

Vedtekter for OBOS BBL

Juni 2024

Vedtekter for OBOS BBL

OBOS' vedtekter, vedtatt på generalforsamlingen 25. april 2005, og med endringer vedtatt på generalforsamlingen 20. april 2009, 18. januar 2010, 15. april 2013, 28. april 2014, 14. mai 2019, 22. juni 2021, 7. juni 2022, 6. juni 2023 og 11. juni 2024.

Vedtektene bygger på boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og erstatter tidligere vedtekter for OBOS vedtatt på generalforsamling 26. mai 1961.

- OBOS er et boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003
- OBOS er som medlemsorganisasjon forpliktet til å virke til fordel for medlemmene.
- Medlemmene som andelseiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.
- Medlemmenes boligdrømmer skal realiseres gjennom å skaffe gode boliger til en fornuftig pris og en profesjonell og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.
- Gjennom å utnytte medlemsfellesskapets styrke, skal OBOS fremforhandle avtaler innenfor ulike livsområder som til enhver tid skal være blant de beste i markedet og som medlemmene ellers ikke ville kunne få på egenhånd.
- For å kunne være en sterk medlemsorganisasjon også i fremtiden, skal OBOS drives på en profesjonell og kostnadseffektiv måte i alle ledd. OBOS skal tilstrebe å være best på kvalitet og kundeservice innenfor de områder man engasjerer seg.
- OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen innenfor sitt vedtektsbestemte formål og geografiske nedslagsfelt.

§ 1 Boligbyggelagets navn og organisasjonsform

Boligbyggelagets navn er OBOS BBL, heretter benevnt OBOS eller laget, med forretningskontor i Oslo. Laget er et andelslag med vekslende antall andelseiere og vekslende kapital. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2 Formål

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

Laget har videre til formål å:

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

Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.

§ 3 Andeler og andelseiere

Andelene skal lyde på et beløp som er innenfor de rammer loven til enhver tid bestemmer, dog være på minimum kr. 300,- og maksimum kr. 5000,- og fastsettes av styret. Endringer i andelenes pålydende skal ikke ha virkning for andeler som er tegnet tidligere.

Laget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like retter og plikter i laget, så fremt ikke annet følger av loven. Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget. Slik søknad skal behandles i styret.

Styret kan sette vilkår for å bli andelseier.

Avslår styret en søknad om medlemskap, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og om at søkeren kan kreve styrets vedtak lagt fram for generalforsamlingen.

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

En andel i OBOS kan ikke eies sammen med andre. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag, må samtlige sameiere eie en andel i OBOS.

Andelseier skal betale en kontingent til laget som fastsettes på den ordinære generalforsamling.

Andelen og kontingenten skal være innbetalt før søknad om å bli andelseier kan innvilges.

§ 4 Overføring av andeler

En andel kan ikke overføres til andre uten samtykke fra laget.

Lagets samtykke kreves likevel ikke når en andel går over til andelseierens ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste år har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kan heller ikke kreves når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstands-fellesskapsloven § 3.

Har en andelseier også andel i et tilknyttet borettslag, kan andelen i OBOS bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende skriftlig melding til OBOS, selv om samtykke ikke er nødvendig.

§ 5 Utmelding eller utelukking av OBOS

En andelseier kan melde seg ut av laget. Dette gjelder ikke en andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet laget. Utmelding skal skje skriftlig.

Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i lovens § 4-5. Vedkommende skal underrettes skriftlig om grunnen til styrets vedtak og om at andelseieren innen 30 dager etter at vedtaket er mottatt, kan kreve at styret legger vedtaket fram for generalforsamlingen. Andelseiers krav overfor styret har oppsettende virkning.

En andelseier, som melder seg ut av laget eller blir utelukket, har ikke rett til å få tilbake andelsbeløp eller kontingent.

§ 6 Tildeling av boliger

Laget tildeler nye boliger på bakgrunn av de regler om ansiennitet som er fastsatt av representantskapet, jf. § 13, annet ledd. Ansiennitetsreglene gjelder når laget peker ut andelseier som gjør forkjøpsrett gjeldende, eller når laget på annen måte fordeler boliger.

Andelseier som eier bolig i tilknyttet borettslag, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig i tilknyttet borettslag, overlate sin tidligere bolig til den andelseier vedkommende borettslag eller OBOS utpeker. Andelseier kan likevel eie inntil 2 boliger i tilknyttede borettslag, dersom:

a) den ene av boligene inngår i et borettslag som ifølge lagets vedtekter har til formål å gi andelseierne bruksrett til fritidsbolig i lagets eiendom, eller

b) den ene av boligene utgjør andelseierens pendlerbolig, eller

c) vilkårene for bruksoverlating i henhold til lov om borettslag § 5-6 første ledd nr 3 er oppfylt for den ene av boligene. Med pendlerbolig menes at andelseier må ha 2 boliger pga arbeid eller virksomhet, og at avstanden mellom arbeidssted og hjem er så stor at dagpendling ikke er praktisk.

§ 6a Utdeling fra laget

OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Det skal under dette punkt likevel ikke utbetales mer enn styret finner forsvarlig. OBOS deler for øvrig ikke ut utbytte.

§ 7 Generalforsamling

Den øverste myndigheten i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1. juli.

Generalforsamling innkalles av styret. Styret skal dessuten sørge for at andelseier har mulighet for å følge generalforsamlingen gjennom elektronisk overføring av møtet. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst 8 dagers varsel. Samtidig med utsendelse av innkallingen til delegatene, skal styret på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte publisere innkallingen, inklusive saksdokumenter, sammen med en anvisning på hvordan andelseiere, som ikke er delegerte, kan følge møtet elektronisk.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor, leder av representantskapet, eller minst en tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

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

De delegerte har en stemme hver på generalforsamlingen. De delegerte kan ikke møte ved fullmektig. De kan likevel ta med en rådgiver som de kan gi talerett.

§ 8 Delegerte

Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte som velges etter følgende regler:

1. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.
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.
3. Andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt juridiske personer som er medlemmer av laget og ikke er tildelt slik bolig, velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.
4. Kun andelseiere som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte.
5. Delegerte og varamedlemmer må velges blant andelseierne.

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

Valget av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg. De delegertes navn må være styret i hende senest 21 dager før generalforsamlingen. Alle delegerte innkalles til generalforsamlingen med skriftlig varsel som angitt i § 7.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) liste over oppmøtte delegerte
 - b) valg av sekretær, fullmaktskomité på 3 medlemmer og 2 personer til å undertegne protokollen
 - c) spørsmålet om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjørelse til representantskapets medlemmer, styret, kontrollkomiteen og revisor
5. Valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og valgkomiteen.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10 Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. Ved valg er den som får flest stemmer, valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

Styrets leder og daglig leder plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett med mindre de er valgt som delegerte.

Det føres protokoll hvor alle vedtak og stemmetall føres inn. En liste over delegerte som var til stede på generalforsamling, skal legges ved. Protokollen underskrives av møteleder, sekretær og 2 av de tilstedeværende delegerte valgt av

generalforsamlingen til å underskrive protokollen. Protokollen fra generalforsamlingen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene i 10 år ved kunngjøring på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte.

§ 11 Valgkomité

Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på 6 medlemmer, en leder og 2 varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret. Generalforsamlingen vedtar instruks for valgkomiteen etter forslag fra valgkomiteen

3 av komiteens valgte medlemmer og 1 varamedlem må være boende andelseiere. 4 medlemmer og 1 varamedlem må være boligsøkende andelseiere.

Komiteen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer til representantskapet. Komiteen innstiller til representantskapet på godtgjørelse til representantskapets medlemmer, valgkomiteen, styret og kontrollkomiteen, før forslaget legges fram for generalforsamlingen.

Komiteen, med unntak av de medlemmer som er andelseiere som er boende, innstiller til valg av delegerte.

§ 12 Representantskapet

OBOS skal ha representantskap. Representantskapet skal bestå av 70 medlemmer, hvorav 58 medlemmer velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte medlemmer skal 30 medlemmer være andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 28 medlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig.

Hvert år trer den halvdel av de av generalforsamlingen valgte medlemmer som har fungert lengst ut.

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

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

§ 13 Representantskapets oppgaver og myndighet

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

Representantskapet fastsetter ansiennitetsregler og regler om fordeling av nye og brukte boliger, samt utfyllende regler om overføring av medlemskap og betaling av kontingent. Representantskapet skal avgi uttalelse til generalforsamlingen om hvorvidt årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes.

Styret skal innhente representantskapets uttalelse i saker som skal behandles på lagets generalforsamling.

Representantskapet velger lagets styre med varamedlemmer, i henhold til § 15, med unntak av de ansattes representanter, og innstiller på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, komiteer og revisor. Representantskapet vedtar instruks for kontrollkomiteen etter forslag fra kontrollkomiteen.

Representantskapet velger, etter innstilling fra representantskapets leder, en valgkomité med leder som innstiller på kandidater til styrevalg. Representantskapet kan gi valgkomiteen i oppgave å foreta innstilling på andre tillitsverv under representantskapet. Representantskapet vedtar instruks for valgkomiteen etter forslag fra valgkomiteen.

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

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

Styrets medlemmer, daglig leder og revisor har møte-, tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Representantskapet er vedtaksført når minst 39 medlemmer er til stede.

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

Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddtrekning.

Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Protokollen skal underskrives av møteleder og av 2 representantskapsmedlemmer som velges til det.

Bli et medlem valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet.

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

§ 14 Kontrollkomiteen

Representantskapet velger en kontrollkomité til å føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollkomiteen skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Representantskapet velger leder, mens nestleder velges av kontrollkomiteen selv.

Kontrollkomiteens medlemmer velges for et tidsrom på 2 år. Varamedlem velges for 1 år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.

§ 15 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil 8 andre medlemmer med ett varamedlem valgt fra andelseierne og inntil 3 varamedlemmer valgt av de ansatte. Varamedlemmer valgt av de ansatte innkalles kun når det er styremedlemmer valgt av de ansatte som skal erstattes.

Valgperioden for styremedlemmer, herunder styreleder, og varamedlemmer er 1 år.

Representantskapet velger styreleder og 5 medlemmer med ett varamedlem. Blant og av de ansatte i OBOS og i selskaper hvor OBOS eller heleide datterselskaper av OBOS eier samtlige aksjer, kan det samlet velges inntil 3 medlemmer, eller opptil en tredjedel av styremedlemmene med varamedlemmer. Styret velger selv nestleder. Hvis de ansatte ikke ønsker å oppnevne forannevnte medlemmer, velges disse av representantskapet.

Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 16 Styrets oppgaver og vedtak

Forvaltningen av laget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og lagets virksomhet for øvrig.

Styret skal behandle sakene i møte, om ikke styrets leder mener at saken kan legges fram skriftlig eller tas opp på annen fullgod måte. Daglig leder har rett til å delta i møtet med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at saker behandles i møte.

Styremøte skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med lagets anliggender tilsier det. Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må

stemme for beslutningen.

§ 17 Revisjon

Statsautorisert revisor velges av generalforsamlingen. Forslag om valg av ny revisor skal være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Revisor skal møte i representantskapet og på generalforsamlingen dersom det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Utover dette har revisor rett til å være til stede.

§ 18 Oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må treffes på to generalforsamlinger etter hverandre med minst 4 ukers mellomrom.

Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen. Vedtak om oppløsning må treffes med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene og skal for øvrig skje i henhold til boligbyggelagsloven kap. 10.

§ 19 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

