



**Innkalling til ordinær
Generalforsamling i BORI BBL**

2.6.2025



BORI BBL innkaller til generalforsamling

Thon Hotel Arena

Mandag 2. juni kl. 18.00

- Kun valgte delegater fra borettslagene og valgte øvrige medlemmer har stemmerett på generalforsamlingen
- Hver delegat har en stemme
- De delegerte kan ikke møte ved fullmektig, kun valgt vara
- Innsjekk fra kl 17.15 – 18.00.
- Delegater som ankommer etter kl 18.00, deltar på generalforsamlingen som observatør uten tale- og stemmerett.
- Thon Hotel Arena: Nesgata 1, Lillestrøm
- På BORIs hjemmeside finner du vedtekter og informasjon om BORIs styremedlemmer, www.bori.no

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller en annen som styret har utpekt med mindre generalforsamlingen velger en annen til å lede møtet.

A. Innkalling og agenda

Innstilling

Generalforsamlingen er å anse som lovlig innkalt, og agendaen fremmet i innkallingen godkjennes.

Vedtak:

B. Valg av møteleder

Innstilling

Styrets leder Åge Lien velges som møteleder og er ansvarlig for at generalforsamlingen gjennomføres korrekt.

Vedtak:

C. Valg av sekretær og en delegat til å undertegne protokollen

Innstilling

Økonomidirektør Liv Kari Bystrøm fra administrasjonen i BORI BBL velges som sekretær.

Generalforsamlingens møteleder og sekretær signerer protokollen, i tillegg skal det velges et protokollvitne blant delegatene til å signere protokollen.

Vedtak:

D. Opptak av navnefortegnelse

Innstilling

Registreringen av navnesedler ved inngangen godkjennes som opptak av navnefortegnelse.

Navnefortegnelse ble opptatt ved inngangen og viser til at følgende var til stede:

Antall delegater fra de boende medlemmer	
Antall delegater fra de ikke-boende medlemmer	
Fra styret	
Fra valgkomiteen	
Fra administrasjonen	
Fra revisor	
Observatører	

Vedtak:

2. Årsberetning 2024

Det vises til styrets årsberetning for 2024. Innledning ved styrets leder og ved adm. direktør.

Innstilling

Generalforsamlingen godkjenner styrets årsberetning for 2024.

Vedtak:

3. Årsregnskap for 2024 og føring av årets overskudd

Årsregnskap for 2024 og revisors beretning for 2024 er tatt inn i årsberetningen.

Innstilling

1. Årsregnskap for BORI BBL fastsettes med et resultat etter skatt på

kr 21.819.562

2. Resultatet på kr 21.819.562 tillegges annen egenkapital.

3. Generalforsamlingen tar revisors beretning for 2024 til etterretning.

Vedtak:

4. Om utleieboliger, juridiske personer som eiere borettslag/boligsameier, tomter til boligbygging mv.

Følgende forslag er rettidig innkommet og gjengitt ordrett slik forslagsstiller har skrevet.

«OM Utleieboliger, Juridiske Personer som Eiere Borettslag/Boligsameier , Tomter til Boligbygging mv.

Det vises til innkalling til Generalforsamling/Årsmøte i BORI.

Forslagets bakgrunn:

Grunnlag for å fremme forslaget er den eksisterende boligmangel, dvs. det har i pressområdene oppstått at det en mangel på boliger til en pris som folk på alminnelige inntekter kan betale. Boligprisene har økt mye mer enn brutto nasjonalprodukt , lønnsvekst og alminnelig prisstigning. I nye boligprosjekter utgjør tomteprisene utgjør i mange tilfeller 40-50 % pr. boligenhet. Et eksempel er påtenkt salg av tomten til Ullevål Sykehus - det er såkalt "indrefiløten i Oslo" - man håper å oppnå en pris på NOK 8.5 MILLIARDER - det skal være planlagt 4335 boligenheter - det vil gi en pris på ca. NOK 2.000.000 pr. boenhet +/- om det er med infrastruktur (vei, vann og kloakk mv.) er ikke opplyst. **OECD bekymring for norske husholdningers gjeldsbyrde (LES: Boliglån) er neppe ubegrunnet.** Uansett alle lån skal før eller siden tilbakebetales. Svikt i inntekt kan temmelig raskt være en reise fra å være boligeier til gjeldsslave og fattigdom.

Forslag til vedtak:

Styret og administrasjonen i BORI får i oppdrag å ta et initiativ overfor de rette myndigheter/instanser å arbeide for å forbedre lovgivning og ordninger når det gjelder:

1. Utleieboliger:

Vi har alle behov for en hyggelig bolig. Å være boligeier (Selveier/borettslaver) passer ikke av ulike grunner for alle. Det må etableres en ordning for finansiering av utleieboliger gjennom Husbanken.

For å sikre en raskere oppstart av nye boligprosjekter som er godkjent for finansiering gjennom Husbanken så bør man etablere en ordning for 100 % finansiering av de boliger som ikke er tildelt/solgt. Om boligene ikke blir solgt i byggeperioden kan de bli utleieboliger med f. eks. at leieboer får opsjon på kjøp.

Boligkooperasjonen kan i samarbeid med kommuner forvalte ordningen med utleieboliger på vegne av Husbanken slik at det også bidrar til mer ordnede forhold når det gjelder å leie boliger.

2. Juridiske personer som andelseiere borettslaver/boligsameier

Det oppstår av og til konflikter mellom Forretningsfører/Borettslag/Sameier om beboere på fremleie av boliger inkl. boliger som eies av juridisk person - det kan være husbråk, rus mv. som er til stor byrde/plage for øvrige beboere. Styret må arbeide for å sikre forretningsfører/borettslag/boligsameie sterkere styringsrett gjennom praktiske tiltak og lovgivningen når det gjelder å tvinge beboere med utagerende adferd til å fraflytte boligen.

3. Tomter til boligbygging i sentrale strøk

Det er mangel på utbyggingsklare tomter i bynære områder og det fremskaffes flere tomter.

Kommunene må om nødvendig gjøre bruk av ekspropiasjon for å erverve boligtomter. Det må arbeides for å få regulert flere tomter til utbygging som gir rett til Husbankfinansiering.

Kommunene må også medvirke til raskere byggesaksbehandling.

Undertegnede ber om at forslagene tas opp til avstemming på Generalforsamlingens møte.

Mvh

Odd Arne Nordheim»

Styrets uttalelse til saken:

Styret forholder seg til generalforsamlingen som boligbyggelagets høyeste myndighet. Det ligger som basis at generalforsamlingen opptre i samsvar med loven og intensjonen bak denne, og fremmer den rollen som ligger til boligbyggelaget som virksomhet.

Lov om bustadbyggjelag, §1-1 Verkeområde:

«Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.»

I BORI har generalforsamlingen fastsatt vedtekter i samsvar med loven. Formålet i gjeldende vedtekter for BORI er angitt i vedtektenes punkt 1-1:

«BORI BBL er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne*
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne*
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut*
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar*
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital*
- drive eiendomsmegling»*

Loven og vedtektene rammer inn boligbyggelagets formål til å opptre som en aktiv og operativ aktør for å skaffe og forvalte boliger, innen de til enhver tid gjeldende offentlige rammer. Verken loven eller de gjeldende vedtektene angir at boligbyggelaget skal være en politisk aktør som skal fronte norsk boligpolitikk.

BORI BBL er imidlertid medlem i NBBL, som på vegne av medlemslagene fremmer felles politiske budskap. NBBL har sitt eget styre og sin egen administrasjon, og den politiske plattformen på vegne av fellesskapet forankres i det til enhver tid valgte styret i NBBL. Det vil være uheldig om de enkelte medlemslagene framstår som politiske aktører med avvikende posisjoner fra de som NBBL fronter på vegne av fellesskapet.

Styret vil på denne bakgrunn advare mot en styring fra generalforsamlingen der styret instrueres om å målbære bestemte politiske budskap. Dette kan resultere i ulike skiftende agendaer og posisjoner ut fra den til enhver tid eksisterende politiske flertallsoppfatning i generalforsamlingen, og dreie kursen bort fra profesjonell utbygging og forvaltning av boliger. BORI sitt renommé som pålitelig og forutsigbar samarbeidsaktør innen boligbygging og boligforvaltning kan settes i fare.

Når det gjelder den konkrete saken som er fremmet, vil styret også anføre at det dreier seg om oppfatninger, meninger og forslag som det må forventes delte meninger om blant BORI sine medlemmer. Selv om forslagsstiller måtte ha de beste intensjoner i å fremme sine saker, vil styret anse det som både uoverkommelig og formålsstridig for BORI å igangsette prosesser for å finne frem til omforente posisjoner som BORI kan stille seg bak.

Innstilling

Styret innstiller overfor generalforsamlingen på å stemme mot forslaget.

Vedtak:

5. Godtgjøring til styre, valgkomité og revisor

A. Styre og valgkomité

Valgkomitéen har i sitt møte 3. mars 2025 behandlet godtgjørelser til styre og valgkomité.

Innstilling

Godtgjørelsen til styret og valgkomitéen blir som følger for perioden 2024/2025:

Godtgjørelse 2024/2025	Styrets medlemmer	
	Styrets leder	kr. 336.000
	Styrets nestleder	kr. 117.600
	Øvrige styremedlemmer	kr. 76.000
	I tillegg tilstås godtgjørelse med kr. 3.200 pr. møte i styret. Denne godtgjørelsen gjelder også øvrige varamedlemmer som har møtt.	
	Valgkomiteens medlemmer	
	Valgkomiteens leder	kr. 22.750
	Valgkomiteens nestleder	kr. 11.650
	Komiteens leder, medlemmer og varamedlemmer får kr. 2.900 pr. møte i valgkomiteen. Denne godtgjørelsen gjelder også øvrige varamedlemmer som har møtt.	

Vedtak:

B. Revisor

Faktura fra foretakets revisor, SLM Revisjon AS, er for regnskapsåret 2024 samlet kr 157.413. Honoraret består av kr 121.075 for revisjon og kr 36.338 for annen bistand.

Styret fremmer følgende innstilling:

Revisjonshonoraret for regnskapsåret 2024 på kr 157.413 godkjennes.

Vedtak:

6. Valg av medlemmer til styrende organer i BORI BBL

1. Styret – valg av medlemmer og varamedlemmer

Verv

Velges for antall år

3 styremedlemmer er på valg

2 år

4 varamedlemmer er på valg

1 år

Foreslåtte kandidater vil bli presentert av valgkomitéen på generalforsamlingen.

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomitéen innstiller enstemmig overfor generalforsamlingen følgende kandidater til verv i styret				
	Verv som skal besettes i henhold til vedtekter/vedtak	Forslag til kandidater fra valgkomitéen	Varighet	B/IB
	Styret			
	Styreleder	Åge Lien	2027	IB
	Styremedlem	Tori Henriksen	2027	IB
	Styremedlem	Roar Buvik	2027	B
	1. Varamedlem	Ina Engh Franzén	2026	IB
	2. Varamedlem	Torgeir Birkeland	2026	B
	3. Varamedlem	Per-Arne Voldsrud	2026	B
	4. Varamedlem	Kirsti Eliassen	2026	IB

Valgkomité – valg av medlemmer og varamedlemmer

I henhold til vedtektenes pkt. 4-1 (1) og 4-2 (1) skal generalforsamlingen hvert år etter innstilling fra valgkomiteen velge en valgkomite på 4-6 medlemmer og 2 varamedlemmer. Dertil skal styret utpekte et medlem med varamedlem.

Verv

Velges for antall år.

5 medlemmer til valgkomiteen er på valg 1

2 varamedlemmer til valgkomiteen er på valg 1

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomitéen innstiller enstemmig overfor generalforsamlingen følgende kandidater til verv i valgkomitéen			
Valgkomitéen		Varighet	
Medlem	Frode O. Storløkken	2026	IB
Medlem	Mona Baashus	2026	B
Medlem	Fahim Naeem	2026	B
Medlem	Bjørn Erik Børresen	2026	IB
Medlem	Stein Fjellseth	2026	B
1. varamedlem	Tommy Pedersen	2026	B
2. varamedlem	Linda Solbakken	2026	B

Vedtak:

Lillestrøm, 16.5.2025

Åge Lien /s/

Styreleder

Johnny Brevik /s/

Administrerende direktør

BORI BBL
Tærudgata 16, Lillestrøm
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Tlf 63 89 02 00
E-post firmapost@bori.no

