

Vedtekter for OBOS BBL

Juni 2025

Vedtekter for OBOS BBL

§ 1 Boligbyggelagets navn og organisasjonsform

Boligbyggelagets navn er OBOS BBL med org.nr. 937052766, heretter benevnt OBOS eller andelslaget, med forretningskontor i Oslo. Andelslaget har vekslende antall andelseiere («OBOS medlemmer») og vekslende kapital. Andelseierne har ikke personlig ansvar for andelslagets forpliktelser eller rett på andel av opptjent kapital.

§2 Formål og drift

OBOS sitt hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for medlemmene.

OBOS har videre til formål å:

1. utvikle eiendom;
2. drive eiendomsmeglings-, bank- og finansieringsvirksomhet;
3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn medlemmene;
4. drifte OBOS' medlemsfordeler, herunder administrere ordninger for forkjøpsretter samt videreutvikle et fordelsprogram som gir merverdi for OBOS medlemmene ved å fremforhandle avtaler, fordeler og/eller rabatter;
5. eie, drive eller investere i annen virksomhet som er til beste for medlemmene; og
6. fremme samfunnsnyttige formål, innen rammene av disse vedtekter §6a.

OBOS skal virke til fordel for sine medlemmer gjennom å skaffe gode boliger til fornuftig pris, herunder også gjennom alternative boligkjøpsmodeller. OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen innenfor ovennevnte formål og OBOS sitt geografiske nedslagsfelt.

OBOS skal drives på en profesjonell og kostnadseffektiv måte samt tilstrebe å yte tjenester og kundeservice med høy kvalitet innenfor de områder OBOS engasjerer seg i.

§ 3 Andeler og andelseiere (medlemmer)

Andelene skal lyde 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.

OBOS skal alltid være åpen for nye medlemmer. Alle andeler gir like retter og plikter hvis ikke annet følger av disse vedtektene eller loven.

Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere.

Styret kan sette vilkår for å bli medlem.

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

En andel i OBOS kan ikke eies sammen med andre. For helt eller delvis å kunne eie andel i OBOS tilknyttet borettslag må man være medlem i OBOS.

Med OBOS tilknyttet borettslag menes ethvert borettslag der vedtektene bestemmer at andelseierne i borettslaget også skal være andelseiere i OBOS.

Medlemmene skal betale en årlig kontingent. Endring i årskontingent fastsettes på den ordinære generalforsamling.

Andelen og årskontingenten skal være innbetalt før søknad om å bli medlem kan innvilges.

§ 4 Overføring av andeler

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

OBOS' samtykke kreves likevel ikke når en andel går over til medlemmets ektefelle, til medlemmets 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 årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

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

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

Ved eierskifte skal den nye andelseieren sende skriftlig melding til OBOS, uavhengig av om eierskiftet krever samtykke fra OBOS.

§ 5 Utmelding eller utestenging

Et medlem kan uten forhåndsvarsel melde seg ut av OBOS. Dette gjelder ikke et medlem som har bolig i borettslag tilknyttet OBOS. Utmelding skal skje skriftlig.

Et medlem som har handlet til skade for OBOS, eller som ikke lenger oppfyller vilkårene for å være medlem, kan utestenges etter vedtak i styret, jf. boligbyggelagsloven § 4-5. Vedkommende skal underrettes skriftlig om grunnen til styrets vedtak og om at medlemmet innen 30 dager etter at vedtaket er mottatt, kan fremsette krav om at styret legger

vedtaket om utestenging frem for generalforsamlingen. Medlemmets krav overfor styret har oppsettende virkning, dvs. at medlemmet har sine rettigheter i behold frem til generalforsamlingen eventuelt har stadfestet utestengingen.

Et medlem som melder seg ut av OBOS eller blir utestengt, har ikke rett til å få tilbake andelsbeløp eller kontingent.

§ 6 Forkjøpsrett og eierbegrensninger

Medlemmer skal ha forkjøpsrett til OBOS' nye boliger basert på ansiennitetsreglene fastsatt av representantskapet, jf. § 13 annet ledd.

Med unntak av juridiske personer, kan et medlem ikke eie mer enn én bolig i OBOS-tilknyttet borettslag. Et medlem som eier bolig i tilknyttet borettslag, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig i tilknyttet borettslag, overlate sin tidligere bolig til det medlem vedkommende borettslag eller OBOS utpeker. Denne eierbegrensningen skal likevel ikke være til hinder for at et medlem kan eie én ekstra bolig i OBOS-tilknyttet borettslag, dersom:

- a. den ene av boligene inngår i et borettslag som ifølge borettslagets vedtekter har til formål å gi andelseierne bruksrett til fritidsbolig i lagets eiendom, eller
- b. vilkårene for bruksoverlating i henhold til lov om borettslag § 5-6 første ledd nr. 3 er oppfylt for den ene av boligene, eller
- c. én av boligene utgjør medlemmets pendlerbolig.

Med pendlerbolig menes at et medlem må ha to boliger på grunn av arbeid eller virksomhet, og at avstanden mellom arbeidssted og hjem er så stor at dagpendling ikke er praktisk.

§ 6a Utdeling fra OBOS

OBOS utbetaler inntil ti prosent av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre allmenntilgittige 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 medlemmer har mulighet for å følge generalforsamlingen gjennom elektronisk overføring av møtet. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegerte med minst åtte 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 medlemmer, 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 medlemmene. 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.

Et medlem har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen saker og spørsmål som blir meldt skriftlig til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen saker og 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

Medlemmer representeres på generalforsamlingen gjennom utpekte delegerte valgt henholdsvis av andelseiere i borettslag tilknyttet OBOS og øvrige medlemmer etter følgende regler:

1. Andelseiere i OBOS-tilknyttet borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger hvert år en delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.
2. Andelseiere i OBOS-tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, velger hvert år en kandidat med varamedlem som kandidat til delegertvalg. Styret inviterer disse til påmelding for utvelgelse av delegerte i denne gruppen, der det kan velges en delegert for hver påbegynte 500. andelseier. Invitasjonen skjer med minst en ukes varsel ved kunngjøring på OBOS nettsider, i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte, med nærmere informasjon om fremgangsmåten for valget og frister. 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. Medlemmer som ikke er tildelt bolig i OBOS-tilknyttet borettslag, samt juridiske personer som er medlemmer og ikke er tildelt slik bolig, velger hvert år en delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier. Styret inviterer til påmelding til valg av delegerte fra denne gruppen av medlemmer ved kunngjøring på OBOS nettsider, i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte, med nærmere informasjon om fremgangsmåten for valget og frister.

Dersom de rettmessig påmeldte kandidatene ikke overstiger antallet som kan velges fra denne gruppen, vil disse bli valgt som delegerte. Dersom antallet påmeldte kandidater overstiger antallet som kan velges, skal valgkomitéen innstille på det antall kandidater som kan velges, og de rettmessig påmeldte kandidatene avgjør valget. Det kan stilles motkandidater til valgkomitéens innstilling. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning. Hvert medlem har maksimalt en stemme.

Medlemmer som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte og kan velges som delegert eller varamedlem.

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 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 tre medlemmer og to 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, kontrollkomitéen og revisor
5. Valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og valgkomitéen.
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. Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall.

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 to av de tilstedeværende delegerte valgt av generalforsamlingen til å underskrive protokollen. Protokollen fra generalforsamlingen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene i ti år ved kunngjøring på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte.

§ 11 Valgkomité

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. Generalforsamlingen vedtar instruks for valgkomitéen etter forslag fra valgkomitéen.

Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende medlemmer. Fire medlemmer og ett varamedlem må være ikke-boende medlemmer.

Komitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer til representantskapet og på godtgjørelse til representantskapets medlemmer, valgkomitéen, styret og kontrollkomitéen.

Komitéen, med unntak av de medlemmer 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 ikke ha eller være tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 28 medlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig.

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

Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for et tidsrom på to år. Medlemmer kan gjenvelges. Halvparten av medlemmene valgt av generalforsamlingen er på valg hvert år. Ingen med tjenestetid på totalt 14 år eller mer kan gjenvelges til representantskapet. Dette gjelder både medlemmer valgt av generalforsamlingen og medlemmer valgt av de ansatte.

§ 13 Representantskapets oppgaver og myndighet

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

Representantskapet skal føre tilsyn med at OBOS' 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 utfyllende vilkår for å være medlem i OBOS, herunder:

- a. ansiennitetsregler og regler om forkjøpsrett til nye og brukte boliger,
- b. utfyllende regler om overføring av medlemskap og betaling av kontingent,
- c. sanksjonsregler ved brudd på bestemmelsene som gjelder for medlemmer.

Sanksjonsreglene kan omfatte blant annet suspensjon eller sletting av ansiennitet, utelukkelse fra medlemskap i OBOS, pålegg om salg av bolig som et medlem har skaffet i strid med eierbegrensningene i vedtektene § 6 osv.

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 generalforsamlingen.

Representantskapet velger OBOS' styre med varamedlemmer, i henhold til § 15, med unntak av de ansattes representanter. Representantskapet vedtar instruks for kontrollkomitéen etter forslag fra kontrollkomitéen.

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

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

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 to representantskapsmedlemmer som velges til det.

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

§ 14 Kontrollkomitéen

Representantskapet velger en kontrollkomité til å føre tilsyn med at OBOS' formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollkomitéen skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger leder, mens nestleder velges av kontrollkomitéen selv.

Kontrollkomitéens medlemmer velges for et tidsrom på to år. Varamedlem velges for ett år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.

§ 15 Styret

OBOS skal ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil åtte andre medlemmer med ett varamedlem valgt fra medlemmene og inntil tre 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 styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer valgt av representantskapet, er ett år.

Representantskapet velger styreleder og inntil fem 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 tre 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 OBOS' firma. Styret kan gi prokura.

§ 16 Styrets oppgaver og vedtak

Forvaltningen av OBOS hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og virksomheten 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 OBOS' anliggender tilsier det. Det føres protokoll fra styrets møter.

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 må treffes på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendringer er gjeldende fra slutten av den generalforsamling hvor endringen er besluttet.

Endringslogg:

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, 11. juni 2024 og 11. juni 2025.

