

Protokoll fra ordinær generalforsamling i OBOS BBL den 11. juni 2024

A. Konstituering

A1. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

Styrets leder Roar Engeland åpnet møtet, og konstaterte at generalforsamlingen var lovlig innkalt. Det fremkom ingen innsigelser til dette.

A2. Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt Tone Tellevik Dahl med 164 mot 1 stemmer.

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

Vedtak:

- a) Som sekretær ble valgt: Ivar Takle.
- b) Som fullmaktskomité/tellekorps ble valgt: Christoffer Wiig, Cathrine Mannsaaker og Jon Elvenes.
- c) Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Malin Hart Randes og Bjørn Tommy Tollånes.

Vedtaket ble fattet med 181 mot 2 stemmer.

A4. Liste over delegerte

Fullmaktskomiteens leder Christoffer Wiig orienterte om at antall delegerte som var i møtet og hvilke kriterier som var lagt til grunn for antallet. Antall delegerte fremkommer ved at de som har vært logget inn i Voter i løpet av møtet, og oppfyller kriteriene for å være lovlig valgte delegater, registreres som fremmøtte delegater.

Dette ble tatt til orientering uten merknader fra de delegerte.

Navnefortegnelse som viser at 236 delegater har vært logget inn i Voter under generalforsamlingen, vedlegges protokollen.

A5. Godkjenning av forretningsorden

Det ble foreslått å godkjenne representantskapets forslag til forretningsorden.

Vedtak:

Godkjent med 181 mot 0 stemmer

A6. Kjøreplan

Det ble foreslått å godkjenne styrets forslag til kjøreplan

Vedtak:

Godkjent med 178 mot 2 stemmer.

B. Saker til behandling

B1. Årsberetning for 2023

Styrets leder presenterte styrets årsberetning.

Vedtak:

Styrets årsberetning ble tatt til orientering med 187 mot 2 stemmer.



B2. Årsoppgjøret for 2023 og anvendelse av årets overskudd

Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj presenterte saken.

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:

- a. og b. ble godkjent med 189 mot 3 stemmer.

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

Valgkomiteens leder Hege Aarethun presenterte saken.

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)
	+ 3 300 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)
	+ 3 300 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:



Valgkomiteens innstilling ble godkjent med 179 mot 15 stemmer.

B4. Valg

Valgkomiteens leder Hege Aarethun presenterte saken.

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	Tøyenhus	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	Brønndalen	Vestland – Bergen	2024 (ny)	2 år

Vedtak:

Kandidatene innstilt av valgkomiteen ble valgt med 186 mot 7 stemmer.

**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 – Frøgn	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

Det ble fremmet forslag på ikke-boende benkekandidat Ragnar Akre Aas fremfor valgkomiteens innstilte ikke-boende kandidat, Carsten Hillstrøm.

Vedtak:

Ved avstemmingen fikk Carsten Hillstrøm 149 stemmer, mot 40 for Ragnar Akre Aas. **Carsten Hillstrøm ble valgt.**

Det ble ikke foreslått motkandidater for de øvrige ikke-boende kandidater.

Vedtak:

De resterende ikke-boende kandidater innstilt av valgkomiteen ble valgt med 187 mot 5 stemmer.

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

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling på valg av leder ble godkjent med 185 mot 7 stemmer.

2. Fra boende andelseiere:

1. Jon Elvenes – Eftasåsen btl, Oslo (gjernvalg)

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)

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling på valg av boende medlemmer ble godkjent med 190 mot 3 stemmer

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:

Valgkomiteens innstilling på valg av ikke-boende medlemmer ble godkjent med 180 mot 6 stemmer.

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.

Representantskapets behandling:

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 167 mot 21 stemmer.

Tema: Medlemskap

2 Forslag fra Rune Borgen

Karang Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Styrets merknader til forslaget:

Borettslagslovens utgangspunkt er at den som eier en borettslagsbolig også skal bo i boligen (brukereieprinsippet). Også i OBOS' medlemsvilkår er utgangspunktet at et medlem ikke kan eie mer enn én bolig i borettslag tilknyttet OBOS. I OBOS' vedtekter er det åpnet opp for at man kan eie én ekstra bolig i et OBOS-tilknyttet lag, hvis bruken av boligen overlates til andelseiers barn. Det er imidlertid ikke anledning til å eie to boliger hvis formålet er at bruken av begge boligene

skal overlates til andelseiers barn.

Styrets oppfatning er at OBOS' regler er i tråd med lovens forutsetninger, samtidig som de har en rimelig grad av fleksibilitet. Styret kan ikke se at det er grunn til å myke opp reglene om dette ytterligere.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 173 mot 17 stemmer.

Tema: Medlemsdemokratiet

3 Forslag fra Bjørn Just

Sjursen Forslaget:

Forslag til vedtak:

“Endring vedtekter. Idag er det i prinsippet kun østlendinger som styrer OBOS i styret og i alle utvalg. ingen kvot på hvor mange som kan komme fra vestlandet. Dette må endres.

Forslagsstillers begrunnelse:

Fordi OBOS tok over BBL på vestlandet altså virksomhetsovertakelse, men vi på vestlandet har ingen mulighet til å være med i generalforsamlinegr etc , vi må sikres fast antall mandater ikke minst fordi 80 000 medlemmer i Obos bor på vestlandet. derfor må dette sikres ved å endre vedtekter.

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

Forslaget krever totredjedels flertall for å bli vedtatt.

Styrets merknader til forslaget:

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

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

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

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 172 mot 20 stemmer.

4 Forslag fra Inger Kristin

Sletten Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

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 framtiden 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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 171 mot 20 stemmer.

5 Forslag fra Inger Kristin

Sletten Forslaget:

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

Forslaget krever totredjedels flertall.

Forslagsstillers begrunnelse:

Representantskapet har en viktig rolle i OBOS-systemet. En fjerdedel av medlemmene i sittende representantskap ble første gang valgt for mer enn ti år siden. I de senere år har det vært økende interesse for å bli valgt inn i representantskapet. En tidsbegrensing av funksjonstiden til inntil åtte år vil kunne gi flere mulighet til å bli valgt inn i representantskapet, og det minsker risikoen for at det kan oppstå for tette bånd mellom representantskapet og styret/administrasjonen.

Styrets merknader til forslaget:

Styret bemerker at det er viktig at man har en viss utskifting i alle tillitsvalgte organer i OBOS. Det er samtidig viktig å ha en balanse mellom nødvendig fornyelse og erfaring i en stor og kompleks virksomhet som OBOS.

Styret er kjent med at generalforsamlingens valgkomité i de senere år har hatt fokus på rotasjon i vervene, slik at man hvert år bytter ut de lengstsittende medlemmene av representantskapet, mens nye medlemmer kommer inn nedenfra. I nåværende arbeidsinstruks har valgkomitéen satt maksimalt 20 år som retningsgivende, og de facto er det p.t. 14 av 58 generalforsamlingsvalgte medlemmer som har tjenestetid lenger enn 8 år. Gjennomsnittlig funksjonstid i dagens representantskap er 6 år.

Samtidig deler styret oppfatningen av at det er viktig å kunne engasjere flere av medlemmene i medlemsdemokratiet, og at det derfor kan være gode argumenter for en vedtektsfestet grense for hvor lenge et medlem kan sitte og som er kortere enn den tid som i dag ligger som retningslinje fra valgkomitéens side. Hensynet til tilstrekkelig uavhengighet er også relevant i denne sammenheng.

Styret mener det er en styrke for medlemsdemokratiet at representantskap, styre og administrasjon har en tett og tillitsfull dialog. Det sikrer medlemmene reell innflytelse og innsikt i virksomheten, og en robust styringsmodell i balansen mellom medlemsorganisasjon og en stor og kompleks forretningsmessig virksomhet i et konkurransutsatt marked. OBOS trenger derfor en viss kontinuitet blant de tillitsvalgte i representantskapet for at representantskapet skal kunne ivareta sine oppgaver med valg av styre, tilsyn og kontroll, samt være en relevant arena for diskusjon og kunnskapsbygging.

Styret mener at en tjenestetid på maksimalt 8 år er for kort gitt at OBOS sin virksomhet er langsiktig, og at det også blant medlemsorganisasjonens tillitsvalgte bør være representanter med lang erfaring og kunnskap om organisasjonen. Det er lite konkret veiledning å finne i norske prinsipper for eierstyring, hva gjelder en hensiktsmessig maksimalgrense for tjenestetid, men det kan finnes noe veiledning å hente i internasjonale rammeverk. OBOS sitt demokratiutvalg vurderte også dette spørsmålet, men fant ikke grunnlag for å komme med en anbefaling om maksimal tjenestetid utover å påpeke at dagens praksis med 20 års tjenestetid kan synes noe lang.

Styret er av den oppfatning at forslaget om vedtektsfesting av maksimal tjenestetid for representantskapet krever en grundigere prosess der også representantskapet involveres og spørsmålet ses i en bredere sammenheng. Basert på denne prosessen vil styret komme tilbake til generalforsamlingen i 2025 med et vedtektsforslag som regulerer dette.

Representantskapets behandling:

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

Styret foreslår følgende alternative forslag:

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

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 172 mot 20 stemmer.

6 Forslag fra Inger Kristin

Sletten Forslaget:

Forslag til endring i vedtektene § 12, første ledd, tredje setning: Av representantskapets valgte

medlemmer skal 20 medlemmer være andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 38 medlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig.

Forslaget krever totredjedels flertall for å bli vedtatt.

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Styrets merknader til forslaget:

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

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 169 mot 21 stemmer.

7 Forslag fra Cathrine

Mannsaaker Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Jeg gjengir her utdrag fra punkt 7.9.2:

Formelt kan generalforsamlingen som er boligbyggelagets høyeste myndighet, fastsette instruks for «store valgkomité». Ettersom valgkomiteen er et lovbestemt organ med en lovfastsatt oppgave, kan generalforsamlingens instruks imidlertid ikke være så spesifikk at den i realiteten setter valgkomiteen ut av spill. Instruks kan gis ad hoc eller som en generell instruks. Det er antakelig mest hensiktsmessig at det fastsettes en generell instruks. NUES-163 anbefalingen punkt 7 om at «Generalforsamlingen bør fastsette nærmere retningslinjer for valgkomiteen» later til å være basert på samme tankegang.

Slik Demokratiutvalget har oppfattet det, foreligger det allerede i dag en form for instruks for «store valgkomité». Denne instruksen er ikke formelt forankret i generalforsamlingen, men er utarbeidet mer som et internt styringsverktøy for valgkomiteen. Etter Demokratiutvalgets syn

bør det være en instruks for valgkomiteén. Instruksen bør være forankret i det organ som velger valgkomiteén.

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

Styrets merknader til forslaget:

Styret finner forslaget velbegrunnet og i samsvar med Demokratiutvalgets innstilling. 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 totredjedels flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 170 mot 20 stemmer.

8 Forslag fra Cathrine

Mannsaaker Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

Bakgrunnen for forslaget er at det i vedtektene er ulike formuleringer rundt utarbeiding av instruks for de to underkomiteene i representantskapet. I dagens vedtekter står det:

Representantskapet skal

utarbeide instruks for kontrollkomiteens virksomhet Representantskapet vedtar instruks for valgkomiteen etter forslag fra valgkomiteen For oss som forholder oss aktivt til vedtektene er det problematisk at formuleringene er ulike, spesielt når praksis er lik. Praksis er at underkomiteene utarbeider forslag til instruks, som deretter vedtas av representantskapet. Dette bør gjenspeiles i vedtektene.

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 totredjedels flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 173 mot 14 stemmer.

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 totredjedels flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 170 mot 18 stemmer.

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 totredjedels 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.

Styrets merknader til forslaget:

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

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

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 175 mot 14 stemmer.

Tema: Forretningsførsel

11 Forslag fra Øyvind

Øverland Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

det ikke troverdig og ikke slik et demokrati skal ha det.

Styrets merknader til forslaget:

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

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 170 mot 19 stemmer.

12 Forslag fra Ulla

Niskanen Forslaget:

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

Forslagsstillerens 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 Drogerberoende 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 bostadsområdena 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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 164 mot 24 stemmer.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 168 mot 23 stemmer.

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 forlagsstillers 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 det.

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

Når det gjelder konsernsjefen er det styret som ansetter og eventuelt avsetter denne, jf. boligbyggelagsloven

§ 6-2. Generalforsamlingen kan følgelig heller ikke lovlig si opp konsernsjefen eller be han stille sin plass til disposisjon.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 175 mot 16 stemmer.

15 Forslag fra Martin T. B.**Thomas Forslaget:**

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Styrets merknader til forslaget:

Styret tar 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. Daglig leder har styrets fulle tillit.

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 166 mot 24 stemmer.

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:

Dette er ikke uvanlig praksis hos andre banker som har totalkunde- og eller bedriftsavtale 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. Banken 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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 149 mot 39 stemmer.

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.

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

Styrets merknader til forslaget:

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 145 mot 40 stemmer.

Tema: Samfunnsansvar

18 Forslag fra Krystyna

Sandvik Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

Tveita har hatt direkteforbindelse med buss ut til Hvervenbukta i sommermånedene (ca. 30 min.). Denne ruten ble fjernet og beboere på Tveita er uten denne muligheten til å nyte sommeren på

stranda. Med mye støy fra E6 og ellers andre gater er de svart ønskelig /helseskappende å komme seg ut. Det er flere OBOS borettslag på Tveita. I dag er det kun bil eneste framkomstmiddel. Håper Dere kan påvirke og gjenskape gode boforhold.

Styrets merknader til forslaget:

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 176 mot 12 stemmer.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 165 mot 22 stemmer.

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 156 mot 34 stemmer.

21 Forslag fra Øyvind

Laugstøl Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

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 leserundersøkelser viser at bladet i papirform er blant de mest leste i Norge. 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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 154 mot 31 stemmer.

22 Forslag fra Kjetil**Stormark Forslaget:**

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

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS er et stort og moderne selskap med stor samfunnsmessig betydning. OBOS bør utøve eierskap over OBOS-bladet i tråd med dette. Redaktørplakaten bør følgelig gjøres gjeldende for OBOS-bladet, som dermed sikres en uavhengig rolle. Gjennom «Lov om redaksjonell

uavhengighet og ansvar i redaktørstyrte journalistiske medier», den såkalte medieansvarsloven, slo Stortinget fast at det er redaktøren som skal styre alle redaksjonelle valg. Dette skal selvsagt skje «innenfor rammen av mediets grunnsyn og formål». Loven slår også fast at «utgiver, eier eller øvrig selskapsledelse (...) ikke (kan) instruere eller overprøve redaktøren i redaksjonelle spørsmål, og kan heller ikke kreve å få gjøre seg kjent med skrift, tekst eller bilde, eller høre eller se programmateriale, før det blir gjort allment tilgjengelig». Dette er moderne medieeierskap, slik også OBOS bør utøve det. Gjennom uavhengighet vil OBOS-bladet få vesentlig større troverdighet og i betydelig større grad enn i dag kunne sette dagsorden og bidra til det offentlige ordskiftet i viktige spørsmål. Tiden er moden for at OBOS tar dette viktige skrittet i videre utvikling av egen virksomhet.

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

Styrets merknader til forslaget:

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

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

OBOS-bladet har en lang historie og er en sterk merkevare. Som flertallet i Demokratiutvalget bemerker, er bladet en viktig kanal for informasjon om nye boligprosjekter, medlemsfordeler og andre tjenester. Leserundersøkelser gjennom mange år viser også at OBOS-bladet, i tillegg til å ha høye lesertall og høy lesertilfredshet, har en svært høy troverdighet blant medlemmene. Bladets redaksjon har også de siste årene styrket den redaksjonelle profilen på stoff om byutvikling og boligpolitikk.

Dette er stoff som et enstemmig demokratiutvalg anbefaler at bladet skal ha. Styret kan ikke se at det å legge OBOS-bladet under redaktørplakaten vil tilføre bladet noen nye kvaliteter som den brede medlemsmassen faktisk etterspør.

For øvrig peker styret på at forslaget i den nå framlagte form reiser en del spørsmål av både organisatorisk og økonomisk art som det er vanskelig å forutse konsekvensene av, og som i tilfelle vil kreve nærmere utredning før dette i tilfelle ble realisert.

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 160 mot 28 stemmer.

Tema: Arkitektur

23 Forslag fra Rachel Victoria

Gade Forslaget:

Større fokus på penere arkitektur og grønne lunger

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Styrets merknader til forslaget:

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

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

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

Både arkitektur, takform og resten av bebyggelsens typologi, fargebruk og materialbruk ses i sammenheng med de omgivelser prosjektet ligger i. OBOS arbeider med flere prosjekter hvor det planlegges med

både trekledning, utbredt bruk av saltak, samt at fargebruk og størrelser har vært svært viktige tema for å tilpasse omgivelsene. Dette uten at det er ønske om å kopiere fortiden, men heller tilpasse moderne bebyggelse til omgivelser, skala, materialer, form og farger.

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

OBOS har så langt ikke gjennomført prosjekter med såkalt ren «klassisk» arkitektur, men der omgivelsene ligger til rette for det, er OBOS positiv til å bygge prosjekter med klassiske

elementer, men da tilpasset de tekniske krav og beboerønsker som stilles til boliger i 2024. Dette

er på gang i flere prosjekter.

Det er mange og til dels motstridende hensyn å ta i byggeprosjektene både av teknisk, politisk, økonomisk og samfunnsmessig karakter, og OBOS forsøker å balansere disse hensynene på en best mulig måte.

Styret mener det ikke er fornuftig å påby organisasjonen å bygge en spesiell type arkitektur, men som det fremkommer av redegjørelsen arbeider OBOS allerede med et bredt utvalg av arkitektoniske virkemidler for å bygge gode boliger og byer. Styret anbefaler derfor at forslagene ikke tas til følge.

Forslaget fra Rachel Victoria Gade, Aslak Dahl (forslag 24) og Mads Laaveg (forslag 25) behandles samlet da de i realiteten omhandler samme tema, men med ulik ordlyd.

Generalforsamlingens vedtak knyttet til forslaget fra Rachel Victoria Gade, vil dermed også gjelde for forslagene fra Aslak Dahl og Mads Laaveg.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 146 mot 36 stemmer.

24 Forslag fra Aslak

Dahl Forslaget:

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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 allerede har. Arkitekturopprøret har gjort det en skam for folk å melde seg inn i Obos, fordi at man da aktivt støtter de som raserer hele landet. Vi har så gode undersøkelser og forskning som viser at bra, fargerrik, vakker og dekorert arkitektur er godt for mennesker, og det motsatte gjør oss deprimerte. Hvorfor bygger man da gråe klosser, eller bare fargevasker dårlig arkitektur. En bør også fokusere på bedre grønt områder, som typiske kvartalinnstillinger og blandet bruk (mixed use) i første etasjene for å tillate kafeer og andre oppholdssteder som folk faktisk vil tilbringe tid i.

Spørsmål til styret:

Vil dere satse på bedre arkitektur og estetikk?

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til sine merknader til tilsvarende forslag fra Rachel Victoria Gade (forslag 23) som anses dekkende også for dette 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 ikke tas til følge.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 151 mot 33 stemmer.

25 Forslag fra Mats**Laaveg Forslaget:**

Bygg finere i klassisk stil med økt fokus på bærekraft

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Spørsmål til styret:

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

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til sine merknader til tilsvarende forslag fra Rachel Victoria Gade (forslag 23) som anses dekkende også for dette 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 ikke tas til følge.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 149 mot 37 stemmer.

Tema: Boligbygging**26 Forslag fra Henrik Kvikne****Hansen Forslaget:**

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

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS burde følge sine prinsipper om å tilby gode boliger til en fornuftig pris til sine medlemmer og ikke være med på å bidra til økte boligpriser ved å bevisst ikke bygge når salget i en periode går ned. å bygge boliger tar lang tid, og når boliger som kunne vært bygget i dyrtiden legges ut for

Spørsmål til styret:

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.

Styrets merknader til forslaget:

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.

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.

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.

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.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 156 mot 30 stemmer.

27 Forslag fra Tore W.**Kartnes Forslaget:**

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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.

Spørsmål til styret:

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.

Styrets merknader til forslaget:

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.

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 168 mot 14 stemmer.

28 Forslag fra Martin T. B.

Thomas Forslaget:

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

Forslagsstillerens begrunnelse:

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

Styrets merknader til forslaget:

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



boligmarkedet. Gitt dagens markedsforhold er i mange tilfeller boliger solgt med OBOS Bostart i prinsippet nær OBOS sin selvkost, men med den forskjell at OBOS vil ta tilbake «subsidiene» når boligen en gang selges, slik at verdiene kommer OBOS-medlemmene til gode i et generasjonsperspektiv.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 152 mot 29 stemmer.

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/borett uten stor egenkapital. Det ga riktignok ikke mulighet for spekulasjonsgevinst, men borettshaver 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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 160 mot 26 stemmer.

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.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 165 mot 20 stemmer.

31 Forslag fra Carl Fredrik

Tjeransen Forslaget:

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.

Forslagsstillers begrunnelse:

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

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

Styrets merknader til forslaget:

OBOS samarbeider i dag med Oslo kommune gjennom selskapet OsloBolig. OsloBolig ble startet opp sommeren 2022 av Oslo kommune, OBOS, Bane NOR Eiendom og NREP. I tillegg er DNB med som samarbeidspartner. Selskapet skal hjelpe flere som ellers ville hatt vansker med dette, til å

oppnå en bolig på det åpne markedet. Siden oppstarten har OsloBolig engasjert seg i flere boligprosjekter i Oslo og er godt på vei til å bli en aktør på boligmarkedet i Oslo.

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

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 172 mot 19 stemmer.

32 Forslag fra Erik Ph. G.

Solberg Forslaget:

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.

Forslagsstillers begrunnelse:

Medlemsmassen i OBOS speiler i stor grad den demografiske fordelingen av den norske befolkningen. Med lavere fødselsrate og lengere forventet levetid vil andel medlemmer med høyere alder øke i årene som kommer. Dette bør også gjenspeile virksomheten til OBOS. For mange eldre har det en særlig verdi som gir økt livskvalitet å kunne bo lengst mulig hjemme i egen bolig, med eller uten bistand fra private eller offentlige tilbydere av helse- og omsorgstjenester. OBOS bør som følge av dette beslutte et særlig satsings- og forretningsområde innen utvikling av eldre-boliger i ulike størrelser hvor det legges til rette for at særlig eldre medlemmer kan bo sammen med sin nærmeste familie og hvor ulike former for assistanse og tilrettelegging tilbys.

Styrets merknader til forslaget:

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

Det er også utarbeidet en egen veileder for aldersvennlige boliger som vil bli rullet ut i boligprosjektene til OBOS fremover, og denne vil også deles med andre aktører. Som en del av dette arbeidet er det gjennomført omfattende brukermedvirkning.

boliger tilpasset alle livsfaser, inkludert seniorboliger og familieboliger innenfor samme område. Prosjektet vil ha felles samlingspunkter og fellesarealer som kan tilpasses, slik at man får utnyttet ressursene på tvers av generasjoner. OBOS vil dra nytte av erfaringene fra Oksenøya også i andre prosjekter.

OBOS tilbyr både større leiligheter og småhus/eneboliger som kan egne seg som generasjonsboliger, men vi opplever ikke at mange boliger brukes til dette formålet. I stedet ser vi at ulike generasjoner samler seg innenfor samme geografiske område, eksempelvis på Fornebu, men opprettholder separate boliger.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 155 mot 38 stemmer.

Tema: Avvikling av OBOS

33 Forslag fra Erik

Hofland Forslaget:

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

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 182 mot 11 stemmer.

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

«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 satsing på alternative boligkjøpsmodeller; Bostart der boligen kjøpes til redusert pris mot tilbakesalgssplikt til OBOS, og OBOS Deleie der boligen delvis leies av OBOS i kombinasjon med at boligkøper kjøper minst 50% av leiligheten. Denne satsingen forsterker OBOS sitt hovedmål 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.

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.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 165 mot 29 stemmer.

B6 Spørsmål til styret – generalforsamlingen 2024

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.

1 Spørsmål/innspill fra Øyvind Øverland

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.

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

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.

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 solcelleparker 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

er en fordel for oss som bor i borettslag med innskudd og månedsleie for å få en carport på deler av plasen der hvor det i dag er parkering i fri luft.

Mange borettslag er i nærheten av vann som er en resurss med tanke på å hente ut varmen fra vannet til energi særlig der hvor det er sentralvarmeanlegg. Det gjøres en del med å utnytte grunnvarme men lite innovasjon på vann fra vann, elver og sjø som må kunne gi mer energi siden de har mer varmeinnhold enn grunnvarme. OBOS gjør lite etter min mening mot myndigheter og skoloring av tillitsvalgte for å utnytte vann og solcelleresursser.

I et innspill i mitt lokale borettslag ble det henvist til at kommune og private eiere må forespørres. Det ble for komplisert. Det virket på meg av svaret som at OBOS ikke har utrustet sine tillitsvalgte med en god nok verktøykasse til bruk for nytenkning.

Her må en få endring i skatteregler, innskudd, samarbeid med kommuner, eiere av vann og elver, støtte til utbygging, samarbeid med energiselskaper. Kanskje skulle OBOS etablere eget strømselskap for bygging av solcelleanlegg og utnyttelse av vannvarme i Norge. OBOS har ingeniører som kan forprosjekttere for borettslag og ha felles løsninger for energiutnyttelser. Det står i formålene at OBOS skal være innovative. Men kan være enda bedre på dette med **bedre tiltak.**

OBOS kan lære av LO på hvordan en jobber mot myndigheter. Det må gjøres mer aktivt arbeid for at borettslag kan samarbeide og også slå seg sammen om nødvendig for å spare andelshavere for kostnadsøkninger. Jeg bor i et borettslag som har kostnadsøkning på kr 500 mnd i år. Nå er husleien ca 7000 mnd for min leilighet. Dersom utviklingen vedvarer så vil borettslagsformen være over i nær fremtid. Ingen har råd til å betale innskudd og høy husleie i tillegg. Da velger en heller privat boform.

Styrets merknader:

Forslagsstiller tar opp en viktig problemstilling knyttet til arbeidet med bærekraft i regi av både OBOS og boligselskapene som styret vil følge opp i sitt videre arbeid.

Prinsipielt må det skilles mellom OBOS og de selvstendige boligselskapene som OBOS forvalter. OBOS har allerede lagt solcellepaneler på mange av byggene som OBOS eier.

Når det gjelder byggene som eies av boligselskapene OBOS forvalter, er det de styrende organene i disse som fatter vedtak om bygningsmassen. OBOS har ingen påvirkning på disse prioriteringer. OBOS kan bidra med rådgivning, blant annet gjennom OBOS Prosjekt AS, og kommer med anbefalinger om både solceller og andre energiøkonomiske og energieffektive løsninger, men til syvende og sist er det boligselskapene selv som bestemmer. Utover dette tilbyr OBOS grønne lån gjennom OBOS-banken og tilskudd via bomiljøfondet til alle tilknyttede borettslag.

Forslagsstiller foreslår en rekke tiltak som OBOS allerede har gjennomført.

OBOS etablerte i 2022 solcelleselskapet Enny sammen med Hafslund Ny Energi. Selskapet leverer solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper.

OBOS er også deleier i firmaet OF Energi AS sammen med Hafslund Celsio AS. Selskapet leverer lokale energiløsninger til nybyggprosjekter. Partene samarbeider også om Hovinbyen Energy Hub som leverer fjernkjøling til OBOS nye hovedkontor på Ulven og en rekke andre naboprojekter.

OBOS jobber også aktivt opp mot myndighetene i mange enkeltspørsmål, også knyttet til skatt og rammebetingelser for borettslagene i form av bl.a. støtteordninger m.m. Blant annet har OBOS vært en pådriver og fått gjennomslag for strømstøtte til nærvarmeanlegg eid av boligselskaper. OBOS er også medlem i NBBL og NHO, og samarbeider med disse organisasjonene i mange viktige spørsmål.

2 Spørsmål/innspill fra Kristin Dahl

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

Forslagsstillers begrunnelse:

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

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

Spørsmål til styret:

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

Styrets merknader;

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

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

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

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

Hvorfor bygger ikke OBOS generasjonsboliger?

Forslagsstillers begrunnelse:

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

Styrets merknader:

Forslagsstiller peker korrekt på at andelen eldre i samfunnet blir stadig større, og at dette også er relevant mht. måten vi bygger boliger på. OBOS bygger nå de første eldreboligkonseptene i nyere tid på Lambertseter og Ulven i Oslo i et samarbeid med Diakonhjemmet, og flere andre er under planlegging. Det er også utarbeidet en egen veileder for aldersvennlige boliger som vil bli rullet ut i boligprosjektene til OBOS fremover. Denne vil også deles med andre aktører.

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

vil ha felles samlingspunkter og fellesarealer som kan tilpasses, slik at man får utnyttet ressursene på tvers av generasjoner. OBOS vil dra nytte av erfaringene fra Oksenøya også i andre prosjekter.

OBOS tilbyr både større leiligheter og småhus/eneboliger som kan egne seg som generasjonsboliger, men vi opplever ikke at mange boliger brukes til dette formålet. I stedet ser vi at ulike generasjoner samler seg innenfor samme geografiske område, eksempelvis på Fornebu, men opprettholder separate boliger.

Tone Tellevik Dahl
Møteleder

Malin Hart Randes

Bjørn Tommy Tollånes

Ivar Takle
Sekretær



Delegatnr.	Navn	
1	Johanne Olaussen	Ikke-boende
3	Torunn Kverneland Thiemer	Ikke-boende
4	Synnøve Slettum-Landvik	Ikke-boende
5	Trond Nedregård	Ikke-boende
6	Gunhild Lind	Ikke-boende
8	Bettina Otto	Ikke-boende
11	Mona Farago	Ikke-boende
13	Helge Eggja	Ikke-boende
14	Jens Thomas Thommesen	Ikke-boende
16	Rune Thuv	Ikke-boende
18	Cathrine Mannsaaker	Ikke-boende
19	Dag Ingvald Flaten Skillestad	Ikke-boende
21	Tore Johannesen	Ikke-boende
23	Christoffer Wiig	Ikke-boende
25	Anni Kristin Broch	Ikke-boende
30	Ragnar Akre-Aas	Ikke-boende
31	Halvor Moen	Ikke-boende
33	Torunn Nyen	Ikke-boende
34	Jan-Erik Ek	Ikke-boende
44	Geir-Kåre Tungodden Ynnesdal	Ikke-boende
46	Fredrik Mortvedt	Ikke-boende
47	Svein Gjermundnes	Ikke-boende
48	Daniel Walter	Ikke-boende
49	Henrik Sørlie	Ikke-boende
51	Terje Sjøvold	Ikke-boende
53	Jørn Eriksen	Ikke-boende
56	Anne E. Prøsch Hage	Ikke-boende
57	Christian Hellevang	Ikke-boende
60	Hans Olav Syversen	Ikke-boende
61	Bjørner Holager	Ikke-boende
73	Steinar Frølandshagen	Ikke-boende
76	Geir Ivar Leithe	Ikke-boende
80	Snorre Jensen	Ikke-boende
84	Odd Jon Bjørnvik	Ikke-boende
92	Ulf-Petter Binfield	Ikke-boende
93	Geir Arild Tønnessen	Ikke-boende
96	Hege Aarethun	Ikke-boende
97	Jarle Andre Stensrud	Ikke-boende
100	Ørjan Reinholdsson	Ikke-boende
101	Marita Valen-Sendstad	Ikke-boende
105	Stian Svae	Ikke-boende
108	Anders Andenæs	Ikke-boende
112	Annicken Vargel	Ikke-boende
114	Ola Braaten	Ikke-boende
118	Elisabet Landsend	Ikke-boende
126	Daniel Restad	Ikke-boende
131	Tommy E. Andersen	Ikke-boende

143	Rashid Nawaz	Ikke-boende
146	Martin Granseth	Ikke-boende
150	Espen Østvold Rølla	Ikke-boende
155	Tove Haslie	Ikke-boende
159	Torhild Øien	Ikke-boende
161	Fridtjof Eilertsen	Ikke-boende
162	Marit Wikheim Sverdrup	Ikke-boende
163	Tone Liljedahl Stavseth	Ikke-boende
164	Arne Vinorum	Ikke-boende
166	Antonio Gade Wilhelmsen Serri	Ikke-boende
170	Øivind Wabø	Ikke-boende
172	Jørn Henry Hammer	Ikke-boende
173	Erling O. Turtum	Ikke-boende
175	Harald Dorum	Ikke-boende
179	Åge Pettersen	Ikke-boende
188	Gull Øzger	Ikke-boende
189	Siv Berg	Ikke-boende
191	Lina Nordlie	Ikke-boende
198	Edvard Nervik	Ikke-boende
200	Lars M. Fugledal	Ikke-boende
209	Arne Erik Haldsrud	Ikke-boende
215	Malin Hart Randes	Ikke-boende
217	Magnus Wahlberg	Ikke-boende
228	Tina Jonasson	Ikke-boende
229	Knut Jensen	Boende
230	Sigrid Camilla Pedersen	Boende
231	Bjørn Sandhaug	Boende
234	Nils Mæland	Boende
235	Kjell Arne Slinning	Boende
236	Torfinn Myhre	Boende
239	Lizzie Victoria Nilsen	Boende
241	Lena Martinsen	Boende
242	Finn Olav Øverbø	Boende
243	Vidar Haugan	Boende
247	Viggo Andreassen	Boende
249	Joachim Karlsen-Mulelid	Boende
251	Joakim Holtsmark	Boende
254	Cecilie Storbakk	Boende
256	Anne Berget	Boende
257	Ole Jørgen Rongved	Boende
258	Tore Bergås	Boende
260	Ida Oftebro	Boende
262	Karin Helene Johansen	Boende
263	Sigmund Bendiksen	Boende
264	Christoffer Berve	Boende
267	Lilly Røv	Boende
268	Hans Hansen	Boende
269	Christian Magnus Hostad	Boende

272	Thomas Johansen	Boende
274	Jon Elvenes	Boende
277	Anne Mette Hyrve	Boende
278	Odd Magnus U. Nilsen	Boende
279	Helge Jørgenstuen	Boende
280	Emilie Kvam Sandberg	Boende
282	Terje Braathen	Boende
283	Irja Outi Maaria Torvinen	Boende
285	Runar Torkitseng	Boende
286	Daniel Myrbostad Bruaset	Boende
288	Inger Ora	Boende
289	Kurt Grindelund	Boende
290	Victor Singh Patpatia	Boende
294	Ann Cathrin Mora	Boende
296	Svein-Yngve Madssen	Boende
297	Annikken Rød	Boende
298	Knut Erik Skaret	Boende
299	Eva Lie	Boende
300	Ellen Røsjø	Boende
301	Bjørn Tommy Tollånes	Boende
302	Siri Pernille Øverli	Boende
303	Espen Andreassen	Boende
306	Linda Aasen	Boende
310	Håkon Vatne	Boende
313	Jo Gunnar Ellevold	Boende
314	Christian Thomassen	Boende
315	Anne Irene Pedersen	Boende
317	David Arnesen	Boende
318	Børre Torp	Boende
319	Reidun Kværnbraaten	Boende
320	Anders Kvanvig	Boende
321	Peder Kristoffer Alvenes	Boende
322	Aleksander Ramløff Dahl	Boende
327	Stein Bugge	Boende
328	Roar Skauge	Boende
329	Knut Paulin-Poulsen	Boende
330	Svein Erik Høyem	Boende
331	Lars Erik Niklasson	Boende
332	Erlend B. Austerheim	Boende
333	John Kenneth Gloppen	Boende
334	Bjørn Schaal	Boende
335	Øyvind Hansen	Boende
339	Patrick Eugene Schneide	Boende
342	Randi Irene Kleiven Solberg	Boende
345	Hanne Marit Normann	Boende
346	Elisabeth Augdahl Bertonen	Boende
347	Andreas Francisco Myrstad	Boende
349	Mathea Hansen	Boende



350	Fritz Langhammer	Boende
351	Alise Marion Thunes	Boende
354	Tommy Lund	Boende
356	Torunn Thomassen	Boende
357	Morten Hermansen	Boende
358	Knut Morten Andresen	Boende
359	Geir Henning Martinsen	Boende
362	Espen Hauge	Boende
363	Nicolay Carlsen	Boende
364	Svein Arne Jensen	Boende
365	Astrid Hagen	Boende
368	Henrik Carelius	Boende
371	Hilde Kveseth	Boende
373	Siv Elin Dammen	Boende
375	Petter Fossengen	Boende
382	Björn Håkan Rytterlund	Boende
383	Anne Sparre	Boende
386	Gyrd Kjetil Olsen	Boende
387	Svein Storjord	Boende
388	Christoffer Werner	Boende
390	Geir Jensen	Boende
391	Tommy Kojen	Boende
392	Grethe Neufeld	Boende
394	Britt Ytterstad	Boende
395	Bernhard Remvik	Boende
397	Mari Hyrve Øyan	Boende
398	Hanne Sørli	Boende
401	Håvard Hungnes Lien	Boende
403	Morten Evensen	Boende
405	Martynas Danelavicius	Boende
407	Irene Brønlund Opseth	Boende
408	Anne Gunn Knudsen	Boende
409	Are Wolfgang Thoma	Boende
411	Mads Lee Giil	Boende
412	Heidi Hansen	Boende
413	Elinor Martinsen	Boende
420	Svein Birger Nyborg Toen	Boende
423	Tuva Lima Molde	Boende
424	Gaute Holmin	Boende
425	Jorunn Krey	Boende
426	Tina Hamletsen	Boende
430	Helge Larsen	Boende
431	Sunniva Bratsberg	Boende
432	Mohammad Kashif Qureshi	Boende
433	Øystein Worpvik	Boende
434	Tore Beitveit	Boende
435	Oddleif Benjaminsen	Boende
437	Jens Agersborg	Boende

438	Knut Schønning	Boende
439	Kaja-Mari Skomsøyvåg Kammen	Boende
440	Rita Lengviniene	Boende
442	Stian Sletaker	Boende
444	Anne-Lise S Hansen	Boende
446	Maria Elder Larsen	Boende
447	Jarle Vines	Boende
448	Trond Simen Andersen	Boende
449	Mads Furuseth	Boende
450	Øyvind Kikut	Boende
452	Elsie Ogoleh	Boende
453	Sten Kristiansen	Boende
455	Trine Jentine Aastvedt	Boende
459	Jan Otto Langmoen	Boende
460	Bjørn Gunnar Hatlevik	Boende
463	Nils-John Stølen	Boende
464	Johan Hake	Boende
466	Robert Rødsten	Boende
470	Inger Hatløy	Boende
472	Ragnhild Jakobsen	Boende
476	Muhammad Nasir	Boende
480	Truels Zeiner-Henriksen	Boende
481	Oddvar L R Kemp	Boende
482	Carl Veel	Boende
483	Kristine Magnesen	Boende
484	Ole Larsen	Boende
485	Øyvor Johnson	Boende
486	Janecke Løyning	Boende
488	Roald Jan	Boende
493	Karlsen Steinar	Boende
494	Pedersen Kenneth	Boende
495	Moe Petter	Boende
498	Beck-Larsen Sven Ove	Boende
499	Quist Karianne Ese	Boende
502	Ellingsen Asbjørn	Boende
503	Christensen Jonas	Boende
507	Jørgen Ringstad Møglestue	Boende
508	Morten Haugland	Boende
509	Cecilie Seem	Boende
510	Maren Haugen	Boende
511	Aleksander Ludvigson	Boende
512	Bjørn Holstad	Boende
513	Diane Alexandra Berbain	Boende
514	Jan Brede Strenger	Boende
115	Kjetil Neskvern	Boende

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520434879

Dokument

Protokoll GF 24052542

Hoveddokument

42 sider

Initiert på 2024-06-20 09:59:16 CEST (+0200) av Sølvi Halvorsen (SH)

Ferdigstilt den 2024-06-20 10:39:16 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sølvi Halvorsen (SH)

Obos BBL

solvi.halvorsen@obos.no

+4795273053

Underskriverne

Tone Tellevik Dahl (TTD)

tone.tellevikdahl@noeiendom.no

+47975 09 225

Signert 2024-06-20 10:00:05 CEST (+0200)

Ivar Takle (IT)

Ivar.takle@obos.no

+4791159877

Signert 2024-06-20 10:39:16 CEST (+0200)

Malin Hart Randes (MHR)

malin@capecrown.com

+46733646484

Signert 2024-06-20 10:10:55 CEST (+0200)

Tommy Tollånes (TT)

bjorn.tommy@tollanes.no

+4791100050

Signert 2024-06-20 10:10:30 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

