

Generalforsamling i OBOS 2024

Innkalling til digital generalforsamling
→ 11. juni 2024 kl 16.30.

Forretningsorden

Innledning

Styret foreslår den samme forretningsorden som ble utviklet til den første digitale generalforsamlingen i 2021. Den er tilpasset den digitale møteformen. Da som nå var det mange forslag, og det ble gjort en avveining av hvor mye tid den enkelte kunne få pr. sak, opp imot at møtet ikke skulle bli for langt slik at veldig mange mistet interessen og forlot møtet.

Vi så under generalforsamlingene de siste årene at etter to timer begynte deltakelsen å gå ned, og når møtene ble avsluttet etter ca. fem timer var det langt færre delegater til stede og langt færre som stemte. Det er med andre ord også et demokratisk problem når møtene blir for lange. Styret oppfatter at den anbefalte forretningsorden har vist seg å fungere godt, og at den er et fornuftig kompromiss mellom taletid til hver sak og bred deltakelse gjennom hele møtet.

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. Det er kun de delegerte som er logget inn i møtesystemet Voter under møtets varighet som blir registrert som til stede i møtet.
4. Med unntak av innledningsforedrag og innleiders 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.
5. 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.
6. 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.
7. Alle som forlanger ordet må gjøre det digitalt gjennom møtesystemet Voter.
8. 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.
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 11. 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 loddtrekning.
13. Generalforsamlingsdokumentene 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: Tone Tellevik Dahl

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 frammøtte delegater.

Vedtak:

A5. Godkjenning av forretningsorden

Vedtak:

A6. Kjøreplan

Vedtak:

B. Saker til behandling

B1. Årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning.

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til orientering.

Vedtak:

B2. Årsoppgjøret for 2023 og anvendelse av årets overskudd

Årsoppgjøret for 2023 og anvendelse av årets overskudd er tatt inn i beretningen. Representantskapet anbefalte i sitt møte 16. april 2024 at generalforsamlingen i OBOS godkjenner:

- a. Årsregnskapet for OBOS-konsernet med et resultat etter skatt på 843 millioner kroner.
- b. Årsregnskapet for OBOS BBL med et resultat etter skatt på 703 millioner kroner, som foreslås overført til annen egenkapital.

Vedtak:

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

Representantskapet har i sitt møte 16. april 2024 anbefalt generalforsamlingen å godkjenne innstillingen til godtgjørelse til styre og representantskap, samt at godtgjørelse til revisor settes etter regning.

Honorarene er som følger:	Innstilling	Forrige periode
Styrets leder	595 300 kr	(561 600 kr)
Styrets nestleder	315 500 kr	(297 600 kr)
Styrets medlemmer	290 400 kr	(274 000 kr)
Kompensasjonsutvalget	49 900 kr	(47 100 kr)
Revisjons- og risikoutvalgets leder	108 700 kr	(102 500 kr)
Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer	94 300 kr	(89 000 kr)
Investeringsutvalgets leder	108 700 kr	(102 500 kr)
Investeringsutvalgets medlemmer	94 300 kr	(89 000 kr)
Representantskapets leder	174 300 kr	(164 400 kr)
	+ 3 300 kr. pr. møte	(+ 3 100 kr. pr. møte)
Representantskapets nestleder	122 100 kr	(115 100 kr)
	+ 3 300 kr. pr. møte	(+ 3 100 kr. pr. møte)
Representantskapets sekretær	65 400 kr	(61 700 kr)
	+ 3 300 kr. pr. møte	+ 3 100 kr. pr. møte
Representantskapets medlemmer per møte	3 300 kr	(3 100 kr)
Kontrollkomiteens leder	72 000 kr	(67 900 kr)
Kontrollkomiteens medlemmer	45 200 kr	(42 600 kr)
Kontrollkomiteens fast møtende varamedlem	45 200 kr	(42 600 kr)
Generalforsamlingens valgkomite, leder	28 500 kr	(26 900 kr)
	+ 3 400 kr. pr. møte	(+ 3 100 kr. per møte)
Generalforsamlingens valgkomite, medlemmer per møte	3 300 kr	(3 100 kr)
Representantskapets valgkomite, leder	28 500 kr	(26 900 kr)
	+ 3 400 kr. per møte	+ 3 100 kr. per møte
Representantskapets valgkomite, medlemmer per møte	3 300 kr	(3 100 kr)
Representantskapets komite for bevilgning til samfunnsansvar per møte	3 300 kr	3 100 kr
Representantskapets komite for bevilgning til forskning, utvikling innovasjon per møte	3 300 kr	3 100 kr
Revisor	Etter regning	

Vedtak:

B4. Valg

Valgkomiteens innstilling til OBOS BBLs generalforsamling 11. juni 2024.

a. Innstilling på medlemmer av representantskapet

Generalforsamlingen i 2022 vedtok at alle medlemmene av representantskapet skal være faste medlemmer, og det vil ikke lenger være noen varamedlemmer. Etter vedtektenes § 12 andre og tredje ledd velges medlemmene for to år av gangen, og det legges opp til at det hvert år er valg på den halvdelen som har fungert lengst.

Årsaken til at ett av de ikke-boende medlemmene innstilles for kun et år, er at dette er en erstatning for medlem som har trukket seg midtveis i toårsperioden.

Boende medlemmer – det skal velges 14 medlemmer for 2 år

Navn	Borettslag	Distrikt	Valgt første gang	Velges for
1. Hege Handberg	Hallagerbakken	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2005	2 år
2. Jon Elvenes	Eftasåsen	Oslo – Bydel Østensjø	2011	2 år
3. Trond S. Andersen	Tveita	Oslo – Bydel Alna	2017	2 år
4. Jeanette Clausen	Vosseløkka	Oslo – Bydel Sagene	2018	2 år
5. Øyvind Kikut	Tøyehus	Oslo – Bydel Grünerløkka	2018	2 år
6. Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2020	2 år
7. Adriana Cvjetkovic	Portalen Lillestrøm	Akershus – Lillestrøm	2020	2 år
8. Maria Elder Larsen	Turbinen	Oslo – Bydel Gamle Oslo	2020	2 år
9. Inge Hagemann	Martodden	Innlandet – Hamar	2023	2 år
10. Bjørn Schaal	Kristianlystgården	Rogaland – Stavanger	2023	2 år
11. Besim Ismailji	Kurland	Oslo – Bydel Alna	2023	2 år
12. Louise Olimpia Axelsen Gerds	Nansenløkka kvartal 1	Vestland – Bergen	2024 (ny)	2 år
13. Büsra Yalcin Yildiz	Blåfjellet	Oslo – Nordstrand	2024 (ny)	2 år
14. Samanta Plaude	Brøndalen	Vestland – Bergen	2024 (ny)	2 år

Ikke-boende medlemmer – det skal velges 15 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år

Navn	Distrikt	Valgt første gang	Velges for
1. Carsten Hillstrøm	Oslo – Bydel Ullern	2010	2 år
2. David Khader Azar	Oslo – Bydel Bjerke	2012	2 år
3. Christoffer Wiig	Oslo – Bydel Frogner	2015	2 år
4. Gunhild Lind	Oslo – Bydel Østensjø	2015	2 år
5. Nazim Jamal	Oslo – Bydel Bjerke	2018	2 år
6. May Britt Tabak	Vestland - Bergen	2019	2 år
7. Annicken Vargel	Oslo – Bydel Grünerløkka	2020	2 år
8. Hege Aarethun	Vestland – Bergen	2020	2 år
9. Morten Lang-Ree	Akershus - Nittedal	2023	2 år
10. Peer Morten Moflag Løchting	Oslo – Bydel Alna	2023	2 år
11. Anorshan Pulendran	Akershus – Lørenskog	2023	2 år
12. Antonio Gade Wilhelmsen Serri	Akershus – Frogn	2023	2 år
13. Johanne Olaussen	Oslo – Bydel Vestre Aker	2023	2 år
14. Casandra Strand Simon	Oslo – Bydel Sagene	2024 (ny)	2 år
15. Anna Larsen Moldenæs	Østfold – Spydeberg	2024 (ny)	2 år
16. Charlotta Lundmark Alfredsson	Sverige – Fjällbacka	2024 (ny)	1 år

Vedtak:

Boende medlemmer som ikke står på valg i 2024

1. Gaute Holmin	Stenbråten	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2005
2. Ali Kousha	Voksenhagen	Oslo – Bydel Vestre Aker	2013
3. Arnhild Løndal	Fredsberg	Møre og Romsdal – Ålesund	2017
4. Vidar Haugan	Ammerudlia	Oslo – Bydel Grorud	2017
5. Audun Kristiansen	Solhøgda	Oslo – Bydel Østensjø	2018
6. Steinar Krey Voll	Mikkelsgrenda	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2018
7. Elise Røe	Lohøgda	Oslo – Bydel Alna	2020
8. Sten Rune Kristiansen	Ulven T	Oslo – Bydel Bjerke	2020
9. Hennie Marlene Larsen Lilleby	Rosenholm	Oslo – Bydel Søndre Nordstrand	2021
10. Anne Sparre	Nylænde	Oslo – Bydel Nordstrand	2021
11. Hilde Arnesen	Melkeplassen	Vestland – Bergen	2022
12. Siw Bekkelund Lundby	Ammerudlia	Oslo – Bydel Grorud	2022
13. Ida Oftebro	Brannfjellveien	Oslo – Bydel Nordstrand	2022
14. Jan-Rune Hagemann	Martodden	Innlandet – Hamar	2023

Ikke-boende medlemmer som ikke står på valg i 2024

Navn		Distrikt	Valgt første gang
1. Rune Thuv		Oslo – Bydel Gamle Oslo	2007
2. Christian Hellevang		Akershus – Ås	2012
3. Halvor Moen		Oslo – Bydel Frogner	2012
4. Trude Lea		Oslo – Bydel Bjerke	2017
5. Bettina Otto		Oslo – St. Hanshaugen	2017
6. Ellen Stavseth		Møre og Romsdal – Ålesund	2019
7. Mona Farago		Akershus – Moss	2019
8. Linda S. Brækken		Akershus – Bærum	2020
9. Marita Valen-Sendstad		Oslo – Bydel Nordstrand	2021
10. Veslemøy Nestvold		Oslo – Bydel Nordre Aker	2021
11. Reidun Furuset		Akershus – Ullensaker	2022
12. Synnøve Slettum-Landvik		Innlandet – Stange	2022
13. Mi Le Hagen		Oslo – Gamle Oslo	2022
14. Malin Hart Randes		Sverige – Stockholm	2022

b. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen.

Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på seks medlemmer, en leder og to varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret.

1. Leder:

Annicken Vargel (ikke-boende) (ny)

Vara fra 2022

2. Fra boende andelseiere:

1. Jon Elvenes – Eftasåsen brl, Oslo (gjenvalg)

Fast fra 2019, vara fra 2018

2. Arnhild Løndal – Fredsberg brl, Ålesund (gjenvalg)

Fast fra 2022, vara fra 2020

3. Adriana Cvjetkovic – Portalen brl, Lillestrøm (ny)

Vara fra 2022

Vara:

4. Bjørn Schaal – Kristianlystgården brl, Stavanger (ny)

3. Fra ikke-boende andelseiere:

1. Gunhild Lind – Oslo (gjenvalg)

Fast fra 2018, vara fra 2017

2. Halvor Moen – Oslo (gjenvalg)

Fast fra 2018, vara fra 2017

3. Rune Thuv – Oslo (gjenvalg)

Fast fra 2022

Vara:

4. Hege Aarethun – Bergen (ny)

Vara fra 2020, fast fra 2021

Vedtak:

B5 Medlemsforslag til generalforsamlingen 2024 med styrets merknader og innstillinger til forslagene, samt representantskapets behandling av forslagene.

1. Innledning

De mottatte forslagene er sortert etter tema. Begrunnelsen for styrets innstilling framkommer i tilknytning til hvert enkelt forslag.

2. De enkelte forslag

Tema: Miljø og grønt skifte

1 Forslag fra Poe Kristin Horgen

Forslaget:

Hva med å vedta et prinsipp om at OBOS ikke skal fjerne gammelskog for å bygge i fremtiden.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi har bare 1% gammelskog igjen i Norge. Skog som har unikt og rikt manifold av insekter etc, inkl. mange rødlista.

Spørsmål til styret:

Kjære styre, bær over med meg hvis et slikt prinsippvedtak allerede er fattet. Mvh Poe Horgen

Styrets merknader til forslaget:

De siste årene har OBOS begynt et arbeid med å kartlegge tomter som OBOS eier for blant annet skog, myr, dyrket mark, verdifulle naturtyper og rødlistede arter. Arbeidet er tidkrevende og er ikke ferdig, men OBOS ønsker å finne en enkel og overordnet metode for kartleggingen. En slik oversikt er nyttig for å kunne avdekke mulig risiko knyttet til framtidig utbygging og muligheten til å få grønn finansiering iht. EUs taksonomi, generell omdømmeproblematikk, og for å sikre at tomtene opparbeides og driftes på en forsvarlig måte. Det gjøres allerede i dag slike vurderinger i forbindelse med kjøp av nye tomter, og vi forventer at dette er et tema som vil bli enda viktigere ved fremtidige tomteinvesteringer. Som del av dette arbeidet er det også under utarbeidelse en egen konsernpolicy for vårt arbeid med natur og biologisk mangfold.

Dersom det avdekkes at det finnes gammelskog på deler av eiendommene som OBOS i dag har tenkt å bygge ut, vil det både i OBOS eget arbeid og den offentlige planleggingen bli gjort vurderinger av om hvordan naturinngrepene kan minimeres og sikre det biologiske mangfoldet på best mulig måte.

OBOS har betydelige reserver for boligbygging og investerte verdier i tomter som i dag er natur eller landbruksjord. Å stoppe bygging på disse tomtene vil kunne redusere boligtilbudet til medlemmene og føre til betydelige økonomiske tap.

Styret mener derfor det er viktigste OBOS kan gjøre er å jobbe systematisk med å skaffe seg oversikt og konkret tilpasse de enkelte prosjekter og investeringer for å sikre naturmangfold, klima og miljø, fremfor å fatte prinsippvedtak knyttet til enkeltstående naturtyper. Styret foreslår derfor et alternativt forslag som fanger opp forslagsstillers intensjoner samtidig som hensynet til boligforsyning og OBOS sine verdier ivaretas.

54 Representantskapets behandling:

55 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

56

57 Styrets innstilling til vedtak:

58 OBOS skal jobbe systematisk med kartlegging og risikovurderinger knyttet til biologisk mangfold,
59 naturmangfold, klima og miljø ved gjennomføring av byggeprosjekter og ved nye tomteinvesteringer, samtidig
60 som det sikres nok tomter til boligbygging og OBOS sine økonomiske verdier.

61

62

63 Tema: Medlemskap

64

65

66 2 Forslag fra Rune Borgen Karang

67

68 Forslaget:

69 Jeg ønsker at man åpner opp en mulighet for en forelder å kunne kjøpe to leiligheter til hver av barna sine.

70

71

72 Forslagsstillers begrunnelse:

72 Ellers blir det vanskelig å kunne hjelpe de ut på markedet. Fex. Hvert barn får forskudd på arv og har da
73 egenkapital til 50% i en deleier leilighet som har innskudd på 900.000kr. Far kjøper to leiligheter til de. Pga
74 at de kanskje studerer eller bor alene med fast arbeid, faller de utenom pga betalingsevnen ikke strekker
75 til i Obos øyne. Far kan eventuelt stå som garantist, eller eie 50% i boligen og dermed dekke fellesutgifter.
76 Deleie er i utgangspunktet flott for unge mennesker som ønsker egen bolig, men når de ikke er to i fast jobb
77 faller de utenom- og dermed faller prinsippet med deleie bort synes jeg.

78

79

80 Styrets merknader til forslaget:

80 Borettslagslovens utgangspunkt er at den som eier en borettslagsbolig også skal bo i boligen
81 (brukereieprinsippet). Også i OBOS' medlemsvilkår er utgangspunktet at et medlem ikke kan eie mer enn én
82 bolig i borettslag tilknyttet OBOS. I OBOS' vedtekter er det åpnet opp for at man kan eie én ekstra bolig i et
83 OBOS-tilknyttet lag, hvis bruken av boligen overlates til andelseiers barn. Det er imidlertid ikke anledning til
84 å eie to boliger hvis formålet er at bruken av begge boligene skal overlates til andelseiers barn.
85 Styrets oppfatning er at OBOS' regler er i tråd med lovens forutsetninger, samtidig som de har en rimelig
86 grad av fleksibilitet. Styret kan ikke se at det er grunn til å myke opp reglene om dette ytterligere.

87

88

89 Representantskapets behandling:

89 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

90

91

92 Styrets innstilling til vedtak:

92 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

Forslagsstillers begrunnelse:

Fordi OBOS tok over BBL på vestlandet altså virksomhetsovertakelse, men vi på vestlandet har ingen

107 mulighet til å være med i generalforsamlinegr etc , vi må sikres fast antall mandater ikke minst fordi 80
108 000 medlemmer i Obos bor på vestlandet. derfor må dette sikres ved å endre vedtekter.

109
110 Styret må finne ut av om overtakelse av andre BBL i Bergen er lovlig siden det aldri har vært avstemt,
111 ikke tatt opp noe sted og ingen har hørt noe om dette før det skjedde.

112
113 Forslaget krever totredjedels flertall for å bli vedtatt.

114
115 **Styrets merknader til forslaget:**

116 Forslagsstiller foreslår at det skal innføres en kvoteringsordning i OBOS' vedtekter som skal sikre
117 representasjon fra Vestlandet, men fremsetter ikke et konkret endringsforslag.

118
119 Alle medlemmer i OBOS, enten de er boende eller hussøkende, har samme rett til å stille som delegert
120 og møte på generalforsamling, uavhengig av bosted. For å gjøre det enklere å delta har styret besluttet å
121 gjennomføre både delegertmøte og generalforsamling i digital form.

122
123 Når det gjelder sammensetningen i OBOS' styrende organer, er det en rekke kriterier som blir
124 vektlagt, både kompetanse og representativitet i forhold til geografi og mangfold. Representantskapet
125 i OBOS har i dag representanter for de fleste regioner herunder Ålesund, Bergen, Stavanger, Vestfold,
126 Innlandet, Akershus og Østfold.

127
128 Når det gjelder konsernstyret har det de siste 12 årene vært styremedlemmer fra Bergen, Stavanger,
129 Haugesund, Strømstad og Stockholm, slik at perspektivene utenfor Oslo-regionen har vært
130 representert. Samtidig er det slik at valgkomiteén til dette valget primært legger vekt på kompetanse og
131 i liten grad ser hen til geografisk bosted.

132
133 Styret oppfatter det slik at forslagsstiller ber styret vurdere lovligheten av fusjonen mellom OBOS BBL
134 og Storbergen Boligbyggelag. Fusjonen ble gjennomført i 2014. Styrets klare oppfatning er at fusjonen
135 var lovlig. Boligbyggelagslovens regler i kapittel 9 om sammenslåing av boligbyggelag ble fulgt i fusjonen,
136 blant annet gjennom vedtak i de to boligbyggelagenes generalforsamlinger.

137
138 **Representantskapets behandling:**

139 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

140
141 **Styrets innstilling til vedtak:**

142 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

143
144
145 **4 Forslag fra Inger Kristin Sletten**

146
147 **Forslaget:**

148 Forslag til endring i vedtektene §8, første ledd, pkt. 2: Andelseiere i to eller flere tilknyttede borettslag
149 som hver har 30 eller færre andelseiere kan hvert år samarbeide om å velge 1 delegert med
150 varamedlem. Alternativt velger andelseiere i borettslag med 30 eller færre andelseiere hvert år 1
151 kandidat med varamedlem til å bli trukket ut som delegert. Valgkomiteen trekker ut 1 delegert blant
152 disse kandidatene for hver påbegynte 500. andelseiere.

153
154 **Forslagsstillers begrunnelse:**

155 Borettslag med færre enn 30 andelseiere har svært liten sjanse til å bli trukket ut som delegat med
156 stemmerett på generalforsamlingen. Mitt 20 år gamle borettslag med 20 andelseiere har aldri hatt
157 stemmerett på en generalforsamling. Andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig har i praksis større
158 mulighet til å bli valgt som delegat med stemmerett. Det oppleves som udemokratisk.

159

160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212

Styrets merknader til forslaget:

Styret peker på at antallet delegerte på generalforsamlingen skal gjenspeile den totale medlemsmassen på en måte som gir balanse mellom boende og ikke-boende medlemmer. Dette følger av boligbyggelagsloven § 5-3.

Styret er imidlertid enig i at dagens ordning gjør at andelseiere i borettslag med 30 eller færre andelseiere opplever at deres mulighet for faktisk å være representert ved delegerte på generalforsamlingen, oppleves som dårligere siden utvalget skjer uten å hensynta slike faktorer som faktisk engasjement og interesse for å ta del i generalforsamlingen.

Styret finner imidlertid ikke å anbefale forslaget slik dette er formulert av forslagsstiller. Det prinsipale forslaget anses vanskelig å håndtere i praksis, mens det alternative forslaget framstår mer eller mindre å være den ordningen som vi har i dag.

Styret foreslår i stedet en endring i vedtektene som vil være enklere å praktisere, men som langt på vei imøtekommer intensjonen og formålet med det opprinnelige forslaget.

Styret foreslår følgende vedtektsendring:

Vedtektene § 8 første ledd pkt. 2 lyder i dag:

2. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, velger hvert år 1 kandidat med varamedlem til å bli trukket ut som delegert. Valgkomiteen trekker ut 1 delegert blant kandidatene for hver påbegynte 500. andelseier.

Det foreslås at bestemmelsen i fremtiden skal lyde som følger:

2. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, velger hvert år 1 kandidat med varamedlem som kandidat til delegertvalg. Styret innkaller disse til møte for utvelgelse av delegerte i denne gruppen, der det kan velges 1 delegert for hver påbegynte 500. andelseier. Innkalling skjer med minst en ukes varsel ved kunngjøring på OBOS nettsider, i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte. Dersom de rettmessig påmeldte kandidatene ikke overstiger antallet som kan utvelges etter annet punktum, vil disse bli valgt som delegerte. Dersom antallet påmeldte kandidater overstiger antallet etter annet punktum, vil utvalget skje ved loddtrekning.

Dersom endringen vedtas må det gjøres en justering av vedtektenes § 11 annet ledd om valgkomiteen, som i dag lyder:

Komiteen foretar trekning av delegerte til generalforsamlingen blant kandidatene som er innmeldt fra tilknyttede borettslag som nevnt i § 8 pkt. 2. Kandidatens navn må være komiteen i hende senest 30 dager før generalforsamlingen. Det trekkes ut 1 delegert for hver 500. påbegynte andelseier.

I og med at prosedyren for utvelgelse av etter endringen vil følge av § 8 første ledd pkt. 2 vil behovet for § 11 annet ledd bortfalle og bestemmelsen må fjernes.

Nåværende tredje ledd blir nytt annet ledd, og så videre.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at vedtektene § 8 første ledd pkt. 2 og § 11 annet ledd endres som foreslått.

Forslaget krever totredjedels flertall for å bli vedtatt.

213 **5 Forslag fra Inger Kristin Sletten**

214

215

Forslaget:

216

Forslag til endring i vedtektene § 12, tredje ledd, andre setning: Medlemmer kan gjenvelges for inntil 3

217

perioder.

218

219

Forslaget krever totredjedels flertall.

220

221

Forslagsstillers begrunnelse:

222

Representantskapet har en viktig rolle i OBOS-systemet. En fjerdedel av medlemmene i sittende

223

representantskap ble første gang valgt for mer enn ti år siden. I de senere år har det vært økende interesse

224

for å bli valgt inn i representantskapet. En tidsbegrensing av funksjonstiden til inntil åtte år vil kunne gi flere

225

mulighet til å bli valgt inn i representantskapet, og det minsker risikoen for at det kan oppstå for tette bånd

226

mellom representantskapet og styret/administrasjonen.

227

228

Styrets merknader til forslaget:

229

Styret bemerker at det er viktig at man har en viss utskifting i alle tillitsvalgte organer i OBOS. Det er

230

samtidig viktig å ha en balanse mellom nødvendig fornyelse og erfaring i en stor og kompleks virksomhet

231

som OBOS.

232

233

Styret er kjent med at generalforsamlingens valgkomité i de senere år har hatt fokus på rotasjon i

234

vervene, slik at man hvert år bytter ut de lengstsittende medlemmene av representantskapet, mens nye

235

medlemmer kommer inn nedenfra. I nåværende arbeidsinstruks har valgkomitéen satt maksimalt 20 år som

236

retningsgivende, og de facto er det p.t. 14 av 58 generalforsamlingsvalgte medlemmer som har tjenestetid

237

lenger enn 8 år. Gjennomsnittlig funksjonstid i dagens representantskap er 6 år.

238

239

Samtidig deler styret oppfatningen av at det er viktig å kunne engasjere flere av medlemmene i

240

medlemsdemokratiet, og at det derfor kan være gode argumenter for en vedtektsfestet grense for

241

hvor lenge et medlem kan sitte og som er kortere enn den tid som i dag ligger som retningslinje fra

242

valgkomitéens side. Hensynet til tilstrekkelig uavhengighet er også relevant i denne sammenheng.

243

244

Styret mener det er en styrke for medlemsdemokratiet at representantskap, styre og administrasjon

245

har en tett og tillitsfull dialog. Det sikrer medlemmene reell innflytelse og innsikt i virksomheten, og en

246

robust styringsmodell i balansen mellom medlemsorganisasjon og en stor og kompleks forretningsmessig

247

virksomhet i et konkurranseutsatt marked. OBOS trenger derfor en viss kontinuitet blant de tillitsvalgte i

248

representantskapet for at representantskapet skal kunne ivareta sine oppgaver med valg av styre, tilsyn og

249

kontroll, samt være en relevant arena for diskusjon og kunnskapsbygging.

250

251

Styret mener at en tjenestetid på maksimalt 8 år er for kort gitt at OBOS sin virksomhet er langsiktig, og

252

at det også blant medlemsorganisasjonens tillitsvalgte bør være representanter med lang erfaring og

253

kunnskap om organisasjonen. Det er lite konkret veiledning å finne i norske prinsipper for eierstyring,

254

hva gjelder en hensiktsmessig maksimalgrense for tjenestetid, men det kan finnes noe veiledning å hente

255

i internasjonale rammeverk. OBOS sitt demokratiutvalg vurderte også dette spørsmålet, men fant ikke

256

grunnlag for å komme med en anbefaling om maksimal tjenestetid utover å påpeke at dagens praksis med

257

20 års tjenestetid kan synes noe lang.

258

259

Styret er av den oppfatning at forslaget om vedtektsfesting av maksimal tjenestetid for representantskapet

260

krever en grundigere prosess der også representantskapet involveres og spørsmålet ses i en bredere

261

sammenheng. Basert på denne prosessen vil styret komme tilbake til generalforsamlingen i 2025 med et

262

vedtektsforslag som regulerer dette.

263

264

Representantskapets behandling:

265

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

266 **Styret foreslår følgende alternative forslag:**

267 Styret bes i dialog med representantskapet foreta en vurdering av en hensiktsmessig grense for maksimal
268 tjenestetid for representantskapet og kommer tilbake til generalforsamlingen i 2025 med et vedtektsforslag
269 som regulerer dette.

270

271

272 **6 Forslag fra Inger Kristin Sletten**

273

274 **Forslaget:**

275 Forslag til endring i vedtektene § 12, første ledd, tredje setning: Av representantskapets valgte medlemmer
276 skal 20 medlemmer være andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 38
277 medlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig.

278

279 Forslaget krever totredjedels flertall for å bli vedtatt.

280

281

282 **Forslagsstillers begrunnelse:**

283 Da det var stor boligmangel og kamp om borettslagsleiligheter, var det kanskje naturlig at boligsøkende
284 medlemmer hadde flere representanter enn medlemmer som har/er tildelt bolig. Slik er det ikke nå. Det er
285 boende medlemmer som finansierer OBOS sin virksomhet gjennom innskudd, forretningsførerhonorarer
286 og diverse andre gebyrer. Derfor bør boende medlemmer ha større innflytelse i representantskapet.
287 Endringen bør skje med virkning fra generalforsamlingen i 2025.

288

289 Forslaget krever totredjedels flertall.

290

291 **Styrets merknader til forslaget:**

292 Boligbyggelagsloven bygger på et underliggende premiss om at boende og ikke-boende medlemmer skal ha
293 tilnærmet lik innflytelse i laget, og at alle enkeltmedlemmer skal ha like organisatoriske rettigheter i laget.

294

295 Styret er ikke enig i at noen gruppe av medlemmer kan anses viktigere for OBOS enn andre.

296

297 Styret mener dagens vedtekter regulerer sammensetningen av representantskapet på en balansert og
298 hensiktsmessig måte, og ser ikke noe behov for at dette endres.

299

300 **Representantskapets behandling:**

301 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

302

303 **Styrets innstilling til vedtak:**

304 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

305

306

307 **7 Forslag fra Cathrine Mannsaaker**

308

309 **Forslaget:**

310 Endring av vedtektene § 11 Forslaget handler om å legge til setningen: Generalforsamlingen vedtar instruks
311 for valgkomiteen etter forslag fra valgkomiteen

312

313 **Forslagsstillers begrunnelse:**

314 Demokratiutvalget som ble oppnevnt av generalforsamlingen i OBOS 22.6.21, skrev mye om
315 generalforsamlingens valgkomite i sin rapport (offentliggjort 2022).

316

317 Jeg gjengir her utdrag fra punkt 7.9.2:

318 Formelt kan generalforsamlingen som er boligbyggelagets høyeste myndighet, fastsette instruks for
«store valgkomité». Ettersom valgkomiteen er et lovbestemt organ med en lovfastsatt oppgave, kan

319 generalforsamlingens instruks imidlertid ikke være så spesifikk at den i realiteten setter valgkomitéen ut
 320 av spill. Instruks kan gis ad hoc eller som en generell instruks. Det er antakelig mest hensiktsmessig at det
 321 fastsettes en generell instruks. NUES-163 anbefalingen punkt 7 om at «Generalforsamlingen bør fastsette
 322 nærmere retningslinjer for valgkomiteen» later til å være basert på samme tankegang.
 323

324 Slik Demokratiutvalget har oppfattet det, foreligger det allerede i dag en form for instruks for «store
 325 valgkomité». Denne instruksen er ikke formelt forankret i generalforsamlingen, men er utarbeidet mer
 326 som et internt styringsverktøy for valgkomiteen. Etter Demokratiutvalgets syn bør det være en instruks for
 327 valgkomitéen. Instruksen bør være forankret i det organ som velger valgkomitéen.
 328

329 Demokratiutvalget anbefaler at «store valgkomite» tar initiativ og utarbeider en instruks for komiteens
 330 arbeid. Instruksen legges frem for generalforsamlingen til behandling og vedtakelse. Forslag om at det skal
 331 utarbeides en instruks må ses i sammenheng med drøftelsene nedenfor som knytter seg til instruksens
 332 innhold. Min oppfatning er at vi bør følge Demokratiutvalgets anbefaling og at generalforsamlingens
 333 valgkomite dermed utarbeider et forslag til instruks i henhold til utvalgets vurderinger. Dette bør
 334 vedtektsfestes. Demokratiutvalgets rapport ligger tilgjengelig på obos.no
 335

336 **Styrets merknader til forslaget:**

337 Styret finner forslaget velbegrunnet og i samsvar med Demokratiutvalgets innstilling. Styret støtter
 338 forslaget.
 339

340 **Representantskapets behandling:**

341 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.
 342

343 **Styrets innstilling til vedtak:**

344 Styret innstiller på at forslaget tas til følge.
 345

346 Forslaget krever totredjedels flertall for å bli vedtatt.
 347
 348

349 **8 Forslag fra Cathrine Mannsaaker**

350 **Forslaget:**

351 Forslag til vedtektsendring §13. Forslaget går ut på å endre setningen Representantskapet skal utarbeide
 352 instruks for kontrollkomiteens virksomhet til setningen «Representantskapet vedtar instruks for
 353 kontrollkomiteen etter forslag fra kontrollkomiteen»
 354
 355

356 **Forslagsstillers begrunnelse:**

357 Bakgrunnen for forslaget er at det i vedtektene er ulike formuleringer rundt utarbeiding av instruks
 358 for de to underkomiteene i representantskapet. I dagens vedtekter står det: Representantskapet skal
 359 utarbeide instruks for kontrollkomiteens virksomhet Representantskapet vedtar instruks for valgkomiteen
 360 etter forslag fra valgkomiteen For oss som forholder oss aktivt til vedtektene er det problematisk at
 361 formuleringene er ulike, spesielt når praksis er lik. Praksis er at underkomiteene utarbeider forslag til
 362 instruks, som deretter vedtas av representantskapet. Dette bør gjenspeiles i vedtektene.
 363

364 **Styrets merknader til forslaget:**

365 Styret finner forslaget velbegrunnet og kan tiltre betraktningene om at det er hensiktsmessig med en lik
 366 regulering. Styret støtter forslaget.
 367

368 **Representantskapets behandling:**

369 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.
 370
 371

372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget tas til følge.

Forslaget krever todredjedels flertall for å bli vedtatt.

9 Forslag fra Cathrine Mannsaaker**Forslaget:**

Forslag til vedtektsendring §13 Forslaget handler om å endre setningen Representantskapet velger etter innstilling fra representantskapets leder en egen valgkomité som innstiller på kandidater til styrevalg. til "Representantskapet velger, etter innstilling fra representantskapets leder, en valgkomité med leder som innstiller på kandidater til styrevalg."

Forslagsstillers begrunnelse:

Når det gjelder de andre komiteene, kontrollkomiteen i representantskapet og generalforsamlingens valgkomite, står det i vedtektene at komiteenes leder velges av henholdsvis representantskapet og generalforsamlingen: §14 Kontrollkomiteen Representantskapet velger leder, mens nestleder velges av kontrollkomiteen selv §11 Valgkomiteen Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomite på 6 medlemmer, en leder og 2 varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret. Når det gjelder representantskapets valgkomite, har praksis de siste årene vært at representantskapet velger valgkomiteens medlemmer samt leder. Dette synliggjøres dog ikke i vedtektene, noe det bør.

Styrets merknader til forslaget:

Styret finner forslaget velbegrunnet og kan tiltre betraktningene om at det er hensiktsmessig med en lik regulering. Styret støtter forslaget.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget tas til følge.

Forslaget krever todredjedels flertall for å bli vedtatt.

10 Forslag fra Erik Ph. G. Solberg**Forslaget:**

OBOS vedtekter justeres slik at medlemmer under 30 år sikres deltakelse i utformingen av tilrådninger og beslutninger ifm utforming av strategier og planer for OBOSs virksomhet. Det inkluderes en egen omtale i årsrapporten om hvordan denne deltakelsen har blitt gjennomført i rapportperioden og rapportering om dette inntas som et eget punkt på dagsordenen for generalforsamlingen.

Forslaget krever todredjedels flertall for å bli vedtatt.

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS er en sentral samfunnsaktør i det norske samfunnet. Det innebærer ansvar og forplikter OBOS til å invitere til inkludering, involvering og medbestemmelse når viktige strategiske valg og retningsvalg skal foretas. For å sikre reell representasjon bør OBOS justere vedtektene slik at medlemmer under 30 år sikres aktiv medvirkning i utformingen av OBOS strategier og planer.

425 Styrets merknader til forslaget:

426 Styret peker på at boligbyggelagsloven bygger på en forutsetning om at alle medlemmer skal ha like
427 organisatoriske rettigheter i laget.

428

429 Styret finner at vedtektsbestemmelser som gir en bestemt gruppe andelseiere særskilte organisatoriske
430 rettigheter mest sannsynlig vil være i strid med dette likebehandlingsprinsippet.

431

432 Styret peker endelig på at det antagelig er en rekke andre grupper som i tilfelle ville kunne påberope seg et
433 særskilt behov for innflytelse i organisasjonen i tillegg til gruppen medlemmer under 30 år.

434

435 For øvrig arbeides det bredt med medvirkning i OBOS, både gjennom de demokratiske valgte organer og i
436 virksomhetens øvrige arbeidsprosesser der også yngre medlemmers interesser og perspektiver sikres en
437 god plass.

438

439 Representantskapets behandling:

440 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

441

442 Styrets innstilling til vedtak:

443 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

444

445

446 Tema: Forretningsførsel

447

448

449 11 Forslag fra Øyvind Øverland

450

451 Forslaget:

452 Det må være digital pålogging med bank ID. Resultatene må angis med stemmer for og stemmer mot. Slik
453 er ikke dagens system. Jeg har kopi fra formann i borettslag som sitter og manuelt tar ut data i systemet for
454 å få frem stemmer for og i mot. Da kan en også manipulere systemet. Jeg tror ikke media vil overse et slikt
455 system som vi har i OBOS i dag om de får greie på det.

456

457

458 Forslagsstillers begrunnelse:

458 Dersom OBOS er en demokratisk medlemsorganisasjon så må dere ha et bedre stemmesystem
459 å tilby borettslagene og andelshavere/ beboere når dere tvinger dem til å ha digitale årsmøter/
460 generalforsamlinger. Slik dette fremstår i dag så kan det sammenlignes med avstemmingen i totalitære
461 stater. Når borettslag- formannen sitter og roter i datasystemene for å få frem de riktige resultatene så
462 er dataprogrammet mangelfullt og tilgjengelig for manipulasjon. Da er det ikke troverdig og ikke slik et
463 demokrati skal ha det.

464

465 Styrets merknader til forslaget:

466 En digital generalforsamling skal etter loven stadig være forsvarlig, og det er OBOS' vurdering at de
467 tekniske løsninger som tilbys, er sikre og bidrar til at lovens forsvarlighetskrav ivaretas.

468

469 Styret bemerker at det er det enkelte boligselskap som selv bestemmer om generalforsamling eller årsmøte
470 skal avholdes som fysisk eller digitalt møte. Det er følgelig ikke riktig at OBOS "tvinger" boligselskapene til å
471 ha digitale møter.

472

473 Dersom forslagsstilleren ønsker at hans boligselskap skal holde fysisk møte, gir borettslagsloven § 7-4
474 fjerde ledd anvisning på hvordan han skal gå frem for å fremme et slikt krav, nemlig ved å samle ti prosent
475 av andelseierne bak kravet.

476

477

478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

12 Forslag fra Ulla Niskanen

Forslaget:

Förbjud rökning av tobak, cannabis och användandet av andra droger i fastigheterna inkl balkongerna.

Forslagsstillers begrunnelse:

Många länder legaliserar cannabis bl.a. Tyskland och Norge. Starka krafter kämpar för att legalisera cannabis även i Sverige. Oavsett om Sverige legaliserar så ligger det ett förslag till Regeringen ute nu på remiss om att föra över all hantering av missbrukare till vården istället för till kriminalvården, SOU2023:62 Drogberoende ska klassas som sjukdom. Det kommer troligen bli svårare att agera mot någon som är sjuk i flerfamiljshus i framtiden om inte tydliga regler skrivs in tidigt i förebyggande syfte. Att bo granne med en missbrukare i ett flerfamiljshus kan begränsa livet enormt. Det är tex. obehagligt att tvingas dela hiss med en drogpåverkad, möta påverkade grannar i tvättstugor, förråd eller få in tex. cannabisrök via ventilationssystem och/eller genom balkongrökning. Mitt förslag är att 1.) klassa fler av OBOS boenden som allergiklassade för att slippa åtminstone cannabisrök. 2.) OBOS styrelse aktivt engagerar sig i drogpolitiken för att bevara bostadsområden drogfria.

Styrets merknader til forslaget:

Debatten om avkriminalisering av enkelte rusmidler pågår i også i Norge. Og det er vel kjent at bruk av rusmidler kan ha negativ påvirkning på bomiljøet.

Spørsmålet om avkriminalisering av enkelte narkotiske stoffer er politisk, og det vil være ulike oppfatninger, også blant medlemmene, om hvilken tilnærming som er den beste. Temaet har også andre dimensjoner enn bare hensynet til bomiljøet, og må derfor til dels kunne sies å ligge utenfor OBOS' formål.

OBOS er generelt opptatt av å bidra til gode bomiljø, men påpeker at hvilke husordensregler som skal gjelde i det enkelte borettslag, først og fremst er en sak for det enkelte boligselskap. Det presiseres for øvrig at spørsmålet om i hvilken utstrekning man kan forby røyking på egen balkong er et omtvistet juridisk spørsmål, og som uansett vil bero på en konkret vurdering basert på lokale forhold.

Styret ser det slik at OBOS best bidrar til gode bomiljøer gjennom tiltak som først og fremst oppfattes å være bomiljøtiltak, og som det er bredest mulig oppslutning om blant medlemmene.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583

Tema: Tillit til styre og konsernsjef

13 Forslag fra Thomas Uthaug

Forslaget:

Avsette dagens daglige leder/ceo

Forslagsstillers begrunnelse:

Mistillit. Dagens daglig leder/ceo ikke lenger bygger boliger for folk flest. I tillegg til dette så bygger han boliger for OBOS-midler som han selger til sine venner under markedsprisen dette blir da leiligheter som er utleie-leiligheter og ikke OBOS-boliger for folk flest

Styrets merknader til forslaget:

Styret peker på at det i henhold til boligbyggelagsloven § 6-2 er styret som ansetter eller sier opp daglig leder, og en oppsigelse må uansett følge arbeidsmiljølovens regler. Generalforsamlingen kan ikke lovlig beslutte oppsigelse av daglig leder; dette vil være i strid med både boligbyggelagsloven og arbeidsmiljøloven.

Styret tar for øvrig avstand fra den begrunnelse som er gitt for forslaget. Under nåværende ledelse har OBOS bygd ca. 30.000 boliger i ulike geografier, boligtypologier og prisklasser, til både medlemmer og andre. Det er etablert nye innstegsmodeller gjennom etableringen av OBOS Deleie og OBOS Bostart som hittil har sikret over 1400 medlemmer mulighet til å skaffe sin egen bolig som de ellers ikke ville hatt mulighet til. Forholdet med salg av en blokk for utleie på Ulven ble underkastet en ekstern granskning i 2021 som ikke fant noe kritikkverdige. Daglig leder har styrets fulle tillit.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

14 Forslag fra Knut Wikstrøm

Forslaget:

Styret skal kastes

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS skulle være en organisasjon som hjalp de som hadde det dårligere stilt. I dag tjener ansatte millioner, borettslag blir påført høye honorar og forvalterorganisasjonen fremstår som korrumpert samt utilgjengelig for medlemmer. Det kreves en grundig opprydding. Spørsmålet er reist av mange i flere media, men de som tar fra fellesskapet bare fortsetter å gjøre det.

Spørsmål til styret:

Hvis OBOS har blitt en melkeku for styret, mellomledere og alle ansatte som har bonusordninger, i stedet for at midlene går til organisasjonen, bør ikke styret gå av da?

Styrets merknader til forslaget:

Styret tar avstand fra forslagsstillers premiss om at virksomheten styres ut fra tillitsvalgtes og ansattes privatøkonomiske interesser og påstander om korrupsjonslignende tilstander.

Styret peker på at det i henhold til vedtektene § 13 er representantskapet som velger styret, og at det følger av boligbyggelagsloven § 6-6 annet ledd at det er det organ som har valgt styret som eventuelt må avsette

584 det. Det er følgelig representantskapet som må treffe vedtak om å bytte ut styret. Generalforsamlingen
585 kan ikke avsette styret direkte, i hvert fall ikke med mindre enn to tredels flertall som er nødvendig for å
586 overstyre vedtektene.

587

588 Når det gjelder konsernsjefen er det styret som ansetter og eventuelt avsetter denne, jf. boligbyggelagsloven
589 § 6-2. Generalforsamlingen kan følgelig heller ikke lovlig si opp konsernsjefen eller be han stille sin plass til
590 disposisjon.

591

592 **Representantskapets behandling:**

593 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

594

595 **Styrets innstilling til vedtak:**

596 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

597

598

599 **15 Forslag fra Martin T. B. Thomas**

600

601

601 **Forslaget:**

602 Konsernsjefen stiller sin stilling til disposisjon og nytt styre velger ny konsernsjef, hvor begge opptre i tråd
603 med OBOS sitt samfunnsoppdrag og mer i tråd med opprinnelig formål.

604

605

605 **Forslagsstillers begrunnelse:**

606 Det fremlegges mistillitsforslag mot konsernsjef og sittende styre. Konsernsjef har over flere år vist at
607 han, selv om han fremstår som en dyktig næringslivsleder, ikke opererer i tråd med OBOS' formål: å bygge
608 nøkterne, rimelige boliger for sine medlemmer. Profitt og markedsøkonomi har således ikke vært en del av
609 grunnlaget til boligbyggelaget. Nåværende konsernsjef har vist gjennom flere enkelthendelser og over tid
610 at han ikke passer i OBOS' visjon. Derfor trenges OBOS et nytt styre og ny konsernsjef som handler utifra
611 OBOS' formål først, og ikke som en markedsaktør på lik linje med private utbyggere.

612

613

613 **Styrets merknader til forslaget:**

614 Styret tar avstand fra den begrunnelse som er gitt for forslaget. Under nåværende ledelse har OBOS bygd
615 ca. 30.000 boliger i ulike geografier, boligtypologier og prisklasser, til både medlemmer og andre. Det er
616 etablert nye innstegsmodeller gjennom etableringen av OBOS Deleie og OBOS Bostart som hittil har sikret
617 over 1400 medlemmer mulighet til å skaffe sin egen bolig som de ellers ikke ville hatt mulighet til. Daglig
618 leder har styrets fulle tillit.

619

620 Styret peker på at det i henhold til vedtektene § 13 er representantskapet som velger styret, og at det følger
621 av boligbyggelagsloven § 6-6 annet ledd at det er det organ som har valgt styret som eventuelt må avsette
622 det. Det er følgelig representantskapet som må treffe vedtak om å bytte ut styret. Generalforsamlingen
623 kan ikke avsette styret direkte, i hvert fall ikke med mindre enn to tredels flertall som er nødvendig for å
624 overstyre vedtektene.

625

626 Når det gjelder konsernsjefen er det styret som ansetter og eventuelt avsetter denne, jf. boligbyggelagsloven
627 § 6-2. Generalforsamlingen kan følgelig heller ikke lovlig si opp konsernsjefen eller be han stille sin plass til
628 disposisjon.

629

630 **Representantskapets behandling:**

631 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

632

633 **Styrets innstilling til vedtak:**

634 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

635

636

637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689

Tema: OBOS-banken

16 Forslag fra Frode Pedersen

Forslaget:

Forslag til endrede rentefastsettelse i OBOS-banken. Medlemmer av OBOS bør få en rentesats som ligger 0,5 prosent under standardrenten som hele tiden er gjeldende for banken. Dette ivaretar lojalitet og et ønske om å forbli medlem og bankkunde.

Forslagsstillers begrunnelse:

Det er ikke uvanlig praksis hos andre banker som har totalkunde- og eller bedriftsavgifts medlemskap. I dag opererer OBOS med rentesatser hvor det legges til 0,15 prosent på de oppgitte satsene innefor de forskjellige lånetypene banken har for ikke-medlemmer. 0,5 prosent monner og blir lagt merke til. Dette vil styrke OBOS som boligbyggelag, og vi som medlemmer føler det gir de fordelene som vi fortjener som medeiere. Subsidiært så mener jeg OBOS-banken bør vurdere hele sin renteordning ut i fra eierstrukturen som faktisk innbefatter oss som beboere og medlemmer. OBOS skal ikke drives som en ren forretningsbank, men som en bank hvor inntektene hele tiden kommer beboere og medlemmer til fordel. En renteordning som blir lagt merke til skaper lojalitet til både boligbyggelaget og banken. OBOS er ifølge statuttene medlemseid, og derfor må i større grad medlemmene være med å avgjøre hva overskuddet til en hver tid skal brukes til. Ja, det er tøffe tider nå, men dette handler like mye om hvordan OBOS skal behandle og reagere inn mot medlemsmassen.

Styrets merknader til forslaget:

Styret understreker at OBOS-banken er et selvstendig datterselskap av OBOS, og at generalforsamlingen i OBOS ikke kan fatte vedtak med direkte virkning i OBOS-banken, herunder hvilke renter eller andre betingelser banken skal tilby. Dette må eventuelt besluttes av bankens egne styrende organer. Styret fraråder at generalforsamlingen i OBOS forsøker å instruere disse da dette vil være problematisk når det gjelder bankens konsesjon fra Finanstilsynet som legger stor vekt på bankens uavhengighet i denne typen spørsmål.

For øvrig er styret av den oppfatning at OBOS-banken har et attraktivt tilbud for våre medlemmer både på utlåns- og innskuddssiden, noe som bekreftes av medlemsundersøkelsen som nylig er gjennomført. Bankens er også avhengig av en solid økonomi for å kunne håndtere veksten i utlån til boligselskaper og boligkjøpere, både innenfor rehabilitering, bruktbolig og nybolig.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

17 Forslag fra Espen Østvold Rølla

Forslaget:

OBOS gir medlemmene en enda lavere boliglånsrente i OBOS-banken.

Forslagsstillers begrunnelse:

Medlemmer i OBOS bør få en fordelaktig rente i OBOS-banken tilsvarende den fordelaktige renten medlemmer av Statens Pensjonskasse får i dag. Dette er en lavere rente enn markedspris og som gir medlemmene i OBOS en økonomisk fordel. Den nominelle renten i Statens pensjonskasse er nå på 4,985 prosent, og vil fra 1. mai være på 5,080 prosent. OBOS-banken i dag Boliglån Ung med rente på 5,64 % nominell rente.

690 En bedre ordning med rente tilsvarende Statens Pensjonskasse vil gi en økonomisk fordel til medlemmer av
691 OBOS som også bidrar til å avhjelpe medlemmene i en økonomisk krevende tid.

692

693 **Styrets merknader til forslaget:**

694 Styret viser til sin innstilling til tilsvarende forslag fra Frode Pedersen (forslag 16) som anses dekkende for
695 styrets syn på dette forslaget. Forslaget anbefales ikke tatt til følge.

696

697 **Representantskapets behandling:**

698 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

699

700 **Styrets innstilling til vedtak:**

701 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

702

703

704

705

706

707

Tema: Samfunnsansvar

708

18 Forslag fra Krystyna Sandvik

709

710 **Forslaget:**

711 OBOS sørger for at beboere for god kollektivreise tilbud til badeområder om sommeren.

712

713 **Forslagsstillers begrunnelse:**

714 Tveita har hatt direkteforbindelse med buss ut til Hvervenbukta i sommermånedene (ca. 30 min.). Denne
715 ruten ble fjernet og beboere på Tveita er uten denne muligheten til å nyte sommeren på stranda. Med mye
716 støy fra E6 og ellers andre gater er de svart ønskelig /helseskappende å komme seg ut. Det er flere OBOS
717 borettslag på Tveita. I dag er det kun bil eneste framkomstmiddel. Håper Dere kan påvirke og gjenskape
718 gode boforhold.

719

720 **Styrets merknader til forslaget:**

721 Et godt kollektivtilbud er viktig for å sikre gode og attraktive bomiljøer og byer. Kollektivtilbudet i en
722 kommune er imidlertid et fylkeskommunalt og kommunalt ansvar, og de enkelte rutetilbud og finansieringen
723 fastsettes derfor av disse. OBOS kan dessverre ikke gå inn i diskusjon om enkeltruter eller å prioritere egne
724 midler til å kompensere for bortfall av offentlige tilbud. Midler til samfunnsnyttige formål må prioriteres inn
725 mot klima og miljø i borettslagene, barn, unge, kultur og sosiale formål.

726

727 Styret er imidlertid opptatt av at OBOS skal følge diskusjonene om de overordnede prioriteringene knyttet
728 til et godt kollektivtilbud i byer der OBOS har aktivitet. Her deltar OBOS aktivt i diskusjoner med politiske
729 myndigheter og uttaler seg i forbindelse med diverse høringsuttalelser.

730

731 **Representantskapets behandling:**

732 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

733

734 **Styrets innstilling til vedtak:**

735 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

736

737

738

739

740

741

742

743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795

Tema: OBOS bladet og medlemsavgift

19 Forslag fra Kjetil Ekroll

Forslaget:

Lavere medlemsavgift

Forslagsstillers begrunnelse:

Det er min oppfatning at OBOS har alt for mange arbeidsområder i forhold til hva som bør være oppdraget. Alle kutt i aktiviteter som igjen kan føre til lavere medlemsavgift bør gjøres. Hvorfor sendes det for eksempel ut trykket medlemsblad? Utgifter til redaksjon, design, trykk og postgang bør heller komme medlemmene til gode i form av lavere medlemsavgift.

Styrets merknader til forslaget:

Styret peker på at medlemskontingenten i OBOS har vært uforandret på 200 kr siden 2006 og ligger på et markant lavere nivå enn i andre, større boligbyggelag som det er naturlig å sammenligne seg med. Eksempelvis har USBL en årlig kontingent på 300 kr.

Styret er av den oppfatning at OBOS-bladet dekker et viktig informasjonsbehov for mange medlemmer, og at medlemmene fortsatt ønsker å få dette på papir. Administrasjonen vurderer fortløpende hvorvidt et papirmagasin fortsatt er hensiktsmessig og hvorvidt det er ønsket av medlemmene. Uavhengige leserundersøkelser viser at bladet i papirform er blant de mest leste i landet. Medlemmene oppgir også at bladet er blant de foretrukne kildene til informasjon om boligtilbudet til OBOS og om medlemsfordelene de får tilgang til gjennom medlemskapet sitt.

I OBOS-appen er det for øvrig lagt opp til at de medlemmene som ikke ønsker å motta OBOS-bladet, kan reservere seg mot dette. Man kan også reservere seg på «Min side» på OBOS sin hjemmeside eller via henvendelse til medlemservice. Det gjør at vi da ikke trykker eller sender OBOS-bladet til de mottakere som ikke ønsker å motta dette.

OBOS-bladet kan også leses i pdf-versjon her: obos.no/medlem/obos-bladet

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

20 Forslag fra Marit Solheim

Forslaget:

Foreslår å avslutte Obos-bladet.

Forslagsstillers begrunnelse:

Verden blir mer og mer digitalisert og det å trykke opp og sende ut medlemsblad er både tidkrevende, dyrt og lite miljøvennlig. Send heller nyheter pr mail/legg det i appen.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er av den oppfatning at OBOS-bladet dekker et viktig informasjonsbehov for mange medlemmer, og at medlemmene fortsatt ønsker å få dette på papir. Administrasjonen vurderer fortløpende hvorvidt et papirmagasin fortsatt er hensiktsmessig og hvorvidt det er ønsket av medlemmene. Uavhengige

796 leserundersøkelser viser at bladet i papirform er blant de mest leste i landet. Medlemmene oppgir også at
797 bladet er blant de foretrukne kildene til informasjon om boligtilbudet til OBOS og om medlemsfordelene de
798 får tilgang til gjennom medlemskapet sitt.

799

800 I OBOS-appen er det for øvrig lagt opp til at de medlemmene som ikke ønsker å motta OBOS-bladet, kan
801 reservere seg mot dette. Man kan også reservere seg på «Min side» på OBOS sin hjemmeside eller via
802 henvendelse til medlemservice. Det gjør at vi da ikke trykker eller sender OBOS-bladet til de mottakere som
803 ikke ønsker å motta dette.

804

805 OBOS-bladet kan også leses i pdf-versjon her: obos.no/medlem/obos-bladet

806

807 **Representantskapets behandling:**

808 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

809

810 **Styrets innstilling til vedtak:**

811 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

812

813

814 **21 Forslag fra Øyvind Laugstøl**

815

816 **Forslaget:**

817 Legg ned OBOS bladet, eventuelt gjør abonnement valgfritt mot betaling.

818

819 **Forslagsstillers begrunnelse:**

820 Jeg bor i et boligsameie hvor jeg gjennom fellesutgifter betaler for medlemskap i OBOS. Med medlemskapet
821 følger OBOS bladet. Medlemskapet er ikke frivillig, slik at jeg ufrivillig betaler for OBOS bladet gjennom OBOS
822 avgiften. Det ønsker jeg ikke å gjøre da jeg ikke leser bladet. Det bør i det minste være valgfritt å abonnere
823 på bladet, mot at man betaler for det. Den beste måten å undersøke hvor stor verdi medlemmene mener
824 at bladet har, er å spørre dem hvor mye de er villige til å betale for det. Jeg foreslår en undersøkelse blant
825 medlemmer der man spør hvor mye medlemmene er villige til å betale for bladet.

826

827 **Styrets merknader til forslaget:**

828 Styret er av den oppfatning at OBOS-bladet dekker et viktig informasjonsbehov for mange medlemmer,
829 og at medlemmene fortsatt ønsker å få dette på papir. Administrasjonen vurderer fortløpende hvorvidt
830 et papirmagasin fortsatt er hensiktsmessig, og hvorvidt det er ønsket av medlemmene. Uavhengige
831 leserundersøkelser viser at bladet i papirform er blant de mest leste i Norge. Medlemmene oppgir også at
832 bladet er blant de foretrukne kildene til informasjon om boligtilbudet til OBOS, og om medlemsfordelene de
833 får tilgang til gjennom medlemskapet sitt.

834

835 I OBOS-appen er det for øvrig lagt opp til at de medlemmene som ikke ønsker å motta OBOS-bladet, kan
836 reservere seg mot dette. Man kan også reservere seg på «Min side» på OBOS sin hjemmeside eller via
837 henvendelse til medlemservice. Det gjør at vi da ikke trykker eller sender OBOS-bladet til de mottakere som
838 ikke ønsker å motta dette.

839

840 OBOS-bladet kan også leses i pdf-versjon her: obos.no/medlem/obos-bladet

841

842 Styret anser det ikke hensiktsmessig å gjennomføre noen spørreundersøkelse om eventuell betalingsvilje når
843 det gjelder bladet, og peker på at bladet også er en viktig kommunikasjonskanal utad for OBOS, noe som er i
844 organisasjonens egen interesse å opprettholde.

845

846 **Representantskapets behandling:**

847 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

848

849 **Styrets innstilling til vedtak:**
 850 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

851

852

853 **22 Forslag fra Kjetil Stormark**

854

855 **Forslaget:**

856 Redaktørplakaten innføres for OBOS-bladet, som dermed skal ha en uavhengig rolle. OBOS-styret
 857 tilsetter redaktør for bladet. Redaktøren rapporterer til styret og evt også andre styrende organer i
 858 OBOS om økonomiske og administrative forhold, men står helt fritt i alle redaksjonelle og journalistiske
 859 veivalg. På sikt bør det vurderes utpekt et eget styre for OBOS-bladet, formuleres et oppdatert formål
 860 med utgivervirksomheten og at denne skiller ut i eget datterselskap, med eget organisasjonsnummer.

861

862 **Forslagsstillers begrunnelse:**

863 OBOS er et stort og moderne selskap med stor samfunnsmessig betydning. OBOS bør utøve eierskap
 864 over OBOS-bladet i tråd med dette. Redaktørplakaten bør følgelig gjøres gjeldende for OBOS-bladet,
 865 som dermed sikres en uavhengig rolle. Gjennom «Lov om redaksjonell uavhengighet og ansvar i
 866 redaktørstyrte journalistiske medier», den såkalte medieansvarsloven, slo Stortinget fast at det
 867 er redaktøren som skal styre alle redaksjonelle valg. Dette skal selvsagt skje «innenfor rammen av
 868 mediets grunnsyn og formål». Loven slår også fast at «utgiver, eier eller øvrig selskapsledelse (...) ikke
 869 (kan) instruere eller overprøve redaktøren i redaksjonelle spørsmål, og kan heller ikke kreve å få gjøre
 870 seg kjent med skrift, tekst eller bilde, eller høre eller se programmateriale, før det blir gjort allment
 871 tilgjengelig». Dette er moderne medieeierskap, slik også OBOS bør utøve det. Gjennom uavhengighet vil
 872 OBOS-bladet få vesentlig større troverdighet og i betydelig større grad enn i dag kunne sette dagsorden
 873 og bidra til det offentlige ordskiftet i viktige spørsmål. Tiden er moden for at OBOS tar dette viktige
 874 skrittet i videre utvikling av egen virksomhet.

875

876 Det hadde vært flott om styret og/eller repskapet stilte seg bak dette forslaget. Det er på tide at
 877 OBOS tar dette skrittet, for å vise at man er en moderne eier og driver i tråd med gullstandarden for
 878 utgivervirksomhet i samfunnet forøvrig.

879

880 **Styrets merknader til forslaget:**

881 Styret bemerker at forslagsstiller har fremmet tilnærmet samme forslag i 2022 og 2023, og at det
 882 begge ganger har blitt forkastet av generalforsamlingen. Styret vises til sin innstilling fra 2023 som
 883 styret fortsatt mener er treffende:

884

885 “Styret viser til flertallet i Demokratiutvalgets syn om at redaktørplakaten ikke nødvendigvis vil
 886 øke OBOS-bladets kvalitet. Leserundersøkelser viser at leserne av OBOS-bladet er lite opptatt av
 887 organisasjonsstoff i bladet. Administrasjonen er i gang med å etablere et digitalt, moderert nettsted
 888 for debatt-formål. Styret er opptatt av å finne andre kanaler for denne type stoff, som medlemsmøter,
 889 medvirkning, obos.no osv.

890

891 OBOS-bladet har en lang historie og er en sterk merkevare. Som flertallet i Demokratiutvalget
 892 bemerker, er bladet en viktig kanal for informasjon om nye boligprosjekter, medlemsfordeler og andre
 893 tjenester. Leserundersøkelser gjennom mange år viser også at OBOS-bladet, i tillegg til å ha høye
 894 lesertall og høy lesertilfredshet, har en svært høy troverdighet blant medlemmene. Bladets redaksjon
 895 har også de siste årene styrket den redaksjonelle profilen på stoff om byutvikling og boligpolitikk.
 896 Dette er stoff som et enstemmig demokratiutvalg anbefaler at bladet skal ha. Styret kan ikke se at
 897 det å legge OBOS-bladet under redaktørplakaten vil tilføre bladet noen nye kvaliteter som den brede
 898 medlemsmassen faktisk etterspør.

899

900 For øvrig peker styret på at forslaget i den nå framlagte form reiser en del spørsmål av både
 901 organisatorisk og økonomisk art som det er vanskelig å forutse konsekvensene av, og som i tilfelle vil

902 kreve nærmere utredning før dette i tilfelle ble realisert.

903

904 Siden styret ikke kan se at forslaget er egnet til å oppfylle noe bredt ønske fra medlemmene, finner man
905 ikke å anbefale det.”

906

907

Representantskapets behandling:

908

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

909

910

Styrets innstilling til vedtak:

911

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

912

913

914

Tema: Arkitektur

915

916

917

23 Forslag fra Rachel Victoria Gade

918

919

Forslaget:

920

Større fokus på penere arkitektur og grønne lunger

921

922

923

Forslagsstillers begrunnelse:

924

Undersøker viser at et fåtall foretrekker modernistisk stil med enkle firkantede «bokser». La 2024 bli året
925 der obos snur og bygger bygninger som vi kan trives med og være stolt av i årene som kommer. Med mer
926 spennende materialvalg og mer klassisk stil. Legg også større fokus på grønne lunger, som både er positivt
927 for trivsel, luftkvalitet, vannavrenningen og insekter.

928

929

Styrets merknader til forslaget:

930

Rachel Victoria Gade, Aslak Dahl (forslag 24) og Mads Laaveg (forslag 25) har alle fremmet saker/spørsmål
931 om arkitektur, og med nokså sammenfallende synspunkter. Laaveg fremmet mer eller mindre samme
932 forslag som ble behandlet og avvist av generalforsamlingen i 2023. Det gis her noen samlede merknader
933 for forslagene. Det som går igjen i forslagene er at forslagsstillerne ønsker at det skal bygges «finere», i
934 en mer tradisjonell eller klassisk stil, at det ikke skal bygges firkantede bokser/klosser, at det skal være
935 kvartalsstruktur og skråtak, og at det skal være bedre grøntområder i prosjektene.

936

937

OBOS setter arkitektur og miljø høyt på agendaen, og ønsker å bidra til å skape byer og steder som folk
938 trives i. Oppfattelse av arkitektur, og hva som er «fint», er varierende både i tid og blant medlemmene. Noen
939 medlemmer ønsker seg moderne arkitektur, andre klassisk arkitektur. Og noen ønsker flate tak med frodige
940 takterrasser, mens andre ønsker saltak med solceller. Farge- og materialbruk er også et tema som naturlig
941 nok engasjerer medlemmene, men da med delte meninger om dette også her. OBOS forsøker derfor å møte
942 ulike ønsker i sine prosjekter, og fokuset på variasjon, arkitektur og fargebruk har aldri vært større.

943

944

Når OBOS utvikler prosjekter engasjeres det en rekke fagdisipliner, blant annet arkitektfirmaer, som bistår i
945 utforming av prosjektene. Gjennom medvirkning har OBOS de siste årene også lagt mer vekt enn noen gang
946 på å komme i dialog med naboer og medlemmene i utviklingsfasen av et nytt prosjekt. Ved ulike former for
947 medvirkning, fysisk og digitalt, har OBOS i flere prosjekter fått nyttige tilbakemeldinger og innspill som har
948 gitt bedre innsikt.

949

950

Både arkitektur, takform og resten av bebyggelsens typologi, fargebruk og materialbruk ses i sammenheng
951 med de omgivelser prosjektet ligger i. OBOS arbeider med flere prosjekter hvor det planlegges med
952 både trekledning, utbredt bruk av saltak, samt at fargebruk og størrelser har vært svært viktige tema for
953 å tilpasse omgivelsene. Dette uten at det er ønske om å kopiere fortiden, men heller tilpasse moderne
954 bebyggelse til omgivelser, skala, materialer, form og farger.

955 OBOS vektlegger også gode og varierte utearealer/grøntområder som legger til rette for økt biologisk
956 mangfold i våre prosjekter, noe som gjenspeiles i mange av boligprosjektene som er gjennomført de
957 siste årene. OBOS bidrar også flere steder til etablering av flotte parkanlegg til anvendelse for flere enn
958 beboerne i det enkelte boligprosjekt.

959

960 OBOS har så langt ikke gjennomført prosjekter med såkalt ren «klassisk» arkitektur, men der omgivelsene
961 ligger til rette for det, er OBOS positiv til å bygge prosjekter med klassiske elementer, men da tilpasset de
962 tekniske krav og beboerønsker som stilles til boliger i 2024. Dette er på gang i flere prosjekter.

963

964 Det er mange og til dels motstridende hensyn å ta i byggeprosjektene både av teknisk, politisk, økonomisk
965 og samfunnsmessig karakter, og OBOS forsøker å balansere disse hensynene på en best mulig måte.
966 Styret mener det ikke er fornuftig å påby organisasjonen å bygge en spesiell type arkitektur, men som det
967 fremkommer av redegjørelsen arbeider OBOS allerede med et bredt utvalg av arkitektoniske virkemidler
968 for å bygge gode boliger og byer. Styret anbefaler derfor at forslagene ikke tas til følge.

969

970 Forslaget fra Rachel Victoria Gade, Aslak Dahl (forslag 24) og Mads Laaveg (forslag 25) behandles samlet
971 da de i realiteten omhandler samme tema, men med ulik ordlyd. Generalforsamlingens vedtak knyttet til
972 forslaget fra Rachel Victoria Gade, vil dermed også gjelde for forslagene fra Aslak Dahl og Mads Laaveg.

973

974 **Representantskapets behandling:**

975 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

976

977 **Styrets innstilling til vedtak:**

978 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

979 [Voterer under ett med forslag 24 og 25.]

980

981

982 **24 Forslag fra Aslak Dahl**

983

984 **Forslaget:**

985 Fargerrik og mer tradisjonell stil. Obos bør ha mer fargerrik, stedstilpasset og original arkitektur. En kan
986 ikke bygge de samme klossene som man har gjort siden 1950. En bør tenke større, og bygge bydeler folk
987 vil trives i, og til og med kan jobbe i. Når en skrives original så mener man ikke å styre unna tradisjonelle
988 prinsipp som gjort byene våre så vakre som de er i dag. Med original så menes det at hver by i Norge skal få
989 et eget preg.

990

991 **Forslagsstillers begrunnelse:**

992 Om Obos er med på å gjøre hele landet til å se ut som øst-Oslo så vil de få et mørkt rykte på seg, som en
993 allerede har. Arkitekturopprøret har gjort det en skam for folk å melde seg inn i Obos, fordi at man da aktivt
994 støtter de som raserer hele landet. Vi har så gode undersøkelser og forskning som viser at bra, fargerrik,
995 vakker og dekorert arkitektur er godt for mennesker, og det motsatte gjør oss deprimerte. Hvorfor bygger
996 man da gråe klosser, eller bare fargevasker dårlig arkitektur. En bør også fokusere på bedre grønt
997 områder, som typiske kvartalinndelinger og blandet bruk (mixed use) i første etasjene for å tillate kafeer og
998 andre oppholdssteder som folk faktisk vil tilbringe tid i.

999

1000 **Spørsmål til styret:**

1001 Vil dere satse på bedre arkitektur og estetikk?

1002

1003 **Styrets merknader til forslaget:**

1004 Styret viser til sine merknader til tilsvarende forslag fra Rachel Victoria Gade (forslag 23) som anses
1005 dekkende også for dette forslaget.

1006 **Representantskapets behandling:**

1007 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1008 **Styrets innstilling til vedtak:**
1009 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1010
1011

1012 **25 Forslag fra Mats Laaveg**

1013

1014 **Forslaget:**
1015 Bygg finere i klassisk stil med økt fokus på bærekraft

1016

1017 **Forslagsstillers begrunnelse:**
1018 Bygg finere bygninger med kvartalsstruktur istedenfor enkeltstående bygg ved siden av hverandre. Bygg
1019 med balkonger inn mot bakgården og ikke ut mot gaten. Videre burde disse oppføres i klassisk stil med
1020 skråtak for økt bærekraftighet samt detaljer som ornamenten som befolkningen synes er fin. Jeg er lut lei
1021 firkantede bokser med utseende som legoklosser for maksimering av profitt og som har en konsekvens av
1022 dårligere bærekraft og forstyggning av byene våre. Ta samfunnsansvar!

1023

1024 **Spørsmål til styret:**
1025 Hvorfor tenkes det så kortsiktig i byggingen. Husk at å bygge fint er et business case, som gir noe
1026 dyrere bygninger, men som gir innbyggere utrolig mye mer igjen som de videre er villige til å betale
1027 mer for. Områdene blir mer populære, dere vil få kredibilitet og positive tilbakemeldinger som igjen
1028 gir økt lønnsomhet i fremtiden. Tenk helhetlig istedenfor kortsiktig. Alle vil sette pris på det - til og med
1029 lommeboken deres.

1030

1031 **Styrets merknader til forslaget:**
1032 Styret viser til sine merknader til tilsvarende forslag fra Rachel Victoria Gade (forslag 23) som anses
1033 dekkende også for dette forslaget.

1034

1035 **Representantskapets behandling:**
1036 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1037

1038 **Styrets innstilling til vedtak:**
1039 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1040

1041

1042 **Tema: Boligbygging**

1043

1044

1045 **26 Forslag fra Henrik Kvikne Hansen**

1046

1047 **Forslaget:**
1048 OBOS burde fokusere mer på å levere boliger i markedet selv om markedet går tregt under dyrtiden vi har
1049 nå. OBOS vet at salget tar seg opp når renten går ned, men holder bevist igjen for å bli med på å presse
1050 prisene ytterligere opp når salget tar av igjen.

1051

1052 **Forslagsstillers begrunnelse:**
1053 OBOS burde følge sine prinsipper om å tilby gode boliger til en fornuftig pris til sine medlemmer og ikke
1054 være med på å bidra til økte boligpriser ved å bevisst ikke bygge når salget i en periode går ned. å bygge
1055 boliger tar lang tid, og når boliger som kunne vært bygget i dyrtiden legges ut for salg så vil markedet være
1056 tilbake.

1057

1058 **Spørsmål til styret:**
1059 Jeg synes styret fokuserer altfor mye på å tjene mest mulig penger istedenfor å tenke på medlemmene sine
1060 med å kunne tilby boliger til fornuftige priser ved å alltid ha nok boliger i markedet så ikke prisene går opp

1061 10% årlig som de har gjort de siste årene pga for få boliger i omløp.

1062

1063

Styrets merknader til forslaget:

1064

Til tross for svakt boligmarked har OBOS i 2023 og 2024 funnet rom for å igangsette flere hundre boliger uten at det vanlige kravet om forhåndssalg har vært oppfylt. Boligbygging uten forhåndssalg medfører større risiko enn det OBOS vanligvis aksepterer. Men OBOS har likevel funnet det riktig å satse på at markedet vil bedre seg relativt raskt. OBOS er den boligbyggeren som har byggestartet flest boliger i Norden ved utløpet av 1. kvartal 2024.

1065

1066

1067

1068

1069

1070

OBOS hadde ved utgangen av mars 2024 i alt 5 221 boliger under bygging og totalt 507 ferdigbygde boliger. Av disse var 2 325 boliger ikke solgt. I tillegg vil det i løpet av 2024 bli salgslansert flere hundre nye boliger, og det er allerede vedtatt byggestart på flere av disse prosjektene. Medlemmene har således et bredt utvalg av boliger å velge mellom i alle prisklasser.

1071

1072

1073

1074

1075

OBOS har også flere tusen boliger under regulering, og har også investert betydelige beløp i nye boligtomter gjennom det siste året for å sikre et enda bredere boligtilbud til medlemmene. Styret vurderer derfor at organisasjonen har en offensiv tilnærming til å tilby mange boliger til sine medlemmer tross de rådende markedsforholdene.

1076

1077

1078

1079

1080

Ettersom det ikke er mulig å vite hvordan boligmarkedet vil utvikle seg, vil det alltid være risiko knyttet til boligbygging. I en krevende markedsituasjon forsøker OBOS å balansere hensynet til medlemmenes behov for nye boliger opp mot forsvarlig risiko og lønnsomhet. En slik tilnærming har også stor støtte blant medlemmene, noe som er bekreftet i siste medlemsundersøkelse.

1081

1082

1083

1084

Representantskapets behandling:

1085

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1086

1087

Styrets innstilling til vedtak:

1088

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1089

1090

1091

27 Forslag fra Tore W. Kartnes

1092

1093

Forslaget:

1094

Det er allerede noen få boliger, fra Block Watne i Drammen, hvor jeg bor. Jeg foreslår at Obos bygger enda fler.

1095

1096

1097

Forslagsstillers begrunnelse:

1098

Innbyggertallet er i vekst i Drammen og Kommuner i nærheten. Oslo inkludert. I tillegg er Drammen under 1 time unna disse kommune. Det gjør Drammen attraktiv som et sted å bo i kombinasjon med å jobbe et annet sted.

1099

1100

1101

1102

Spørsmål til styret:

1103

Jeg synes styret fokuserer altfor mye på å tjene mest mulig penger istedenfor å tenke på medlemmene sine med å kunne tilby boliger til fornuftige priser ved å alltid ha nok boliger i markedet så ikke prisene går opp 10% årlig som de har gjort de siste årene pga for få boliger i omløp.

1104

1105

1106

1107

Styrets merknader til forslaget:

1108

Når det gjelder volumet på produksjonen av boliger viser styret til merknadene til forslaget fra Henrik Kvikne Hansen (forslag 26) som også har gyldighet som svar på forslagsstillerens spørsmål.

1109

1110

OBOS har gitt bud på flere prosjekter i Drammen uten å komme i mål, og flere av våre boligprosjekter i Drammensregionen i regi av OBOS Block Watne er dessverre stoppet opp pga. forskjellige politiske beslutninger. Når det gjelder Drammensregionen som potensielt satsningsområde, vil OBOS alltid

1111

1112

1113

1114 være åpen for å vurdere nye prosjekter i fremtiden. Dette må imidlertid være en del av de vurderinger
1115 administrasjonen må foreta som et ledd i den løpende drift, og som er lite egnet for vedtak på
1116 boligbyggelagets generalforsamling.

1117

1118 **Representantskapets behandling:**

1119 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1120

1121 **Styrets innstilling til vedtak:**

1122 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1123

1124

1125 **28 Forslag fra Martin T. B. Thomas**

1126

1127 **Forslaget:**

1128 Det foreslås at OBOS i større grad skal gå tilbake til originale vedtekter for laget, og bygge nøkterne boliger
1129 for folk flest. Dette innebærer at OBOS ikke skal søke å få pris for objektene som er større enn kostnadene
1130 som kan knyttes til prosjektet.

1131

1132

1133 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1133 OBOS har i flere år, og spesielt i bydelene i Oslo Øst, fulgt utviklingen i markedet og priset utifra hva
1134 markedet er villig til å gi for boligen. Dette forslaget vil innebære at OBOS sin profittmargin senkes, og
1135 kan også være et godt tiltak for at flere skal komme inn på boligmarkedet, samtidig som OBOS tar et
1136 samfunnsøkonomisk ansvar i å ikke delta i å sende prisene oppover. Dette forslaget skal ikke sees i
1137 sammenheng med alt annet OBOS gjør for å bidra til samfunnsutviklingen. Forslagsstiller anser således at
1138 OBOS ulike løsninger for delene, bostart o.l., ikke besvarer denne saken. Derfor foreslås dette forslaget som
1139 et eget verktøy.

1140

1141

1142 **Styrets merknader til forslaget:**

1142 Styret peker på at bygging til selvkost, slik OBOS drev med i tiårene mellom 1945 og fram til tidlige 1980-
1143 tall, hvilte på forutsetninger som ikke lenger er til stede. Den gangen nøt boligbygging for "folk flest" godt av
1144 en rekke former for direkte eller indirekte offentlig støtte. I dag er alle former for offentlig støtte i praksis
1145 avskaffet, og OBOS er henvist til å drive på markedsmessige betingelser. Den eneste måten for OBOS
1146 å overleve og fortsette med å bygge boliger for sine medlemmer på sikt, er da å drive med et fornuftig
1147 forretningsmessig overskudd som kan finansiere den kapitalkrevende og risikoutsatte virksomheten som
1148 boligbygging er.

1149

1150 Gjennom OBOS Deleie og OBOS Bostart kan mange medlemmer få tilbudet om en lettere vei inn i
1151 boligmarkedet. Gitt dagens markedsforhold er i mange tilfeller boliger solgt med OBOS Bostart i prinsippet
1152 nær OBOS sin selvkost, men med den forskjell at OBOS vil ta tilbake «subsidiene» når boligen en gang
1153 selges, slik at verdien kommer OBOS-medlemmene til gode i et generasjonsperspektiv.

1154

1155 **Representantskapets behandling:**

1156 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1157

1158 **Styrets innstilling til vedtak:**

1159 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167
1168
1169
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206
1207
1208
1209
1210
1211
1212
1213
1214
1215
1216
1217
1218
1219

29 Forslag fra Tormod Knutsen

Forslaget:

OBOS skal arbeide for å få tilbake regimet fra før borettslagslov/boligbyggelagslov ble endret på 1980-tallet.

Forslagsstillers begrunnelse:

Det gamle regimet sørget for at unge mennesker/folk flest kunne skaffe seg en bolig/borette uten stor egenkapital. Det ga riktignok ikke mulighet for spekulasjonsgevinst, men borettslagers fikk med seg en kostnadsregulert verdi. Det ga også neste kjøper mulighet til en overkommelig bolig. Det ble argumentert med at systemet ga mulighet for korrupsjon. Det er åpenbart mulig å innføre/praktisere regler/systemer som hindrer korrupsjon.

Spørsmål til styret:

Hva var/er argumentene mot det tidligere borettslag-systemet?

Styrets merknader til forslaget:

Styret bemerker at den modellen som gjaldt for bygging og salg av borettslagsboliger i tiden fram til begynnelsen av 1980-tallet, hvilte på en rekke forutsetninger. Den viktigste av disse var omfattende offentlig direkte eller indirekte støtte til boligbyggelagenes byggende virksomhet. For å ta vare på det offentlige subsidieelementet var borettslagsboliger prisregulert og kunne ikke omsettes til markedspris.

I dag er all offentlig støtte til alminnelig boligbygging i praksis borte. Prisreguleringen forsvant fordi den etter hvert ble massivt upopulær blant andelseierne i borettslagene.

Det må følgelig konstateres at forutsetningene som i sin tid lå til grunn for "det gamle regimet" er borte. Det er lite trolig at de vil komme tilbake, og det er heller ikke styrets inntrykk at et prisregulert boligmarked er noe medlemmene i OBOS ønsker.

Styret anser det følgelig det ikke hensiktsmessig å bruke ressurser på å forsøke å gjeninnføre dette.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

30 Forslag fra Ragnar Akre-Aas

Forslaget:

Det bør være hobbyrom med mulighet for håndarbeid i OBOS boliger.

Forslagsstillers begrunnelse:

Det er et behov sted å stå med eks. snekring/håndarbeid for reparasjoner/hobbier etc slik at man kan drive med arbeid, ofte meget problemfylt å holde på med i boligene. Det blir bråk og støv blant annet.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har sympati med forslaget, men finner ikke å anbefale at generalforsamlingen tar forslaget til følge. Hvilke kvaliteter som skal inkluderes i et boligprosjekt, må nødvendigvis bli en konkret vurdering fra sak til sak. Når det er sagt, så tilbys i dag hobbyrom og rom for andre typer fellesaktiviteter i flere nye boligprosjekter. Etablerte borettslag kan benytte seg av OBOS' ordninger for å søke om støtte til å etablere fellesrom for denne typen aktiviteter.

1220 **Representantskapets behandling:**

1221 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1222

1223 **Styrets innstilling til vedtak:**

1224 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1225

1226

1227

1228 **31 Forslag fra Carl Fredrik Tjeransen**

1229

1230 **Forslaget:**

1231 Prøve å inngå samarbeid med Oslo kommune og andre aktuelle kommuner for å utvikle en leie til eie modell av kommunale boliger i OBOS prosjekter for å få bygd flere boliger.

1232

1233 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1234 OBOS sliter med å få startet flere av byggeprosjektene sine siden det er få som tørr å kjøpe nye boliger. 1235 Oslo kommune og andre kommuner er en langsiktig kjøper, men kjøper få boliger. Hovedsakelig kjøpes 1236 boliger til bruk som kommunale utleieboliger. Beboere av disse boligene klarer sjelden å kjøpe hele boligen, 1237 så når de ikke kvalifiserer for kommunal bolig lenger må de flytte ut. Siden få av de kommunale boligene 1238 blir solgt har kommune mindre behov for å kjøpe nye boliger. Derfor bidrar de også i liten grad med på å 1239 investere i bygging av nye boliger.

1240

1241 Hvis Oslo kommune og andre kommuner hadde hatt en leie til eie modell på sine kommunale boliger, ville de 1242 etter hvert kunne bli en betydelig kjøper av nye boliger i nye boligprosjekt og slik sikre at flere prosjekter blir 1243 gjennomført. Totalt sett vil dette bidra til tre ting: 1. Flere prosjekter blir gjennomført raskere slik at det blir 1244 mindre risiko å kjøpe nye boliger for medlemmene. 2. Vi øker boligbyggingen slik det blir flere tilgjengelige 1245 boliger på markedet og prisveksten holdes nede. 3. Medlemmer og andre som bor i kommunale boliger kan 1246 realisere boligdrømmen OBOS har erfaring med leie til eie modellen som de kan dele med kommune for å 1247 sikre at ordningen blir en suksess.

1248

1249 **Styrets merknader til forslaget:**

1250 OBOS samarbeider i dag med Oslo kommune gjennom selskapet OsloBolig. OsloBolig ble startet opp 1251 sommeren 2022 av Oslo kommune, OBOS, Bane NOR Eiendom og NREP. I tillegg er DNB med som 1252 samarbeidspartner. Selskapet skal hjelpe flere som ellers ville hatt vansker med dette, til å oppnå en bolig 1253 på det åpne markedet. Siden oppstarten har OsloBolig engasjert seg i flere boligprosjekter i Oslo og er godt 1254 på vei til å bli en aktør på boligmarkedet i Oslo.

1255

1256 Når det gjelder samarbeidet med andre kommuner, har OBOS tatt til orde for at kommunene skal ha 1257 mulighet til å pålegge utbyggere å tilby boliger gjennom boligkjøpsmodeller som leie til eie og Deleie. 1258 Forslag til lovendring om dette ligger nå ute til høring. Samtidig har regjeringen foreslått å åpne opp i 1259 borettslagsloven for at flere boliger kan tilbys gjennom disse boligkjøpsmodellene (og da særlig Deleie) enn 1260 i dag.

1261

1262 I dag tilbyr OBOS boliger på deleievilkår i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven, og det er ikke 1263 rom for så omfattende kommunalt eierskap i tillegg til dette. Hvis de nevnte lovforslagene blir vedtatte i 1264 Stortinget, vil det imidlertid ligge til rette for et utvidet samarbeid om boligkjøpsmodeller med kommunene 1265 hvor OBOS bygger. Forslagsstillers forslag er således i stor grad allerede gjennomført i praksis.

1266

1267 **Representantskapets behandling:**

1268 I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1269

1270 **Styrets innstilling til vedtak:**

1271 Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1272

1273 **32 Forslag fra Erik Ph. G. Solberg**

1274

1275

Forslaget:

1276

OBOS utarbeider et eget prosjekt og satsingsområde for utvikling av eldreboliger for medlemmer som har behov for ulike former for assistanse, servicetjenester og tilrettelegging. Satsingsområdet skal utformes i nært samarbeid med representative deler av medlemsmassen og brukergrupper i form av konsultasjoner og involvering i alle faser av prosjektet.

1277

1278

1279

1280

1281

Forslagsstillers begrunnelse:

1282

Medlemsmassen i OBOS speiler i stor grad den demografiske fordelingen av den norske befolkningen.

1283

Med lavere fødselsrate og lengere forventet levetid vil andel medlemmer med høyere alder øke i årene

1284

som kommer. Dette bør også gjenspeile virksomheten til OBOS. For mange eldre har det en særlig verdi

1285

som gir økt livskvalitet å kunne bo lengst mulig hjemme i egen bolig, med eller uten bistand fra private

1286

eller offentlige tilbydere av helse- og omsorgstjenester. OBOS bør som følge av dette beslutte et særlig

1287

satsings- og forretningsområde innen utvikling av eldre-boliger i ulike størrelser hvor det legges til rette for

1288

at særlig eldre medlemmer kan bo sammen med sin nærmeste familie og hvor ulike former for assistanse

1289

og tilrettelegging tilbys.

1290

1291

Styrets merknader til forslaget:

1292

Forslagsstiller peker korrekt på at andelen eldre i samfunnet blir stadig større, og at dette også er

1293

relevant mht. måten vi bygger boliger på. OBOS bygger nå de første eldreboligkonseptene i nyere tid på

1294

Lambertseter og Ulven i Oslo i et samarbeid med Diakonhjemmet, og flere andre er under planlegging.

1295

1296

Det er også utarbeidet en egen veileder for aldersvennlige boliger som vil bli rullet ut i boligprosjektene

1297

til OBOS fremover, og denne vil også deles med andre aktører. Som en del av dette arbeidet er det

1298

gjennomført omfattende brukermedvirkning.

1299

1300

På Oksenøya bruk på Fornebu har vi også ambisjoner om å bygge et flergenerasjonsprosjekt med boliger

1301

tilpasset alle livsfaser, inkludert seniorboliger og familieboliger innenfor samme område. Prosjektet vil ha

1302

felles samlingspunkter og fellesarealer som kan tilpasses, slik at man får utnyttet ressursene på tvers av

1303

generasjoner. OBOS vil dra nytte av erfaringene fra Oksenøya også i andre prosjekter.

1304

1305

OBOS tilbyr både større leiligheter og småhus/eneboliger som kan egne seg som generasjonsboliger, men

1306

vi opplever ikke at mange boliger brukes til dette formålet. I stedet ser vi at ulike generasjoner samler seg

1307

innenfor samme geografiske område, eksempelvis på Fornebu, men opprettholder separate boliger.

1308

Representantskapets behandling:

1309

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1310

1311

Styrets innstilling til vedtak:

1312

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1313

1314

1315

Tema: Avvikling av OBOS

1316

1317

1318

1319

33 Forslag fra Erik Hofland

1320

1321

Forslaget:

1322

Jeg ønsker å fremme forslag om å avvikle OBOS og betale ut alt av verdier som utbytte til medlemmene.

1323

1324

1325

1326
1327
1328
1329
1330
1331
1332
1333
1334
1335
1336
1337
1338
1339
1340
1341
1342
1343
1344
1345
1346
1347
1348
1349
1350
1351
1352
1353
1354
1355
1356
1357
1358
1359
1360
1361
1362
1363
1364
1365
1366
1367
1368
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1377
1378

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS har utøvd sin samfunnsrolle. Nå opererer OBOS på lik linje som alle andre aktører i bransjen, samt at OBOS er med på å presse opp priser på hver tomt, og gjør det i realiteten dyrere for nye boliger. Jeg ser det derfor mer hensiktsmessig at medlemmene får utbetalt alle verdier.

Spørsmål til styret:

Hvis OBOS har blitt en melkeku for styret, mellomledere og alle ansatte som har bonusordninger, i stedet for at midlene går til organisasjonen, bør ikke styret gå av da?

Styrets merknader til forslaget:

Generalforsamlingen kan beslutte OBOS oppløst ved vedtak med to tredels flertall på to etterfølgende generalforsamlinger, dette følger av boligbyggelagslovens § 10-1.

Ved en oppløsning av laget kan midlene ikke utbetales til andelseierne, men skal gå til andre institusjoner som kan oppfylle OBOS' formål. Dette kan være et annet boligbyggelag, kommunen eller en egen stiftelse som opprettes for dette formålet.

Styret peker følgelig på at vedtaket i sin nålydende form ikke lovlig kan vedtas, da det ikke er hjemmel for å dele ut lagets midler til medlemmene.

OBOS har en viktig samfunnsrolle som Norges største boligbygger, boligforvalter og som ledende på finansiering av borettslagsboliger. En oppløsning av OBOS som foreslått, er heller ikke i medlemmenes interesse. Styret vil for øvrig ta avstand fra premisset om at virksomheten drives ut fra styrets og ansattes privatøkonomiske interesser.

Representantskapets behandling:

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

Tema: Utleieboliger**34 Forslag fra Tore Johannesen****Forslaget:**

OBOS bør øke innsatsen i å etablere flere boliger for utleie til medlemmene i de kommende år. Boligene skal i særlig grad ha unge medlemmer som målgruppe og tilbys for en begrenset tidsperiode – gjerne i kombinasjon med gunstige spareordninger.

Forslagsstillers begrunnelse:

Leienivået i Oslo og andre større byer har nådd et nivå som gjør det svært vanskelig å spare opp egenkapital til kjøp av egen bolig. OBOS bør derfor innta en mer aktiv rolle med å tilby leieboliger til unge medlemmer – som et bidrag til å styrke eierlinja i norsk boligpolitikk. Boligene bør kunne tilbys med et leienivå tilnærmet selvkost. Dette vil også kunne ha en prisdempende effekt på leiemarkedet mer generelt. En økt aktivitet fra OBOS sin side på leiemarkedet, vil være helt i tråd med hva våre kooperative søsterorganisasjoner i Sverige har – og også USBL i Norge. Med så store økonomiske muskler som OBOS besitter, vil organisasjonen kunne levere samfunnsnyttige resultater på det norske leiemarkedet som tydelig vil markere en positiv forskjell.

Styrets merknader til forslaget:

Styret peker på at forslagsstiller har fremmet tilsvarende forslag på flere tidligere generalforsamlinger,

1379 blant annet på generalforsamlingen i 2023. Styret viser til sin innstilling til forslaget i 2023:

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

«OBOS har tidligere drevet med utleie av boliger for medlemmene. Denne virksomheten ble besluttet avvirket da man fant at kompetansen og kapitalen i OBOS er best anvendt til å skaffe medlemmene flere boliger fremfor å bygge utleieleiligheter som både er kapitalkrevende og i tillegg låser kapital over lang tid. OBOS kom til at boligbyggelaget med samme kapital kunne bidra til å realisere langt flere boliger til medlemmene gjennom utvikling til salg fremfor å binde kapital i et mindre antall boliger til utleie. Dette var følgelig årsaken til at OBOS for flere år siden solgte alle sine utleieboliger i Oslo til Oslo kommune. En betydelig andel av utleieboligene i Bergen er også solgt. Inntektene fra disse salgene er brukt til å kjøpe flere boligtomter både i Oslo og andre store byer i Norge, og hvor tomtene i fremtiden skal bebygges med nye boliger for andelseierne i OBOS. Styret ønsker på denne bakgrunn ikke å tilrå at det fattes vedtak om noen ny satsning på utleieboliger.

OBOS er i ferd med å bygge opp en vesentlig satsning på alternative boligkjøpsmodeller; Bostart der boligen kjøpes til redusert pris mot tilbakesalgspått til OBOS, og OBOS Deleie der boligen delvis leies av OBOS i kombinasjon med at boligkjøper kjøper minst 50% av leiligheten. Denne satsingen forsterker OBOS sitt hovedformål og vil over tid kunne utgjøre flere tusen boliger. Dette er i praksis OBOS sin utleievirksomhet.»

Styret mener denne vurderingen fortsatt står ved makt, og anbefaler følgelig ikke at det går videre med forslaget.

1400 **Representantskapets behandling:**

1401

1402

I sitt møte 14. mai ga representantskapet sin tilslutning til styrets innstilling til vedtak.

1403

Styrets innstilling til vedtak:

1404

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

1405

1406

1407

1408

B6 Spørsmål til styret – generalforsamlingen 2024

1409

1410

1411

1412

Styret har mottatt tre innspill/spørsmål. Disse følger nedenfor med styrets merknader og svar etter hvert innspill. Disse er kun til orientering og skal ikke voteres over.

1413

1414

1 Spørsmål/innspill fra Øyvind Øverland

1415

1416

1417

1418

1419

Dette er et innspill til OBOS generalforsamling i forbindelse med det norske samfunnets behov for grønt skifte. OBOS og deres borettslag gjør etter min mening altfor lite i forbindelse med det norske samfunnets behov for grønt skifte.

1420

1421

1422

Dette medfører at andelshavere får for liten andel av besparelser som muligjøres gjennom bruk av ny teknologi og kostnadsbesparelse.

1423

1424

1425

1426

Vi har i vårt land begrensede muligheter for å utnytte mer vannkraft. Vindkraft er også omdiskutert med hensyn til visuell forøpling og støy. Da står vi igjen med to unike resursser som OBOS og borettslagene faktisk kan nyttiggjøre for samfunnets og andelskaveres beste.

1427

1428

1429

1430

1431

Solcellerparker i naturmiljø er lite ønsket da det faktisk bidrar til klimautslipp ved at skog må hugges for å gjøre plass til disse. OBOS og borettslagene har takarealer som for de fleste vedkommende allerede er svarte og derfor egnet visuelt til solcellerparker uten at dette forøppler hverken visuelt eller krever ekstra arealer. I tillegg har OBOS og borettslagene store parkeringsarealer som kan bygges ut med carporter hvor taket er av solcelleplater. Her kan en spare kostnader ved tak siden solcellepaneler gjør samme nytten. Det

- 1432 er en fordel for oss som bor i borettslag med innskudd og månedsleie for å få en carport på deler av plasen
1433 der hvor det i dag er parkering i fri luft.
- 1434 Mange borettslag er i nærheten av vann som er en resurss med tanke på å hente ut varmen fra vannet til
1435 energi særlig der hvor det er sentralvarmeanlegg. Det gjøres en del med å utnytte grunnvarme men lite
1436 innovasjon på vann fra vann, elver og sjø som må kunne gi mer energi siden de har mer varmeinnhold enn
1437 grunnvarme. OBOS gjør lite etter min mening mot myndigheter og skolering av tillitsvalgte for å utnytte vann
1438 og solcelleresursser.
- 1439
- 1440 I et innspill i mitt lokale borettslag ble det henvist til at kommune og private eiere må forespørres. Det ble
1441 for komplisert. Det virket på meg av svaret som at OBOS ikke har utrustet sine tillitsvalgte med en god nok
1442 verktøykasse til bruk for nytenkning.
- 1443
- 1444 Her må en få endring i skatteregler, innskudd, samarbeid med kommuner, eiere av vann og elver, støtte til
1445 utbygging, samarbeid med energiselskaper. Kanskje skulle OBOS etablere eget strømselskap for bygging
1446 av solcelleanlegg og utnyttelse av vannvarme i Norge. OBOS har ingeniører som kan forprosjekttere for
1447 borettslag og ha felles løsninger for energiutnyttelser. Det står i formålene at OBOS skal være innovative.
1448 Men kan være enda bedre på dette med bedre tiltak.
- 1449
- 1450 OBOS kan lære av LO på hvordan en jobber mot myndigheter. Det må gjøres mer aktivt arbeid for
1451 at borettslag kan samarbeide og også slå seg sammen om nødvendig for å spare andelshavere for
1452 kostnadsøkninger. Jeg bor i et borettslag som har kostnadsøkning på kr 500 mnd i år. Nå er husleien ca
1453 7000 mnd for min leilighet. Dersom utviklingen vedvarer så vil borettslagsformen være over i nær fremtid.
1454 Ingen har råd til å betale innskudd og høy husleie i tillegg. Da velger en heller privat boform.
- 1455
- 1456
- 1457 **Styrets merknader:**
- 1458 Forslagsstiller tar opp en viktig problemstilling knyttet til arbeidet med bærekraft i regi av både OBOS og
1459 boligselskapene som styret vil følge opp i sitt videre arbeid.
- 1460
- 1461 Prinsipielt må det skilles mellom OBOS og de selvstendige boligselskapene som OBOS forvalter. OBOS har
1462 allerede lagt solcellepaneler på mange av byggene som OBOS eier.
- 1463
- 1464 Når det gjelder byggene som eies av boligselskapene OBOS forvalter, er det de styrende organene i disse
1465 som fatter vedtak om bygningsmassen. OBOS har ingen påvirkning på disse prioriteringer. OBOS kan bidra
1466 med rådgivning, blant annet gjennom OBOS Prosjekt AS, og kommer med anbefalinger om både solceller
1467 og andre energiøkonomiske og energieffektive løsninger, men til syvende og sist er det boligselskapene selv
1468 som bestemmer. Utover dette tilbyr OBOS grønne lån gjennom OBOS-banken og tilskudd via bomiljøfondet
1469 til alle tilknyttede borettslag.
- 1470
- 1471 Forslagsstiller foreslår en rekke tiltak som OBOS allerede har gjennomført.
- 1472 OBOS etablerte i 2022 solcelleselskapet Enny sammen med Hafslund Ny Energi. Selskapet leverer
1473 solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper.
- 1474
- 1475 OBOS er også deleier i firmaet OF Energi AS sammen med Hafslund Celsio AS. Selskapet leverer lokale
1476 energiløsninger til nybyggprosjekter. Partene samarbeider også om Hovinbyen Energy Hub som leverer
1477 fjernkjøling til OBOS nye hovedkontor på Ulven og en rekke andre naboprojekter.
- 1478
- 1479 OBOS jobber også aktivt opp mot myndighetene i mange enkeltspørsmål, også knyttet til skatt og
1480 rammebetingelser for borettslagene i form av bl.a. støtteordninger m.m. Blant annet har OBOS vært en
1481 pådriver og fått gjennomslag for strømstøtte til nærvarmeanlegg eid av boligselskaper. OBOS er også
1482 medlem i NBBL og NHO, og samarbeider med disse organisasjonene i mange viktige spørsmål.
- 1483

1484 **2 Spørsmål/innspill fra Kristin Dahl**

1485

1486 Dere må innføre noen tiltak som hindrer kriminelle i å ta over styret i borettslagene. Det har skjedd flere
1487 steder de siste årene, og plutselig tredobler de husleien og leier inn familie og venner til rådyre oppdrag i
1488 borettslagene. Oppdragene de utfører holder ikke mål, og firmaene de representerer slår seg selv konkurs.
1489 Andelseierne sitter igjen med regningen. Dette vet ikke andelseierne noe om før de sitter i dyp gjeld.

1490

1491 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1492 De fleste nye andelseiere i borettslag aner ingenting om at det er en stor risiko forbundet med å kjøpe andel
1493 i et borettslag. De fleste har heller ikke tid eller overskudd til å sitte i styret og sette seg inn i alt de gjør.

1494 Dermed stoler man på at de som sitter i styret tar gode valg på vegne av dem. Hvis det ikke føres bedre
1495 kontroll med hvem som kan bli styremedlemmer, vil OBOS få et dårlig rykte, og folk blir redde for å kjøpe
1496 leilighet der. Jeg planlegger å komme meg ut av OBOS nettopp pga. dette.

1497

1498 **Spørsmål til styret:**

1499 Hvilken hjelp gir OBOS til borettslag der det er vanskelig å få gode folk til å sitte i styret? OG hvorfor er alle
1500 OBOS' tjenester så ekstremt dyre at de fleste borettslag kvier seg for å benytte dem. Dette er ikke bruker-
1501 og kundevennlig.

1502

1503 **Styrets merknader;**

1504 Et generelt utsagn om at kriminelle har overtatt mange borettslag er ikke en situasjon vi kjenner oss igjen i,
1505 basert på vår kontakt med borettslagene. Alle borettslag er selvstendige juridiske enheter som styres av sin
1506 egen generalforsamling som på demokratisk vis velger lagets styre. OBOS kan ikke gå inn og diktere eller
1507 påvirke hvem det enkelte borettslag skal velge som styre, ei heller påvirke hvilke beslutninger som skal tas
1508 av de valgte styrene. Vårt inntrykk er imidlertid at de aller fleste borettslag er meget godt drevet, men at det
1509 som overalt ellers i samfunnet kan forekomme uheldige enkeltepisoder eller tas dårlige beslutninger.

1510

1511 Det tilbys for øvrig kurs i styrearbeid og for valgkomiteene for å styrke arbeidet i borettslagene, og gjennom
1512 aktiv rådgivning bistår OBOS med å tilrettelegge for gode prosesser i borettslagene.

1513

1514 Styret er ikke enig i at OBOS' tjenester er "ekstremt dyre", og det er heller ikke riktig at "de fleste
1515 borettslag kvier seg for å benytte dem". OBOS' medarbeidere er stadig i kontakt med borettslag om ulike
1516 rådgivningsoppdrag enten det er knyttet til kompetanse, forvaltning, juss, prosjektstyring eller finansering.

1517

1518

1519 **3 Spørsmål/innspill fra Kjell Harald Jørgensen**

1520

1521 **Spørsmål:**

1522 Hvorfor bygger ikke OBOS generasjonsboliger?

1523

1524 **Forslagsstillers begrunnelse:**

1525 Det blir flere eldre i samfunnet, enkelte har behov for kontakt med barn og barnebarn, til felles glede og
1526 hjelp i hverdagen.

1527

1528 **Styrets merknader:**

1529 Forslagsstiller peker korrekt på at andelen eldre i samfunnet blir stadig større, og at dette også er
1530 relevant mht. måten vi bygger boliger på. OBOS bygger nå de første eldreboligkonseptene i nyere tid på
1531 Lambertseter og Ulven i Oslo i et samarbeid med Diakonhjemmet, og flere andre er under planlegging.

1532 Det er også utarbeidet en egen veileder for aldersvennlige boliger som vil bli rullet ut i boligprosjektene til
1533 OBOS fremover. Denne vil også deles med andre aktører.

1534

1535 På Oksenøya bruk på Fornebu har OBOS også ambisjoner om å bygge et flergenerasjonsprosjekt med
1536 boliger tilpasset alle livsfaser, inkludert seniorboliger og familieboliger innenfor samme område. Prosjekt

- 1537 vil ha felles samlingspunkter og fellesarealer som kan tilpasses, slik at man får utnyttet
1538 ressursene på tvers av generasjoner. OBOS vil dra nytte av erfaringene fra Oksenøya også i
1539 andre prosjekter.
- 1540
1541 OBOS tilbyr både større leiligheter og småhus/eneboliger som kan egne seg som
1542 generasjonsboliger, men vi opplever ikke at mange boliger brukes til dette formålet. I stedet
1543 ser vi at ulike generasjoner samler seg innenfor samme geografiske område, eksempelvis på
1544 Fornebu, men opprettholder separate boliger.



OBOS

Hovedkontor, Oslo
Hammersborg torg 1

Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
obos.no

