.1.

687 Av Medlemsvilkårene punkt 2.2 følger at medlemskapet likevel kan overføres til enkelte personer i
688 medlemmets nærmeste familie, herunder til søsken, men ikke direkte til kusine eller fetter. Denne retten til
689 å overføre medlemskapet følger også direkte av lov om boligbyggelag § 4-4.

690 OBOS har ønsket å holde fast ved hovedregelen om at medlemskapet er personlig. Derfor har retten til
691 å overføre medlemskapet blitt begrenset til de tilfelle som følger direkte av loven. Styret finner det ikke
692 ønskelig å utvide retten til å overføre medlemskapet.

693

694 **Styrets innstilling til vedtak:**

695 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

696

697

698 **7. Forslag fra Atle Olsen**

699

700 **Forslaget:**

701 Mer synlig forkjøpsrett og informasjon til de som har meldt dette på bolig. Klare frister for å akseptere når
702 forkjøpsrett er tilbudt.

703

704 Hvordan ønsker styret å gjøre informasjon mer tilgjengelig rundt prosesser, og hvordan stiller man seg til
705 faste frister for å akseptere forkjøpsrett.

706

707

707 **Forslagsstillers begrunnelse:**

708 I budrunder er det per i nå ingen innsynsrett for meldt forkjøpsrett, og vanskelig for medlemmer å vite
709 hvordan man stilte seg i forhold til andre. Det er også utfordrende å vente i lengre tid for at de med lengre
710 ansiennitet skal bruke flere timer på å avklare om de skal bruke forkjøpsretten. Det bør være en frist fra
711 de blir forespurt til den må benyttes.

712

713 **Styrets merknader til forslaget:**

714 Alle som ønsker det kan via boligannonsen benytte den digitale tjenesten "abonnere på ansiennitet", og
715 motta informasjon om den lengste innmeldte medlemsansiennitet. Dette kan gjøres gjennom obos.no eller
716 ved bruk av OBOS-appen. Informasjonen oppdateres løpende (sanntid) frem til meldefristen er utløpt. I
717 tillegg sendes det varsler per SMS til interessenter som har bedt om SMS-varsling, med oppdatering om
718 ansiennitet. Det foretas varsling/oppdatering per SMS kun når OBOS mottar melding fra en ny interes-
719 sent med lengre ansiennitet. I tillegg til dette blir det dagen før OBOS iverksetter avklaring av forkjøpsrett,
720 sendt SMS til alle som har meldt seg innen meldefristen.

721

722 Styret anser på bakgrunn av dette at det allerede er etablert gode rutiner for å sikre medlemmene
723 informasjon ved avklaring av forkjøpsretten. Denne delen av forslaget anses uansett ikke egnet for
724 avstemming på generalforsamlingen, og henvendelsen oversendes administrasjonen til orientering og
725 eventuell oppfølging.

726 Forslaget om klare frister for å akseptere tilbud om å kjøpe en bolig, antas å gjelde avklaring av forkjøps-
727 rett der selger har valgt å avklare forkjøpsretten på raskeste måte, det vil si ved forhåndsavklaring. Ved
728 forhåndsavklaring av forkjøpsrett gjelder en frist fastsatt i lov om borettslag § 4-15. Fristen er fem hverda-
729 ger regnet fra borettslaget v/OBOS har mottatt melding om at bud er akseptert (salgsmelding).

730

731 OBOS har etablert rutiner for å oppnå rask og sikker avklaring av forkjøpsretten. Dette har resultert i at
732 forkjøpsretten, i de aller fleste tilfelle, blir avklart allerede første virkedag etter mottatt salgsmelding. Det
733 betyr at forkjøpsretten vanligvis avklares fire dager raskere enn lovens frist på fem virkedager. Vi har
734 grunn til å tro at OBOS er boligsamvirkets raskeste når det gjelder å avklare forkjøpsrett.

735

736 Hurtighet er likevel ikke det eneste hensynet som må tas ved avklaring av forkjøpsrett. Det er også
737 viktig at avklaringen gjennomføres på en forsvarlig måte for å unngå at det gjøres feil, og for å sikre at
738 medlemmene faktisk får den retten de har krav på. Av forskjellige årsaker kan den som får tilbudet om å
739 kjøpe boligen, ha behov for litt tid til å treffe avgjørelse om bruk av forkjøpsretten. Derfor gis den med best
740 forkjøpsrett, og som får tilbud om å kjøpe den aktuelle boligen, en rimelig frist, vanligvis noen få timer, til å
741 treffe endelig avgjørelse om kjøp av boligen.

742

743 Det er forståelig at medlemmer som ønsker å kjøpe en bolig, og som venter på at forkjøpsretten avklares,
 744 ønsker kortest mulig ventetid og størst mulig forutsigbarhet. Som nevnt foran sørger OBOS alltid for
 745 at fristen på fem dager overholdes med god margin. Dersom vi innen femdagersfristen skulle ha faste
 746 frister for å svare på tilbud om bruk av forkjøpsrett, ville nok denne fristen måtte gjøres såpass lang at
 747 avklaringstiden reelt sett ville øke i mange av sakene. Vi tror derfor medlemmene alt i alt er tjent med at
 748 nåværende ordning opprettholdes.

749

750 **Styrets innstilling til vedtak:**

751 Styret innstiller på at forslaget om å fastsette en generell frist for å avklare tilbud om bruk av forkjøpsrett
 752 ikke tas til følge.

753

754

755 **8. Forslag fra Tor Jan Vatne**

756

757 **Forslaget:**

758

759 Styret må terminere avtalen med Tryg forsikring

759

760 **Forslagsstillers begrunnelse:**

761

762 Jeg har ekstremt dårlig erfaring med Tryg; Etter å ha holdt på i 3 år med en klage på retts hjelp på rei-
 763 seforsikringen, vil Tryg ennå ikke betale mitt utlegg. Trass i dokumenterte utgifter til advokat, forliksråd,
 764 immigrasjonsmyndigheter etc. Klage ble fremsatt overfor Forsikringsklagenemnda, men Tryg fremsatte
 765 falske påstander i sitt saksinnlegg overfor dette organet. Jeg må nå engasjere en ny advokat som på
 766 uhildet grunnlag vil notarialbekrefte forhandlingene som foregikk i Forliksrådet. Etter denne dokumenta-
 767 sjonen vil jeg politianmelde Tryg Forsikring for falsk forklaring,

767

768 **Styrets merknader til forslaget:**

769

770 Styret synes det er beklagelig at forlagsstiller har dårlig erfaring med en av OBOS sine partnere i
 771 fordelsprogrammet, men er samtidig av den oppfatning at ett medlems erfaringer ikke egner seg som
 772 grunnlag for å terminere det som har vært et langvarig samarbeid med det vi oppfatter som et seriøst
 773 forsikringsselskap og et godt og attraktivt medlemstilbud til OBOS-medlemmene.

773

774

775 Samarbeidet med Tryg, er som med andre selskap som deltar i fordelsprogrammet, regulert av en
 776 Partner-avtale som er undergitt en definert varighet. En umiddelbar terminering av denne avtalen kan bli
 777 ansett som et kontraktsbrudd som kan lede til erstatningskrav mot OBOS.

777

778

779 Styret vil legge til at generalforsamlingen i normaltilfellene vil være et lite egnet organ for å ta stilling til
 780 hvilke selskaper som bør eller ikke bør være del av OBOS sitt fordelsprogram eller samarbeidspartner
 781 med OBOS da dette tilhører styrets og daglig leders myndighetsområde etter loven.

781

782 **Styrets innstilling til vedtak:**

783

784 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

784

785 **9. Forslag fra Siv Hedvig Bjørnstad**

786

787 **Forslaget:**

788

789 Arbeide for at politiske myndigheter fjerner egenkapitalkrav for lån til primærbolig.

789

790 **Forslagsstillers begrunnelse:**

791

792 *(Ikke begrunnet, red. anm)*

792

793

794

795

796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848

Styrets merknader til forslaget:

OBOS har ved flere anledninger arbeidet aktivt opp mot myndighetene ved endringer i regelverket rundt boligfinansiering. Vi har gitt innspill der vi har vært mot et absolutt krav til 15 prosent egenkapital ved boligkjøp og jobbet for å få på plass en fleksibilitetskvote for å unngå at egenkapitalkravet skulle gjelde uten unntak. Det har også vært viktig for oss å unngå innstramminger i fleksibilitetskvotene i de senere revisjoner av forskriften. OBOS har også vært opptatt av å opprettholde kravet om 40 prosent egenkapital for å kjøpe sekundærboliger i Oslo.

Kombinasjonen av høye boligpriser og høye egenkapitalkrav fra bankene, gjør at det for mange er vanskelig å kjøpe egen bolig, selv om de har en fast jobb med en vanlig inntekt.

OBOS er følgelig bevisste på hvor vanskelig det er for mange å komme inn i boligmarkedet i pressområder generelt, og i Oslo spesielt, særlig om man kun kan basere seg på én inntekt. Derfor har OBOS utviklet to innstegsmodeller for å gjøre det lettere for lavtlønte eller medlemmer med lav egenkapital å kjøpe sin første bolig, OBOS Bostart og OBOS Deleie. Med ordningene OBOS Bostart og OBOS Deleie trenger man mindre egenkapital og lån. Styret besluttet i desember 2021 en vesentlig skalering av disse ordningene. Det gjorde vi for at enda flere av våre medlemmer skal få muligheten til å eie egen bolig. I Oslo-området betyr opptrappingen at rundt 70 prosent av alle borettslagsleiligheter OBOS bygger de kommende årene, vil bli lagt ut for salg til OBOS-medlemmene med ordningene Bostart og Deleie. I andre deler av landet med lavere boligpriser, vil dette gjelde for rundt halvparten av alle nye borettslagsleiligheter. Deleie-ordningen tilbys også i OBOS' svenske virksomhet.

Styret vil videre nevne at i siste del av 2021 etablerte OBOS, Oslo kommune, Bane Nor Eiendom og NREP selskapet «Oslobolig». Målet til dette selskapet er å gjøre det enklere å etablere seg i boligmarkedet for førstegangskjøpere og andre som ikke klarer å kjøpe egen bolig. Selskapet er i oppstartsfasen og skal selge boliger etter Deleie-modellen.

Styret vurderer at de nevnte satsninger vil være en målrettet og effektiv måte å hjelpe flere av dem som trenger det mest, inn på markedet uten at man samtidig fjerner kravet til egenkapital.

Et krav til egenkapital er fornuftig for å skjerme husholdningene mot for store lånopptak og sikre den finansielle stabiliteten. For stor tilgang til lånefinansiering vil også kunne medvirke til sterk økning i boligprisene dersom det ikke bygges tilstrekkelig antall boliger i forhold til etterspørsel.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

10. Forslag fra Leif Sandtorv**Forslaget:**

OBOS bruker frie midler til å kjøpe areal i Oslomarka for å være posisjonert for fremtiden

Forslagsstillers begrunnelse:

En by i utvidelse møter ønsker om lave bygninger grunnet sollyset her. Skal man bærekraftig forflytte seg, må man være i Oslo. Før det blir et politisk flertall uten tradisjon for å bruke marka, bør OBOS være posisjonert for å få til en god utvikling.

Er dette langsiktig posisjonering i tråd med OBOS tradisjon?

Styrets merknader til forslaget:

Det er flere grunner til at styret p.t. ikke anser det aktuelt å bruke ressurser på erverv av arealer i Marka:

- Det følger av lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) §§ 4 og 5 at Marka

849 er landbruks- natur og friluftsområde (LNF-område), og at det i Marka gjelder et forbud mot bygge- og
850 anleggstiltak.

- 851 • OBOS er ikke kjent med at det er arealer i Osloområdet som er til salgs.
- 852 • Selv om arealer i Marka var til salgs, ville det være usikkert om myndighetene ville gitt konsesjon for kjøp
853 av arealene
- 854 • Erverv av arealer i Marka med sikte på fremtidig boligbygging ville dessuten være langt mer kontroversi-
855 elt enn de fleste andre steder i Norge og Sverige

856

857 På bakgrunn av dette ser ikke styret på Marka som et aktuelt utbyggingsområde for boliger, og finner
858 derfor ikke grunn til å bruke ressurser på å kjøpe arealer i Marka.

859

860 **Styrets innstilling til vedtak:**

861 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

862

863

864 **11. Forslag fra Marco Barrios**

865

866 **Forslaget:**

867

868 1.) I would like OBOS to evaluate the possibility of using the existing SALTO NFC access system also for
869 the attic, basement, mailboxes, and outdoor storage room, or alternatively consider changing the locks,
870 including the apartment doors, to work with only one key. In Finland this is very common even in older
871 buildings. ABLOY and other known companies sell such solutions.

871

872 2.) Additionally, I would like OBOS to evaluate the use of the existing SALTO access system with mobile
873 phones. The access control devices installed in Oppsal Borettslag support this, according to the manu-
874 facturer's website.

874

875 **Forslagsstillers begrunnelse:**

876

877 **Styrets merknader til forslaget:**

878

879 Generalforsamlingen vil i normaltilfellene være et lite egnet organ for å ta stilling til hvilke selskaper som
880 OBOS skal kjøpe varer og/eller tjenester fra. Årsaken er at dette tilhører styrets og daglig leders myndig-
881 hetsområde etter loven. Generalforsamlingen bør etter styrets syn følgelig være tilbakeholden med å fatte
882 vedtak i herværende sak.

882

883

884 Styret vil likevel nevnte at OBOS Eiendomsforvaltning allerede tilbyr produktet OBOS Nøkkel. OBOS
885 Nøkkel er en elektronisk dørlås som flytter nøkkelknippet til mobilen og hvor man enkelt kan åpne dører
886 og dele nøkler med familie, venner og andre. OBOS Nøkkel synes å ha de fleste av de egenskapene som
887 forslagsstiller trekker frem, og det er allerede en rekke borettslag og sameier som har tatt dette i bruk
888 både i fellesareal og i oppganger.

888

889 Når det gjelder eventuell bruk av Salto NFC i Oppsal Borettslag, er dette et forslag som generalforsam-
890 lingen i OBOS ikke har myndighet til å fatte vedtak om. Et slikt forslag må rettes direkte til styret i Oppsal
891 Borettslag.

891

892 **Styrets innstilling til vedtak:**

893 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

894

895

896 **12. Forslag fra Janne Stenvaag**

897

898 **Forslaget:**

899

900 OBOS går tilbake til sitt opprinnelige mandat og slutter av den grunn og bygge leiligheter til 120 000 000
901 kroner.

901

902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954

Forslagsstillers begrunnelse:

Det er hårreisende å se hvordan OBOS de siste årene bygger leiligheter bl.a. på Majorstuen i 20-120 millioners klassen. Jeg ønsker at virksomheten skal dreie seg om å skaffe vanlige medlemmer, bl.a. de som ellers er uten mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet, mulighet for å eie sin egen bolig.

Styrets merknader til forslaget:

Styret bemerker at forslaget bygger på et premiss om at OBOS bygger leiligheter til 120 000 000 kroner. Dette premisset er ikke korrekt. Styret vil likevel presisere at OBOS ikke har til intensjon å bygge leiligheter til denne eller noe som nærmer seg den prisklassen. Saken fra Middelthuset på Majorstua, som fikk en del negativ oppmerksomhet i pressen før fjorårets generalforsamling, er ikke representativ for tidligere virksomhet i OBOS, og skal heller ikke være det for fremtidig drift av OBOS.

OBOS har de siste årene prioritert et høyt byggevolum for å levere på formålet om å sørge for boliger til sine medlemmer. Dette er en strategi som har vært bredt forankret i representantskap, styre og generalforsamling. OBOS-konsernet er den største boligutvikleren i Norge. Det ble solgt 3 550 boliger i 2021, mot 3 262 boliger i 2020. Ved utgangen av 2021 hadde konsernet 5 691 boliger under produksjon. Alt overskudd fra OBOS sin virksomhet reinvesteres i virksomheten, og særlig til boligutvikling.

OBOS har i Norge bygget mer enn 10 000 boliger de siste 5 årene, mot rundt 5 000 boliger i de foregående fem årene. Dette er på fem år en dobling av boligtilbudet til medlemmene.

Medianprisen på OBOS-leiligheter solgt i Oslo, som er landets dyreste område, er siden 2019 rundt 5,5 millioner kroner. Siden dette er medianen, så selges halvparten av boligene til en pris under dette beløpet. Dette er mye penger, men like fullt oppnåelig i dag for folk flest. Det er av flere tusen boliger som OBOS har bygget de siste årene, bygget kun 1 leilighet som har nærmet seg 100 millioner kroner. Styret deler oppfatningen at boliger i denne prisklassen ikke er noe OBOS skal bygge fremover. Styret mener imidlertid at det er i medlemmenes interesse å bygge boliger på attraktive steder selv om dette kan innebære at det bygges boliger som for mange medlemmer oppfattes som svært dyre, eksempelvis Fornebu eller Sandviken i Bergen. Motsatsen er at man i samme område vil bruke OBOS sine boligkjøpsmodeller OBOS Bostart og OBOS Deleie for å gjøre disse boligområdene tilgjengelig for flere kjøpergrupper, og dermed bidra til økt sosial bærekraft.

Arbeidet med å styrke OBOS' boligsosiale profil er videreført i 2021 og 2022, slik det er ønsket av medlemmene. Det ble i 2021 lagt ut for salg 652 boliger med tilbud til medlemmene om å kunne benytte Deleie- eller Bostart-ordningene.

Styret besluttet i desember 2021 en vesentlig skalering av ordningen. Fra og med 2022 har OBOS en ambisjon om at 8 500 boliger blir tilbudt med slike modeller de neste fem år. I Oslo-området betyr opptrappingen at rundt 70 prosent av alle borettslagsleiligheter OBOS bygger de kommende årene, vil bli lagt ut for salg til OBOS-medlemmene med ordningene Bostart og Deleie. I andre deler av landet med lavere boligpriser, vil dette gjelde for rundt halvparten av alle nye borettslagsleiligheter. Deleie-ordningen tilbys også i OBOS' svenske virksomhet.

På samme vis har OBOS de siste årene gjort store investeringer i utvikling av områder der man kan tilby boliger til en lavere pris enn ellers, eksempelvis Groruddalen og Rosenholm i Oslo. Styret vurderer at de nevnte satsninger vil være en målrettet og effektiv måte å hjelpe flere av dem som trenger det mest inn på markedet. Det ovennevnte viser også at OBOS fokuserer sin virksomhet rundt å skaffe bolig for vanlige medlemmer, også de som har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

955 **13. Forslag fra Erik Hofland**

956

957

Forslaget:

958

Dele ut medlemmenes penger ut til medlemmene, og avvikle OBOS.

959

960

Forslagsstillers begrunnelse:

961

OBOS har utspilt sin samfunnsrolle og vært til god hjelp for mange. Nå har det dog kommet dit hen at OBOS er mer ødeleggende enn givende for samfunnet. Begrunnelsen bak dette er:

962

- Det er ingen formelle "eiere" som stiller avkastningskrav på investert beløp. Hva ledelse gjør og mener om dette er irrelevant da "herreløse" penger ikke teller.

963

- På grunn av lovverket rundt OBOS som selskapsform, så kan man føre regnskap annerledes enn konkurrerende aktører eid av investorer. Dette privilegiet gjør at OBOS kan pushe sine "marginer" langt mer enn andre konkurrerende aktører, som igjen gjør at OBOS presser opp tomtepriser på et hvert prosjekt de er innblandet i. Denne "ekstraregningen" tar forbruker ved at OBOS tilbyr "markedspris" på boligene sine. Se f.eks. prosjektet ved Colosseum. Eller hele Fornebu.

964

965

966

967

968

969

970

Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.

971

972

973

Styrets merknader til forslaget:

974

Styret er ikke enig i forslagsstillers premiss om at OBOS "har utspilt sin samfunnsrolle". Det vises i denne anledning til de redegjørelser som ellers er gitt om OBOS' store medlemsvekst, rekordstore boligproduksjon og den storstilte satsingen på nye boligkjøpsmodeller som senker terskelen for inntreden i boligmarkedet for store grupper.

975

976

977

978

979

Det er videre styrets oppfatning at forslagsstiller legger feil premisser til grunn når han sammenligner OBOS som boligbyggelag og samvirkeforetak med kapitalelskaper. Medlemmene (andelseierne) har ikke blitt medlemmer for å investere sin kapital, men for å få dekket sine boligrelaterte behov.

980

981

982

983

Medlemmene (andelseierne) har følgelig ikke noe krav på boligbyggelagets formuesmasse, og det finnes ingen lovlig måte å overføre denne til medlemmene (andelseierne) på. Kapital som bygges opp gjennom OBOS' virksomhet skal forbli i laget og bidra til å realisere våre lov- og vedtektsfestede formål.

984

985

986

987

Dette er et bevisst valg fra lovgiver når boligbyggelags- og samvirkelovgivningen for øvrig ble gitt. Lagets formuesmasse skal bli i boligbyggelaget og brukes til å fremme lagetets formål, som er å dekke medlemmenes (andelseiernes) boligbehov.

988

989

990

Styrets innstilling til vedtak:

991

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

992

993

994

995

14. Forslag fra Anne Kristin Skotland

996

997

Forslaget:

998

OBOS ser seriøst på våre nye "stilige" Obosblader, og vurderer om denne nye "layouten" er et nødvendig forbruk.

999

1000

1001

Forslagsstillers begrunnelse:

1002

Obos-bladet er blitt en miljø-versting.

1003

Det snakkes så mye om bærekraft, miljøvennlighet og jordas ressurser.

1004

Obosbladet har det siste året (?) blitt kjempe-tykt. Er det noen fremadstormende stylister som har fått ideen om at bladet skal være SÅ lekkert ?

1005

1006

Det har blitt massevis av helsides bilder. Ta f eks blad nr 1 feb.2022

1007

- 1008 Jeg teller 24 helsides bilder !!
- 1009 Dette er mye unødvendig papirbruk og farger til trykking !
- 1010 Tenk hvor mange tonn papir som går til spille !
- 1011 Dette er ikke hva vår tide og jorda trenger !
- 1012
- 1013 **Styrets merknader til forslaget:**
- 1014 Styret i OBOS ser med stolthet på at OBOS-bladet innehar fjerdeplassen over Norges mest leste ma-
- 1015 gasiner og førsteplassen i Oslo og omegn. OBOS-bladet anses som et svært nyttig medium for å holde
- 1016 medlemmene oppdatert på det som skjer i OBOS, eksisterende medlemsfordeler, nye boligprosjekter
- 1017 og annet som angår medlemmene våre. Totalopplaget og antall sider i OBOS-bladet har naturlig nok økt i
- 1018 takt med medlemsmassen. OBOS bygger også mer enn noen gang, og bladets mest populære innhold er
- 1019 nettopp bolig- og medlemssidene. I dag er opplaget på rundt 405.000.
- 1020
- 1021 Styret er ikke enig i alle forslagstillers påstander knyttet til OBOS-bladet og finner derfor grunn til å
- 1022 presisere enkelte forhold: Antall sider i OBOS-bladet har vært stabilt på 116 sider siden 2014, med noen
- 1023 få unntak. Papiret som benyttes er både Svanemerket og PEFC-merket. PEFC-merket er en internasjonal
- 1024 standard, som gjør at markedet kan være trygge på at papiret kommer fra bærekraftig skogbruk. OBOS
- 1025 har fått forsikringer fra vår leverandør om at tømmeret som brukes, kommer fra europeiske skoger som
- 1026 ikke avskoges, men hvor ny skog vokser opp. Produksjonen av bladet lever følgelig opp til de strengest
- 1027 miljø- og klimakrav som stilles for nordisk miljø-merking. Papiret blir resirkulert og kan gjenbrukes opp til
- 1028 25 ganger.
- 1029
- 1030 Bladets design gjøres på bakgrunn av profesjonelle prinsipper for markedskommunikasjon. Layout og
- 1031 bildebruk er viktige virkemidler for å kunne nå ut med viktige budskap på troverdig vis og OBOS-bladet
- 1032 har nylig vunnet bransjekåring for sin redaksjonelle design. I en fersk leserundersøkelse for OBOS-bladet
- 1033 (mars 2022, Netigate) svarer også 73 prosent av leserne at de liker bladets design og layout. 60 prosent
- 1034 oppgir at design og layout gjør at det er motiverende å lese bladet.
- 1035
- 1036 OBOS jobber aktivt med å informere medlemmene om hva de må gjøre dersom de ikke ønsker å få
- 1037 tilsendt OBOS-bladet i papirformat. Dette for å unngå at medlemmer kaster bladet uten å lese, eller at
- 1038 husstanden mottar flere blader enn de trenger.
- 1039
- 1040 Siden høsten 2021 har OBOS-bladet hatt som mål å digitalisere minimum 30 prosent av OBOS-bladets
- 1041 innhold i fortrinnsvis OBOS' egne digitale kanaler. Det betyr at den mest relevante informasjonen og
- 1042 inspirasjonen fra bladet også er tilgjengelig digitalt.
- 1043
- 1044 Styret anerkjenner likevel at OBOS-bladet har et visst miljø-avtrykk. Styret vil derfor anbefale at adminis-
- 1045 trasjonen vurderer muligheter for å måle eksempelvis karbon-fotavtrykket til bladet, og eventuelt kjøpe
- 1046 kompenserende CO2-kvoter for å gjøre OBOS-bladet CO2-nøytralt.
- 1047
- 1048 **Styrets innstilling til vedtak:**
- 1049 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
- 1050
- 1051
- 1052 **15. Forslag fra Terje. F. Andersen**
- 1053
- 1054 **Forslaget:**
- 1055 Avvikle forkjøpsretten
- 1056
- 1057
- 1058
- 1059
- 1060

1061 **Forslagsstillers begrunnelse:**
 1062 Forkjøpsretten ble innført i en helt annen historisk kontekst enn den vi har i dag. I dag er bolig en multi-mil-
 1063 lioninvestering. Fast bopæl er blant menneskers basisbehov. Å vente på avklaring på en slik stor og viktig
 1064 investering er blitt en altfor stor psykisk belastning for de det gjelder.

1065 **Styrets merknader til forslaget:**
 1066 Boligtilbudet og forkjøpsretten til boliger er de viktigste medlemsfordelene. Medlemmene benyttet
 1067 forkjøpsretten i ca. 30 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2021. Dette viser at
 1068 forkjøpsretten er relevant også i dagens boligmarked. Samtidig betyr dette at i 70 prosent av salgene ble
 1069 boligene solgt til det medlemmet som hadde det høyeste budet i utgangspunktet.

1070
 1071 Kjøpsprosessen kan nok i noen tilfelle være en belastning for de involverte. Samtidig gir forkjøpsretten
 1072 OBOS-medlemmene en viktig fordel, herunder den fordelen at en rekke medlemmer slipper å delta i
 1073 budrunder enten det gjelder kjøp av ny eller brukt bolig.

1074
 1075 Styret anser det for det første uaktuelt å avvike forkjøpsretten for nye boliger.

1076
 1077 Når det gjelder brukte boliger, så framgår forkjøpsretten av borettslagenes vedtekter. Slike vedtekter kan
 1078 ikke oppheves uten samtykke fra OBOS. Styret er ikke kjent med at det er borettslag som har ytret ønske
 1079 om å oppheve forkjøpsretten. Og dersom borettslagene skulle fremsette slike forslag overfor OBOS, vil
 1080 styret generelt anse det lite aktuelt å skulle samtykke til at borettslagene kan oppheve forkjøpsretten for
 1081 OBOS- medlemmene

1082
 1083 **Styrets innstilling til vedtak:**
 1084 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1085 1086 1087 1088 **16. Forslag fra Karin Vaagen**

1089 **Forslaget:**
 1090 Medlemmer av OBOS som har brukt sin ansiennitet til å kjøpe en leilighet, bør miste den og starte på null.

1091
 1092 **Forslagsstillers begrunnelse:**
 1093 Jeg synes nåværende ordning er urettferdig.

1094
 1095 **Styrets merknader til forslaget:**
 1096 Ved bruk av medlemsansienniteten til å kjøpe brukt bolig, fratras medlemmet muligheten til å benytte
 1097 ansienniteten til å kjøpe bolig i 12 måneder fra kjøpekontrakt signeres. Gjelder det kjøp av ny bolig, er det
 1098 først 12 måneder etter overtakelse av boligen at medlemmet på nytt kan bruke medlemsansienniteten.
 1099 Dette følger av Medlemsvilkårene punkt 7.4.
 1100 Mange medlemmer vil i løpet av sitt liv kjøpe bolig mer enn én gang. Årsakene til det er mange. Det kan
 1101 skyldes økonomi, flytting, familieførøkelse, samlivsbrudd osv. Mange medlemmer har derfor boligbehov
 1102 som tilsier at medlemskapet og ansienniteten bør kunne benyttes til boligkjøp ikke bare én gang pr
 1103 medlem. Dessuten plikter den som bruker ansienniteten til å kjøpe en ny bolig, å legge ut sin «gamle» bolig
 1104 for salg, og slik at medlemmene kan benytte sin medlemsansiennitet til å kjøpe denne boligen.

1105
 1106
 1107 Alt i alt er det styrets oppfatning at medlemsreglene på dette punkt balanserer de ulike hensynene på en
 1108 god måte.

1109
 1110 **Styrets innstilling til vedtak:**
 1111 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1112
 1113

1114 **17. Forslag fra Maria Isabelle Andersson**

1115

1116 **Forslaget:**1117 At OBOS medlemmer med forkjøpsrett på salgsobjekt de er interessert i må være aktive i budrunden
1118 gjennom å møte/godkjenne siste bud.

1119

1120 **Forslagsstillers begrunnelse:**1121 På salgsobjekter der OBOS medlemmer har forkjøpsrett virker det enkelt og greit mer ordentlig, ærlig
1122 og rettferdig for alle involverte at man som medlem faktisk må være aktiv i budrunden på den måten
1123 at man møter/godkjenner det siste budet. Dels for at salg-/kjøpsprosessen alltid bør gå like raskt som
1124 salgsobjekter uten forkjøpsrett men også for at siste budgiver bør ha rett til å bli varslet og dermed gir
1125 dem muligheten til å høye budet sitt.

1126

1127 **Styrets merknader til forslaget:**1128 Forkjøpsretten er kanskje den viktigste medlemsfordelen for mange av medlemmene. Et kjennetegn ved
1129 forkjøpsretten er at medlemmet som har best forkjøpsrett ikke trenger å være aktiv i budrunden. Denne
1130 fordelen knyttet til OBOS-medlemskapet er det derfor etter styrets oppfatning viktig å beholde.

1131

1132 **Styrets innstilling til vedtak:**

1133 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge

1134

1135

1136 **18. Forslag fra Thierry de Groot**

1137

1138 **Forslaget:**1139 Forslag til vedtak, generalforsamlingen i OBOS: OBOS skal slutte å bygge stygge legoklosser.
1140 OBOS skal ansette Saher Sourouri, Administrator for Arkitekturopprøret Norge, i en deltidsstilling som
1141 Direktør for arkitektur. Saher Sourouri skal godkjenne ALLE nye byggeprosjekter etter hans egenvalgte
1142 kriterier, som for eksempel kan være:
1143 - Er bygget / prosjektet pent / vakkert?
1144 - Er bygget / prosjektet menneskevennlig?
1145 - Passer bygget / prosjektet inn i omgivelsene?

1146

1147 **Forslagsstillers begrunnelse:**1148 *(Ikke begrunnet, red. anm.)*

1149

1150 **Styrets merknader til forslaget:**1151 Styret deler ikke forslagsstillers oppfatning om at OBOS bygger "stygge legoklosser". Når det gjelder
1152 forslaget om å ansette en konkret person i OBOS, er dette et forslag som etter styrets oppfatning ikke kan
1153 behandles i generalforsamlingen. Ansettelse tilhører daglig leders myndighetsområde.1154 **Styrets innstilling til vedtak:**

1155 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1156

1157

1158 **19. Forslag fra Egil Dahl**

1159

1160 **Forslaget:**1161 OBOS skal hvert år, særlig i Oslo, sette av noen områder eller prosjekter til utbygging med tradisjonell
1162 samtidsarkitektur.

1163

1164 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1165 OBOS, som en stor aktør, bør bidra mer til variasjon i arkitektoniske uttrykk.

1166

1167 Styrets merknader til forslaget:

1168 Ved utformingen av nye boligprosjekter er det en lang rekke hensyn som må tas. Blant annet må arkitek-
 1169 turen gjerne ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, og ta med seg elementer fra denne. Planmyndig-
 1170 hetene i kommunene legger også klare føringer for byggelinjer, høyder, utforming, farger, materialvalg
 1171 osv. Styret finner det derfor vanskelig å anbefale at det skal settes av spesielle områder eller prosjekter til
 1172 utbygging av en spesiell type arkitektur. Det er også noe uklart for styret hva som ligger i begrepet tradi-
 1173 sjonell samtidsarkitektur. Tradisjonell arkitektur vil nok typisk innebære noe annet enn samtidsarkitektur.
 1174 Styrets oppfatning er at forslagsstillers ønske om variasjon i arkitektoniske uttrykk i stor grad ivaretas ved
 1175 at OBOS benytter mange forskjellige arkitektkontorer i boligprosjektene. OBOS har også flere boligpro-
 1176 sjekter under planlegging som henter inspirasjon fra en mer tradisjonell arkitektur.

1177

1178 Styrets innstilling til vedtak:

1179 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1180

1181

1182 20. Forslag fra Asbjørn Madsen

1183

1184 Forslaget:

1185 Solcellepanel monteres på alle tilgjengelige tak/fasader på nybygg og eksisterende bygg. Forutsatt
 1186 ENOVA-støtte og ingen statlige avgifter. Generert kraft anvendes fortrinnsvis til å redusere fellesutgifter i
 1187 boliglaget, deretter billading og salg.

1188

1189 Forslagsstillers begrunnelse:

1190 Miljøhensyn og økonomi

1191

1192 Styrets merknader til forslaget:

1193 OBOS vurderer bruk av solceller i nye prosjekter som er under utvikling i dag. OBOS har selv over 7500
 1194 m² solceller på de næringsbyggene vi eier.

1195

1196 OBOS Prosjekt tilbyr videre rådgivning i borettslag og sameier som ønsker solceller og jobber overordnet
 1197 sammen med NBBL for å få bedre incentiver for boligselskap som ønsker solceller.

1198

1199 En etablering av solcellepanel på tilgjengelige tak/fasader på nybygg og eksisterende bygg forutsetter
 1200 kompliserte økonomiske- og funksjonsmessige analyser, der lønnsomhet vil avhenge både av tilgjengelige
 1201 støtteordninger og byggenes/fasadenes eksponering mot sol. Det er ikke mulig å forutsette ENOVA-støtte
 1202 og det ikke skal betales statlige avgifter. Forslaget bygger dermed på forutsetninger som ikke er mulig å
 1203 imøtekomme. Styret kan på dette grunnlag heller ikke tilråde dette forslaget, selv om styret for øvrig er
 1204 positive til økt bruk av solcelle-paneler på bygninger der dette er regningssvarende.

1205

1206

1207 Styrets innstilling til vedtak:

1208 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1209

1210

1211 21. Forslag fra Åshild Sæland Forslaget:

1212 Det åpnes for at en medlemsandel kan overføres til andre enn nærmeste familie.

1213

1214 Forslagsstillers begrunnelse:

1215 Har tatt opp denne saken tidligere med OBOS kundeservice. OBOS bør ta inn over seg at dagens familie-
 1216 strukturer er mer sammensatte enn de snevre og utdaterte kriteriene for overføring av medlemsandel
 1217 som OBOS opererer med. Her følger et utdrag fra et tidligere svar fra OBOS (18.08.2021): "Helt enig at
 1218 familiestrukturere endrer seg og da må lover og bestemmelser også henge med etterhvert."

1219

1220 **Styrets merknader til forslaget:**

1221 Det vises til styrets innstilling til sak nr. 6 fra Randi Guttormsen Nærby. OBOS har som der nevnt ønsket å
1222 holde fast ved hovedregelen om at medlemskapet er personlig. Derfor har retten til å overføre medlemskapet
1223 blitt begrenset til de tilfeller som følger direkte av loven. Styret finner det ikke ønskelig å utvide retten til å
1224 overføre medlemskapet.

1225

1226 **Styrets innstilling til vedtak:**

1227 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1228

1229

1230 **22. Forslag fra Hege Lyng**

1231

1232 **Forslaget:**

1233 Jeg foreslår at oppspart ansiennitet kan overføres til flere familiemedlemmer, ikke kun til ett medlem.

1234

1235 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1236 Ordningen med å overføre ansiennitet er fin. Den kan bli enda bedre hvis det blir mulig å tilgodese flere nære
1237 slektninger i tilfeller hvor verdiene det er mulig å arve ikke utgjør stort. Et eksempel er at for barnløse single
1238 som ønsker å tilgodese nieser og nevøer mens tanten selv er i live og noe salg av eiendommer ikke lar seg
1239 gjøre, ville det være fint å kunne hjelpe flere av tantebarna, ikke bare ett av dem. I mitt eksempel er det ikke
1240 andre verdier jeg kan utjevne forskjellsbehandlingen med. Andre borettslag har denne muligheten og jeg
1241 håper OBOS også kan få den muligheten.

1242 Dere står fritt til å omformulere det private eksemplet jeg bruker for å argumentere for forslaget i tilfelle det
1243 blir for privat.

1244

1245 **Styrets merknader til forslaget:**

1246 Styret har i utgangspunktet forståelse for forslaget og begrunnelsen som forslagsstiller gir. Samtidig er det
1247 flere forhold knyttet til en slik ordning som gjør at styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

1248

1249 For det første er det usikkert om det er lovlig å gjennomføre forslaget. Medlemskapet i OBOS gir rettigheter
1250 av flere kategorier. Den ene kategorien er de organisatoriske rettighetene, herunder rett til å fremme forslag
1251 på generalforsamling osv. En annen kategori er de økonomiske rettighetene. Ettersom medlemsansienniteten
1252 gir et fortrinn ved kjøp av bolig, er det naturlig å anse opparbeidet medlemsansiennitet som en økonomisk
1253 rettighet. Lov om boligbyggelag inneholder ikke bestemmelser som eksplisitt verken åpner for, eller forbyr, å
1254 splitte de økonomiske rettighetene og eierskapet til andelen. Dette til forskjell fra aksjeloven som i for eksem-
1255 pel § 8-3 annet ledd tillater at retten til utbytte skilles fra eierretten til aksjen, men ikke for en lenger periode
1256 enn 2 år.

1257

1258 Forslagsstillers forslag vil innebære at medlemsansienniteten med varig virkning skilles fra eierskapet til
1259 andelen, og knyttes til en annen andel i OBOS. Styret er kjent med at minst ett boligbyggelag allerede har
1260 innført en ordning av denne type. Styret finner likevel at det er såpass stor usikkerhet om en slik ordning er
1261 forenlig med loven, at dette bør avklares nærmere før det er aktuelt å innføre en slik ordning.

1262

1263 Dernest er det også viktig at en eventuell rett til å splitte medlemsansiennitet og eierskap til andelen utformes
1264 slik at ordningen virker rettferdig for medlemmene, jf. at medlemsansiennitet ofte kan avgjøre hvem som får
1265 kjøpt en bolig som flere ønsker å kjøpe. Spørsmål som må vurderes er blant annet om et medlem kan motta
1266 ansiennitet fra mer enn ett familiemedlem, om ansienniteten kan tilbakeføres og/eller videreføres et ubegren-
1267 set antall ganger, om det bør gjelde særlige regler for medlemskap som er knyttet til en bolig i et tilknyttet lag
1268 mm. Dersom medlemsansiennitet fritt skal kunne overføres innen den nærmeste familie, kan vi heller ikke
1269 utelukke en utvikling der medlemsansiennitet kjøpes og selges innen familiegruppen.

1270

1271 Hovedregelen er at medlemskapet i OBOS er personlig, og OBOS har ønsket å begrense retten til å overføre
1272 medlemskapet så langt lov om boligbyggelag tillater. En ordning som gir rett til å overføre medlemsansien-

1273 nitet vil reelt sett utgjøre et brudd med dette ettersom hensikten med å overføre et medlemskap vanligvis
 1274 består i å overføre medlemsansienniteten. På bakgrunn av dette, samt usikkerheten om lovligheten, innstiller
 1275 styret på at forslaget ikke vedtas.

1276

1277

Styrets innstilling til vedtak:

1278

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1279

1280

1281

23. Forslag fra Johnny Smerkerud

1282

1283

Forslaget:

1284

OBOS foretar en grundig gjennomgang av rutineene til OBOS Prosjekt AS når det gjelder rådgivningen konsu-
 1285 lentene der gir angående hvorvidt prosjekter skal gjennomføres eller ikke i borettslag og sameier. Økonomisk
 1286 lønnsomhet bør etter min oppfatning utgjøre et avgjørende kriterium for å kunne anbefale gjennomføringen
 1287 av et prosjekt.

1288

1289

Ved å sammenligne den årlige summen av reparasjonskostnadene historisk med den årlige summen av
 1290 anslåtte renter og avdrag som vil følge lån som finansierer et prosjekt, vil man få en god forståelse av lønn-
 1291 somheten i et prosjekt.

1292

1293

Forslagsstillers begrunnelse:

1294

Det bør legges spesiell vekt på at det ikke gis råd om å gjennomføre svært kostbare totalrehabiliteringer, som
 1295 langt overstiger kostnadene med i stedet å fortsette med å reparere et fåtall eller et begrenset antall (små)
 1296 skader, som kan gjennomføres til langt lavere kostnader. Slike altfor tidlige totalrehabiliteringer er som regel
 1297 både ulønnsomme, unødvendige og i strid med intensjonen bak både § 5-12 og § 5-17 i borettslagsloven.
 1298 Både et borettslags og et sameies forsikring dekker normalt eventuelle større skader hvis disse oppstår.

1299

1300

I tillegg til eventuelle tekniske undersøkelser bør OBOS Prosjekt også legge stor vekt på å gi råd om at det
 1301 hvert år blir gjennomført en kartlegging av skadeforekomsten (en gjennomgang av fakturaer vedrørende
 1302 reparasjoner av skader). Dette gjøres for å kunne fastslå om det har vært noen vesentlig økning av skadehyp-
 1303 pighet og reparasjonskostnader i forhold til tidligere år.

1304

1305

Dette er en enkel, men effektiv metode som gir god informasjon om tilstanden på bygningsdeler og om
 1306 behovet for å gjennomføre et prosjekt er til stede eller ikke, og om eventuelt omfanget av et prosjekt. En slik
 1307 kartlegging/kontroll bør som nevnt gjøres hvert år. Med saken og forslaget til vedtak ønsker jeg å rette et
 1308 søkelys mot det som kan være uheldig rådgivning fra OBOS Prosjekt AS om gjennomføring av store og meget
 1309 kostbare, men nødvendige prosjekter i borettslag og sameier.

1310

1311

Dette har jeg erfart i borettslaget jeg selv er andelseier i. Prosjekter der OBOS Prosjekt ble valgt til å være
 1312 prosjektleder, og der lånene for å finansiere prosjektene ble tatt opp i Eika Boligkreditt AS, en finansinstitu-
 1313 sjon der OBOS tidligere var største deleier. Det er indikasjoner på at slik rådgivning også har funnet sted i
 1314 andre borettslag.

1315

1316

I de senere årene har OBOS Prosjekt AS vært aktive i vårt borettslag med diverse prosjekter, blant annet
 1317 som prosjektleder både i forbindelse med utskifting av alle bad, av alle vann- og avløpsrør og ved en såkalt
 1318 rehabilitering av alle balkongene. Dette har vært prosjekter som ble anbefalt gjennomført i henhold til en
 1319 vedlikeholdsplan som OBOS Prosjekt fremla etter at de fikk innpass i borettslaget. Andelseierne har imidler-
 1320 tid kun fått kjennskap til enkelte deler av innholdet i denne planen.

1321

1322

I november 2021 sendte jeg en varseltekst i to deler både til styret i OBOS ved styreleder Roar Engeland og til
 1323 konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj vedrørende disse forholdene.

1324

Det viktigste forholdet i denne teksten dreier seg om en meget ulønnsom og meget unødvendig skroting
 1325 av alle vann- og avløpsrørene og alle badene i vårt borettslag. Prosjektet var et resultat av tapsbringende

- 1326 og utilbørlig rådgivning fra OBOS Prosjekt der de som profesjonell aktør tilsynelatende har satt sine egne
1327 interesser foran interessene til en ikke-profesjonell kunde i strid med god forretningsskikk. Sammen med
1328 andre prosjekter har dette i løpet av få år ført til en meget kraftig gjeldsoppbygging og en tilsvarende stor
1329 økning av felleskostnadene i borettslaget.
1330
- 1331 I teksten til ledelsen i OBOS fulgte også der en oppfordring om å ettergå/kontrollere deler av virksomheten
1332 til OBOS Prosjekt, med spesiell vekt på rådgivningen vedrørende en påstått nødvendighet av å gjennomføre
1333 totalrehabiliteringer i stedet for å fortsette med å reparere enkeltskader til langt lavere kostnader.
1334
- 1335 Det er store forskjeller på kvalitet og levetid på vann- og avløpsrør. I et stort oppslag på forsiden av Aften-
1336 posten 19. juni 2019 stod følgende: «Vi drikker vann i rør fra da kongen var svensk». I artikkelen står det for
1337 eksempel: «60 kilometer av vannledninger i Oslo sentrum ble lagt mellom 1860 og frem til 1890-årene».
1338 Videre stod det: «Paradoksalt nok er de eldste vannrørene et lite problem». Og videre: «Vi har mye større
1339 trøbbel med rør som er lagt like etter krigen».
1340
- 1341 Å være tilnærmet blindt fiksert på en mer eller mindre tilfeldig valgt «forventet levealder» på rørene for å
1342 avgjøre behovet for utskifting, bærer ofte galt av sted. Det gjelder også rør i boligblokker.
1343
- 1344 Det er i utgangspunktet andelseiernes plikt å vedlikeholde de indre flatene i en leilighet. Det gjelder også på
1345 badet.
1346
- 1347 «Metoden» til OBOS Prosjekt ser ut til å være at de lanserer en vedlikeholdsplan når de får innpass i et
1348 borettslag. Deretter blir ofte store og små prosjekter anbefalt/foreslått gjennomført i løpet av relativt kort tid.
1349
- 1350 Andre virkemidler ser ut til å være bruk av eksterne styreledere, møteledere, konsulenter fra OBOS Prosjekt
1351 eller andre nærstående aktører til OBOS som synes å sirkulere rundt i borettslag og på generalforsamlinger
1352 der OBOS Prosjekt er aktive. De fleste andelseiere har liten eller ingen faglige kunnskaper om prosjekter som
1353 blir foreslått gjennomført på en generalforsamling. De blir lett offer for fagfolkens tekniske språkbruk.
1354
- 1355 Eksempelvis var det samme styreleder i tre store borettslag der vann- og avløpsrørene og badene ble skiftet
1356 ut omtrent samtidig. I to av borettslagene, inklusive eget borettslag, var OBOS Prosjekt prosjektleder og
1357 entreprenøren var den samme. Også i det tredje borettslaget var OBOS Prosjekt aktive med prosjekter.
1358
- 1359 Finansiering av prosjektene virker ofte å skje i OBOS-banken eller i Eika Boligkreditt.
1360 Hver del i den nevnte varselteksten til ledelsen i OBOS har et punktvis sammendrag. Nedenfor følger sam-
1361 mendraget til den første tekstdelen, men med noen mindre endringer. Dette sammendraget passer også godt
1362 som en ytterligere begrunnelse for forslaget til vedtak. Sammendraget dreier seg hovedsakelig om utskifting-
1363 gen av vann- og avløpsrørene og badene i borettslaget jeg er andelseier i.
1364
- 1365 Men totalkostnadene for alle gjennomførte prosjekter så langt blir også berørt.
1366 (En ytterligere begrunnelse for forslaget)
1367
- 1368 Et sammendrag av innholdet i del 1
- 1369 • Regnskapsnoter med grovt uriktige og villedende tallfeil på opptil flere titalls millioner kroner gjennom flere
1370 år i regnskapene til vårt borettslag. Dette gjelder særlig notene for pante- og gjeldsbrevlån.
1371
 - 1372 • Hovedsakelig skjedde dette i de samme årene som da borettslagets gjeld økte dramatisk fra drøyt 5 millio-
1373 ner kroner til en knugende gjeldsbyrde på nærmere 86 millioner kroner.
1374
 - 1375 • En kostnadsbombe anslått til rundt 135 millioner kroner ble først forsøkt utplassert i regi av OBOS Prosjekt
1376 AS og styret i 2011. Dette fremkom i et stort infoskriv utdelt i april samme år. Det dreide seg både om en
1377 utskifting av vann- og avløpsrørene og badene og om en utvidelse av balkongene i Bølerskogen Borettslag II.
1378

- 1379 Med en anslått rente på 5,1 % den gangen ville samlede renter og avdrag gjennom 30 år summere seg til over
1380 en kvart milliard kroner. Intet mindre!
- 1381
- 1382 • Etter hvert ble disse prosjektene sammen med enkelte mindre prosjekter gjennomført til en noe lavere
1383 kostnad, løselig anslått til drøyt 110 millioner kroner. Balkongprosjektet ble også endret og gjennomført til en
1384 lavere kostnad enn den opprinnelige (jevnfør del 2). Lånene for å finansiere prosjektene ble tatt opp i Eika
1385 Boligkreditt AS, der OBOS på denne tiden var største deleier.
- 1386
- 1387 • I tillegg til den kraftige økningen av borettslagets gjeld, økte også felleskostnadene meget sterkt med rundt
1388 70 % i løpet av få år. Også dette bidro til å dekke prosjektkostnadene.
- 1389
- 1390 • En kartlegging basert på enkeltfakturaene for hver skadereparasjon viste at det i løpet av de 4 årene 2009-
1391 2012 og de fire første månedene i 2013 kun var én skade med gjennomrusting på en avløpsdel i en kjeller. Det
1392 kostet 6 133 kroner å skifte ut denne delen. I løpet av de samme årene var det kun registrert 4 småskader på
1393 stigeledningene (vannrørene) fra kjellergulvene og opp gjennom leilighetene. Det kostet ca. 10 200 kroner i
1394 gjennomsnitt å reparere disse skadene.
- 1395
- 1396 Det var skrotingen av disse rørene fra kjellergulvene og opp gjennom leilighetene (badene) som tvang frem en
1397 skroting også av alle badene, inklusive ca. 100 nyere oppussede bad. Prosjektet ble påbegynt i januar 2014.
- 1398
- 1399 I tillegg var det noen få småskader på de øvrige vannrørene i kjellerne og på sirkulasjonsledningene der. Til
1400 sammen betalte borettslaget ca. 60 000 kroner i året i reparasjonsutgifter i gjennomsnitt for de 3 første
1401 årene, og enda litt mindre i 2012, det vil si ca. 45 000 kroner. Et behov for utskifting av alle rørene og badene i
1402 borettslaget på dette grunnlaget var det svært vanskelig å få øye på.
- 1403
- 1404 • Like fullt holdt OBOS Prosjekt fast ved anbefalingen om å skrote alle rørene og badene, noe de tidligere
1405 hadde anbefalt å gjøre i «nærmeste fremtid» i en rapport til borettslaget.
- 1406 • Med en sluttsum på rundt 50 millioner kroner ble utskiftingen av rørene og badene i borettslaget en del
1407 lavere enn først antatt. Like fullt ble dette prosjektet ekstremt ulønnsomt.
- 1408 Nedbetalingstiden er 30 år på lån som har blitt tatt opp for å finansiere prosjektet. Det blir et gjennomsnitt på
1409 1 666 666 kroner i avdrag hvert år i 30 år.
- 1410
- 1411 Borettslaget betalte i 2016 anslagsvis rundt 900 000 kroner i renter for det aktuelle lånet. Sammen med det
1412 årlige gjennomsnittsavdraget betalte andelseierne omtrent 2,5 millioner kroner i renter og avdrag dette året
1413 for lånet som finansierte utskiftingen av alle rørene og badene. Dette skjedde selv i en tid da rentenivået var/
1414 er rekordlavt.
- 1415 Lignende beløp må borettslaget betale årlig i mange år fremover. Størrelsen på de årlige rentene og avdrage-
1416 ne vil selvsagt variere med rentenivået og størrelsen på avdragene. Men ifølge prognosene til Norges Bank vil
1417 rentene øke i tiden fremover.
- 1418 • Sammenlignet med at vi betalte rundt 60 000 kroner per år i reparasjonskostnader i årene før prosjektet
1419 ble gjennomført, fremstår prosjektet som totalt forkastelig og unødvendig.
- 1420
- 1421 Eventuelle større skader blir dekket av borettslagets forsikring.
- 1422
- 1423 • Således virker dette å være et ekstremt dyrt tapsprosjekt som følge av en form for utilbørlig og tapsbringen-
1424 de rådgivning om gjennomføring av et nødvendig prosjekt som har ført til millioninntekter for OBOS Prosjekt
1425 og morselskapet.
- 1426 OBOS Prosjekt var prosjektleder for prosjektet. Samtidig ble lånene for å finansiere prosjektene som nevnt
1427 tatt opp i Eika Boligkreditt AS, der OBOS den gangen var største deleier.
- 1428
- 1429 Det vil si at OBOS Prosjekt med sin rådgivning har satt sine egne interesser foran kundens interesser og
1430 behov. Den nødvendige aktsomhet som en profesjonell part skal vise i sin rådgivning til en ikke-profesjonell
1431 part i samsvar med kravene til god forretningsskikk, har det vært lite av i denne pådrivervirksomheten.

- 1432 • Det er store forskjeller på kvalitet og levetid på vann- og avløpsrør
1433 Ifølge borettslagsloven § 5-12 er det i utgangspunktet andelseiernes plikt å vedlikeholde indre flater, rør og
1434 ledninger i en leilighet, og eventuelt skifte disse. Det gjelder badet likeså meget som stue, kjøkken og soverom.
1435 • I stedet for å anbefale en utskifting av alle vann- og avløpsrørene og badene, burde OBOS Prosjekt ha
1436 anbefalt vårt borettslag om å fortsette med å reparere et fåtall skader enkeltvis, slik det hadde blitt gjort
1437 siden borettslaget ble ferdigstilt. Men da hadde selskapet tapt prosjektlederinntekter og Eika Boligkreditt
1438 hadde tapt renteinntekter gjennom mange år.
- 1439
1440 En samtidig anbefaling om å utarbeide en årlig statistikk over forekomsten av skader for på den måten å
1441 kunne skaffe seg en oversikt og en god kontroll over utviklingen av skadeomfanget og reparasjonskostnadene
1442 i borettslaget, hadde også vært på sin plass. En statistikk basert på fakturaene for skadereparasjoner vil gi
1443 den beste informasjonen om tilstanden på vann- og avløpsrørene, og om det eventuelt er i ferd med å oppstå
1444 et behov for en større utskifting.
- 1445 • Etter min oppfatning bør OBOS Prosjekt i denne sammenhengen stilles til ansvar for sin grovt villedende og
1446 tapsbringende rådgivning.
- 1447
1448 • Gjennomføringen av unødvendige prosjekter i borettslag og sameier hever terskelen for å kunne etablere
1449 seg i boligmarkedet betydelig ved at felleskostnadene øker kraftig. Det gjør det enda vanskeligere for unge
1450 mennesker og andre vanskeligstilte å finne et fotfeste i dagens samfunn.
- 1451
1452 I sin tid ble OBOS etablert for å styrke den sosiale boligbyggingen. Ved å gjennomføre slike unødvendige
1453 prosjekter, bidrar OBOS i stedet til å undergrave og svekke den sosiale boligpolitikken.
- 1454
1455 På denne måten svikter også OBOS i den sosiale boligbyggingen.
- 1456 • Enkelte av erfaringene høstet i vårt borettslag bør etter min oppfatning også være interessante for offentlig-
1457 heten.
- 1458
Styrets merknader til forslaget:
- 1459 Styret tar til etterretning at forslagsstiller er uenig i de vedlikeholdsprosjekter hans borettslag har gjennom-
1460 ført. Styret legger imidlertid til grunn at disse er behandlet av borettslagets egne styrende organer, og at alt
1461 som er gjennomført er forankret i vedtak her.
- 1462
1463 Styret er videre kjent med at forslagsstiller i sin tid forsøkte å gå rettens vei for å få stanset borettslagets rør-
1464 og våtromsprosjekt, men at han tapte sin sak i alle rettsinstanser, jf. bl.a. Borgarting lagmannsretts kjennelse
1465 av 15. Januar 2014 (LB-2014-3973), anke til Høyesterett ble forkastet.
- 1466
1467 Styret påpeker at beslutningen om et borettslag skal igangsette et vedlikeholdsprosjekt helt og holdent er en
1468 sak for borettslagets styre og generalforsamling. Dette gjelder både når prosjekter skal gjennomføres, hvilke
1469 metoder som skal anvendes og hvilket nivå det skal vedlikeholdes til.
- 1470 OBOS Prosjekt AS er kun en rådgiver for styrene i denne anledning, hvilke råd som eventuelt skal gis må bero
1471 på et faglig skjønn og en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.
- 1472
1473 Styret finner det helt uhensiktsmessig at generalforsamlingen skal gi noen form for føringer for denne typen
1474 rådgiving.
- 1475
Styrets innstilling til vedtak:
- 1476 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
- 1477
1478
1479
1480
1481
1482
1483

1484 **24. Forslag fra Øystein Haugland**

1485

1486

Forslaget:

1487

Det opprettes en Klage nemnd /Ombudsordning for andelshavere i borettslagene

1488

1489

Forslagsstillers begrunnelse:

1490

Forslagsstiller har i brev av 1. april begrunnet forslaget. Brevet er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

1491

Hovedinnholdet i forslagsstillers begrunnelse er som følger:

1492

1493

- Enkelte andelseiere i borettslag får problemer som styret ikke tar på alvor og avviser, og slik at det oppstår konflikt mellom andelseier og styret.

1494

1495

- Som følge av konfliktene som oppstår, kan andelseiere påføres store problemer som ikke lar seg løse ved behandling i borettslagets generalforsamling

1496

1497

- Borettslagets styre rår over langt større ressurser enn den enkelte andelseier, og andelseier kan bli "overkjørt"

1498

1499

1500

Forslagsstiller tar til orde for at det etableres en nemnd/ombudsordning som er felles for borettslagene og som kan ivareta enkeltmenneskets behov.

1501

1502

1503

Styrets merknader til forslaget:

1504

Borettslagene er selvstendige rettssubjekter. Det er fastsatt i lov om borettslag at det i borettslagene gjelder medlemsdemokrati ved at generalforsamlingen er øverste myndighet, der alle andelseiere har én stemme hver. Dersom det er misnøye blant andelseierne med styret i et borettslag, kan et flertall av andelseierne velge nytt styre. Andelseiere som har noe å utsette på styret i borettslaget, må derfor søke å oppnå flertall for å velge nye styremedlemmer.

1505

1506

1507

1508

1509

1510

I konfliktsituasjoner mellom en andelseier og styret, er det mulig å bringe saken inn for konfliktrådet. Det er gratis å møte til mekling i konfliktrådet. Konflikter kan i stor grad også bringes inn for forliksrådet.

1511

1512

1513

Styret kan på bakgrunn av dette ikke se at det skulle være et stort behov for å etablere en ny ordning for konfliktløsning utelukkende for konflikter mellom andelseiere og styret i borettslaget. I tillegg kommer at etablering av en nemnd/ombudsordning også ville reist en rekke spørsmål, herunder om dekning av kostnader til å opprettholde virksomheten, hvilken kompetanse en slik nemnd skulle ha osv.

1514

1515

1516

1517

1518

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at forslaget ikke vedtas.

1519

1520

Styrets innstilling til vedtak:

1521

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1522

1523

1524

25. Forslag fra Siri Foss

1525

1526

Forslaget:

1527

At Obos pålegger alle borettslag som kommer inne under OBOS sin administrasjon, å installerer vannmålere i alle leilighetene.

1528

1529

1530

Forslagsstillers begrunnelse:

1531

Har man en vannmåler sparer man vannforbruk. Det er klimavennlig og et viktig steg til å nå klimamålene

1532

1533

Styrets merknader til forslaget:

1534

OBOS har ikke myndighet til å pålegge borettslag å installere vannmålere i alle leiligheter. Det vil etter styrets skjønn være verken heldig eller saklig at OBOS stiller som et vilkår for administrasjon at borettslaget først installerer vannmålere. Et slikt vilkår kan trolig anses som et urimelig forretningsvilkår som griper inn i det

1535

1536

1537 enkelte borettslags interne drift. Et slikt vilkår vil sannsynligvis også føre til større problemer for OBOS
1538 Eiendomsforvaltnings håndtering av egen kundemasse. I ytterste fall frykter styret at et slikt vilkår
1539 dessuten kan eksponere OBOS for et mulig erstatningsansvar eller myndighetsoppfølging.

1540

1541 Styret vil derfor fraråde at generalforsamlingen følger dette forslaget. Styret mener at OBOS arbeid for
1542 å minske boligselskapenes miljøavtrykk, er bedre egnet gjennom blant annet rådgivning, samt støtte- og
1543 intensivordninger, herunder OBOS støtteordninger som finnes. er nærmere omtalt i styrets innstilling til
1544 forslag nr. 52 fra Svein Sæterdal samt OBOS Årsrapport på side 22-24

1545

1546 Pålegg om installering av vannmålere i borettslagsleiligheter, vil, etter styrets syn, være en lovgiveroppgave
1547 som påhviler lovgiver i Norge, dvs. Stortinget.

1548

1549 **Styrets innstilling til vedtak:**

1550 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1551

1552

1553 **26. Forslag fra Bjørnar Allgot**

1554

1555 **Forslaget:**

1556 For å øke medlemmenes innflytelse blir OBOS-bladet blir fra 1.01.23 medlemmenes blad. Det ansettes en
1557 redaktør som følger normene for en fri og uavhengig presse. OBOS-bladet melder seg inn i Fagpressen og
1558 følger redaktørplakaten.

1559

1560 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1561 OBOS bladet blir lest av mange. Bladet er i dag preget av mye reklame for OBOS,, tjenester, nye boliger og
1562 informasjon fra ledelsen. Det er viktig for alle demokratier å ha en uavhengig presse. Det vil sette leserne/
1563 medlemmene i fokus og vil ha et journalistisk blikk på organisasjonen. Dette kan stimulere til engasjement
1564 om OBOS og hvordan vi kan bli bedre. Det er sunt at diskusjoner om OBOS skjer i OBOS og ikke bare uten-
1565 for. Informasjon fra og dialog med ledelsen vil være nyttig i et slikt blad. Det er i pressesammenheng viktig
1566 å kunne skille mellom reklame og redaksjonelt stoff. Reklame og markedsføring av tjenester og boliger kan
1567 skje gjennom annonsering eller i andre kanaler.

1568

1569 **Styrets merknader til forslaget:**

1570 Styret påpeker at forslaget framstår som uklart når forslagsstiller skriver at OBOS-bladet fra 1. januar
1571 2023 skal være "medlemmenes blad". Det er nærliggende å slutte at forslagsstiller mener at bladets profil
1572 i større eller mindre grad skal legges om, men uklart om han mener bladet for fremtiden skal finansieres
1573 av medlemmene selv direkte.

1574

1575 Styret viser til flertallet i Demokratiutvalgets syn om at redaktørplakaten ikke nødvendigvis vil øke
1576 OBOS-bladets kvalitet. Leserundersøkelser viser at leserne av OBOS-bladet er lite opptatt av organisa-
1577 sjonsstoff i bladet. Administrasjonen er i gang med å etablere et digitalt, moderert nettsted for debatt-for-
1578 mål. Styret er opptatt av å finne andre kanaler for denne type stoff, som medlemsmøter, medvirkning,
1579 obos.no osv. OBOS-bladet har en lang historie og er en sterk merkevare. Som flertallet i Demokratiutval-
1580 get bemerker, er bladet en viktig kanal for informasjon om nye boligprosjekter, medlemsfordeler og andre
1581 tjenester. Leserundersøkelser gjennom mange år viser også at OBOS-bladet, i tillegg til å ha høye lesertall
1582 og høy lesertilfredshet, har en svært høy troverdighet blant medlemmene. Bladets redaksjon har også de
1583 siste årene styrket den redaksjonelle profilen på stoff om byutvikling og boligpolitikk. Dette er stoff som et
1584 enstemmig demokratiutvalg ønsker at bladet skal ha.

1585

1586 Forslagsstiller ønsker åpenbart å dreie OBOS-bladet i en annen og mer "politisk" retning, men det er
1587 ingen ting som tyder på at dette er noen endring som det store flertall av medlemmene ønsker eller
1588 etterlyser. Styret kan ikke se at det å legge OBOS-bladet under redaktørplakaten vil tilføre bladet noen
1589 kvaliteter som den brede medlemsmassen faktisk etterspør.

1590 **Styrets innstilling til vedtak:**
 1591 Forslaget fra Bjørnar Allgot tas ikke til følge,

1592

1593

1594 **27. Forslag fra Andreas Lindrupsen**

1595

1596 **Forslaget:**

1597 Valgkomiteen: Obos valgkomiteen, kan ikke fremme forslag eller nominere noen til verv som selv sitter i
 1598 valgkomiteen

1599

1600 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1601 Det er uryddig og lite demokratisk at en valgkomite innstiller seg selv til valg.

1602

1603 **Styrets merknader til forslaget:**

1604 Styret bemerker at dagens vedtekter ikke legger noen føringer på valgkomiteens sammensetning. Gene-
 1605 ralforsamlingen står fritt til å velge de medlemmer til valgkomiteen som generalforsamlingen selv finner
 1606 hensiktsmessig.

1607

1608 OBOS har i mange tiår hatt den ordning at medlemmene av valgkomiteen utgår fra representantskapets
 1609 medlemmer. Dette medfører at valgkomiteens innstilling på tillitsvalgte også vil kunne inkludere valgkomi-
 1610 teens egne medlemmer.

1611

1612 Man kunne ideelt sett ha tenkt seg en ordning der valgkomiteen er helt uavhengig av representantskapet,
 1613 men styret mener dette ikke vil være en ordning som er til gagn for OBOS. OBOS er med sine mer enn 500
 1614 000 medlemmer en meget stor organisasjon. Representantskapet har en særlig rolle som bindeledd mellom
 1615 organisasjonens styre og administrasjon på den ene siden og den brede medlemsmassen på den andre.
 1616 Representantskapet forutsettes å stå medlemmene nærmest og være posisjonert for å finne kandidater til
 1617 tillitsverv. Styret kan vanskelig se at en valgkomite som ikke har noen forankring i representantskapet, vil
 1618 kunne fylle denne rollen på en god måte.

1619

1620 Styret er ikke enig i forslagsstillers premiss om at det er "uryddig" at valgkomiteens medlemmer kan innstille
 1621 seg selv til verv, det være seg i valgkomiteen selv eller i representantskapet. Styret viser til at valgkomiteen
 1622 kun innstiller til vervet, og at det alltid er opp til generalforsamlingen å velge lagets tillitsvalgte.

1623

1624 Dersom man er misfornøyd med valgkomiteens innstilling kan ethvert medlem foreslå motkandidater til
 1625 valgkomiteens kandidater, og så blir det opp til generalforsamlingen på demokratisk vis å foreta valget.

1625

1626 Styret mener at en regel som legger føringer på hvem som kan sitte i valgkomiteen blir for rigid.

1627

1628 **Styrets innstilling til vedtak:**

1629 Forslaget fra Andreas Lindrupsen tas ikke til følge.

1630

1631

1632 **28. Forslag fra Andreas Lindrupsen**

1633

1634 **Forslaget:**

1635 Obos skal ta initiativ ovenfor Stortinget og regjeringen, til at borettslagsloven vil tatt opp til helhetlig gjennom-
 1636 gang og revisjon.

1637

1638 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1639 Spesielt med fokus på å styrke medlemmenes reelle påvirkning av de største borettagene. Det er mange år
 1640 siden sist loven ble gjennomgått i sin helhet, og den er ikke tilpasset lag på størrelse med Obos

1641

1642

1643 Styrets merknader til forslaget:

1644 Styret bemerker at forslaget er uklart formulert i det forslagsstiller ønsker en revisjon av borettslagsloven. Ut fra sammenhengen antar styret forslagsstiller mener boligbyggelagsloven.

1645

1646

1647 Styret bemerker videre at begrunnelsen for forslaget er lite utfyllende utover at det gis uttrykk for et

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672

1673

1674

1675

1676

1677

1678

1679

1680

1681

1682

1683

1684

1685

1686

1687

1688

1689

1690

1691

1692

1693

1694

1695

Styrets merknader til forslaget:

Styret bemerker at forslaget er uklart formulert i det forslagsstiller ønsker en revisjon av borettslagsloven. Ut fra sammenhengen antar styret forslagsstiller mener boligbyggelagsloven.

Styret bemerker videre at begrunnelsen for forslaget er lite utfyllende utover at det gis uttrykk for et ønske om å styrke “medlemmenes reelle påvirkning”.

Endelig peker styret på Demokratiutvalgets utredning. Styret er av den oppfatning at man først bør implementere utvalgets forslag før man eventuelt går videre med forslag til endring av boligbyggelagsloven. Styret peker i denne anledning på at lovendringer – for ikke å snakke om en full revisjon av loven – ikke er noe vi har noe herredømme over, og at dette uansett er en prosess som tar mange år og vil involvere mange aktører utenfor OBOS.

Styret vil imidlertid ta initiativ til at NBBL som er boligbyggelagens felles interesseorganisasjon kan sette i gang en prosess for å evaluere boligbyggelagsloven.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslaget fra Andreas Lindrupsen tas ikke til følge.

29. Forslag fra Kari Margaret Asheim**Forslaget:**

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

Følgende punkt i §2 Formål strykes:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Styrets merknader til forslaget:

Styret bemerker at den aktuelle formuleringen i vedtektene er en gjengivelse av boligbyggelagsloven § 7-4. Dette gir OBOS mulighet til stadig å utvikle tjenestetilbudet sitt til andelseierne i tråd med tiden og utviklingen. OBOS har blant annet et omfattende fordelsprogram, med gunstige rabattavtaler på alt fra forsikring og strøm til et bredt kulturtilbud. Av annen virksomhet til beste for medlemmene kan nevnes utvikling av digitale løsninger som «Nabohjelp» og bredbåndstjenester gjennom OBOS Open Net.

Styret bemerker at OBOS' hovedformål, som er å skaffe andelseierne bolig og å forvalte boliger for andelseierne, ligger fast. Imidlertid er det også klart at OBOS driver en omfattende og kompleks virksomhet i et marked og et samfunn som er i stadig utvikling. Det vil følgelig regelmessig være til gagn for OBOS og i samsvar med medlemmenes interesser å engasjere seg i aktiviteter som ligger utenfor hovedformålet.

Så lenge slike aktiviteter er til beste for andelseierne og ikke blir dominerende i forhold til hovedformålet, er det vanskelig å se at OBOS skulle være avskåret fra dette.

Styret er ikke enig i forslagsstillers premiss om at dette er noe man “bruker medlemmenes penger på”, tvert imot er det i langt de fleste tilfeller snakk om aktiviteter som OBOS har tjent penger på og som har gått til å støtte opp under hovedformålet. I andre tilfeller har det dreid seg om tiltak som OBOS kanskje ikke har hatt den store avkastningen av, men som medlemmene har tjent på, slik som for eksempel vår

1696 etablering av OBOS' Skadeforsikring som i sin tid bidro til vesentlig reduserte forsikringspremier for
1697 våre forvaltede boligselskaper eller Nabohjelp som bidrar til at det blir lettere å søke kontakt og hjelp i
1698 nabolagene.
1699

1700 Styret advarer mot å la engasjementet i forbindelse med én enkelt sak frata OBOS nødvendig fleksibilitet
1701 i arbeidet med å utvikle nye medlemstilbud eller å engasjere seg i annen virksomhet til organisasjonens
1702 beste.
1703

1704 Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.
1705

1706 **Styrets innstilling til vedtak:**

1707 Forslaget fra Kari Margaret Asheim tas ikke til følge.
1708
1709

1710 **30 Forslag fra Kari Margaret Asheim**
1711

1712 **Forslaget:**

1713 Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:
1714

1715 Følgende punkt i §2 Formål endres fra:

1716 "3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne"
1717

1718 til:

1719 "3. forestå forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne"
1720

1721 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1722 OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine vanlige
1723 medlemmer (ikke juridiske personer). OBOS skal ikke bygge en blokk som selges til et utleiefirma.
1724

1725 Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.
1726

1727 **Styrets merknader til forslaget:**

1728 Styret bemerker at forslaget er identisk med et tidligere forslag til generalforsamlingen i 2021 som der ble
1729 forkastet. Styret viser til sine merknader fra i fjor som stadig anses dekkende for styrets syn:
1730

1731 "OBOS har siden 1950-tallet drevet med oppføring av bygg for andre enn andelseierne gjennom OBOS
1732 Forretningsbygg, nå OBOS Eiendom. OBOS eier som følge av dette en rekke næringsbygg, kjøpesentre og
1733 bygg til offentlige funksjoner som leies ut til andre enn medlemmene. Dette er en betydelig inntektskilde
1734 for OBOS. Gjennom årene er også en rekke slike bygg solgt med betydelige gevinster. Disse er brukt til å
1735 bygge opp boligbyggingsvirksomheten.
1736

1737 Det å utvikle næringseiendom, enten for eget eie eller senere salg, parallelt med boligbyggingen, er helt
1738 nødvendig for å skape gode og fungerende byområder med service, kultur, handel, barnehager, utdanning
1739 og arbeidsplasser tett på boligområdene. I byer er det også behov for å bygge næringseiendom som
1740 støyskjerm for vei og bane, for å kunne bygge boliger. Det er således klart i medlemmenes interesser at
1741 OBOS skal kunne drive med utvikling av næringseiendom for å sikre en helhetlig utbygging.
1742

1743 OBOS er i mange tilfeller også forpliktet til å oppføre bygg for andre enn andelseierne. I boligprosjekter
1744 stiller kommunen gjennom reguleringsplanen krav til hva prosjektet skal inneholde. Eksempler på slike
1745 krav er at det skal etableres næringslokaler eller at det skal etableres en barnehage i prosjektet.
1746

1747 Styret vil understreke at det ikke foreligger noen planer om ytterligere salg av boliger til profesjonelle
1748 utleiefirmaer. Men å vedta vedtektsendringen som foreslått, vil sterkt begrense OBOS sin mulighet til

1749 ellers å drive virksomhet som i aller høyeste grad tjener medlemmenes interesser.”

1750

1751 Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.

1752

1753 **Styrets innstilling til vedtak:**

1754 Forslaget fra Kari Margaret Asheim tas ikke til følge.

1755

1756

1757 **31. Forslag fra Kari Margaret Asheim**

1758

1759 **Forslaget:**

1760 Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:

1761

1762 Følgende punkt i §3 Andeler og andelseiere strykes:

1763 “Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget.”

1764

1765 Følgende punkt i §3 Andeler og andelseiere endres fra:

1766 “Hver andelseier kan bare eie én andel i laget. Dette gjelder ikke juridiske personer. Juridiske personer må eie
1767 minst like mange andeler i laget som det antallet andeler de eier i tilknyttede borettslag”

1768

1769 til:

1770 “Hver andelseier kan bare eie én andel i laget.”

1771

1772 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1773 OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine
1774 vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). Vanlige medlemmer er ikke tjent med at juridiske personer
1775 kjøper opp andeler som vanlige medlemmer kunne kjøpt til en gunstig pris. Det er spesielt urettferdig at et
1776 firma kan kjøpe flere andeler og dermed flere leiligheter. Argumenter om at ikke juridiske personer må kunne
1777 eie forretningsbygg og lignende, er ikke tilstrekkelig til å avvise dette. Det er ikke i medlemmenes interesse at
1778 OBOS utvikler kjøpesenter, forretningsbygg etc, og denne typen bygg bør administreres utenom den ordinære
1779 driften som primært skal sikre (*forslagsstillers tekst sluttet her, red. anm.*)

1780

1781 **Styrets merknader til forslaget:**

1782 Styret bemerker at forslaget er identisk med tilsvarende forslag som ble fremmet for generalforsamlingen i
1783 2021 og der forkastet, styret viser til sine merknader fra i fjor som stadig anses dekkende for styrets syn:

1784

1785 “Et vedtak av første del av forslaget vil innebære at OBOS ikke kan ha juridiske personer som andelseiere.
1786 Boligbyggelagslovens utgangspunkt er i § 4-1 (2) at juridiske personer kan være andelseiere, om ikke annet
1787 er fastsatt i vedtektene. Vedtektene kan fastsette nærmere vilkår for slikt medlemskap. Det er naturlig å se
1788 bestemmelsen i sammenheng med borettslagslovens regler i dennes §§ 4-2 og 4-3. Etter borettslagsloven
1789 kan 10 % av andelene erverves av juridiske andelseiere (stat, kommune osv.), uavhengig av hva som står i
1790 borettslagets vedtekter. I tillegg kan borettslaget åpne opp for at inntil 20 % av andelene kan eies av juridiske
1791 andelseiere, blant andre institusjoner med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut til egne
1792 ansatte. Et borettslag kan altså tillate at 30 % av andelseierne er juridiske personer.

1793

1794 Etter boligbyggelagsloven § 4-1, nr. (4) kan OBOS ikke nekte slike juridiske personer medlemskap. Det er
1795 følgelig tvilsomt om et eventuelt forbud mot juridiske andelseiere lovlig kan gjennomføres. For at forutset-
1796 ningene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven skal kunne oppfylles, må OBOS følgelig ha mulighet til å
1797 godkjenne juridiske personer som andelseiere.

1798

1799 Et vedtak av andre del av forslaget vil innebære at juridiske personer ikke kan eie mer enn en andel i OBOS.
1800 Bestemmelsen om at juridiske personer må eie like mange andeler i laget som antallet andeler de eier i
1801 tilknyttede borettslag, harmonerer med boligbyggelagsloven § 4-1 (3) om at juridiske personer kan eie flere

1802 andeler dersom det er fastsatt vilkår om det etter lovens § 4-1 (2).”

1803

1804 Forslaget krever to tredels flertall for vedtak.

1805

1806 **Styrets innstilling til vedtak:**

1807 Forslaget fra Kari Margaret Asheim tas ikke til følge.

1808

1809

1810 **32. Forslag fra Kari Margaret Asheim**

1811

1812 **Forslaget:**

1813 Generalforsamlingen pålegger OBOS å innhente medlemmenes oppfatning om Ulven-salget, ved å be om
1814 svar fra alle medlemmer på spørsmålet: “Synes du Ulven-salget var i tråd med medlemmenes interes-
1815 ser?”

1816

1817 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1818 Dette kan enkelt gjøres f.eks med et webskjema, lignende det som benyttes for å fremme forslag til
1819 generalforsamlingen. Informasjonen som innhentes på denne måten må gjøres kjent for alle medlemmer
1820 og legges til grunn for videre arbeid og om nødvendig også endring av vedtekter dersom medlemmenes
1821 ønsker ikke sammenfaller med formålsparagraf og vedtekter. Jeg viser til granskning om Ulven-salget,
1822 som konkluderer med at OBOS opptrådte i tråd med organisasjonenes formål og medlemmenes interes-
1823 ser, og jeg viser til følgende uttalelse fra styreleder om saken:

1824 – Granskerne og professor Anderssen konkluderer akkurat som ventet på dette området. Styret aner-
1825 kjenner at det er mulig å tenke ulikt på hvorvidt det var riktig av OBOS å selge disse boligene til utleie, men
1826 har aldri vært i tvil om at salget er lovlig i forhold til OBOS sine vedtekter, sier styreleder i OBOS, Roar
1827 Engeland

1828

1829 **Styrets merknader til forslaget:**

1830 Styret viser til at Ulven-transaksjonen er gransket av KPMG på oppdrag fra styret, og at det temaet var
1831 gjenstand for en særskilt behandling på generalforsamlingen i 2021.

1832

1833 Vedtektsmessigheten av Ulven-transaksjonen har vært underkastet en uavhengig juridisk vurdering av
1834 henholdsvis professor i rettsvitenskap Harald Benestad Anderssen og KPMG Law advokatfirma, som
1835 uavhengig av hverandre har konkludert med at transaksjonen ikke er i strid med OBOS’ vedtekter.

1836

1837 Styret legger på bakgrunn av ovennevnte til grunn at transaksjonen var i henhold til OBOS’ vedtekter
1838 og alt i alt har vært til gagn for OBOS og medlemmene. Samtidig vil styret legge til at både styret og
1839 administrasjonen har høstet nyttig lærdom og erfaring fra ovennevnte sak, inkludert granskingen og
1840 behandlingen på fjorårets generalforsamling. Styret mener at OBOS nå er best tjent med å legge denne
1841 saken bak seg og kan ikke se at forslaget er hensiktsmessig.

1842

1843 **Styrets innstilling til vedtak:**

1844 Forslaget om å pålegge OBOS å innhente medlemmenes oppfatning om Ulven-salget, tas ikke til følge.

1845

1846

1847 **33. Forslag fra Ørvar Sigfusson**

1848

1849 **Forslaget:**

1850 OBOS avvikles

1851

1852 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1853 OBOS mangler medlemsdemokrati og er ikke fremmet som det er for medlemmers beste.

1854 Hvorfor skal medlemmer ikke høres om viktige saker.

1855 Forslaget krever to tredels flertall på to generalforsamlinger for vedtak.

1856

1857

Styrets merknader til forslaget:

1858 Forslaget er uklart formulert, og det er usikkert hvordan det skal forstås. Styret velger å forstå det som et forslag om at OBOS skal oppløses etter reglene i boligbyggelagsloven kapittel 10.

1859

1860 Styret er ikke enig i forslagsstillers premisser om at OBOS mangler medlemsdemokrati.

1861

1862

1863 Som påpekt av Demokratiutvalget må imidlertid en stor og kompleks organisasjon styres etter loven og etablerte prinsipper for god virksomhetsstyring. OBOS kan følgelig ikke styres som et "direkte demokrati" men gjennom de valgte styringsorganer.

1864

1865

1866

1867 Det er, særlig i det siste året, gjort mange tiltak for å bedre medlemsdialogen og OBOS vil fortsette med å utvikle dette arbeidet i framtiden.

1868

1869

Styrets innstilling til vedtak:

1870

Forslaget tas ikke til følge.

1871

1872

1873

34. Forslag fra Fred von Archer

1874

1875

Forslaget:

1876

OBOS må konsentrere sin aktivitet i Norge og ikke engasjere seg i f.eks. Sverige.

1877

1878

Forslagsstillers begrunnelse:

1879

Forslaget er ikke begrunnet.

1880

1881

Styrets merknader til forslaget:

1882

1883 Styret kan ikke se at verken OBOS' medlemmer eller OBOS som organisasjon er tjent med at dette forslaget blir vedtatt.

1884

1885

1886 OBOS sin svenske virksomhet ble ervervet gjennom oppkjøpet av BWG Homes ASA i 2014. Hovedformålet med dette oppkjøpet var å skaffe medlemmene i Norge tilgang til boliger bygget av Block Watne. Siden 2014 har den svenske virksomheten vært drevet svært vellykket, og har i stor grad vært finansiert gjennom egne overskudd. Konsernet har nå nærmere 1.000 ansatte i Sverige som har boligbygging som hovedformål, og som ønsker å videreutvikle virksomheten i tråd med modellen i Norge der kundene tilbys å bli medlemmer.

1889

1890

1891 OBOS har p.t. over 13.000 medlemmer i Sverige, og medlemsveksten har vært meget god. Disse medlemmene har meldt seg inn i OBOS med samme formål som mange norske medlemmer, nemlig forkjøpsretten til ny bolig. Andelen som bruker sin forkjøpsrett i nye prosjekter, er svært høy sammenlignet med andre norske nyboligprosjekter. Å avvike den svenske virksomheten vil derfor være direkte i strid med disse medlemmenes interesser.

1892

1893

1894

1895

1896

1897 Også norske medlemmer i OBOS vil ha glede av virksomheten i Sverige, enten det er til å kjøpe ny bolig eller det er for å nyte godt av andre gunstige medlemsfordeler som tilbys i Sverige.

1898 Styret kan ikke se at våre norske medlemmer vil tjene noe på at OBOS trekker seg ut fra Sverige.

1899 Som en stor boligbygger har OBOS også stor nytte av å drive virksomhet på tvers av landegrensene. Det er mye kompetanseoverføring mellom landene blant annet på industrialisering, bærekraft og digitalisering, store innkjøpssynergier på materialsiden, og boliger produsert i den svenske virksomheten har også vært eksportert og tilbudt norske medlemmer. Det finnes også et enda større langsiktig potensial for samhandling. Utover dette er det i et økonomisk perspektiv også riktig å drive virksomhet i ulike markeder, både i forhold til risikoavlastning og verdiskaping.

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908
1909
1910
1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960

Styrets innstilling til vedtak:

Forslaget om at OBOS konsentrerer sin aktivitet i Norge og ikke engasjere seg i f.eks. Sverige, tas ikke til følge.

35. Forslag fra Fred von Archer**Forslaget:**

Alle boliger OBOS bygger skal være borettslag og tilbys medlemmene. Prisene må ikke være maksimale.

Forslagsstillers begrunnelse:

(Forslaget er ikke begrunnet, red. anm.)

Styrets merknader til forslaget:

OBOS bygger i all hovedsak borettslag, men det kan i enkelte tilfeller være fornuftig å også bygge selveierleiligheter. I større utbyggingsprosjekter kan det eksempelvis være ønskelig å tilby flere eierformer. Det kan også være slik at OBOS' samarbeidspartner i et prosjekt har ønsker om eierform som må tas hensyn til. Den økte satsningen på boligkjøpsmodellene tilsier at OBOS i praksis vil satse på bygging av borettslag i tiden fremover, men et vedtak om at alle boliger OBOS bygger skal være borettslag vil etter styrets oppfatning hindre nødvendig fleksibilitet i boligbyggingen.

Forslagsstiller skriver også at prisene ikke må være maksimale. OBOS kjøper tomter til markedspris i skarp konkurranse med andre utbyggere, og må betale det samme som andre i entreprisekostnader.

OBOS kan derfor ikke prise boligene vesentlig annerledes enn konkurrentene. En kraftig subsidiering av prisene på nye OBOS-boliger ville også gi enkelte medlemmer en tilfeldig fordel ved at disse kunne selge boligene videre med en stor gevinst rett etter ferdigstillelse.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

36. Forslag fra Fred von Archer**Forslaget:**

Når ansiennitet er brukt, skal denne nullstilles.

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS skal hjelpe mennesker å komme inn i boligmarkedet, deretter trenger man litt mindre hjelp. Ordlyden må gjerne endres. Utgangspunktet er at Obos ble stiftet for å skaffe boliger til mennesker. OBOS skal bidra til å skape en bedre balanse i boligmarkedet.

Styrets merknader til forslaget:

Forslaget har samme innhold som sak nr. 25 fra Karin Vaagen. Styret viser derfor til sine merknader til nevnte sak, og innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013

37. Forslag fra Svein Sæterdal

Forslaget:

Offentliggjøring av beløp og begrunnelse for OBOS' sponsorvirksomhet i første mulig OBOS-blad.

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOSs logo synes stadig oftere på idretts og kulturarrangementer. Det er derfor interessant for OBOSs medlemmer å vite hvor mye penger som går med til slike ulike sponsortiltak, fordelt på toppidrett, breddeidrett og nasjonale kulturinstitusjoner. En begrunnelse for sponsorpolitikken bør også fram i OBOS-bladet som utgangspunkt for drøfting blant medlemmene, før et vedtak om sponsorpolitikken fattes på generalforsamlingen.

Styrets merknader til forslaget:

I OBOS strategi for samfunnsbidrag og sponsorater skiller det mellom det som kan omtales som sponsorater i tradisjonell forstand (dvs. kommersielle sponsorater) og OBOS' samfunnsbidrag (som benevnes som «OBOS gir tilbake»). De kommersielle sponsoratene (eksempelvis OBOS-ligaen i fotball) er primært å betrakte som en del av vår markedsføring, og noe som til enhver tid vurderes opp mot alternative virkemidler. Her kan det for ordens skyld nevnes at når OBOS inngår slike kommersielle sponsorater arbeides det samtidig for at avtalen omfatter konkrete medlemsfordeler som rabatterte billetter eller lignende. Brorparten av OBOS' synlige sponsorengasjement er imidlertid å betrakte som en del av vårt samfunnsbidrag (OBOS gir tilbake). Styret finner på bakgrunn av forslaget å beskrive dette mer utførlig i det følgende:

OBOS' samfunnsbidrag og sponsorater har forankring i vedtektene. I 2019 vedtok generalforsamlingen ny § 6a i vedtektene som lyder:

«§ 6a Utdeling fra laget OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre allmenntilgode formål. Det skal under dette punkt likevel ikke utbetales mer enn styret finner forsvarlig. OBOS deler for øvrig ikke ut utbytte.»

OBOS har som et strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og å utøve samfunnsansvar. Strategien for OBOS samfunnsbidrag og sponsorater er publisert på OBOS' nettsider, se <https://nye.obos.no/samfunnsansvar/samfunnsbidrag-og-sponsorater/>

Strategien er utviklet i samarbeid med OBOS' representantskap.

Fra 2017 til og med 2021 har ordningen «OBOS gir tilbake» hatt en egen støtteordning for boligselskaper som har ønsket å gjennomføre tiltak knyttet til klima, miljø og uterom. I perioden har det totalt blitt bevilget over 50 millioner kroner fordelt på 482 boligselskaper.

I 2021 ble 177 millioner kroner disponert til gode formål innenfor kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU. 25 millioner kroner ble avsatt til klima-, miljø- og bomiljøtiltak i regi av de tilknyttede borettslagene i tråd med generalforsamlingsvedtak våren 2021.

OBOS støtter en rekke klubber, foreninger og organisasjoner, spesielt rettet mot områder hvor OBOS har mange medlemmer. OBOS legger særlig vekt på tiltak som bidrar til aktivitet og gode bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge. OBOS er opptatt av at alle skal ha like muligheter uavhengig av kjønn, etnisitet eller funksjonsnedsettelse, og bidrar derfor også i prosjekter som skal bekjempe utenforskap og integrering. Eksempler er Ezinne Athletics, Guttas Campus og samarbeidet med organisasjonen MOT. OBOS støttet i fjor Kirkens Bymisjon med 5 millioner kroner og SOS-barnebyer med 1,2 millioner kroner. I Årsberetningen for 2021 framgår ytterligere informasjon om OBOS samfunnsbidrag og sponsorater, se særlig under overskriften «Samfunnsansvar og samfunnsbidrag».

2014 **Styrets innstilling til vedtak:**
2015 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2016

2017

2018

38. Forslag fra delegat Kjetil Stormark (delegat for ikke-boende medlemmer)

2019

2020

2021

Forslaget:

2022

Forslag til vedtak:

2023

1. Generalforsamlingen uttrykker bekymring over at styret og administrasjonen i OBOS fortsatt synes å ikke ta bekymringene og kritikken av et demokratisk underskudd innad i OBOS på tilstrekkelig alvor. Dette arbeidet må gis prioritet framover, for å snu det som fortsatt er å oppfatte som en løpende omdømmekrise for selskapet.

2024

2. Det er viktig at styret og andre styrende organer i OBOS blir sammensatt på en slik måte at det etableres korrekativer til den løpende driften av selskapet, slik at viktige beslutninger blir kvalitetssikret på en tilfredsstillende måte.

2025

2026

2027

2028

3. Mangel på tilfredsstillende videre oppfølging og håndtering av den pågående omdømmekrisen kan på sikt få ytterligere konsekvenser for selskapets allmenne tillit i befolkningen og derigjennom også generalforsamlingens tillit til styret og administrasjonen.

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

Forslagsstillers begrunnelse:

2036

Det har over tid vært sterk uro over at det eksisterer et demokratisk underskudd i OBOS. Det er rettet kritikk mot organisasjonen for at medlemmene ikke i tilstrekkelig grad har mulighet til å komme til orde og påvirke. Det er blitt nedsatt et demokratiutvalg som har lagt fram en rekke forslag til tiltak. Styret har imidlertid bare forelagt utvalgte anbefalinger til realitetsbehandling på årets generalforsamling. Andre forslag foreslås fulgt opp av styret.

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

Samtidig, på delegertmøtet som 26. april skulle velge delegater for ikke-boende medlemmer, ble ingen av benkeforslagene til møtet fremlagt for møtets deltagere, i motsetning til hva møteleder lovet og som ville være i tråd med ordinær organisasjonspraksis. Den tekniske løsningen som ble benyttet for det digitale møtet gjorde det også umulig på dette tidspunkt å ta til orde til forretningsorden eller å på annen måte kommunisere med møteleder.

2048

Styrets merknader til forslaget:

2049

Generalforsamlingen ga i 2021 sin tilslutning til at det skulle gjennomføres et stort demokratiprojekt for å få en bred vurdering av medlemsdemokratiet i OBOS og hvordan dette kunne styrkes, samtidig som hensynet til en lovmessig og effektiv styring av OBOS' omfattende virksomhet ble ivaretatt. Demokratiutvalget går blant annet inn på hvordan styrende organer i OBOS bør settes sammen, og essensen er at representantskapet – som velger styret – bør velge de kandidater som er best egnet til vervet, jf. Demokratiutvalgets utredning, pkt. 7.10. I dette ligger også at styresammensetningen bør hensynta blant annet kapasitet, kompetanse og mangfold ut fra organisasjonens egenart, jf. Demokratiutvalget pkt 4.5.4.

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

Demokratiutvalget nedkom med sin innstilling i februar i år med en rekke forslag til hvordan medlemsdemokratiet kan styrkes. Alle medlemmer har vært invitert til å gi sine innspill til utvalgets innstilling og forslag, styret og representantskapet har behandlet forslagene og har fremmet en rekke forslag til vedtektsendringer som skal styrke medlemsdemokratiet i OBOS i samsvar med Demokratiutvalgets forslag.

2061

Det er imidlertid ikke alle Demokratiutvalgets forslag som forutsetter vedtak på generalforsamlingen, en rekke forslag er det naturlig at styret og administrasjonen følger opp direkte. Alle medlemmer har imidlertid hatt anledning til å gi sine innspill i høringsrunden, og dersom noen har ønsket spesifikke saker fra demokratiutredningen behandlet på generalforsamlingen har alle medlemmer hatt full anledning til å fremme forslag om dette innen den vedtektsfestede fristen som var 1. april i år. Alle medlemmer er orientert og gjort oppmerksom på dette.

2062

2063

2064

2065

2066

2067 Det fremstår derfor ikke som nødvendig at generalforsamlingen skal uttrykke bekymring for at styret og
2068 administrasjonen ikke skal ta kritikken av anført demokratisk underskudd på alvor.

2069 Styret deler for øvrig ikke forslagsstillers fremstilling av hva som skjedde i delegertmøtet den 26. april.
2070

2071
2072 I god tid før delegertmøtet den 26. april 2022 ble samtlige medlemmer i OBOS tilskrevet, og oppfordret
2073 til å stille i delegertmøtet. Styret har vært opptatt av at alle medlemmene skulle få den samme informa-
2074 sjonen om retten å stille som delegert og retten til å fremme forslag til generalforsamlingen, og på samme
2075 tid. Alle medlemmene er dermed oppfordret til å stille, og det er ingen grunn til at generalforsamlingen
2076 skal gi administrasjonen eller styret noe pålegg mht. det forslagsstiller kaller påvirkning av hvem som
2077 stiller til valg.

2078
2079 I OBOS har alle medlemmer samme rettigheter, herunder til å ta del i generalforsamlingen. Denne retten
2080 kan ikke innskrenkes gjennom vedtektene. Dette ble grundig vurdert av ekstern juridisk ekspertise i
2081 forbindelse med fjorårets generalforsamling, det er også vurdert av Demokratiutvalget, og styret viser
2082 her til utredningens pkt. 7.4. Det er følgelig på det rene at dersom forslagsstillers forslag skal forstås dit
2083 hen at noen skal avskjæres fra sin rett til å stille til valg som delegert til generalforsamlingen, vil dette
2084 være ulovlig.

2085

Styrets innstilling til vedtak:

2086 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.
2087

2088

2089

39. Forslag fra delegat Kjetil Stormark (delegat for ikke-boende medlemmer)

2091

2092

Forslaget:

2093

2094

Forslag til vedtak:

2095

2096 1. Generalforsamlingen pålegger styret og administrasjonen i OBOS å gjennomføre framtidige general-
2097 forsamlinger og møter i representantskapet som fysiske møter. Dette for å sikre at alle medlemmer og
2098 delegater har en reell mulighet for å komme til orde og utøve sine rettigheter. Dette er viktig for å sikre
2099 et velfungerende medlemsdemokrati og tilfredsstillende kontradiksjon ved viktige beslutninger i de
2100 styrende organer.

2101

2102 2. Generalforsamlingen er åpen for at det kan benyttes en digital kanal som supplement, slik at delegater
2103 som ikke har anledning til å delta fysisk også kan følge møtene og komme til orde.

2104

2105 3. Det eneste som kan gi rom for et midlertidig unntak fra kravet om fysiske møter er dersom myndighete-
2106 ne med hjemmel i smittevernloven nedlegger forbud mot fysiske møter over en viss størrelse.

2107

2108 4. I de tilfeller smittevernhensyn ikke gjør et fysisk møte mulig skal styret og administrasjonen vurdere å
2109 utsette møtet (innenfor lovens rammer) evt sørge for at de tekniske løsningene som benyttes blir tilpasset
2110 og anvendt på en slik måte at muligheten for å delta og utøve kontradiksjon er mest mulig lik de mulighete-
2111 ne som eksisterer i et fysisk møteformat.

2112

2113 5. Delegater eller deltakere kan aldri, på noe tidspunkt i gjennomføringen av et møte, avskjæres fra å
2114 kunne ta ordet til forretningsorden. Mangel på slik mulighet vil innebære at møtets gjennomføring er å
2115 oppfatte som ugyldig og i strid med grunnleggende organisasjonsmessige spilleregler. Vedtak som er
2116 fattet i et slikt møte er å oppfatte som ugyldige og det må kalles inn til et nytt møte.

2116

Forslagsstillers begrunnelse:

2117

2118 Over lang tid har det vært sterk bekymring og hard kritikk fra mange hold av manglende medlemsdemo-
2119 krati innad i OBOS. Det er dessuten betydelig frykt for at OBOS allerede har forlatt eller er i ferd med å

- 2120 forlate den boligsosiale grunntanken som lå til grunn for etableringen av selskapet.
2121 Selv om ledelsen og styret i OBOS har tatt selvkritikk og har lovet å finne tiltak for å forbedre situasjonen
2122 og det er blitt nedsatt et demokratiutvalg som har lagt fram ulike forslag til tiltak, synes administrasjonen
2123 og styret fortsatt å ha en vei å gå.
2124
- 2125 Dette kom sist til syne på delegertmøtet 26. april i år, som skulle velge delegater for ikke-boende med-
2126 lemmer. Flere benkeforslag fremmet i det digitale møtet ble aldri distribuert til møtedeltakerne, selv om
2127 møteleder lovet at dette skulle skje. Det er i etterkant derfor reist spørsmål ved om valget av delegatene
2128 ble foretatt på en lovlig eller organisasjonsmessig forsvarlig måte. Den tekniske løsningen OBOS benyttet
2129 for avviklingen av møtet og slik denne ble håndtert var det også umulig å få kontakt med møteleder eller å
2130 ta ordet til forretningsorden da mange møtedeltakere ble klar over denne situasjonen et stykke ut i møtet.
2131 Dette, sammen med andre forhold, styrker den allerede betydelige bekymringen over selskapets kurs og
2132 retning.
2133
- 2134 Digitale møter er generelt svært uegnet til å håndtere viktige og krevende endringsprosesser internt
2135 i store organisasjoner. Digitale møter er heller ikke lenger nødvendige av smittevernmessige hensyn. I
2136 den omdømmekrisen som OBOS befinner seg i, er det viktig at alle bestrebelser blir forsøkt for å sikre at
2137 viktige endringsprosesser blir håndtert på en så god måte som mulig - spesielt ved gjennomføringen av
2138 viktige møter.
2139
- 2140 Styrets merknader til forslaget:**
- 2141 Styret finner det lite hensiktsmessig at generalforsamlingen skal legge føringer for hvordan fremtidige
2142 generalforsamlinger skal gjennomføres. I den grad man mener å legge bindende føringer på gjennomfø-
2143 ringen av framtidige generalforsamlinger vil disse neppe heller være lovlige.
2144
- 2145 Tradisjonelt har generalforsamlingen i OBOS vært avholdt som fysisk møte, men pandemien gjorde det
2146 nødvendig å innkalle til et digitalt møte i 2021. Den store interessen rundt fjorårets generalforsamling tilsa
2147 også at møtet skulle avholdes digitalt. Generalforsamlingen hadde rekordstor deltakelse, og erfaringen
2148 var den samme som man har gjort seg i boligselskapene OBOS forvalter; at det deltar flere i digitale gene-
2149 ralforsamlinger enn i fysiske. Demokratiutvalget har vurdert fordeler og ulemper ved henholdsvis digitale
2150 og fysiske generalforsamlinger i OBOS BBL, og peker blant annet på at digitale møter sikrer deltakelse fra
2151 hele landet, mens et fysisk møte i Oslo vil gjøre generalforsamlingen mindre tilgjengelig for de som bor et
2152 stykke unna. Demokratiutvalget anbefaler digital møteform som normen for generalforsamling som det
2153 mest demokratiske alternativ.
2154
- 2155 Det er videre styrets oppfatning at hensynet til taletid må veies opp mot hensynet til gjennomføring av
2156 møtet innenfor en rimelig tidsramme. Digital møteform er imidlertid ikke i seg selv til hinder for at delega-
2157 tene tar ordet og stiller spørsmål eller holder innlegg.
2158
- 2159 Det er videre styrets vurdering at forslaget - dersom det skulle bli vedtatt - ikke er lovlig. Reglene som
2160 åpnet for digital generalforsamling kom inn i boligbyggelagsloven § 5-6 som nytt fjerde ledd i 2021. Loven
2161 fastsetter at det er styret som beslutter om generalforsamlingen skal holdes som fysisk møte eller ikke.
2162 Dette er en kompetanse som styret er tillagt etter loven og som generalforsamlingen ikke kan beskjære.
2163 Departementet la i forarbeidene til loven til grunn at man ikke kan vedtektsfeste at generalforsamlingen
2164 alltid skal holdes som fysisk møte, det vises til Prop. 81 L (2020-2021) pkt. 4.4.7. Når man ikke kan vedtekts-
2165 feste en slik begrensning, kan den heller ikke innføres ved vedtak på generalforsamlingen med alminnelig
2166 flertall, slik forslagsstiller synes å legge til grunn.
2167
- 2168 Erfaringsmessig vil møteleder alltid ha et behov for å styre debatten, herunder til å erklære den avsluttet,
2169 avbryte deltakere som går utover taletiden eller avskjære ytterligere innlegg fra møtedeltakere som har
2170 hatt ordet tidligere og der saken må anses tilstrekkelig opplyst. Forslaget om at avskjæring av adgangen
2171 til å ta ordet under forretningsorden automatisk skal lede til at hele generalforsamlingen skal bli ugyldig
2172 kan lede til svært uheldige resultater. Utgangspunktet for en ugyldighetsvurdering er alltid om feilen kan

2173 anses å ha hatt innvirkning på vedtakets innhold. Slik forslaget er formulert vil enhver avskjæring – uan-
2174 sett på hvilket grunnlag, og uansett om det har hatt noen praktisk betydning – automatisk lede til at en hel
2175 generalforsamling kjennes ugyldig. Dette er neppe noen tjent med, og styret stiller seg tvilende til om et
2176 vedtak med dette innholdet over hodet vil være lovlig.

2177

2178 **Styrets innstilling til vedtak:**

2179 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2180

2181

2182 **40. Forslag fra delegat Kjetil Stormark** 2183 **(delegat for ikke-boende medlemmer)**

2184

2185 **Forslaget:**

2186 **Forslag til vedtak:**

2187 1. Generalforsamlingen pålegger administrasjonen og styret i OBOS å ikke forsøke å påvirke direkte eller
2188 indirekte hvem som stiller til valg som delegater til generalforsamlingen i OBOS. Dette pålegget gjelder
2189 ikke valgkomiteens arbeid for å innstille kandidater til styrende organer utover generalforsamlingen eller
2190 styrets arbeid for å konstituere generalforsamlingen hvert år.

2191

2192 2. Personer som sitter i styret i OBOS bør heller ikke stille som delegater på generalforsamlingen.

2193

2194 3. Styret gis i oppgave å utarbeide et vedtektsforslag som formaliserer delpunkt 1 og 2 som bindende
2195 krav. Denne vedtektsendringen skal forelegges til realitetsbehandling på neste generalforsamling.

2196

2197 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2198 OBOS står inne i en alvorlig omdømmekrise, etter gjentatte avsløringer av kritikkverdige forhold og
2199 kritikk mot det som oppleves som mangelfullt medlemsdemokrati. De tiltak som hittil er gjennomført
2200 for å forsøke å imøtekomme kritikken som er fremmet, er mangelfulle og ikke tilstrekkelige. Det vekker
2201 også sterk bekymring at selskapets konsernsjef oppleves å underminere medlemsdemokratiet - tilsiktet
2202 eller utilsiktet - ved å aktivt arbeide for at både styremedlemmer og OBOS-ansatte skal stille til valg som
2203 delegater til generalforsamlingen. Uavhengig av hva som er intensjonen, oppleves dette i den nåværende
2204 omdømmekrisen slik at konsernledelsen forsøker å spille på ansattes opplevde lojalitet til egen ledelse og
2205 derigjennom avvæpne mulig kritikk eller uønskede vedtak i OBOS' styrende organer. Således oppleves
2206 oppfordringen til ansatte om å stille til valg som et ytterligere forsøk på å underminere medlemsdemokra-
2207 tiet i OBOS.

2208

2209 Det er liten tvil om at ansatte i OBOS etter loven er valgbare og ikke kan avskjæres som delegater til
2210 generalforsamlingen. Det er imidlertid også klart at det lenge har vært vektlagt at antallet delegater som
2211 representerer ikke-boende medlemmer skal være større enn antallet delegater for boende medlemmer,
2212 utifra frykten for at boende medlemmer skal «trekke stigen opp» etter seg og gjøre det vanskeligere å
2213 finne ny bolig for de som ikke allerede er boende medlemmer. Dersom et betydelig antall delegater i kate-
2214 gorien «Ikke-boende medlemmer» ikke reelt sett er å oppfatte som «outsidere» og mer er representanter
2215 for den bestående organisasjonen, vil dette også krenke dette viktige styringsprinsippet.

2216

2217 Det er dessuten svært problematisk - rent prinsipielt - at styremedlemmer stiller til valg som delegater
2218 til generalforsamlingen, som er OBOS' øverste organ og som sådan skal kontrollere og føre tilsyn med
2219 styrets arbeid.

2220

2221 **Styrets merknader til forslaget:**

2222 Styret peker på at OBOS etter fjorårets GF har gjort et stort arbeid med å styrke kommunikasjonen med
2223 medlemmene og at vi gjennom målinger og direkte dialog med medlemmene ser at omdømmet er blitt
2224 bedre og at medlemmene verdsetter de grep som er gjort både i forhold til demokrati og økt satsing på
2225 miljø og en økt sosial boligprofil.

2226 I god tid før delegertmøtet den 26. april 2022 ble samtlige medlemmer i OBOS tilskrevet, og oppfordret til
2227 å stille i delegertmøtet. Styret har vært opptatt av at alle medlemmene skulle få den samme informasjonen
2228 om retten å stille som delegert og retten til å fremme forslag til generalforsamlingen, og på samme tid. Alle
2229 medlemmene er dermed oppfordret til å stille, og det er ingen grunn til at generalforsamlingen skal gi admi-
2230 nistrasjonen eller styret noe pålegg mht. det forslagsstiller kaller påvirkning av hvem som stiller til valg.

2231

2232 I OBOS har alle medlemmer samme rettigheter, herunder til å ta del i generalforsamlingen. Denne retten kan
2233 ikke innskrenkes gjennom vedtektene. Dette ble grundig vurdert av ekstern juridisk ekspertise i forbindelse
2234 med fjorårets generalforsamling, det er også vurdert av Demokratiutvalget, og styret viser her til utrednin-
2235 gens pkt. 7.4. Det er følgelig på det rene at dersom forslagsstillers forslag skal forstås dit hen at noen skal
2236 avskjæres fra sin rett til å stille til valg som delegert til generalforsamlingen, vil dette være ulovlig.

2237

Styrets innstilling til vedtak:

2238

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2239

2240

2241

2242

**41. Forslag fra delegat Kjetil Stormark
(delegat for ikke-boende medlemmer)**

2243

2244

2245

Forslaget:

2246

Generalforsamlingen beslutter at redaktørplakaten skal innføres for driften av OBOS-bladet. Redaksjonen
2247 må sikres en uavhengig rolle. Men bladet bør fortsatt kunne ha dedikerte sider som fortsatt vil kunne benyttes
2248 til interninformasjon for OBOS' ledelse, dersom dette er klart merket og fremgår. De praktiske løsningene
2249 knyttet til dette forvaltes av den som til enhver tid er bladets redaktør. Det foranstående betyr at administra-
2250 sjonen og styret ikke kan påvirke eller blande seg inn i bladets redaksjonelle veivalg.

2251

2252

Forslagsstillers begrunnelse:

2253

I den pågående omdømmekrisen og utfordringer knyttet til behovet for et sterkere medlemsdemokrati, har
2254 OBOS-ledelsen, representantskapet og styret lovet større åpenhet. OBOS-bladet kan være en del av løsnin-
2255 gen, ved at redaktørplakaten gjøres gjeldende for bladet. OBOS-bladet vil da få en mer uavhengig rolle, slik
2256 at den informasjon som formidles av bladet samtidig får større troverdighet og kanskje større nedslagsfelt. I
2257 dag fremstår, dessverre, mye av innholdet som ren reklame og interninformasjon med begrenset appell for
2258 det brede lag av medlemmene.

2259

Styrets merknader til forslaget:

2260

Styret viser til at et tilsvarende forslag allerede er fremmet som medlemsforslag av Bjørnar Allgot.

2261

2262

2263

Forslagsstiller er gjort oppmerksom på dette, men ønsket likevel at forslaget hans skulle fremmes

2264

Styret viser til sine merknader til Allgots forslag som anses dekkende også for Stormarks forslag.

2265

Styrets innstilling til vedtak:

2266

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279 **Saker som foreslås oversendt administrasjonen for videre vurdering**
2280 **og oppfølging**

2281
2282

2283 **42. Forslag fra Bente Hovlandsdal**

2284

2285 **Forslaget:**

2286 Bør bygges flere 50+ boliger.

2287

2288 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2289 Voksne medlemmer er ferdig m f.eks trampoline og lekeplasser utenfor stuedøren. Ønsker rolige boforhold.

2290 Noen planer om å bygge boliger for voksne f.eks over 50 år?

2291

2292 **Styrets merknader til forslaget:**

2293 Styret har forståelse for forslaget. For å møte denne utviklingen, har OBOS inngått et samarbeid med

2294 Diakonhjemmet om å utvikle seniorboliger. De første leilighetene er allerede lagt ut for salg i et prosjekt som

2295 heter Bølgelengden på Lambertseter. OBOS vil høste erfaringer fra dette pilotprosjektet, og styret ser det

2296 som sannsynlig at OBOS fremover vil gjennomføre flere andre boligprosjekter som er særlig rettet mot et

2297 senior-segment.

2298

2299 **Styrets innstilling til vedtak:**

2300 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2301

2302

2303 **43. Forslag fra Lars Erik Keskitalo**

2304

2305 **Forslaget:**

2306 Da vi er mange som har mye ansiennitet og mange års medlemskap i OBOS trenger vi å se nytten av å

2307 opprettholde medlemskapet selv om man har flyttet fra Oslo eller bor utenfor Oslo. Ønsker derfor at OBOS

2308 utvider virksomheten og bygging/salg til å omfatte flere byer/tettsteder og regioner. (Deriblant Porsgrunn og

2309 Skien.)

2310

2311 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2312

2313 **Styrets merknader til forslaget:**

2314 Styret har forståelse for forslaget, men mener OBOS langt på vei oppfyller forslagsstillers ønske for den

2315 videre utvikling av OBOS.

2316

2317 OBOS har gjennom egen vekst, fusjoner med andre boligbyggelag og kjøpet av Block Watne, nå regionkon-

2318 torer og tilbyr boliger blant annet i Oslo, Bærum, Asker, Bergen, Trondheim, Ålesund, Molde, Stavanger,

2319 Sandnes, Kristiansand, Grimstad, Arendal, Tønsberg, Drammen, Kongsberg, Ski, Ås, Fredrikstad, Sarpsborg,

2320 Lillestrøm, Romerike, Stange, Hamar, Gjøvik mfl. I tillegg har man en betydelig virksomhet i Sverige.

2321 OBOS må kontinuerlig arbeide for å tilpasse seg medlemmenes og kundenes behov og etterspørsel. Det

2322 foretas en kontinuerlig evaluering av det geografiske nedslagsfeltet hvor selskaper i OBOS-konsernet skal

2323 bygge boliger. For øvrig er svært mange av OBOS sine medlemsavtaler nasjonale og kan benyttes over hele

2324 Norge og Sverige.

2325

2326 **Styrets innstilling til vedtak:**

2327 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2328

2329

2330

2331

2332 **44. Forslag fra Anna Clara Dettner von Vegesack**

2333

2334

Forslaget:

2335

Sätta ett pris i svenska kronor för medlemmarna i Sverige.

2336

2337

Forslagsstillers begrunnelse:

2338

Eftersom dagens pris är i norske kroner blir det känsligt för kursändringar.

2339

2340

Styrets merknader til forslaget:

2341

Generalforsamlingen fastsetter størrelsen på den årlige kontingenten. Det følger av OBOS' vedtekter § 3 at styret fastsetter størrelsen på andelsinnskuddet, som minimum kan være på 300 NOK og maksimum 5000 NOK.

2342

2343

2344

2345

Styret er av den oppfatning at et medlemskap i OBOS bør koste mer eller mindre det samme uavhengig om man kjøper medlemskapet i Norge eller Sverige. Styret ser også at en pris i norske kroner for et medlemskap i Sverige, kan oppfattes som noe merkelig og er upraktisk for det svenske markedet.

2346

2347

2348

En slik eventuell endring der andelsinnskuddet og kontingent fastsettes i svenske kroner for medlemskap i Sverige, må da trolig gjøres under forutsetning av at det også fremover må gjøres jevnlig vurderinger av eventuelt fastsatte svenske priser på andelsinnskudd og kontingent opp mot kursnivåene i Norge og Sverige.

2349

2350

2351

2352

2353

Styret ønsker derfor å utrede hvordan man best mulig kan gjøre en fastsettelse av andelsinnskuddet i svenske kroner for medlemskap som kjøpes i Sverige og anbefaler at det samme gjøres for den årlige kontingenten. Dette for å tilstrebe at et medlemskap i OBOS koster mer eller mindre det samme uavhengig om man kjøper medlemskapet i Norge eller Sverige, men likevel kan oppgis i norske kroner i Norge og svenske kroner i Sverige.

2354

2355

2356

2357

2358

2359

Styret anbefaler følgelig at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fastsette den årlige kontingenten i svenske kroner for det svenske markedet. Når administrasjonen har utredet ovennevnte, kan dermed styret fastsette både årlig kontingent og andelsinnskudd, slik at det ikke blir nødvendig å avvente en ny sak om samme tema på generalforsamlingen neste år.

2360

2361

2362

2363

2364

Styrets innstilling til vedtak:

2365

Styret innstiller på at forslaget oversendes til administrasjonen for utredning og at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fastsette den årlige kontingenten i et beløp i svenske kroner for anvendelse i Sverige, samt ved behov løpende justere dette beløpet dersom det skulle oppstå større kursavvik mellom de to valutaene.

2366

2367

2368

2369

2370

2371

45. Forslag fra Sue Nilsen Cockrell

2372

2373

Forslaget:

2374

Jeg er fra Oslo, men bor nå i USA. Jeg har tenkt å flytte tilbake til Norge om noen år. Jeg ønsker å betale for et LIVSLANGT medlemskap hos OBOS i stedet for å betale HVERT år som er veldig kronglete å gjøre når jeg bor her borte. Kanskje kr:10000,- til 15000,- for et livslangt medlemskap? Og \$5000,- hvis man vil overføre det til barna? Livslangt medlemskap burde være et valg som man ikke behøver å velge, men er et reelt valg som gjør det enklere for de som bor i utlandet noen år.

2375

2376

2377

2378

2379

Vil gjerne ha tilbake melding på mitt livstids medlemskap forslag!

2380

2381

2382

2383

2384

2385 **Forslagsstillers begrunnelse:**

2386

2387

Styrets merknader til forslaget:

2388

Styret har forståelse for forslagsstillers ønske om mulighet for å tegne livslangt medlemskap, men ser samtidig at det melder seg spørsmål som trenger en grundig vurdering før dette eventuelt kan besluttes.

2389

2390

OBOS har for tiden et prosjekt der det inngår å vurdere løsninger som kan gjøre det mulig for medlemmer å forhåndsbetale medlemskontingenten for en årrekke fram i tid. Forslaget om livslangt medlemskap hører naturlig hjemme i dette prosjektet som forventes å være fullført i løpet av første halvår 2023.

2391

2392

2393

2394

Styret innstiller derfor på at saken oversendes til administrasjonen til vurdering.

2395

2396

Styrets innstilling til vedtak:

2397

Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2398

2399

2400

46. Forslag fra Thomas Henden

2401

2402

Forslaget:

2403

OBOS sentralt bør bli mer politisk aktive når det gjelder problemet med at borettslag avkreves nettleie hvis de bygger ut solenergi.

2404

2405

2406

Ønsker også at OBOS sentralt engasjerer seg mer i utbygging av ulike ENØK-løsninger i de mange borettslag, som varmepumpe, bytte av vinduer, etterisolering og andre tiltak. Det kan være alt fra å få gode priser på slike tiltak (stordriftsfordel) ved å koordinere anskaffelse og innkjøp til så mange borettslag som mulig, samtidig, til at de ulike borettslagene har tilbud om å benytte energikonsulenter eller lignende tjenester, for å kartlegge muligheter for ENØK.

2407

2408

2409

2410

2411

Ofte strander slike prosjekter på økonomien hos beboerne i det enkelte borettslag. Koordinering og hjelp med støtteordninger trengs derfor også.

2412

2413

2414

Forslagsstillers begrunnelse:

2415

Energiutgiftene har av årsaker vi alle kjenner alt for godt, steget og vil stige ytterligere, i tida som kommer, med lite håp om lettelser i _uoverskuelig framtid_.

2416

2417

Samtidig gir økonomien til dem som bor i borettslag, normalt ikke rom for større investeringer i solenergi og energisparing og utbedringer som nye trelags vinduer. Det er heller ikke alltid at mindre borettslag har den faglige kompetansen eller overskuddet blandt sine beboere til å gå løs på prosjekter som omfatter såpass uvant teknologi som eksempelsvis solenergi eller solfangere er, eller hvordan implementere varmepumper i borettslag og unngå støyproblemer og finne den beste løsningen. (Vann til vann, luft til luft, luft til vann, sentral løsning vs individuelle enheter osv) Mye av dette har hittil vært forbeholdt villaeiere med god økonomi, og kompetanse, for eksempel ingeniører.

2418

2419

2420

2421

2422

2423

2424

2425

Styrets merknader til forslaget:

2426

Styret deler forslagsstillers ønske om at OBOS som organisasjon kan bidra mer i forhold til ENØK og energieffektiviseringsarbeid i regi av borettslagene.

2427

2428

2429

I 2019 utviklet OBOS en strategi for å bidra til å redusere miljøfotavtrykket til boligselskaper forvaltet av OBOS.

2430

2431

2432

OBOS har generelt intensivert sin satsing på bærekraft de seneste årene. Generalforsamlingen i OBOS besluttet i 2021 å gi 250 millioner kroner i tilskudd til klima, miljø og bomiljøtiltak i tilknyttede borettslag over en 5-års-periode. OBOS har nå løftet disse temaene og gjort det tydelig i den overordnede strategien at vi skal bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

2433

2434

2435

2436

2437

I 2020 startet OBOS utviklingen av en vedlikehold- og bærekraftsmodul for boligselskapene OBOS

2438 forvalter. Modulen rulles ut i 2022, og her kan boligselskapene kartlegge bærekraftstatusen slik at styret og
2439 beboerne sammen kan sette inn tiltak for å bli mer bærekraftige.

2440

2441 OBOS har en avtale med solcelleselskapet Otovo som gir rabatt til OBOS-medlemmer i Norge og Sverige ved
2442 kjøp av solcelleanlegg. OBOS har også en kraftavtale med Entelios. Gjenvinningskraft fra industrien utgjorde
2443 73,17 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2020. I tillegg tilbyr OBOS Prosjekt rådgivning
2444 knyttet til teknisk energi og miljørådgivning. OBOS jobber overordnet sammen med NBBL for å få bedre
2445 insentiver for boligselskap som ønsker solceller. Gjennom OBOS banken tilbys også såkalte grønne lån til en
2446 gunstigere rente for å legge til rette for at det skal lønne seg å tenke klimavennlig.

2447 Som det fremgår av det ovennevnte, arbeider OBOS allerede med de temaer som forslagstillere tar opp.
2448 Styret foreslår at forslagene til forslagsstiller likevel overføres til administrasjonen for videre vurdering og
2449 eventuell videre oppfølging.

2450 **Styrets innstilling til vedtak:**

2451 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2452

2453

2454 **47. Forslag fra Aslak Heggland**

2455

2456 **Forslaget:**

2457 OBOS skal i kommende prosjekt teste ut løsninger med kjølemulighet i noen leiligheter.

2458

2459 **Forslagsstillerens begrunnelse:**

2460 Nye boliger har strenge krav til isolasjon og lufttetthet. Det fører til lite varmetap. Leiligheter med store
2461 vindusflater kan derfor oppleves ubehagelig varme om sommeren.

2462

2463 Krav til balansert ventilasjon i nye boliger innebærer at det meste allerede er på plass for å tilby kjøling. Det
2464 eneste man trenger er å supplere ventilasjonsanlegget med en varmepumpe som kan tilby nedkjøling av
2465 luften om sommeren. Fordelen med dette er at denne også kan brukes til effektiv oppvarming om vinteren.

2466

2467 I snitt er det under 20 dager hvert år i Oslo med over 25 grader. Energibehovet for å kjøle ned en leilighet
2468 noen grader til behagelig temperatur vil være svært lite i forhold til oppvarmingsbehovet om vinteren. Forsla-
2469 get vil derfor føre til totalt sett mindre energiforbruk gjennom et år siden oppvarmingen blir mer effektiv med
2470 varmepumpe.

2471

2471 Det vil være størst behov for kjøling i leilighet der:

2472

2472 * Åpne vinduer er sjenerende på grunn av støy

2473

2473 * Det er store sør-/vestvendte vindusflater

2474

2474 * Det ikke er eget adskilt soverom fra oppholdsrom (1. roms leilighet)

2475

2475 Tiltaket testes ut i et kommende boligprosjekt, enten i alle leilighetene som et sentralt system, eller utvalgte
2476 leiligheter av typene nevnt over.

2477

2478

2478 **Styrets merknader til forslaget:**

2479 OBOS har nylig bygget opp og etablert OBOS Living Lab. De første beboerne flyttet inn i slutten av 2021 i
2480 denne spesialtilpassede bygningen med 34 ulike boenheter. OBOS Living Lab er et levende laboratorium
2481 og en testarena for framtidens bolig. Med beboeren i fokus tester vi nye ideer, konsepter og løsninger for
2482 framtidens boliger.

2483

2483 Målet med OBOS Living Lab er å finne ut hva som gjør en bolig god for beboer. OBOS Living Lab er derfor en
2484 ypperlig arena der OBOS i samarbeid med ulike partnere, og ikke minst sammen med beboerne, tester både
2485 ulike boformer og ulike teknologiske løsninger.

2486

2487

2487 Styret foreslår at forslaget oversendes administrasjonen for vurdering og eventuell oppfølging på OBOS
2488 Living Lab eller på annen måte.

2488

2489

2490

2491 **Styrets innstilling til vedtak:**
2492 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2493
2494

48. Forslag fra Jan Tank-Nielsen

2495
2496
2497

Forslaget:

2498 Generalforsamlingen ber eller oppfordrer Obos som byggherre eller annen relevant instans i Obos
2499 systemet om at alle nye garasjeanlegg i nybygg får fall til sluk slik at det ikke samler seg vann under og
2500 rundt parkerte biler.

2501
2502

Forslagsstillers begrunnelse:

2503
2504

At Obos sparer denne kostnaden i byggeprosessen er dumt når senere eiere allikevel må betale urimelig
2505 mye for å bli kvitt vannet i evig tid.

2506
2507

Det må være mulig å ta høyde for slike ekstrakostnader på kort sikt fremfor at fremtidens eiere skal svi.

2508
2509

Styrets merknader til forslaget:

2510 Styret har forståelse for at dette oppleves som et problem i enkelte prosjekter, men spørsmålet er av en
2511 slik art og karakter at det ikke egner seg for behandling i generalforsamlingen. Anbefalingen er derfor at
2512 saken oversendes administrasjonen i OBOS for nærmere vurdering der fordelene veies opp mot ulem-
2513 per/merkostnader både ved bygging og drift.

2514
2515

Styrets innstilling til vedtak:

2516 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.
2517

2518
2519

49. Forslag fra Martin Skibenes

2520
2521

Forslaget:

2522 Gjøre det enklere å betale ned på IN ordningen og enklere å finne ut av hva man betaler i rente på felleslå-
2523 net.

2524
2525

Forslagsstillers begrunnelse:

2526 Kutte i byråkrati og la hver enkelt som har IN-ordning betale ned på felleslånet rett fra Obos banken sin.
2527 Enklere for medlemmene.

2528
2529

Styrets merknader til forslaget:

2530 Styret har forståelse for at IN-ordningen kan virke byråkratisk. I utgangspunktet har OBOS og medlem-
2531 mene felles interesse i at IN-ordningen skal være enkel å administrere. Utfordringen med ordningen er at
2532 det er borettslaget som er bankens lånekunde, og ikke den enkelte andelseier. Innbetalinger av den enkel-
2533 tes andel av fellesgjeld blir derfor ikke registrert i banken som innbetalinger fra den enkelte andelseier,
2534 men som innbetalinger fra borettslaget. Likevel må den enkelte andelseieren gis god nok sikkerhet for
2535 innbetalingen sin, blant annet ved at andelseieren får inntrederett i bankens pantdokument. For å sikre
2536 andelseieren best mulig, må det inngås avtaler hvor både andelseieren, borettslaget, og banken (som ikke
2537 trenger å være OBOS-banken) er parter. Slik styret ser det, er byråkratiet rundt ordningen nødvendig for
2538 å gi andelseierne sikkerhet for innbetalingene. Når det gjelder renten på felleslånet, er det borettslaget
2539 som låntaker (v/styret) som får informasjonen om renten fra banken. Informasjonsflyten mellom banken,
2540 borettslagets styre, og i neste omgang andelseierne i borettslaget har OBOS ingen rolle i. Så langt styret
2541 vet foreligger det ikke konkrete planer om endring av IN-ordningen, men OBOS arbeider kontinuerlig
2542 med å forenkle sine rutiner, og styret anbefaler derfor at saken sendes til administrasjonen for eventuell
2543 videre oppfølging med sikte på forenklinger.

2544 **Styrets innstilling til vedtak:**
 2545 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2546
 2547

2548 **50. Forslag fra Stine Berntsen**

2549
 2550

Forslaget:

2551 Høyere rabatter på medlemsfordeler og bredere sortement.

2552
 2553

Forslagsstillers begrunnelse:

2554 De rabattene som er i dag er for lave til at jeg husker å benytte meg av dem, oppleves ikke som noe fordel å
 2555 grunn nok til å forbli medlem selv om jeg har kjøpt bolig.

2556
 2557

Hva kan gjøres for å beholde medlemmer som allerede har kjøpt bolig.

2558
 2559

Styrets merknader til forslaget:

2560 Rabattene som er knyttet til medlemstilbudene blir fastsatt gjennom forhandlinger med dem som tilbyr de
 2561 ulike fordelene. OBOS jobber hele tiden med å fremskaffe medlemmene så gode tilbud, herunder rabat-
 2562 ter, som mulig. For øvrig finner styret at forslaget er lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

2563
 2564

Styrets innstilling til vedtak:

2565 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2566
 2567

2568 **51. Forslag fra Alexander Clementz**

2569
 2570

Forslaget:

2571 Obos styre skal involvere seg mot Olje- og Energidepartementet. Ta en mer proaktiv, tydelig og synlig rolle
 2572 i strømstøtteordningen, nå innført for hele året 2022, som ikke treffer andelseiere i borettslag hvor lading
 2573 av elbil skjer via tredjeparter på separat måler.

2574
 2575

Forslagsstillers begrunnelse:

2576 Innføringen av strømstøtteordningen slår skjevt ut for andelseiere i borettslag der investering og infra-
 2577 struktur ikke er direkte anskaffet av borettslaget selv, og måler står på borettslaget (fellesmålt strøm). I
 2578 videreføringen virker den heller ikke gjøre dette. Det betyr at i alle andelseiere i borettslag der andelseier-
 2579 ne av ulike grunner ikke er enige i å ta investeringen for ladeanlegget og få måleren satt direkte på boretts-
 2580 laget ikke mottar en krone i strømstøtte for lading av sine elbiler. Mens de som bor i egen privat eid bolig
 2581 og bare må være enig med seg selv mottar full strømstøtte. Slik ordningen nå virker slår den veldig skjevt
 2582 ut når vi har sett priser over 8 kroner pr kw/t i perioder siden ordningen ble innført. Obos på vegne av
 2583 sine medlemmer gå i dialog med Olje- og Energidepartementet som er ansvarlige for ordningen, og jobbe
 2584 aktivt for at den blir mindre umusikalsk i fremtiden. Lading av elektrisk kjøretøy utgjør uten støtteordnin-
 2585 gen en betydelig ekstra kostnad for andelseiere i denne situasjonen som burde være helt unødvendig
 2586 med en rettferdig støtteordning. Det er vel rimelig å anta at en stor del av andelseiere av OBOS-leiligheter
 2587 ikke er de med mest penger i samfunnet fra før av sett opp mot mange andre deler av boligmarkedet, og
 2588 det er derfor ekstra uheldig at man ikke får ta del i støtteordninger som dette.

2589
 2590

Styrets merknader til forslaget:

2591 OBOS har blant annet i samarbeid med NBBL jobbet aktivt mot både Olje- og energidepartementet og
 2592 Norges Vassdrags- og energidirektorat for å utvide strømstøtteordningen til å omfatte grupper som av
 2593 forskjellige grunner har falt utenfor ordningen. Problemstillingen rundt lading av el-bil har vært spesielt
 2594 tatt opp. Som det framgår av forslaget er det en utfordring at det ikke alltid er boligselskapet som står
 2595 som abonnent for strømmåleren, men eksempelvis et selskap som leverer løsninger for elbil-lading.

2596

2597 **Styrets innstilling til vedtak:**
2598 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2599
2600

2601 **52. Forslag fra Trygve Sørli**

2602
2603

Forslaget:

2604 OBOS blir av blant andre Arkitekturopprøret beskyldt for å kun ta hensyn til beboernes behov, på bekost-
2605 ning av dem som opplever bygningen utenfra. Ønsker derfor svar på hvordan styret ser på dette, hvilke
2606 planer dere har for å kvalitetssikre og legge føringer for at vi som opplever byggene utenfra blir ivaretatt
2607 på best mulig måte?

2608
2609

Forslagsstillers begrunnelse:

2610 *(Forslaget er ikke begrunnet, red. anm.).*

2611

2612

Styrets merknader til forslaget:

2613 Styret leser forslaget som et ønske om mer medvirkning fra spesielt naboer til nye boligprosjekter.
2614 Medvirkning har vært et viktig satsingsområde i OBOS i 2021. Det er utviklet en egen medvirkningsmodell
2615 som skal brukes i alle boligprosjekter, og OBOS tar stadig i bruk nye verktøy og metoder for å kunne
2616 gjennomføre bedre medvirkningsprosesser. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra våre
2617 medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter om våre prosjekter. Medvirkning gir oss et bedre
2618 kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag. I Nydalen i Oslo har OBOS vært pådriver,
2619 sammen med kommunen og private samarbeidspartnere, for å involvere lokalmiljøet til å komme med
2620 innspill til planlegging av en ny park som en del av utviklingsprosjektet i Sandakerveien 121. Ulven, Forne-
2621 bu og OBOS Living Lab på Vollebekk er andre eksempler på prosjekter med bred involvering i forbindelse
2622 med utforming av fellesfunksjoner og etablering av møteplasser som skal gi økt bo- og livskvalitet på tvers
2623 av generasjoner.

2624
2625

Styrets innstilling til vedtak:

2626 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2627
2628

2629 **53. Forslag fra Johan Fredrik Garmann**

2630
2631

Forslaget:

2632 1.Styret i OBOS skal i kommende år jobbe for at borettslag som vil installere solcellepaneler har et så
2633 enkelt sett av forskrifter og regler å følge som mulig. Dette gjelder både med rettigheter til å eie, og å drifte
2634 solcellepaneler samt eventuelt mulighet til å selge strøm som skulle bli til overs.
2635 OBOS skal jobbe for at forskrifter og regler er på vår side.

2636 2.Styret i OBOS skal i kommende år ta kontakt med politikere som er med å bestemmer reglene som
2637 Enova følger og jobber for at reglene blir slik at midler som er bevilget til Enova kan brukes opp hvert år.

2638
2639

Forslagsstillers begrunnelse:

2640 Begge disse områdene vil bli fulgt opp og satt spørsmål ved hvordan styret i OBOS har jobbet på general-
2641 forsamlingen til OBOS i 2023. OBOS skriver på hjemmesiden sin:

2642 OBOS har som strategisk mål å utvikle byer og steder og å utøve samfunnsansvar. For å bidra til livet
2643 mellom husene har vi etablert programmet OBOS gir tilbake for gode bo- og oppvekstmiljøer, klima og
2644 miljø.

2645

2646 Jeg bor i Brønndalen Borettslag i Bergen kommune. Dette er et borettslag hvor flere etter hvert ønsker å
2647 få montert solcellepaneler på takene når de er godkjent til dette. Da håper vi beboere at denne prosessen
2648 vil bli lagt opp til å gå så smertefritt som mulig.

2649 Jeg ønsker at OBOS jobber for at borettslag som ønsker å montere solceller får den hjelpen de trenger i

2650 denne prosessen.

2651

2652 I denne sammenhengen ønsker jeg å ta opp to ting på generalforsamlingen 7. juni 2022:

2653

2654 1. Det som skal til for at borettslag enklest mulig kan komme i gang med drift av solcellepanelene på en
2655 økonomisk god måte.

2656

2657 Det er forskrifter og regler for hvordan en skal komme i gang med drift av solcellepaneler og hvordan de
2658 skal driftes. Her må OBOS være veileder, men også en pådriver til at en slikt drift fungerer optimalt ved å
2659 sørge for at forskrifter og regelverket er enkle å forstå, og at de er på borettslagene sin side.

2660

2661 OBOS skal jobbe for at forskrifter og regler er på borettslagets side.

2662 Dette gjelder både med rettigheter til å eie utstyret som skal til for å drifte solcellepaneler og ha kontroll
2663 på overskudd av strøm som eventuelt kan selges.

2664

2665 2. Økonomisk støtte til anskaffelse av solcellepaneler.

2666

2667 Nå er det slik at Enova som gir støtte til slike prosjekter får ikke brukt opp de pengene som de får bevilget
2668 hvert år. Grunnen til det er at reglene for tildeling er for rigide.

2669 Jeg mener at her må det gjøres noe. OBOS er en organisasjon som kan gjøre det ved å ta kontakt med de
2670 rette politikerne som bestemmer reglene for tildeling. Målet må være at Enova klarer å benytte midlene
2671 de får tildelt hver år.

2672

2673 **Styrets merknader til forslaget:**

2674 OBOS jobber i samarbeid med sin interesseorganisasjon NBBL aktivt for å gjøre det enklere og billigere
2675 for borettslag og sameier å etablere solceller. Dette er et arbeid som tar tid, og der vi gjennom NBBL har
2676 jobbet mot myndigheter og også ENOVA for å sikre at man får ordninger som gjør dette enklere og bedre
2677 insentiver for denne type initiativ.

2678

2679 OBOS har selv over 7500 m² solceller på de næringsbyggene vi eier. Styret kan informere om at OBOS
2680 har en eierandel på fire prosent i solcelleselskapet Otovo. Det er inngått en avtale som gir rabatt til
2681 OBOS-medlemmer i Norge og Sverige ved kjøp av solcelleanlegg.

2682

2683 OBOS Prosjekt tilbyr rådgivning knyttet til teknisk energi og miljørådgivning slik som ENØK-tiltak, energi-
2684 merke-attester og tilpassing til klimaendringer, herunder tilbyr de også rådgivning i borettslag og sameier
2685 som ønsker solceller.

2686

2687 Styret ønsker å fortsette å bidra til en langsiktig styrking av gode og miljøtilpassede boliger. Dette vil
2688 styrke både livskvalitet og attraktiviteten av boligene. Som det fremgår av det ovennevnte, arbeider
2689 OBOS allerede med de temaer som forslagstiller tar opp.

2690

2691 Styret har sympati for forslagene som er sendt inn og foreslår at forslagene til forslagsstiller overføres til
2692 administrasjonen for videre vurdering og eventuell videre oppfølging.

2693

2694 **Styrets innstilling til vedtak:**

2695 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2696

2697

2698 **54. Forslag fra Are Saastad**

2699

2700 **Forslaget:**

2701 OBOS skal i det videre ikke benytte evalueringsskjemaer etter ansattes kontakt med medlemmer, som går
2702 for langt i en detaljert vurdering av den enkelte ansatte.

2703
2704
2705
2706
2707
2708
2709
2710
2711
2712
2713
2714
2715
2716
2717
2718
2719
2720
2721
2722
2723
2724
2725
2726
2727
2728
2729
2730
2731
2732
2733
2734
2735
2736
2737
2738
2739
2740
2741
2742
2743
2744
2745
2746
2747
2748
2749
2750
2751
2752
2753
2754
2755

Forslagsstillers begrunnelse:

Dagens QuestBack-løsning, som etterspør inngående vurderinger av navngitte ansatte på en lang rekke parametere, avvikles i sin nåværende form, og erstattes med et enkelt skjema for opplevelse av tilfredshet med kontakten med OBOS.

I forbindelse med avklaring av bruk av forkjøpsrett, var jeg nylig i kontakt med en av OBOS dyktige saksbehandlere. Hun hjalp meg med alt det var behov for, og var profesjonell og hyggelig. I etterkant av e-postutvekslingen med henne, mottok jeg et QuestBack-skjema der jeg ble bedt om å vurdere min opplevelse av medarbeideren ved navns nevning, i en lang og detaljert vurdering i mange punkter. Jeg opplever dette som en veldig unorsk tilnærming til norsk arbeidsliv, og til ansattes ve og vel. Et skjema som dette henger i praksis ut ansatte til offentlig vurdering. Slikt skaper bare utrygghet og mistenksomhet for ansatte i OBOS, og derved også for oss som medlemmer. Det kan også stille spørsmål ved om dagens praksis er i overensstemmelse med Arbeidsmiljølovens bestemmelser under § 2-2, der det under punkt a) heter at arbeidsgiver "skal sørge for at egen virksomhet er innrettet og egne arbeidstakeres arbeid er ordnet og blir utført på en slik måte at også andre enn egne arbeidstakere er sikret et fullt forsvarlig arbeidsmiljø", eller andre og liknende bestemmelser. Praksisen hører uansett ikke hjemme i en norsk arbeidslivskultur, og bør derfor avvikles umiddelbart.

Styret må gjerne diskutere denne henvendelsen, og gi meg som medlem en tilbakemelding på den. Det understrekes at dette ikke ønskes som en erstatning for en behandling av forslaget på generalforsamlingen, men som et eventuelt tillegg. Selv om organiseringen av ansattes arbeidsmiljø tilligger administrasjonen, har styret det overordnede ansvaret for at arbeidsmiljøet er forsvarlig, og at valgte praksiser ikke belaster OBOS' rykte som en seriøs arbeidsgiver for sine ansatte.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er opptatte av at OBOS respekterer både de ansattes personvern og at arbeidsmiljøet i OBOS er forsvarlig.

OBOS gjennomfører fra tid til annen kundeundersøkelser i ulike deler av virksomheten der også den enkelte medarbeider blir vurdert. Vi kan ikke ut fra vår dialog med de ansattes organisasjoner/tillitsvalgte eller andre henvendelser fra de ansatte se at de format som benyttes oppleves som negative av den ansatte selv eller arbeidsmiljøet.

Styret er likevel av den oppfatning at en forutsetning for bruk av slike løsninger, uansett bør være at praksisen ikke kommer i konflikt med personvernet til den enkelte ansatte, og ei heller gjøres i strid med arbeidsmiljølovens regler.

Styret anbefaler at saken overføres til administrasjonen for videre vurdering i samarbeid med de tillitsvalgte, og eventuell videre oppfølging i den grad de ovennevnte forutsetninger ikke møtes.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

55. Forslag fra Trond Eskeland**Forslaget:**

OBOS-bladet og bladet Bolig og Miljø får spalter hvor OBOS medlemmene kan ytre seg. Her skal man kunne stille spørsmål og komme med diskusjonsinnlegg.

Forslagsstillers begrunnelse:

Det går svært mye informasjon fra OBOS til medlemmene. Det går lite informasjon den andre veien og mellom medlemmene i OBOS.

2756 **Styrets merknader til forslaget:**
 2757 Styret finner det lite naturlig at generalforsamlingen fatter vedtak på et slikt detaljnivå og anbefaler i
 2758 stedet at spørsmålet overlates til administrasjonen for nærmere vurdering, og at tilbakemelding gis
 2759 forslagsstiller fra administrasjonen direkte.

2760
 2761 **Styrets innstilling til vedtak:**
 2762 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.
 2763

2764 **56. Forslag fra Trond Eskeland**

2765 **Forslaget:**
 2767 OBOS oppretter et eget nettsted for styreledere i OBOS sine borettslag.
 2768

2769 **Forslagsstillers begrunnelse:**
 2770 OBOS har laget vibbo.no som nettsted for hvert enkelt borettslag. Tilsvarende nettsted kan OBOS lage for
 2771 styreledere i OBOS sine borettslag.
 2772 Det behov for et felles forum hvor styreledere i borettslagene på en enkel måte kan komme i kontakt med
 2773 hverandre. I dag er kontakt vanskelig å få til siden man ikke kjenner de elektroniske adressen til andre.
 2774

2775 **Styrets merknader til forslaget:**
 2776 Styret har forståelse for forslagsstillers ønske, men finner det lite hensiktsmessig at generalforsamlingen
 2777 treffer beslutning i en slik sak som forutsetter utredning både av hva som er teknisk mulig, kostnadene
 2778 ved å etablere et slikt forum og hvorvidt dette fyller noe behov hos styrene. Styret påpeker at det neppe i
 2779 seg selv er spesielt vanskelig for styremedlemmer i de enkelt borettslag å oppnå kontakt med hverandre,
 2780 enten via OBOS eller gjennom egne mer uformelle kanaler. Styret foreslår at saken overføres til adminis-
 2781 trasjonen for nærmere vurdering.
 2782

2783 **Styrets innstilling til vedtak:**
 2784 Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.
 2785
 2786

2787 **57. Forslag fra Hilde Olsson**

2788 **Forslaget:**
 2790 Ønsker at OBOS bygger i tradisjonell stil og med materialer og former som er godt for den menneskelige
 2791 sjel å se på, og å bo i.
 2792

2793 **Forslagsstillers begrunnelse:**
 2794 Hør på Arkitekturopprørets argumenter og ta det alvorlig. Jeg legger ved denne videoen som sier det jeg
 2795 tenker på bedre:
 2796 <https://fb.watch/c6UJ9Czava/>
 2797

2798 **Styrets merknader til forslaget:**
 2799 Styret har merket seg at flere forslag til årets generalforsamling viser til Arkitekturopprøret og deres
 2800 synspunkter på arkitektur. Forslaget er nokså generelt utformet og har preg av å være en oppfordring
 2801 som er lite egnet til å stemme over. Det er nok også delte oppfatninger om hvilke materialer og former
 2802 som er godt for den menneskelige sjel å se på og å bo i. Også blant de som kommenterer innlegg på
 2803 Arkitekturoppgjørets sider er det forskjellige oppfatninger om hva som er «stygt» og «pent». For øvrig
 2804 har Arkitekturopprøret v/Saher Sourouri nylig omtalt et OBOS-prosjekt på Manglerud i Oslo på en positiv
 2805 måte. Dette gjaldt et bygg som skal oppføres på en hjørnetomt som ligger i tilknytning til et eksisterende
 2806 borettslag. Sourouri skrev blant annet at «Etter flere år har OBOS endelig lyttet og sendt et nytt forslag
 2807 til godkjenning hos PBE. Etasjeantallet er redusert fra 8 til 4, det er innført saltak, balkongene er flyttet
 2808 til baksiden, vinduene er penere og man ser antydning til fasadeutsmykning. Bygget kunne selvsagt har

2809 vært enda vakrere, men dette blir det fineste OBOS bygger på mange, mange år». Som det fremgår av
2810 beslektede saker til generalforsamlingen er styret i OBOS opptatt både av medvirkningsprosesser og
2811 av variasjon i arkitektur. Økt fokus på medvirkning vil føre til at flere stemmer blir hørt, også stemmen til
2812 Arkitekturopprøret.

2813

2814

Styrets innstilling til vedtak:

2815

Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2816

2817

58. Forslag fra Håvard Sanne-Halvorsen

2818

2819

Forslaget:

2820

Bygge i mer tradisjonell stil, legge litt arbeid ned i å skape fine fasader på bygningene. Slik at man får lyst
2821 til å flytte inn. Se gjerne arkitekturopprøret på insta for insp.

2822

2823

Forslagsstillers begrunnelse:

2824

Bygge i mer tradisjonell stil.

2825

2826

Styrets merknader til forslaget:

2827

Styret viser til merknadene som er gitt til de øvrige forslagene som gjelder arkitektur.

2828

2829

Styrets innstilling til vedtak:

2830

Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2831

2832

2833

59. Forslag fra Lars Lindstad

2834

2835

Forslaget:

2836

Obos skal arbeide for å etablere en norsk utgave av "Housing Fair Finland" <https://vanha.asuntomessut.fi/english/housing-fairs/>

2837

2838

2839

Forslagsstillers begrunnelse:

2840

Fordi de positive ringvirkningene for Obos BBL, medlemmer av Obos, samt tjenester og produkter
2841 tilknyttet boliger kan og vil bli betydelige.

2842

Finland har bevist gjennom mange år at dette lar seg gjennomføre med stor suksess.

2843

"Housing Fair Norway" vil skape nye spennende arbeidsplasser, gi kommuner en unik mulighet til å
2844 markedsføre seg og bidra til at den norske befolkningen får økt kunnskap rundt det å kjøpe, bygge og eie
2845 nye boliger. Housing fair Norway" vil også skape en ny markedsplattform hvor ny teknologi og kunnskap
2846 om bolig kan bli presentert.

2847

2848

Styrets merknader til forslaget:

2849

Styret leser forslaget om at OBOS tar initiativ til en norsk utgave av Housing Fair Finland mer som en
2850 oppfordring enn til et konkret forslag som er egnet for beslutning i årets generalforsamling. Et slikt
2851 initiativ måtte eventuelt utredes nærmere. Styret vil ellers bemerke at OBOS allerede arrangerer OBOS
2852 Boligkonferanse, og at OBOS i fjor var blant initiativtakerne til Oslo Urban Week, som er ment å bli et
2853 «MIPIM i Oslo». Styret oppfatter derfor at intensjonen i forslaget ivaretas gjennom de allerede etablerte
2854 plattformene.

2855

2856

Styrets innstilling til vedtak:

2857

Styret innstiller på at forslaget overføres til administrasjonen for videre vurdering og oppfølging.

2858

2859

2860

2861

2862 **60. Forslag fra delegat Kjetil Stormark**

2863

2864

Forslaget:

2865

Generalforsamlingen ber administrasjonen sørge for at det kommer på plass en søkefunksjon på OBOS' nettsider.

2866

2867

2868

Forslagsstillers begrunnelse:

2869

OBOS er i en alvorlig omdømmekrise. I kjølvannet av kritikk og avsløringer av kritikkverdige forhold har styret og administrasjonen i OBOS lovet å praktisere åpenhet og å opptre etter formelle spilleregler og å sørge for å styrke medlemsdemokratiet i OBOS. Men helt grunnleggende tiltak mangler fortsatt.

2870

2871

2872

Styrets merknader til forslaget:

2873

Styret peker på at OBOS etter fjorårets GF har gjort et stort arbeid med å styrke kommunikasjonen med medlemmene og at vi gjennom målinger og direkte dialog med medlemmene ser at omdømmet er blitt bedre og at medlemmene verdsetter de grep som er gjort både i forhold til demokrati og økt satsing på miljø og en økt sosial boligprofil.

2874

2875

2876

2877

Hva angår forslagsstillers ikke-spesifiserte påstander om kritikkverdige forhold viser styret til granskingsrapporten fra KPMG som ble presentert for generalforsamlingen i fjor, og som konkluderte med at det ikke forelå kritikkverdige forhold i anledning den meget omtalte Ulven-transaksjonen som lå til grunn for turbulensen forut for fjorårets generalforsamling. Det er også innhentet flere juridiske betenkninger som konkluderer med at man har opptrådt vel innenfor både loven og OBOS' egne vedtekter.

2878

2879

2880

2881

2882

Etter fjorårets turbulens viser markedsundersøkelser som er foretatt at OBOS' omdømme er jevnt stigende. Styret og administrasjonen har lagt stor vekt på å nå medlemmene med informasjon og invitasjon til dialog, i dette ligger også en erkjennelse av at det på dette området har vært et forbedringspotensial.

2883

2884

2885

2886

Det er nedlagt et stort arbeid siden generalforsamlingen 2021 for å gjøre OBOS' nettsider mer informative og tilgjengelige. Søkefunksjon på nettsidene vil være på plass i løpet av kort tid, kanskje før generalforsamlingen. Det er derfor ikke noe behov for at generalforsamlingen fatter vedtak om dette, forslaget fra Kjetil Stormark foreslås oversendt til administrasjonen for eventuell ytterligere oppfølging.

2887

2888

2889

2890

2891

Styrets innstilling til vedtak:

2892

Saken oversendes til administrasjonen for vurdering og videre oppfølging.

2893

2894

2895

2896

2897

2898

2899

2900

2901

2902

2903

2904

2905

2906

2907

2908

2909

2910

2911

2912

2913

2914

2915
2916
2917
2918
2919
2920
2921
2922
2923
2924
2925
2926
2927
2928
2929
2930
2931
2932
2933
2934
2935
2936
2937
2938
2939
2940
2941
2942
2943
2944
2945
2946
2947
2948
2949
2950
2951
2952
2953
2954
2955
2956
2957
2958
2959
2960
2961
2962
2963
2964
2965
2966
2967

Vedlegg 1

Forslag til forretningsorden fra delegat Kjetil Stormark

Forslaget:

Forslag til vedtak:

1. Alle benkeforslag skal distribueres til alle møtedeltakere så snart som mulig og uten ugrunnet opphold.
2. Det må til enhver tid i et digitalt eller ordinært møte, herunder også på generalforsamlingen, være mulig å be om ordet til forretningsorden.
3. Alle forslagsstillere får inntil tre minutters taletid for å kunne begrunne hvert av sine forslag. Forslagsstiller må også få anledning til en avsluttende replikk på inntil ett minutt, før debatten avsluttes, for å kunne imøtegå feiltolkninger eller feilaktig informasjon knyttet til forslaget.

Forslagsstillers begrunnelse:

Digitale møter gir særskilte utfordringer mtp å ivareta tilfredsstillende kontradiksjon og rom for å komme til orde. Flere benkeforslag fremmet i det digitale delegertmøtet 26. april i år, som skulle velge delegater for ikke-boende medlemmer, ble aldri distribuert til møtedeltakerne, selv om møteleder lovet at dette skulle skje. Den tekniske løsningen for avviklingen av møtet og slik denne ble benyttet var det, var det umulig å få kontakt med møteleder eller å ta ordet til forretningsorden da mange møtedeltakere ble klar over situasjonen et stykke ut i møtet. Dette er i strid med grunnleggende organisasjonsmessige spilleregler. Det er også viktig, for tilfredsstillende saksbehandling, at alle forslag blir tilfredsstillende presentert i møtet.

Styrets merknader til forslaget:

Styret deler ikke forslagsstillers opplevelse av hva som skjedde i delegertmøtet. Flere av punktene på møtets forretningsorden ble diskutert, og innspill ble tatt til følge. Det ble dagen før møtet fremmet forslag om å «stemme ut» grupper av deltakerne i møtet. Det ble i møtet redegjort fra administrasjonen om at et slikt forslag ville være ulovlig. Det ble blant annet vist til en juridisk betenkning utarbeidet i forkant av fjorårets generalforsamling, som slo fast at alle medlemmer har de samme medlemsrettigheter, herunder at «ikke-boende» medlemmer har rett til å stille i OBOS' generalforsamling. Delegertmøtet vedtok deretter styrets reviderte forslag til forretningsorden, og deretter med overveldende flertall at alle som var påmeldt til møtet ble valgt som delegater til generalforsamlingen. Forslag til endringer i forretningsorden under et digitalt møte er vanskelig håndterbare, og særlig er det utfordrende å ta stilling til potensielt ulovlige forslag. Når det gjelder forslaget om å gi hver forslagsstiller til sammen fire minutters taletid, må dette vurderes opp mot muligheten til å gjennomføre møtet innenfor en rimelig tidsramme. Avveiningen av disse hensynene vil bli gjort etter beste skjønn i forkant av møtet.

Forslagsstiller er gjort oppmerksom på at det er representantskapet som i praksis fremsetter forslag til generalforsamlingens forretningsorden, og at forslagsstillers forslag vil oversendes til representantskapet for vurdering og eventuell implementering i forbindelse med deres utarbeidelse. Dersom det ikke er samsvar mellom representantskapets forslag til forretningsorden og forslagsstillers forslag, må forslagsstillers forslag presenteres for generalforsamlingen, slik at denne kan velge mellom de alternative forslagene til forretningsorden, eller eventuelt mellom alternative formuleringer knyttet til enkeltpunkter i forretningsorden.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget oversendes til representantskapet for videre behandling.

Representantskapets innstilling:

Representantskapet har gitt sin tilslutning til styrets foreslåtte forretningsorden, sak A5.

2968
2969
2970
2971
2972
2973
2974
2975
2976
2977
2978
2979
2980
2981
2982
2983
2984
2985
2986
2987
2988
2989
2990
2991
2992
2993
2994
2995
2996
2997
2998
2999
3000
3001
3002
3003
3004
3005
3006
3007
3008
3009
3010
3011
3012
3013
3014
3015
3016
3017
3018
3019
3020

Vedlegg 2

Demokratiutvalgets anbefalinger og styrets vurderinger

Innledning

Styret har behandlet Demokratiutvalgets innstilling og medlemmenes høringsuttalelser til innstillingen. Styret har også forelagt innstillingen for representantskapet og mottatt innspill fra dem til den videre behandling.

De innkomne høringsuttalelser og representantskapets synspunkter har vært en del av den endelige vurdering av Demokratiutvalgets forslag, og er således ikke utkvittert separat. Høringsuttalelsene fra medlemmene er publisert på OBOS sine hjemmesider, men fremlegges ikke for generalforsamlingen av hensyn til å begrense dokumentmengden.

Styret har heller ikke gjort en fornyet vurdering av alle de forslag fra generalforsamlingen i 2021 som ble oversendt Demokratiutvalget for vurdering, utover der utvalget har kommet med konkrete anbefalinger/forslag basert på innspillene.

Styret legger ikke opp til at generalforsamlingen voterer over alle forslag, verken der styret er enig eller uenig med Demokratiutvalget. Dette er enten tema som bør vurderes videre eller som kan implementeres av styret og administrasjonen uten at det er nødvendig med egne generalforsamlingsvedtak.

Styret fremmer flere forslag til endringer av vedtektene der dette anses nødvendig for å følge opp anbefalingene i Demokratiutvalgets innstilling. For disse forslagene, se innkallingens avsnitt B5: «Styrets forslag til vedtektsendringer».

Vurdering av anbefalingene fra Demokratiutvalget

I det videre er punktene summert i henhold til den rekkefølgen som følger av Demokratiutvalgets innstilling. Det er redegjort kort for utvalgets forslag, mindretallets synspunkter der dette har vært aktuelt og styrets vurdering av forslagene.

I.

«6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS

Demokratiutvalget anser representantskapet som en velegnet arena for diskusjoner mellom OBOS' ledelse og medlemmene rundt strategiske veivalg. Utvalget anbefaler derfor at dette samarbeidet fortsettes og gjerne styrkes.»

«Demokratiutvalget mener at en sak bør ha en viss betydning og generell interesse for at den skal bringes inn for generalforsamlingen. Bustadbyggjelagslova fastsetter at det er styret – og ikke generalforsamlingen – som har det overordnede ansvaret for å forvalte boligbyggelaget, og at det er daglig leder (konsernsjefen) som har det øverste ansvar for den daglige ledelsen. Videre er det etter bustadbyggjelagslova styret som fastsetter OBOS' strategi, jf. punkt 4.6.2 foran. Denne oppgaven kan ikke fratas styret, se punkt 4.9 foran. Som nevnt der har OBOS dessuten et representantskap som i praksis spiller en rolle i forbindelse med OBOS' strategiarbeid.

Etter omstendighetene kan det imidlertid være grunn til å vurdere om spørsmål av grunnleggende betydning for OBOS' virksomhet bør forankres i generalforsamlingen selv om bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter ikke krever det. Dette kan bidra til å minske avstanden mellom andelseierne og ledelsen, og det kan gi ledelsen trygghet for at den ikke er på kollisjonskurs med medlemmene.»

3021 **Styrets vurdering:** Under styreleders redegjørelse på GF vil styreleder orientere om de viktigste sakene
3022 styret har behandlet gjennom året, særlig beslutninger rundt saker som strategi og store investeringer.

3023

3024

II.

3025

«6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

3026

3027

6.6.1 Innledning

3028

Demokratiutvalget vil understreke viktigheten av at OBOS fortsetter arbeidet med åpenhet og kommunikasjon. Dette vil trolig kunne imøtekomme flere av de ønsker som fremkom i forbindelse med generalforsamlingen 2021. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å styrke arbeidet med åpenhet og kommunikasjon med medlemmene.

3029

3030

3031

3032

3033

6.6.3 Hvordan bør informasjon gis og kommunikasjon foregå?

3034

Utvalget har diskutert OBOS-bladet som kommunikasjonskanal. OBOS-bladet har vært utgitt siden 1947, og er Norges fjerde største magasin. Leserundersøkelser viser at bladet har høye lesertall og høy lesertilfredshet. Nettopp derfor er bladet, etter utvalgets syn, en egnet kanal for å styrke kommunikasjonen med medlemmene.

3035

3036

3037

3038

3039

Utvalget anbefaler at OBOS gjennomfører en grundig leserundersøkelse blant medlemmene for å avdekke lesernes synspunkter, ønsker og forventninger til OBOS-bladet.

3040

3041

3042

Demokratiutvalget har videre vurdert om OBOS-bladet burde legges inn under redaktørplakaten.

3043

Utvalget har på dette punktet delt seg i et flertall og et mindretall. Etter flertallets oppfatning, vil det å legge OBOS-bladet under redaktørplakaten ikke nødvendigvis øke bladets kvalitet. OBOS-bladet brukes til markedsføring av boligprosjekter, tjenester og medlemsfordeler, og bladet vil uansett bli oppfattet som et talerør for OBOS. Flertallet overlater derfor vurderingen av om OBOS-bladet bør legges under redaktørplakaten til OBOS.»

3044

3045

3046

3047

3048

3049

Styrets vurdering: Styret deler utvalgsflertallets syn om at redaktørplakaten ikke nødvendigvis vil øke bladets kvalitet. Leserundersøkelser viser at leserne av OBOS-bladet ikke er spesielt opptatt av organisasjonsstoff i bladet. Administrasjonen er i gang med å etablere et digitalt, moderert nettsted for debatt-formål. Styret er opptatt av å finne andre kanaler for denne type stoff, som medlemsmøter, medvirkning, obos.no osv. OBOS-bladet har en lang historie og er en sterk merkevare. Som flertallet i utvalget bemerker, er bladet en viktig kanal for informasjon om nye boligprosjekter, medlemsfordeler og andre tjenester. Leserundersøkelser gjennom mange år viser også at OBOS-bladet, i tillegg til å ha høye lesertall og høy lesertilfredshet, har en svært høy troverdighet blant medlemmene. Bladets redaksjon har også de siste årene styrket den redaksjonelle profilen på stoff om byutvikling og boligpolitikk. Dette er stoff som et enstemmig demokratiutvalg ønsker at bladet skal ha.

3050

3051

3052

3053

3054

3055

3056

3057

3058

3059

3060

III.

3061

«Demokratiutvalget ... anbefaler at OBOS etterstreber å ha oversiktlige og ryddige nettsider. Informasjonen bør være lett å finne og lett å lese, enten det gjelder OBOS' virksomhet eller medlemsdemokratiet.»

3062

«Demokratiutvalget anbefaler OBOS om å være bevisst på å holde en nøktern og saklig tone i informasjonen til medlemmene. Det bør gå tydelig frem om man leser en «markedsføringstekst» eller en informasjonstekst.»

3063

3064

3065

3066

3067

«Utvalget anbefaler OBOS å fornye sin kommunikasjonsstrategi med mål om å styrke kommunikasjonen med medlemmene. En fornyet strategi for kommunikasjonen med medlemmene bør utvikles i dialog med medlemmene og mellom medlemmene.»

3068

3069

3070

3071

Styrets vurdering: OBOS har allerede organisert og systematisert organisasjonsstoffet på obos.no og arbeidet med å revidere kommunikasjonsstrategien til OBOS er i gang. Representantskapets kontrollkomite har OBOS' kommunikasjonsstrategi som tema på et av sine møter gjennom året. Dersom

3072

3073

3074 representantskapet ønsker det, kan dette også være et tema for diskusjon på et representantskapsmøte, for
3075 eksempel en gang per år.

3076

3077

IV.

3078

«Etter utvalgets syn bør OBOS vurdere om det er mulig og hensiktsmessig å utvikle et digitalt forum for
3079 interaktiv samhandling mellom foretaket og medlemmene. Hensikten med en slik utvekslingsplattform bør
3080 være å skape et rom for «debatten om OBOS» i OBOS.

3081

3082

Styrets vurdering: Styret ser verdien av økt dialog og samhandling med medlemmene utover det organiser-
3083 te medlemsdemokratiet og de medvirkningsprosesser som konsernet kjører i utbyggingsprosjekter. Det er
3084 allerede etablert fysiske og digitale brukerpaneler med nesten 1800 medlemmer som deltakere. Administra-
3085 sjonen er allerede i gang med å vurdere hvorvidt og hvordan man kan etablere ytterligere digitale forum for å
3086 ivareta hensyn til debatt og medlemsdialog i OBOS.

3087

3088

V.

3089

«OBOS kan også bruke sine kanaler til å formidle kunnskap om boligbygging og byutvikling. Det er stor
3090 interesse for bolig- og byutviklingsspørsmål blant medlemmene og i befolkningen generelt, og OBOS burde
3091 etter utvalgets syn bruke sin unike posisjon og sine mange kommunikasjonskanaler til å bygge kunnskap om
3092 den komplekse og kompliserte bransjen OBOS er en del av. Det er viktig at denne informasjonen fremstår
3093 som genuin kunnskapsformidling og ikke som mer eller mindre skjult reklame for OBOS' prosjekter eller
3094 tjenester.

3095

3096

Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:

3097

Vi anbefaler at OBOS etablerer et kommunikasjonsutvalg. Dette utvalget skal gi råd til OBOS for å bedre
3098 kommunikasjonen. Det er viktig at brukerne av kommunikasjonen trekkes med i dette arbeidet. Utvalget bør
3099 bestå av representanter for OBOS kommunikasjonsavdeling og ha med et utvalg medlemmer og tillitsvalgte
3100 for å sikre relevans, involvering og forankring.

3101

3102

Vi anbefaler videre at OBOS-bladet styres etter redaktørplakaten, dvs. at OBOS-bladet har en redaktør på
3103 linje med den frie og uavhengige pressen i Norge.»

3104

3105

Styrets vurdering: Styret vil i dialog med representantskapet vurdere om det skal opprettes et råd for
3106 kommunikasjon som består av representanter fra administrasjonen og der medlemmer av representantska-
3107 pet kan delta på vegne av medlemmene, i tråd med intensjonen fra mindretallet.

3108

3109

VI.

3110

«6.6.4 Nærmere om hva slags informasjon som OBOS bør gi»

3111

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.10 fra Håvard Brekke om at flest mulig av OBOS' styringsdoku-
3112 menter bør være tilgjengelig for alle medlemmer via OBOS' nettsider, følges opp så langt dette lar seg gjøre av
3113 forretningsmessige og konkurransemessige hensyn.

3114

3115

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør medlemmene dessuten informeres særskilt om større endringer i
3116 OBOS' strategi som vurderes eller er vedtatt.»

3117

3118

Styrets vurdering: OBOS' overordnede strategi 2021-2026 og andre relevante styringsdokumenter er eller
3119 vil bli publisert på obos.no.

3120

3121

VII.

3122

«6.7 Medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer

3123

Demokratiutvalget ser positivt på at det gjennomføres digitale dialogmøter med medlemmene, og anbefaler
3124 OBOS å fortsette arbeidet med å etablere dialog med medlemmene.

3125

3126

Høsten 2021 ble det en opprettet «digital forslagskasse», hvor hvem som helst kan stille spørsmål og komme

3127 med forslag. Demokratiutvalget mener tiltaket er positivt.

3128

3129 Sett i lys av den uro som førte frem til opprettelsen av Demokratiutvalget, anbefaler utvalget at OBOS
3130 igangsetter en omfattende og dyptpløyende medlemsundersøkelse i etterkant av generalforsamlingen 2022.

3131

3132 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS legger stor vekt på medvirkning fra medlemmenes side. Gode med-
3133 virkningsopplegg i konkrete byggesaker og i forbindelse med utbygging av større by- og boligområder kan
3134 være avgjørende for at medlemmene opplever å få sagt sin mening og at OBOS faktisk oppfyller sitt formål og
3135 virker til beste for medlemmene.»

3136

3137 **Styrets vurdering:** En større medlemsundersøkelse er planlagt. Gjennom medlemspanelet gjennomføres
3138 kontinuerlige dialog med medlemmene om forskjellige temaer. OBOS-bladet gjennomfører også nå i vinter en
3139 større leserundersøkelse. Arbeidet med å innføre gode medvirkningsprosesser alle steder hvor OBOS har
3140 utbyggingsprosjekter er godt i gang og vil videreutvikles framover.

3141

3142 VIII.

3143 «6.9 Regionale tiltak

3144 Etter Demokratiutvalgets oppfatning er den viktigste måten å fremme geografisk mangfold på at valgkomite-
3145 en («store valgkomité) i sin innstilling på delegerte til generalforsamlingen og representanter til representant-
3146 skapet, legger vekt på å finne kandidater som vil gi bredde i den geografiske representasjonen.

3147

3148 Etter Demokratiutvalgets syn er likevel det viktigste OBOS kan gjøre for å fremme regional deltagelse, å sørge
3149 for å gjennomføre gode medvirkningsprosesser i forbindelse med utbyggingsprosjekter i regionene.»

3150

3151 **Styrets vurdering:** Styret støtter utvalgets anbefaling. Se for øvrig Styrets vurdering til romertall VII.

3152

3153 IX.

3154 «6.10. Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

3155 Demokratiutvalget har diskutert om og eventuelt i hvilken grad utvalget skal vurdere muligheten for
3156 endringer av bustadbyggjelagslova og i hvilken grad utvalget i så fall skal peke på muligheter til forbedringer.

3157

3158 Et samlet utvalg mener det kan reises spørsmål om bustadbyggjelagslova er for rigid med tanke på å mulig-
3159 heten for å tilrettelegge for et optimalt medlemsdemokrati.

3160 På bakgrunn av Demokratiutvalgets diskusjoner mener utvalget at OBOS bør vurdere om det er grunn til å ta
3161 opp blant annet de ovennevnte punktene med Kommunal- og moderniseringsdepartementet med tanke på
3162 en lovrevisjon.»

3163

3164 **Styrets vurdering:** Dette er temaer som berører alle boligbyggelag i Norge, og OBOS vil diskutere dette med
3165 NBBL.

3166

3167 X.

3168 «7.3 OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør

3169 7.3.4 OBOS som aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen

3170 Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS i forbindelse med realisering av OBOS' vedtektsbestemte
3171 formål kunne ta stilling til ethvert spørsmål som har betydning for realiseringen av dette formålet. OBOS er
3172 en viktig samfunnsaktør i kraft av å være landets største boligbygger. Boligbygging og byutvikling er i stor
3173 grad politisk preget, fra reguleringsplaner, grøntområder, samferdsel, bærekraft osv. På den måten blir
3174 OBOS automatisk en aktør i samfunnsutviklingen.

3175

3176 Derimot bør OBOS etter Demokratiutvalgets oppfatning utvise varsomhet med å ta standpunkt i saker av
3177 politisk eller samfunnsmessig karakter som ikke har betydning for realiseringen av OBOS' formål eller som
3178 har minimal betydning i denne sammenhengen. Dette gjelder særlig hvis standpunktene kan være kontrover-
3179 sielle blant medlemmene.

3180 For å presisere at OBOS bør avstå fra å ta standpunkt til saker av politisk eller samfunnsmessig karakter
 3181 som ikke har forbindelse med realiseringen av OBOS formål, foreslår Demokratiutvalget en endring
 3182 av den aktuelle bestemmelsen i innledningen (preambelen) til vedtektene. Bestemmelsen må for øvrig
 3183 justeres for å gjenspeile at OBOS har et annet geografisk nedslagsfelt enn ordlyden for tiden tyder på.
 3184 Ordlyden tar blant annet ikke høyde for OBOS' virksomhet i Sverige.

3185

3186 *Demokratiutvalget foreslår at bestemmelsen skal lyde:*

3187 «OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen innenfor sitt ved-
 3188 tektsbestemte formål og både i Oslo og på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyg-
 3189 gelag og medlemsorganisasjon geografiske nedslagsfelt.»

3190

3191 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget.

3192

3193

XI.

3194 *«7.3.5 Nærmere om innledning til vedtektene (preambelen)*

3195 Demokratiutvalget foreslår at eierbegrepet i preambelen endres. Rettslig sett er det ikke dekning for å si
 3196 at andelseiernes har eiendomsrett til OBOS, fordi andelseiernes økonomiske rettigheter er for begrenset
 3197 til at en slik karakteristikk er treffende. Andelseieren er derimot utvilsomt eiere av sin andel i OBOS.
 3198 Andelseiernes eierskap knytter seg dermed til andelen og ikke til selve boligbyggelaget. Demokratiutval-
 3199 get foreslår derfor at preambelens omtale av eierbegrepet skal lyde:

3200

3201 «- OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse
 3202 medlemmene.

3203 - Medlemmene som andelseiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.»

3204

3205 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget.

3206

3207

XII.

3208 *«7.4 Generalforsamlingens sammensetning*

3209 *7.4.1 Fordeling av delegerte*

3210 Demokratiutvalget mener at fordelingen av delegerte i henhold til bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) er for
 3211 rigid når det gjelder muligheten for å sikre representasjon fra beboere som bor i borettslag med 30 eller
 3212 færre andelseiere («små borettslag»). Som vist i punkt 4.3.4 foran, vil denne gruppen av andelseiere i
 3213 2022 kun være representert med 16 delegerte (av totalt 1553 delegerte), til tross for at de kommer fra
 3214 totalt 466 borettslag. Av disse ligger 425 borettslag utenfor Oslo. Etter utvalgets syn harmonerer dette
 3215 dårlig med lovforarbeidens uttalelser om at et formål bak delegertordningen er å sikre bredden av
 3216 synspunkter og interesser i laget.

3217

3218 Demokratiutvalget mener derfor det er grunn til å se nærmere på om disse medlemmene bør sikres noe
 3219 større representasjon.

3220

3221 Demokratiutvalget har imidlertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig på nåværende tidspunkt å
 3222 foreslå noen endring av fordelingen av delegerte.»

3223

3224 **Styrets vurdering:** Styret vil vurdere representasjonen til de minste borettslagene.

3225

3226

XIII.

3227 *«7.4.3 Rett til å følge generalforsamlingen elektronisk*

3228 Demokratiutvalget anser en åpen elektronisk generalforsamling for å være et svært godt tiltak for å nå ut
 3229 til «den bredere delen» av OBOS' medlemsmasse, og ikke kun de som er valgt som delegert.

3230 Demokratiutvalget anbefaler at det i OBOS' vedtekter inntas en ny bestemmelse som lyder:

3231

3232 «§ 7a Rett til å følge generalforsamling elektronisk

- 3233 Alle andelseiere har rett til å følge generalforsamlingen elektronisk.
 3234 Alle andelseiere skal senest én uke før møtet få informasjon om hvordan de kan følge generalforsamlingen elektronisk og få tilgang til saksdokumenter til generalforsamlingen.»»
- 3235
 3236
 3237 **Styrets vurdering:** Ordningen ble innført i 2021 og vil bli videreført. Styret støtter derfor forslaget,
 3238 og vil anbefale at bestemmelsen inntas i vedtektene § 7 annet avsnitt. Styret vil anbefale å snu om på
 3239 den foreslåtte ordlyden, slik at regelen formuleres som en plikt-regel for styret/OBOS, fremfor som en
 3240 rettighetsregel for andelseierne. Formuleringen blir da slik:
 3241 “Generalforsamling innkalles av styret. Styret skal dessuten sørge for at generalforsamlingen er mulig å
 3242 følge i sanntid for andelseiere gjennom elektronisk overføring av møtet. Skriftlig innkalling med saksdoku-
 3243 menter sendes til de valgte delegater med minst 8 dagers varsel. Samtidig med utsendelse av innkallingen
 3244 til delegatene, skal styret på OBOS’ nettsider eller på annen hensiktsmessig måte publisere innkallingen,
 3245 inklusive saksdokumenter, sammen med en anvisning på hvordan andelseiere, som ikke er delegerte, kan
 3246 følge møtet elektronisk.”
- 3247
 3248 **XIV.**
 3249 «7.4.4 Bør det fastsettes et lavere «tak» for antall delegerte som kan møte på generalforsamlingen?
 3250 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS avventer med å fastsette et lavere «tak» for antall delegerte som
 3251 kan møte på generalforsamling.
- 3252
 3253 *Merknad fra utvalgsmedlemmet Allgot:*
 3254 Medlemstallet i OBOS har vokst og vokser mye. Det er som følge av dette en utfordring at antallet som kan
 3255 møte på generalforsamlingen nå er mer enn 1 000 delegerte. Et utvalgsmedlem anbefaler at det settes et
 3256 tak på antall delegerte til generalforsamlingen.»
- 3257
 3258 **Styrets vurdering:** Styret støtter flertallets innstilling. Styret mener hensynet til optimale muligheter for
 3259 diskusjon og meningsutveksling på generalforsamlingen må veies opp mot den demokratiske interessen i
 3260 at flest mulig får anledning til å delta som delegerte til OBOS’ øverste besluttsende organ.
 3261 Både et lavere tak på antallet delegerte, og en generalforsamling avholdt som et heldags møte, vil lede til
 3262 at færre andelseiere får eller opplever å ha anledning til å delta på generalforsamlingen.
- 3263
 3264 **XV.**
 3265 «7.4.5.10 Skal konsernsjefen kunne oppfordre OBOS-medlemmer til å stille som delegerte?
 3266 Demokratiutvalgets flertall vil ikke anbefale at det innføres en generell regel om at konsernsjefen ikke skal
 3267 kunne oppfordre grupper av OBOS-medlemmer til å stille som delegerte.
- 3268
 3269 Flertallet har med dette ikke tatt stilling til om konsernsjefen bør henvende seg til utvalgte medlemsgrup-
 3270 peringer på den måten som det skjedde i 2021.»
- 3271
 3272 *Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:*
 3273 «I BBL § 6-25 står det:
 3274 “Misbruk av posisjon i selskapet o.a.
 3275 Styret og andre som etter §§ 6-27 til 6-29 representerer laget, må ikke gjøre noko som er skikka til å gi
 3276 visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.”
- 3277
 3278 «Det er fint å oppfordre medlemmer til benytte sine rettigheter, men denne oppfordringen ble ikke gitt til
 3279 alle medlemmene, kun til ansatte. Det er over 500.000 medlemmer i OBOS. Det er om lag 2500 ansatte.
 3280 Hvor mange av disse som også er medlemmer, er ukjent.
- 3281
 3282 Oppfordringen til denne gruppen av medlemmer var ikke begrunnet i OBOS formål og er derfor etter vårt
 3283 syn usaklig. Det er derfor fortsatt et spørsmål om konsernsjefens oppfordring var et brudd på paragraf
 3284 6-25. Uavhengig av om det var et vedtektsbrudd, ønsker mindretallet å slå fast at det var uheldig og et
 3285 brudd på en allmenn forståelse av demokratiske prinsipper.»

3286 **Styrets vurdering:** Styret støtter flertallets drøfting av det rettslige grunnlaget og innstillingen om at det
 3287 ikke innføres en generell regel om at konsernsjefen ikke skal kunne oppfordre grupper av OBOS-medlem-
 3288 mer til å stille som delegerte.

3289

3290

XVI.

3291 «7.5. Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

3292 7.5.1. Valg og utpeking av delegerte for ikke-boende medlemmer

3293 Valget gjennomføres elektronisk over en bestemt periode, f. eks. en eller flere dager.

3294 Demokratiutvalget mener derfor at OBOS' vedtekter bør endres, slik at det i fremtiden ikke blir arrangert
 3295 egne møter for valg av delegerte for de ikke-boende. Demokratiutvalget antar at dette krever en endring i
 3296 OBOS' vedtekter § 8.

3297

3298 Avslutningsvis peker Demokratiutvalget på at valgkomiteen skal innstille på valg av delegerte, jf. OBOS'
 3299 vedtekter § 11 femte ledd. Det er derfor viktig at en eventuell ny valgordning utformes på en måte som gjør
 3300 det tydelig for de stemmeberettigede hvem som er innstilt av valgkomiteen.»

3301

3302 **Styrets vurdering:** Styret støtter ikke utvalgets innstilling. En valgordning slik den for eksempel Coop
 3303 anvender, som utvalget nevner som et mulig eksempel til etterfølgelse, kan egne seg for en situasjon med
 3304 få delegerte, men ikke med det antall delegerte som i henhold til loven kan velges i OBOS. Styret vil til
 3305 årets generalforsamling foreslå en vedtektsfestet ordning for valg av delegerte dersom antallet overstiger
 3306 det maksimale antallet.

3307

3308

XVII.

3309 «7.5.2 Utgivelse av protokoll med navnelister mv. om hvem som stiller som delegert

3310 Flertallet mener at OBOS ikke bør sende ut slik informasjon av hensyn til den enkeltes personvern.

3311

3312 Videre mener flertallet at OBOS har et selvstendig ansvar for å sikre den enkeltes behov mot å få
 3313 personopplysninger utlevert, da mange trolig ikke kjenner til i hvilket stort omfang opplysningene kan bli
 3314 distribuert osv. I OBOS tilfelle, må all informasjon som distribueres i praksis anses som offentlig infor-
 3315 masjon. Distribusjon av personopplysninger, selv om den er lovlig, kan også i seg selv virke hemmende på
 3316 demokratiet i OBOS, ettersom det kan være egnet til å heve terskelen for demokratisk deltakelse.

3317

3318 *Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:*

3319 Utvalgets mindretall mener det er hensiktsmessig at det skrives referat fra delegertmøtet, og at referatet
 3320 inkluderer navn på kandidatene som ble valgt på møtet. Referatet bør gjøres tilgjengelig for alle som
 3321 deltok på møtet.»

3322

3323 **Styrets vurdering:** Styret støtter flertallets innstilling.

3324

3325

XVIII.

3326 «7.5.3. Frist for innkalling til delegertmøte

3327 Etter Demokratiutvalgets syn kan det altså være hensiktsmessig å utvide innkallingsfristen slik at varsel
 3328 skal sendes minst 14 dager og høyst 21 dager før møtet. I lys av forslaget i punkt 7.5.1 finner Demokratiut-
 3329 valget det imidlertid ikke hensiktsmessig å foreslå en endring i OBOS vedtekter § 8 annet ledd.»

3330

3331 **Styrets vurdering:** Styret tar utvalgets innstilling til etterretning. Styret har ikke inntrykk av at noen
 3332 medlemmer har funnet fristen for kort, men vil vurdere om endrede regler er hensiktsmessig. For øvrig er
 3333 dato for delegertmøtet kunngjort på OBOS' nettsider flere måneder i forveien.

3334

XIX.

3335 «7.5.4. Regler om innkallingsmåten

3336 Demokratiutvalgets oppfatning er at det er tilstrekkelig at informasjon gis gjennom OBOS-bladet, e-post
 3337 og nyhetsbrev. OBOS-medlemmer som har reservert seg mot å motta meldinger elektronisk, må være
 3338 innforstått med at de ikke mottar ytterligere informasjon om innkalling til generalforsamling. Demokrati-

3339 utvalget anbefaler likevel ikke å gjøre endringer i OBOS' vedtekter § 8, da det allerede er adgang til å gjøre
 3340 dette i tråd med bustadbyggjelagslova § 1-5.»

3341

3342 **Styrets vurdering:** Styret støtter innstillingen.

3343

3344 **XX.**

3345 «7.6 *Opplæring av delegerte*

3346 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS utarbeider et opplæringsprogram særlig innrettet mot delegerte

3347 på generalforsamlingen, eventuelt at det utarbeides en informasjonspakke som er lett tilgjengelig på

3348 OBOS' nettsider, dersom dette ikke allerede finnes.

3349

3350 Målet med opplæringsprogrammet skal være å gi de delegerte et best mulig grunnlag for å utøve sine
 3351 medlemsrettigheter. Opplæringsprogrammet bør tilbys til både boende og ikke-boende delegerte, men
 3352 behøver ikke nødvendigvis begrenses til å være et tilbud for delegerte. Etter utvalgets oppfatning er det
 3353 imidlertid ingen grunn til å innta en bestemmelse om slik opplæring i vedtektene.»

3354

3355 **Styrets vurdering:** Styret støtter utvalgets innstilling. Det vil bli utarbeidet både en webbasert veileder
 3356 og en printbasert veileder.

3357

3358 **XXI.**

3359 «7.7 *Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen*

3360 7.7.1 *Fysisk eller elektronisk generalforsamling*

3361 Etter flertallets syn bør hensynet til den brede medlemsmassen og større deltakelse på generalforsam-
 3362 lingen tillegges avgjørende vekt. Demokratiutvalget anbefaler derfor at OBOS fortsetter å gjennomføre
 3363 generalforsamlingen som et elektronisk møte.

3364

3365 Velger OBOS likevel å avholde fysisk generalforsamling, bør delegerte få mulighet til å delta elektronisk.

3366

3367 *Merknad fra utvalgsmedlem Boye:*

3368 Det er mange fordeler med å avholde generalforsamlingen digitalt, særlig fordi det øker tilgjengeligheten
 3369 for medlemmer som bor langt unna Oslo. Samtidig har fysiske møter en stor verdi i at det bygger engasje-
 3370 ment og eierskap til de demokratiske prosessene. Fysiske møter må derfor etterstrebese.»

3371

3372 **Styrets vurdering:** Styret støtter i hovedsak flertallets innstilling, men viser til at det etter den nye bbl §
 3373 5-6 (4) tilligger styret å avgjøre hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, samt å sørge at dette
 3374 skjer på forsvarlig måte.

3375

3376 **XXII.**

3377 «7.7.2 *Innkalling til generalforsamling*

3378 Som nevnt i punkt 4.3.7 foran, har delegerte en ubetinget rett til å fremme forslag og spørsmål til general-
 3379 forsamlingen hvis dette skjer gjennom skriftlig melding til styret i så god tid at spørsmålet kan tas med i
 3380 innkallingen, jf. OBOS' vedtekter § 7 femte ledd og bustadbyggjelagslova 5-11 (2).

3381

3382 Reglene om innkalling til generalforsamlingen blir dermed viktige for om delegerte kan fremme forslag
 3383 eller stille spørsmål til generalforsamlingen. Er innkallingen allerede sendt når delegerte har fremmet sitt
 3384 forslag eller spørsmål overfor styret, skal det sendes ny innkalling dersom innkallingen kan komme frem
 3385 senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (2) annet pkt. Det
 3386 siste fremgår ikke av OBOS' vedtekter. Når vedtektene bare gjengir en del av bustadbyggjelagslova § 5-11
 3387 (2), blir regelen vanskelig å utlede for lesere som ikke samtidig forholder seg til bustadbyggjelagslova. For
 3388 å gjøre regelen lettere tilgjengelig, anbefaler Demokratiutvalget derfor at OBOS' vedtekter § 7 femte ledd
 3389 suppleres med en regel som gjengir bustadbyggjelagslova § 5-11 (2) annet pkt.

3390

3391 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 7 femte ledd lyder:

3392 En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret
 3393 innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig
 3394 til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Er innkallingen sendt, skal det sendes ny innkalling
 3395 dersom den kan komme frem senest en uke før møtet skal holdes.»

3396

3397 *Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:*

3398 Generalforsamlingens viktigste rolle er å velge representantskapet. For å sikre en reell demokratisk pro-
 3399 scess er det nødvendig å sikre at det eksisterer en reell mulighet for delegatene på generalforsamlingen
 3400 til å legge frem alternative forslag til valgkomiteens innstilling. Dette kan skje ved at kandidater som stiller
 3401 benkeforslag får mulighet til å presentere seg selv under møtet. Alternativt kan korte presentasjoner av
 3402 alle kandidater, både valgkomiteens innstilling og benkeforslagene, sendes ut til alle delegerte på general-
 3403 forsamlingen før møtet. Det sistnevnte forutsetter at benkekandidater melder sitt kandidatur innen en gitt
 3404 frist.»

3405

3406 **Styrets vurdering:** Styret støtter flertallets innstilling, og vil som i fjor legge til rette for at innmeldte
 3407 alternative kandidater vil få presentert sitt kandidatur skriftlig før generalforsamlingen.

3408

3409 **XXIII.**

3410 *«7.7.3 Flertallskrav ved personvalg*

3411 Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen om å endre OBOS' vedtekter § 10
 3412 andre avsnitt i slik at det inntas en henvisning til Universitetet i Oslos regler om preferansevalg, ikke følges
 3413 opp.

3414

3415 **Styrets vurdering:** Styret støtter utvalgets innstilling.

3416

3417 **XXIV.**

3418 *«7.7.5 Forberedelse av forslag til generalforsamlingen*

3419 Demokratiutvalget anbefaler derfor at alle OBOS-medlemmer skal ha rett til bistand for å kvalitetssikre
 3420 sine forslag som fremsettes for behandling på generalforsamlingen. Kvalitetskontrollen skal typisk avklare
 3421 om forslaget er lovlig og om det er formulert på en tilstrekkelig tydelig måte, eventuelt bistå med
 3422 omformulering slik at forslaget er bedre egnet for behandling på generalforsamlingen.»

3423

3424 «Demokratiutvalget anbefaler at OBOS utvikler et tilbud som gir alle OBOS-medlemmer rett til bistand
 3425 for å kvalitetssikre sine forslag til generalforsamlingen i tråd med prinsippene det er redegjort for i punkt
 3426 7.7.5.»

3427

3428 **Styrets vurdering:** Styret støtter innstillingen og foreslår at medlemmene tilbys denne tjenesten fra en
 3429 uavhengig advokat som OBOS har rammeavtale med. Rådgiving for OBOS regning avgrenses til én times
 3430 bistand pr. forslagsstiller, og for øvrig innen de rammer som Demokratiutvalget skisserer.

3431

3432 **XXV.**

3433 *«7.8 Representantskapet*

3434 *7.8.2 Antallet medlemmer i representantskapet*

3435 Demokratiutvalget går inn for å oppheve skillet mellom representantskapsmedlemmer og møtende
 3436 varamedlemmer. Oppheves skillet, får representantskapet 70 fullverdige medlemmer. Dermed får flere
 3437 OBOS-medlemmer delta i styringen av OBOS, herunder være med på å velge styret.

3438

3439 Flertallet foreslår på denne bakgrunn at OBOS' vedtekter § 12 første ledd endres slik:

3440 «OBOS skal ha representantskap. Representantskapet skal bestå av 47 70 medlemmer og 23 varamed-
 3441 lemmer, hvorav 41 58 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Av representant-
 3442 skapets valgte medlemmer skal 21 30 medlemmer og 9 varamedlemmer være andelseiere som ikke har
 3443 eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 20 28 medlemmer og 8 varamedlemmer skal ha eller være
 3444 tildelt slik bolig. Varamedlemmer velges i nummerorden, hver innen sin gruppe.»»

3445 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget fra flertallet i Demokratiutvalget om at det totale antallet på 70
3446 medlemmer inkludert varamedlemmer beholdes, men at alle gjøres til fullverdige medlemmer.

3447

3448 **XXVI.**

3449 *7.8.3 Ansatterepresentanter i representantskapet*

3450 Etter flertallets oppfatning er det gode grunner som tilsier OBOS' ansatte bør få velge flere av representant-
3451 skapets medlemmer når antallet medlemmer av representantskapet økes. Ved denne vurderingen vil et viktig
3452 moment være om de ansatte selv ønsker å utvide representasjon. Flertallet har ikke tatt standpunkt til hvor
3453 mange ansatterepresentanter det bør være i representantskapet.

3454

3455 Flertallet anbefaler at OBOS i samarbeid med de ansatte ser nærmere på hvor mange personer de ansatte
3456 skal ha i representantskapet.

3457

3458 *Merknad fra utvalgsmedlem Allgot:*

3459 Jeg vil ikke anbefale at andelen ansatte skal økes i representantskapet. OBOS er ikke et AS, men et samvirke.
3460 Ordningen med ansatte i representantskapet har fungert i mange år og jeg er uenig i påstandene over om
3461 underrepresentasjon med henvisning til aksjeloven.

3462 Jeg støtter at varaordningen opphører og at representantskapet øker fra 47 til 70. Hvis de ansatte skal ha
3463 samme representasjon som i dag, skal antallet økes fra 6 til 9. »

3464

3465 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget fra flertallet i Demokratiutvalget om at det totale antallet på 70
3466 medlemmer inkludert varamedlemmer beholdes, men at alle gjøres til fullverdige medlemmer. De ansatts
3467 representanter blir fortsatt 12 og alle blir faste medlemmer..

3468

3469 **XXVII.**

3470 *«7.8.5 Medlemmenes funksjonstid*

3471 Som en følge av forslaget i punkt 7.7.2 om å fjerne vararepresentanter i representantskapet (men øke antall
3472 faste medlemmer), foreslår Demokratiutvalget at ordlyden i OBOS' vedtekter § 12 tredje ledd endres tilsva-
3473 rende:

3474

3475 «Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for et tidsrom på 2 år, varamedlemmer
3476 for 1 år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»»

3477

3478 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget fra Demokratiutvalget.

3479

3480 *«7.8.7 Bør representantskapet kunne uttale seg om en hvilken som helst sak?*

3481 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 13 første ledd lyder:

3482

3483 «Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter
3484 og vedtak i generalforsamlingen. Representantskapet kan vedta anbefalinger til styret om hvilken som helst
3485 sak»»

3486

3487 **Styrets vurdering:** Styret støtter intensjonen i forslaget fra Demokratiutvalget med følgende presisering:
3488 Representantskapet kan vedta uttalelser til styret innenfor rammene av gjeldende lov, OBOS vedtektsbe-
3489 stemte formål og oppfølging av vedtak i generalforsamlingen.

3490

3491

3492 **XXVIII.**

3493 *«7.8.8 Saksbehandlingsregler for representantskapet*

3494 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 13 får et nytt 14. ledd som lyder:

3495

3496 «Representantskapets leder avgjør om representantskapsmøtene skal avholdes som et fysisk, elektronisk
3497 eller hybrid møte. Dersom møtet ikke avholdes som et fysisk møte, må representantskapets leder sørge for en

3498 forsvarlig gjennomføring.»»

3499 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget fra Demokratiutvalget.

3500

3501 **XXIX.**

3502 *«7.8.9 Publisering av representantskapets møter*

3503 Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.12 fra Jostein Starrfelt som omhandler økt åpenhet om
3504 representantskapets møter, følges opp så langt det er mulig innenfor rammene av det som er forsvarlig
3505 av konkurransemessige hensyn og av hensyn til den praktiske gjennomføringen av representantskapets
3506 møter.

3507

3508 Demokratiutvalget anbefaler ikke på generelt grunnlag at møtene i representantskapet gjøres offentlig
3509 tilgjengelig elektronisk.»

3510

3511 **Styrets vurdering:** Styret støtter forslaget fra Demokratiutvalget og vil se på ytterligere tiltak. Represen-
3512 tantskapet har besluttet å offentliggjøre digitalt innkalling og protokoll fra møtene, og dette er allerede
3513 iverksatt.

3514

3515 **XXX.**

3516 *«7.9 Valgkomitéen («store valgkomité»)*

3517 *7.9.2 Skal generalforsamlingen fastsette en instruks for «store valgkomité»?*

3518 Demokratiutvalget anbefaler at «store valgkomité» tar initiativ og utarbeider en instruks for komiteens
3519 arbeid. Instruksen legges frem for generalforsamlingen til behandling og vedtakelse.»

3520

3521 **Styrets vurdering:** Styret støtter innstillingen og foreslår også å endre navnet på «store valgkomité»
3522 til «generalforsamlingens valgkomite» og å endre navnet på «lille valgkomité» til «representantskapets
3523 valgkomité»

3524

3525 **XXXI.**

3526 *«7.9.3 Instruks til valgkomiteen om å vektlegge mangfold*

3527 Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen om at generalforsamlingen skal
3528 instruere valgkomiteen til å legge betydelig vekt på at mangfoldet i medlemsmassen blir representert i
3529 valgte organer, følges opp. Forslaget bør følges opp ved at det i instruks til «store valgkomité», fremgår
3530 at hensynet til mangfold bør tillegges vekt ved innstilling på valg av tillitsverv. Instruksen bør imidlertid
3531 begrenses til å slå fast det prinsipielle utgangspunktet, og den bør for eksempel ikke oppstille bestemte
3532 kvoter for hvem som kan sitte i representantskapet. Dette kan medføre at systemet blir for rigid, noe som
3533 kan svekke representantskapet som et organ som skal ivareta OBOS-medlemmenes interesser.»

3534

3535 **Styrets vurdering:** Styret legger vekt på at hensynet til relevant kompetanse og mangfold i medlemsmas-
3536 sen ivaretas på samme måten som i organisasjonen for øvrig. Styret støtter innstillingen når det gjelder
3537 utarbeidelse av instruks for den store valgkomiteen

3538

3539 **XXXII.**

3540 *7.9.4 Begrunnelse for valgkomiteens innstilling*

3541 «Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen om at det skal rapporteres
3542 særskilt om valgkomiteens arbeid om mangfold i årsrapporten, ikke følges opp. Demokratiutvalget
3543 anbefaler derimot at valgkomiteen skal utarbeide en eller flere begrunnelser for de innstillinger valgkomi-
3544 teen gjør. Begrunnelsene skal legges frem for generalforsamlingen i forkant av valgene, men med unntak
3545 av for valg av delegerte for ikke-boende. Denne begrunnelsen må legges frem for generalforsamlingen i
3546 etterkant av valget.»

3547

3548 **Styrets vurdering:** Styret støtter innstillingen.

3549

3550

3551 **XXXIII.**3552 «7.9.5 *Sammensetning og godtgjørelse for «store valgkomité»*3553 NUES punkt 7 anbefaler for det første at generalforsamlingen skal «velge komiteens leder og medlem-
3554 mer». Det fremgår imidlertid ikke av OBOS' vedtekter at generalforsamlingen velger valgkomitéens leder,
3555 og dette er visstnok heller ikke gjort. Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør generalforsamlingen velge
3556 valgkomitéens leder. OBOS' vedtekter § 11 bør endres for å gjenspeile dette.

3557

3558 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 11 første ledd lyder:

3559

3560 «Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på 76 medlem-
3561 mer, 1 leder og 2 varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem, som begge er uavhengig av styret
3562 og ledelse, oppnevnes av styret.» «

3563

3564 **Styrets vurdering:** Styret støtter innstillingen.

3565

3566 **XXXIV.**3567 «NUES punkt 7 anbefaler videre at generalforsamlingen skal «fastsette komiteens godtgjørelse». Det
3568 fremgår imidlertid ikke av OBOS' vedtekter at generalforsamlingen fastsetter valgkomiteens godtgjørelse.
3569 Det synes imidlertid som om dette gjøres, og det ble i hvert fall gjort på generalforsamlingen i 2021.
3570 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter endres slik at de gjenspeiler praksis i OBOS.

3571

3572 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 11 fjerde ledd lyder:

3573

3574 «Komitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til repre-
3575 sentantskapet. Komitéen innstiller til representantskapet på godtgjørelse til representantskapets med-
3576 lemmer, valgkomiteen, styret og kontrollkomitéen, før forslaget legges fram for generalforsamlingen.»»

3577

3578 **Styrets vurdering:** Dette har vært praksis i en årrekke og styret støtter innstillingen.

3579

3580 **XXXV.**3581 «7.9.6 *Kan valgkomiteen innstille på seg selv?*3582 Demokratiutvalget anbefaler at OBOS bygger på forutsetningen i bustadbyggjelagslova § 5-16 (1) slik at
3583 valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv som nye medlemmer av valgkomitéen.

3584

3585 Demokratiutvalget anbefaler at valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv som delegert ved valg av
3586 ikke-boende.

3587

3588 Det tredje spørsmålet er om valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv til medlem av representant-
3589 skapet. Blant annet på grunn av representantskapets sentrale rolle, bør medlemmer av valgkomitéen
3590 ikke kunne innstille på seg selv. Kandidater til representantskapet bør ikke kunne bruke valgkomitéen til å
3591 fremme sitt kandidatur. Konsekvensen er at personer som ønsker å bli valgt til medlem av representant-
3592 skapet, ikke kan være medlem av valgkomitéen.

3593

3594 Demokratiutvalget anbefaler ikke at valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv ved valg til represen-
3595 tantskapet.

3596

3597 *Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:*

3598 At sittende valgkomite innstiller på neste års valgkomite, og dermed kan innstille på seg selv er uheldig.

3599 Det er mer hensiktsmessig at representantskapet, ved representantskapets ledelse, får i oppdrag å

3600 innstille på neste års valgkomite. Dersom en slik endring er brudd på dagens lovverk bør dette oversendes
3601 Kommunal – og moderniseringsdepartementet for utredning.»

3602

3603

3604 **Styrets vurdering:** Styret støtter ikke utvalgets innstilling om at valgkomiteén ikke skal kunne innstille på
 3605 seg selv ved valg til representantskapet. At valgkomiteen selv sitter i representantskapet gir viktig kompe-
 3606 tanse for å kunne vurdere kandidater til representantskapet. Samtidig er det ingenting i dagens vedtekter
 3607 som er til hinder for at generalforsamlingen på selvstendig grunnlag kan velge inn representanter i
 3608 valgkomiteen som ikke sitter i representantskapet dersom man mener det er påkrevd for å ivareta flere
 3609 hensyn.
 3610

3611 Styret er i prinsippet enig i særmerknaden om at valgkomiteen ikke bør innstille på seg selv overfor
 3612 generalforsamlingen, men at innstillingen bør gjøres av representantskapets ledelse. Styret mener
 3613 imidlertid at ordlyden i boligbyggelagsloven § 5-16 om at valgkomiteen skal innstille på seg selv ved valg til
 3614 representantskapet er lovens ordning og at endring av dagens praksis i tilfelle krever lovendring.
 3615

3616 **XXXVI.**

3617 *«7.11.3. Dialog og medvirkning om fordeling av midler*

3618 Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.5.4.5.5 fra Clas Ola Høsøien om å innta i OBOS' vedtekter § 6a et
 3619 krav om «dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak», ikke følges opp i påvente av nærmere
 3620 utredning. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å trekke representantskapet inn i arbeidet
 3621 med spørsmål knyttet til utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak.»
 3622

3623 *Styrets vurdering:* Styret tar innstillingen til etterretning. Styret har allerede vedtatt en samfunnsansvars-
 3624 strategi og har spilt inn til representantskapet at de oppretter to underutvalg som deltar i prosessene
 3625 rundt tildeling av midler.
 3626

3627 **XXXVII.**

3628 *«7.11 OBOS' utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak*

3629 *7.11.4. Bør OBOS etablere en stiftelse til å forestå fordeling av støtte?*

3630 Demokratiutvalget vil ikke komme med noen anbefaling om at det opprettes en stiftelse for utdelinger
 3631 av midler til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige formål, men anbefaler at OBOS vurderer om dette
 3632 kan være en hensiktsmessig løsning i arbeidet med å utrede ordninger som skaper mer robuste rammer
 3633 rundt utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak etter OBOS' vedtekter § 6a.»
 3634

3635 **Styrets vurdering:** Styret tar innstillingen til etterretning. Styret har allerede vedtatt en samfunnsan-
 3636 svarsstrategi og har spilt inn til representantskapet at de oppretter to råd som deltar i prosessene rundt
 3637 tildeling av midler Det kan for eksempel gjøres slik:
 3638

3639 **Det klassiske «OBOS gir tilbake** der OBOS gir støtte til kulturliv, frivillighet og idrett, samt større investe-
 3640 ringer gjennom OBOS Samfunnsarena: Representantskapet oppretter et råd for samfunnsbidrag: Rådet
 3641 skal jobbe med disse sakene som sparringspartner og høringsinstans for administrasjon og styre før
 3642 beslutninger treffes i disse organene. Det kan gjelde både strategi, planlagte fremtidige prioriteringer,
 3643 fordeling av midler og kriterier for OBOS Jubel der medlemmene selv nominerer tiltak mm.
 3644

3645 **Satsing på FOU/Innovasjon**

3646 Representantskapet oppretter et råd for FOU og Innovasjon i OBOS. Rådet jobber med disse sakene som
 3647 sparringspartner og høringsinstans for administrasjon og styre før beslutninger treffes i disse organene.
 3648 Det kan gjelde både strategi, planlagte fremtidige prioriteringer, fordeling av midler og kriterier. Primær-
 3649 arbeidsfeltet vil være tiltak som omfattes av samfunnsbidragsbudsjettene, men det vil også være naturlig
 3650 å komme innom øvrig FOU og Innovasjonsinnsats i OBOS.
 3651
 3652
 3653
 3654
 3655
 3656



OBOS
Hovedkontor, Oslo
Hammersborg torg 1

Postboks 6666, St.
Olavs plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
obos.no

