

FORSLAG OM SAMMENSLÅING AV ARENDAL BBL OG SØBO (SØRLANDET BBL) TIL ETT BOLIGBYGGELAG



INNHold:

Innledning ved styrets leder Jon Duus	s. 2
Vedlegg 1: Fusjonsplan med vedlegg	s. 3
· Fusjonsplan	s. 3
· Årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding for 2024 for Arendal BBL	s. 13
· Årsregnskap årsmelding og revisjonsmelding for 2024 for SØBO	s. 33
· Estimert åpningsbalanse pr. 01.01.25.	s. 51
· Revisors bekreftelse av åpningsbalansen.	S. 57
· Vedtekter for Arendal BBL	s. 60
· Vedtekter for SØBO	s. 66
· Vedtekter for Bosør BBL	s. 71
· Utfyllende regler for medlemmers rettigheter og plikter	s. 78
· Instruks for valgkomité	s. 83
Vedlegg 2: Rapport fra styret i Arendal Boligbyggelag om fusjonsanbefalingen	s. 85
Vedlegg 3: Uttalelse fra ansatte Arendal Boligbyggelag	s. 93
Vedlegg 4: Forslag til organisasjonsplan	s. 94
Vedlegg 5: Spørsmål fra boligselskapene og med svar	s. 95
Vedlegg 6: Innstilling fra valgkomite kandidater fra Arendal	s. 108

Kjære delegat til generalforsamlingen til Arendal Boligbyggelag

Årets generalforsamling blir historisk. Dette skyldes at styret i Arendal Boligbyggelag i år legger frem forslag om sammenslåing mellom Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) og Arendal Boligbyggelag (Arendal BBL).

Styrene i begge boligbyggelagene har gjort enstemmige vedtak om å anbefale en sammenslåing. Etter en grundig og konstruktiv prosess, er vi trygge på at ett felles boligbyggelag for Agder vil være bra for medlemmer, kunder og ansatte.

På styrenivå har det over flere år vært drøftet ulike veivalg, inklusive behov for og muligheter for fusjon med naturlige samarbeidspartnere.

I alle år har det vært god dialog mellom Arendal BBL og SØBO som nærmeste nabo og kollega i vest. De senere årene har de to boligbyggelagene fått mer overlappende virkeområder, felles interesser og like utfordringer. Agder er i større grad blitt ett arbeids- og boligmarked.

Antallet boligbyggelag i Norge er redusert fra over 100 til under 40 de siste 20 årene. Samtidig har den totale medlemsmassen økt betydelig.

Vi møter sterkere konkurranse. Kunder og medlemmer forventer brukervennlige digitale løsninger. Samtidig møter vi strengere krav til kvalitetssikring og internkontroll. Boligbyggelagene ser at de trenger å være større for å drive effektivt og fremtidsrettet.

En sammenslåing mellom SØBO og Arendal BBL gir et godt grunnlag for et større, sterkere og mer fremtidsrettet regionalt boligbyggelag. Samtidig skal vi sikre fortsatt lokal tilstedeværelse.

Sammen får vi 28 000 medlemmer, 700 boligselskap til forvaltning og over 55 ansatte.

Sammen får vi sterkere fagmiljøer, større innkjøpsfordeler, kapasitet og ressurser til å gjennomføre flere boligprosjekter.

Medlemmene får forkjøpsrett til mange flere boliger på Agder og i store deler av Norge. I tillegg blir det flere nye medlemsfordeler.

Våre kunder får tilgang til flere dyktige fagfolk. Sammen kan vi utvikle enda mer attraktive og fremtidsrettede produkter og tjenester. Dette vil gjenspeile seg både i kvalitet og pris.

Dagens tjenester med styreportal og digitale løsninger vil fortsette som før. I tiden fremover kan vi også utvikle nye og smartere tilbud fordi vi får økt felles kompetanse.

Det blir fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand, der medlemmer kan slå av en prat, enten det gjelder medlemskap eller styrearbeid. Kontaktpersonene blir de samme som tidligere. Styre og ledelse blir sammensatt av personer fra begge de to boligbyggelagene og skal sikre interessene for alle.

De ansatte er positive til sammenslåing. Alle beholder jobben, på samme sted som før. For de ansatte betyr fusjonen et større fagmiljø og bedre utviklingsmuligheter, samtidig som arbeidsplassen blir tryggere og mer solid.

Til slutt vil jeg understreke at vi fortsatt skal dyrke og videreutvikle lokalkunnskapen. Ingen kjenner det lokale markedet bedre enn oss. Vi vet hva våre medlemmer og kunder ønsker og trenger. Vi forvalter og utvikler boliger for å møte disse behovene. I dag og i fremtiden.

Velkommen til generalforsamling!

Jon Duus
Styreleder
Arendal Boligbyggelag

FUSJONSPLAN

For

Arendal Boligbyggelag (heretter kalt Arendal BBL)

Organisasjonsnummer: 954 768 465

Kontoradresse: Malm Bryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

Forretningskommune: Arendal

(Overdragende lag)

og

Sørlandet Boligbyggelag (heretter kalt SØBO)

Organisasjonsnummer: 950 261 862

Kontoradresse: Rådhusgata 14 b, 4611 Kristiansand

Forretningskommune: Kristiansand

(Overtakende lag)

BAKGRUNN

Styrene i Arendal BBL og SØBO har over en periode arbeidet med sikte på en sammenslåing av de to boligbyggelagene. De to styrene, og deres forhandlingsutvalg, har drøftet seg fram til denne fusjonsplanen. Planen er vedtatt i styremøter 23.04.25.

Planen for sammenslåing av boligbyggelagene skal legges fram for behandling på generalforsamlinger i Arendal BBL og SØBO på samme dato: 05.06.25.

Fusjonen gjennomføres etter reglene i Lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38, kapittel 9.

Fusjonsplanen inneholder minstekravene i loven, og beskriver bakgrunnen og begrunnelsen for fusjonen. Videre redegjøres det for andelseiernes rettigheter i det sammenslåtte boligbyggelaget og hvordan de tillitsvalgte organer i boligbyggelaget skal organiseres og sammensettes i forbindelse med fusjonen.

Fusjonen er betinget av at fusjonsplanen vedtas av selskapenes generalforsamlinger. Hvis Fusjonsplanen ikke blir vedtatt, bortfaller fusjonsplanen. Videre er fusjonen betinget av at nødvendige samtykker oppnås fra eksterne kreditorer, samt eventuelle andre tredjeparter hvis samtykke kreves.

Det legges opp til at gjennomføringen av fusjonen kan skje innen 31.12.2025.

PUNKT 1: BEGRUNNELSE FOR FUSJONEN

Historien for boligbyggelagene på Agder startet for 80 år siden, først i Kristiansand fra 1945, senere i Arendal fra 1961. Siden har boligbyggelagene hatt en viktig rolle for boligutvikling i Aust- og Vest Agder. Vi har bidratt til at det finnes attraktive og tilgjengelige boliger i alle prisklasser. I tillegg jobber vi med god boligforvaltning, både når det gjelder økonomi, boforhold, vedlikehold og oppgradering.

I løpet av 80 år har det skjedd store forandringer i landsdelen og samfunnet. Sørlandet har blitt én samlet bo- og arbeidsregion med gode forbindelser fra øst til vest. To tidligere fylker har blitt samlet til ett Agder. Stadig mer arbeid og kommunikasjon skjer digitalt. Våre medlemmer og kunder forventer at produkter og tjenester skal være attraktive, innovative og konkurransedyktige på en nasjonal konkurransearena. Det stilles også strengere krav til risikovurdering, internkontroll og interne rutiner.

Styrene til SØBO og Arendal BBL har gjort en grundig vurdering av hva som er den beste veien videre for de to boligbyggelagene. For å møte fremtiden på en best mulig måte, anbefaler styrene at de to boligbyggelagene slås sammen.

Et felles boligbyggelag gir grunnlag for bedre tjenester. Vi får et større samlet fagmiljø og bedre muligheter til å utvikle intern spisskompetanse. Dette vil bidra til innovasjon, effektivisering og bedre

produkter. Sammen skal vi jobbe videre med digitalisering og brukervennlige løsninger. Et fremtidsrettet regionalt boligbyggelag vil ta en mer tydelig rolle som en samfunnsengasjert utviklingsaktør i regionen.

Vårt mål er å bygge et sterkere boligbyggelag for hele Sørlandet med lokal tilhørighet og eierskap. Vi skal ha fullverdige kontorer i både Arendal og Kristiansand, med lokal service og god oppfølging. Det skal være enkelt for medlemmer og kunder å komme innom for å løse ulike typer behov. De ansatte vil beholde jobben, og ha sine vante arbeidssteder. Vi skal fortsatt være nære og lokale. Vi er opptatt av at våre medlemmer skal ha tilgang til gode boliger og bomiljøer. I fremtiden gjør vi dette best sammen.

Et samlet boligbyggelag vil være blant de 10 største i Norge. Vi vil ha rundt 27 000 medlemmer og 700 boligselskap til forvaltning. Dette representerer over 19 000 boliger på Agder. Det nye boligbyggelaget får over 55 ansatte med solid samlet erfaring og kompetanse. Dette vil være bra for våre medlemmer og kunder. Vi får en enda sterkere økonomi og egenkapital. Dette vil gi større kapasitet til utvikling av produkter og tjenester. Vi får også mulighet til å delta i flere boligprosjekter på hele Agder. Dette vil gi våre medlemmer tilgang til flere attraktive boliger. Et samlet regionalt boligbyggelag får en betydelig sterkere konkurransekraft.

PUNKT 2: NAVN OG LOKALISERING

Det fusjonerte boligbyggelaget skal hete Bosør BBL med merkenavnet Bosør. I beskrivende tekster vil det bli tydeliggjort at Bosør er et boligbyggelag.

Det fusjonerte boligbyggelaget skal ha fullverdige kontorer både i Kristiansand og Arendal, der boligbyggelagene har sine kontorer i dag. Det fusjonerte boligbyggelaget skal ha en god betjening av alle sine medlemmer. Vi skal fortsatt være lokalt til stede og enkelt tilgjengelige for våre medlemmer og kunder. Bosør BBL får forretningsadresse i Kristiansand og kontor i begge byer. Bosør Eiendom AS får forretningsadresse i Arendal.

PUNKT 3: OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

En fusjon av de to boligbyggelagene kan gjøres enten ved å slette begge lagene og stifte et nytt lag, eller ved å overføre all virksomhet fra det ene laget til det andre. Styrene har vurdert at det vil være mest praktisk og kostnadseffektivt å videreføre ett av lagene. Arendal BBL og SØBO er to likeverdige parter, men det må defineres et overtagende lag i fusjonen.

Etter en totalvurdering er det besluttet at SØBO, som har lengst historie, blir det overtakende laget i fusjonen. Ved iverksettelse av fusjonen endrer laget navn til Bosør BBL. Arendal BBL overdrar alle sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser, herunder kontraktsmessige rettigheter og forpliktelser overfor andelseierne, de tilknyttede borettslagene og andre kontrakter til det felles Bosør BBL.

SØBO og Arendal BBL har begge datterselskaper for eiendomsutvikling. Også disse endrer navn som følge av fusjonsprosessen. Eiendomsvirksomheten samles i datterselskaper i en egnet selskapsstruktur. Denne virksomheten får forretningsadresse i Arendal. Videre boligutvikling i de to regionene vil bli ivarettatt og videreutviklet.

PUNKT 4: ANDELSEIERNES RETTIGHETER I NYTT BOLIGBYGGELAG

Andelseierne i Arendal BBL og SØBO blir andelseiere i Bosør ved at de føres inn i andelseierboka i det fusjonerte laget. Samtlige andelseiere i de 2 boligbyggelagene vil få oppdatert sitt medlemskap elektronisk på «min side» etter fusjonsdatoen.

Andelseierne i de to lagene vil få fulle rettigheter og plikter i Bosør gjeldende fra den dato fusjonen trer i kraft. Rettighetene til andelseierne i Arendal BBL og SØBO framgår i dag av lagenes vedtekter.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for Bosør BBL. Vedtektene bygger på anbefalt standard fra NBBL. I tillegg er det utarbeidet utfyllende regler om Medlemmenes rettigheter og plikter. Disse er også basert på anbefalt standard fra NBBL. For medlemmene innebærer dette i hovedsak følgende:

a) Ansiennitet

Andelseierne i begge boligbyggelagene beholder sin opparbeidede ansiennitet. For dem som er medlem i begge lagene, vil den lengste ansienniteten være gjeldende. Ved dobbelt medlemskap, kan det ene medlemskapet overføres til en annen person i henhold til retningslinjer i Medlemmers rettigheter og plikter.

b) Felles forkjøpsrett

Medlemmer i Bosør kan benytte felles forkjøpsrett gjennom to ulike samarbeidsavtaler: Storbysamarbeidet (med virkning fra avtale mellom SØBO og Storbybolig AS, 01.03.2023.). Avtale om Felles forkjøpsrett med andre boligbyggelag (med virkning fra samarbeidet ble inngått, 01.01.2003)

c) Andelsbeløp og årskontingent

Andelenes pålydende både i Arendal BBL og SØBO er kr 500,-. Andelenes pålydende fortsetter uendret etter fusjonen. For oppstartsåret (2026) settes årskontingenten til kr. 300,-. Deretter vil det være generalforsamling i Bosør BBL som fastsetter årskontingenten.

Årskontingenten for juniormedlemskap er gratis frem til fylte 18 år i Arendal BBL og SØBO. Gratis årskontingent for juniormedlemsskap fortsetter uendret.

PUNKT 5: STYRINGSORGANENE I BOSØR BBL

Her behandles formelle forhold knyttet til de styrende organene i Bosør.

5.1. Generalforsamlingen

Medlemmene skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

Med bakgrunn i størrelsen på det fusjonerte laget er det enighet om at det skal velges delegerte og at delingstallet settes til hvert fylte 40 medlem.

De delegerte velges av og blant medlemmene etter følgende regler:

- Alle delegerte må være myndige og over 18 år.
- Medlemmer som har tegnet medlemskap etter årsskiftet kan ikke stemme ved valget av delegerte.
- Medlemmer som eier bolig i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hvert fylte 40 medlem, men minst en.
- Øvrige medlemmer velger en delegert med varamedlem for hvert fylte 40 medlem regnet etter tallet på medlemmer ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse medlemmene til et valgmøte hvor valget av delegerte blir foretatt.
- Innkallingen til valgmøtet skjer ved kunngjøring i medlemsbladet, gjennom boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte, med et varsel på minst en uke.

Valg av delegerte avholdes før ordinær generalforsamling i boligbyggelaget og valget gjelder til neste valg.

5.2. Administrativ ledelse

Arendal BBL og SØBO har drøftet og kommet til enighet om følgende:

- Kristian Råmunddal, nåværende leder i SØBO, blir administrerende direktør i Bosør.
- Per Selås, nåværende leder i Arendal BBL, blir direktør for eiendom og utvikling i Bosør.

Nåværende lederne vil dermed ha sentrale roller i videre utvikling av Bosør.

5.3. Styret

Styret i Bosør BBL skal bestå av styreleder og 6 andre representanter, inkludert 2 ansattes representanter (totalt 7 medlemmer).

Ordinære styremedlemmer og styreleder velges av generalforsamlingen. Ansattes representanter velges av de ansatte. Generalforsamlingen velger 2-3 vararepresentanter til ordinære styremedlemmer. De ansatte velger 1 vararepresentant til ansattes representanter.

Boligbyggelagslovens regler om representasjon av begge kjønn skal følges.

Styret velger selv en nestleder.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges for inntil 8 år.

5.4. Styret – fra fusjon frem til første ordinære generalforsamling

I den første valgperioden blir noen styremedlemmer valgt frem til generalforsamling i 2027, mens andre blir valgt til generalforsamling 2026. Dette gjøres for å sikre kontinuitet og rulling. Det første styret skal ha en avtalt fordeling mellom Arendal BBL og SØBO. Det velges et styremedlem mer fra SØBO, på grunn av størrelsesforholdet. Arendal får 1. varamedlem (fast møtende i styret). Kandidatene velges fra dagens styre, for å sikre kontinuitet og erfaring. For den første styreperioden i Bosør foreslås følgende styre:

• Styreleder:	Jon Duus	Arendal BBL	2027
• Nestleder:	Mardon Drangsholt	SØBO	2027
• Styremedlem	Bodil Haugen	Arendal BBL	2026
• Styremedlem	Vidar Lynnæs	SØBO	2027
• Styremedlem	Anne Wenche Emblem	SØBO	2026
• Styremedlem – ansatte	Bjørn Magne Hansen	Arendal BBL	2027
• Styremedlem – ansatte	Reidun Adin Olaisen	SØBO	2026
• 1. Vararepresentant	Finn Ljøsne	Arendal BBL	2026
• 2. Vararepresentant	Jan Hestås	SØBO	2026
• Vara – ansatte	Ellen Grestad	Arendal BBL	2026
• Vara – ansatte	Anders Robstad	SØBO	2026

De valgte personer meldes til Foretaksregisteret samtidig som boligbyggelagene melder fusjonen som gjennomført. Forhandlingsutvalget fortsetter som et felles arbeidsutvalg frem til fusjonsdato.

Dagens styremedlemmer i Arendal BBL og SØBO forslås gjenvalgt i ordinære generalforsamlinger for perioden fra fusjonsbeslutning frem til oppstartsdato for Bosør. Styrene har ansvar for den daglige driften i de to boligbyggelagene frem til fusjonen.

Etter den første valgperioden (2026/2027) velges styremedlemmer på ordinært vis. Det utarbeides en instruks for valgkomiteen som beskriver hvordan det sikres at styret fremover blir representativt i forhold til geografi, kompetanse og likestilling.

5.5. Valgkomiteen

Valgkomiteen skal ha 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Ett av medlemmene i valgkomiteen skal utpekes av styret. Øvrige medlemmer velges av generalforsamling. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Komiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteens medlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år.

5.6. Valgkomiteen – fra fusjon frem til første ordinære generalforsamling

I den første valgkomiteen velges 2 medlemmer og ett varamedlem fra hver av de to nåværende boligbyggelagene, Arendal BBL og SØBO. I den første valgperioden er valgkomiteens leder fra Arendal.

På denne bakgrunn foreslås følgende personer til den første valgkomiteen i Bosør:

Medlem valgkomite (leder)	Egil Norman Olsen	Arendal BBL
Medlem valgkomite	Olaug Kaasa	Arendal BBL
Medlem valgkomite	Tine C. Rosander Haugsgjerd	SØBO
Medlem valgkomite	Leif Otto Torjusen	SØBO
Varamedlem	Per Svein Høyer-Jonassen	SØBO
Varamedlem	Tormod Vågsnes	Arendal BBL

PUNKT 6: ANSATTE

Boligbyggelagene har arbeidsgiveransvar for sine respektive medarbeidere og dette vil overføres til det fusjonerte boligbyggelaget.

Fusjon regnes som virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljølovens kapittel 16. Alle ansettelsesforhold blir knyttet til Bosør. Arendal BBL og SØBO har informert sine ansatte om det pågående arbeidet med fusjon. Det har vært avholdt informasjons- og drøftingsmøter med de ansattes tillitsvalgte og de ansattes rettigheter etter arbeidsmiljøloven følges opp.

Styrene i de to boligbyggelagene er enige om at alle ansatte skal kunne videreføre sitt ansettelsesforhold basert på gjeldende lønnsvilkår. Bosør skal ha konkurransedyktige betingelser. Totalbudsjett for pensjon, forsikring og andre ordninger holdes på dagens nivå. Personalordninger avklares i detalj etter fusjonsvedtak i samråd med tillitsvalgte.

Alle skal kunne ha fast kontorplass på samme lokasjon som i dag. Lokal ledelse og oppfølging skal ivaretas. Alle i ledergruppa skal være jevnlig til stede på begge lokasjoner.

Ansatte i Arendal BBL og SØBO er orientert om fusjonsforhandlingene gjennom flere møter og samlinger. Et flertall av de ansatte er positive til en fusjon. For de ansatte vil ett felles boligbyggelag bidra til tryggere og mer attraktive lokale arbeidsplasser i årene fremover.

PUNKT 7: DEN FORMELLE PROSESSEN FRAM TIL GJENNOMFØRT FUSJON

Det avholdes generalforsamlinger i Arendal BBL og SØBO den 05.06.25. som skal behandle og godkjenne fusjonsplanen med vedlegg.

Godkjennelse av fusjonsplanen skal finne sted med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i hvert av boligbyggelagene.

Etter eventuelle vedtak i respektive generalforsamlinger sendes melding til Foretaksregisteret snarest og senest en måned etter vedtaket om fusjon. Foretaksregisteret sørger for at Fusjonsbeslutningen kunngjøres og oppfordrer boligbyggelagenes kreditorer til å komme med eventuelle innsigelser mot fusjonen innen 6 uker.

Når 6-ukers fristen er utløpt og eventuelle krav fra kreditorene er avklart kan det gis melding til Foretaksregisteret om at fusjonen skal gjennomføres. Melding til Foretaksregisteret sendes så snart eventuelle kreditor krav er avklart, og nødvendige interne prosesser er gjennomført. Så snart Foretaksregisteret har registrert denne meldingen er fusjonen gjennomført.

Inntil fusjonen er registrert skal boligbyggelagens midler holdes adskilt.

Regnskapsmessig skal det overdragende laget drives for det overtakende lagets regning jf. bbl. § 9-4 første ledd nr. 2 fra dato for gjennomført fusjon.

Sammenslåingen skjer med regnskapsmessig kontinuitet slik at det sammenslåtte selskapet viderefører regnskapsførte verdier av de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som foreligger.

I perioden fra styrene har inngått denne fusjonsplan og frem til gjennomført fusjon skal selskapenes virksomhet begrense seg til aktiviteter som ligger innenfor selskapenes ordinære forretningsvirksomhet, og det skal ikke anskaffes eller avhendes vesentlige anleggsaktiva, opptas nye kreditter eller stilles nye sikkerheter uten at dette er skriftlig avtalt mellom partene.

PUNKT 8: TIDSPUNKT FOR GJENNOMFØRING AV FUSJONEN

Fusjonen gjennomføres skattemessig med virkning fra tidspunktet for fusjonens selskapsrettslige ikrafttredelse, det vil si så snart meldingen om iverksettelse av fusjonen er registrert i Foretaksregisteret.

Fusjonen skal gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2025. Arendal BBL og SØBO fører separate regnskaper inntil fusjonen er endelig registrert gjennomført. Det vil bli utarbeidet ett felles regnskap for Bosør sin samlede virksomhet for regnskapsåret 2025.

PUNKT 9: UTKAST TIL ÅPNINGSBALANSE FOR DET FUSJONERTE LAGET

I vedlegg 3 a) er det inntatt utkast til åpningsbalanse for Bosør. Åpningsbalansen er en sammenstilling av eiendeler og gjeld fra henholdsvis Arendal BBL og SØBO. Utkast til åpningsbalanse er utarbeidet med utgangspunkt i styregodkjente og reviderte årsregnskaper per 31.12.2024. jf. regnskapsloven § 5-14. Åpningsbalansen er bekreftet av revisor, se vedlegg 3 b).

PUNKT 10: VEDTEKTER OG MEDLEMMERS RETTIGHETER OG PLIKTER

Vedtekter og Medlemmers rettigheter og plikter, som skal gjelde for Bosør følger vedlagt, og vedtas ved denne fusjonsplanen. Dokumentene bygger på NBBLs standard, justert for tilpasninger i et sammenslått selskap og etter enighet i styrene i Arendal BBL og SØBO.

PUNKT 11: VEDLEGG

1. Årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding for 2024 for Arendal BBL
2. Årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding for 2024 for SØBO
3. a) Estimert åpningsbalanse for Bosør BBL
b) Revisors bekreftelse av åpningsbalansen
4. Vedtekter for Arendal BBL
5. Vedtekter for SØBO
6. Vedtekter for Bosør BBL
7. Utfyllende regler om medlemmenes rettigheter og plikter
8. Instruks for valgkomite

Styret i Arendal Boligbyggelag, Arendal; 15.05.25. (dokumentet er elektronisk signert).

Sign.
Jon Andreas Duus
Styreleder

Sign.
Bjørn Magne Hansen
Styremedlem

Sign.
Inger Marie Hansen Sørvig
Styremedlem

Sign.
Per Olav Nærestad
Nestleder

Sign.
Bodil Pihlfeldt Haugen
Styremedlem

Sign.
Sissel Merete Andersen
Styremedlem

Sign.
Per R. M. Selås
Daglig leder

Styret i Sørlandet Boligbyggelag, Kristiansand, 15.05.25. (dokumentet er elektronisk signert)

Sign.
Anne Wenche Emblem
Styreleder

Sign.
Kristin Haugland Rønning
Styremedlem

Sign.
Tom Ivar Henriksveen
Styremedlem

Sign.
Mardon Drangsholt
Nestleder

Sign.
Vidar Lynnæs
Styremedlem

Sign.
Astrid Jansen
Styremedlem

Sign.
Anders Robstad
Styremedlem

Sign.
Hans Kristian Råmunddal
Adm. dir.

Inger Mari Hansen Sørvig
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal boligbyggelag
75b4b572-7a15-4c6b-b43a-288e9967011d - 2025-05-15 23:14:46 UTC +03:00
BankID - ab9ada88-3c59-4b80-84be-168ff0b78adc - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Vidar Lynnæs
6b42e023-2b51-40fe-99ba-51500432719d - 2025-05-15 23:15:52 UTC +03:00
BankID - 147a0939-8060-4f46-a10c-83c138b35a98 - NO

Tom Ivar Henriksveen
3dee92c3-f289-428e-b261-9c23a843ea7e - 2025-05-15 23:17:34 UTC +03:00
BankID - 2c3bcccc-e283-4dbe-ac89-1843e45574c0 - NO

Sissel Merete Andersen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal Boligbyggelag
5e7a2382-85c5-4597-8d9a-72e9abe5791e - 2025-05-15 23:19:21 UTC +03:00
BankID - 1daa1185-f47f-42ba-9567-1df1076d1e15 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Hans Kristian Råmunddal
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørlandet Boligbyggelag
ec81cd74-39ac-4683-a078-d8d23697a85b - 2025-05-15 23:19:33 UTC +03:00
BankID - e35099c7-3300-4738-ab35-e1ec2fe28186 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Astrid Jansen
bd029509-e944-4e08-84c7-f72c47afe456 - 2025-05-15 23:20:21 UTC +03:00
BankID - bd510779-e228-4c25-95e7-f55c845b510a - NO

Per Riggert Magnus Selås
cdb6152f-d97d-4928-94ac-e5119d4d637e - 2025-05-15 23:14:52 UTC +03:00
BankID - 79c53163-a2af-4943-8bf7-5262faeea02c - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Bodil Pihlfeldt Haugen

68446458-d7ab-4144-939b-7adb6f9f273e - 2025-05-15 23:27:54 UTC +03:00

BankID - 5d29609d-3ea9-46b5-b153-751084ebe692 - NO

Jon Andreas Duus

f55b40d2-b63a-4bcd-bc7e-8fe0fc9ab82e - 2025-05-16 07:25:31 UTC +03:00

BankID - ced107d5-66ca-404f-a031-9ed2f9e78d33 - NO

Anne Wenche Emblem

7f3fb27d-982a-4320-b551-a375a15db718 - 2025-05-16 08:34:21 UTC +03:00

BankID - e63673bf-b08d-46e8-b165-1c8d7705119d - NO

Anders Robstad

1e0dad36-a348-45fa-9112-e2392e06a814 - 2025-05-16 09:37:27 UTC +03:00

BankID - 781a0cec-0db7-477b-b7ee-ace267f288d5 - NO

Per Olav Nærestad

05a5528a-39ce-4e72-ae50-8a81c606ae04 - 2025-05-16 12:00:04 UTC +03:00

BankID - 0e7bd4e4-c50e-4566-988f-7abae1292be6 - NO

Mardon Drangsholt

58f929fc-c627-40e3-92d5-d8eb97b32948 - 2025-05-16 13:18:16 UTC +03:00

BankID - fa7ae9c3-69a6-43bc-83ee-148f7106d79e - NO

Bjørn Magne Hansen

681c849d-75f3-4f13-b800-53f2f6f06180 - 2025-05-16 15:41:03 UTC +03:00

BankID - d0f715b0-787f-42ed-bf2d-b50321abd9e7 - NO

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 9 pages before this page

Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Kristin Haugland Rønning

2502910f-7772-4d7d-9036-289ffcb1e121 - 2025-05-16 17:18:10 UTC +03:00

BankID - 945bdebb-d27a-4575-b52f-f1f185b98504 - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Årsberetning Årsregnskap 2024



Kuviga Borettslag fikk «ny drakt» i 2024

Året 2024 i tall og bilder.

Nøkkeltall Boligbyggelaget	Enhet	31.12.23	31.12.24
Antall medlemmer	Personer	7889	8384
Nye medlemmer i året	Personer	705	693
Antall juniormedlemmer	Personer	113	146
Antall boliger til forvaltning	Boliger	5171	5513
Antall boligselskaper	Selskaper	247	255
Ferdigstilte nye boliger	Boliger	25	20
Igangsatte boliger	Boliger	20	10
Sum innkrevde fellesutgifter	Mill. kr	283	313
Samlet lånevolum	Mrd. kr	1,2	1,1



Bilde: Sommeravslutning med ansatte, frisbee golf, juni 2024.

Styrets årsberetning 2024



Bilde: Vollene seniorsenter

Formål

Arendal Boligbyggelag er et samvirkeforetak som har som hovedformål å skaffe boliger til sine andelseiere (medlemmer) gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for disse. Arendal Boligbyggelag ble stiftet i 1961, har kontoradresse i Arendal og bygger og forvalter boliger på Agder.

Nedenfor beskrives virksomhetsområdene kort:

FORVALTNING

Forretningsførsel

Boligbyggelaget forvalter i dag 5513 boliger fordelt på borettslag, garasjelag, sameier og stiftelser. Ca 35 % av boligene er organisert i tilknyttede borettslag.

Arendal Boligbyggelag er et autorisert regnskapsførerkontor og utfører all regnskapsførsel etter Regnskap Norges kvalitetskrav.

Andre deler av forretningsførselen er innkreving av fellesutgifter, budsjettering og finansiering. Videre gjelder det bistand til styrearbeid, gjennomføring av generalforsamlinger og andre løpende saker for boligselskapene.

Rådgivning.

Boligbyggelaget yter også en del tilleggstjenester for boligselskapene i form av økonomisk, merkantil og juridisk rådgivning. Juridisk rådgivning

er en betalt tjeneste. Men i samarbeid med If kan vi tilby 15 timer gratis juridisk rådgivning for de boligselskapene som benytter Totalforsikringen for boligselskaper. Ellers har vi et tett samarbeid med advokatene i Norske Boligbyggelag.

Jusskolen ble lansert i 2024 det ble 4 gjennomført kurskvelder. Boligbyggelagets jurist har tatt for seg problemstillinger som er relevante for styremedlemmer i deres arbeid i boligselskapene.

Forsikring og finansiering

Boligbyggelaget forhandler frem gode felles avtaler for forsikring og finansiering som selskapene nyter godt av. I 2024 fornyet vi en avtalen med If som hovedleverandør av «Totalforsikring for boligselskaper».

For å opprettholde lave premier fremover er man avhengig av at boligselskapene har et stort fokus på skadevern.

Borettslagene har sikret fellesutgiftene sine gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, slik at man i borettslagene ikke skal bli «ansvarlig for naboens felleskostnader».

De siste par årene har vi hatt økende rentenivå og betydelig prisvekst på andre varer og tjenester. Dette har skapt økt fokus på budsjettprosessene. Boligbyggelaget er opptatt av å bistå boligselskapene med å oppnå gunstige og forutsigbare finansieringskostnader. Vi gjennomfører fortløpende tilbudsinnhenting i forbindelse med refinansiering og følger opp rentenivå for øvrig på vegne av boligselskapene.

HMS.

I 2024 har det vært stor aktivitet innenfor HMS-arbeidet for boligselskapene. Vi benytter et moderne, nettbasert HMS-system, Arendal HMS, som lagene får tilgang til

digitalt. Erfaringen så langt er positive og stadig flere tar i bruk det nye HMS-systemet. Alle boligselskapene er pålagt å drive et HMS-arbeid. Dette er også et svært viktig arbeid for å gi trygghet for folk og eiendeler. For å understreke viktigheten av dette arbeidet har vi for 2025 innført en rabatt på forretningsførselen for de som benytter Arendal-HMS. Det er også blitt avholdt 7 informasjonsmøter om HMS.

Drift og skadebehandling

Vi har to fast ansatte driftsledere. En stor del av arbeidet er knyttet til faste vedlikeholdsavtaler og vannsjekker som gir reduserte forsikringskostnader. Videre står vi for skadehåndtering for boligselskapene i forbindelse med forsikringsskader. Det er behandlet ca 100 forsikringsskader i året.



Bilde: Prosjektleder Atle Thomassen, Arendal BBL og styreleder Eirik Myklegård i Strømsbu Terrasse Borettslag har gjennomført prosjekt med fornyelse av terrassene.

Rehabilitering og prosjektleidelse

Teknisk avdeling utfører planlegging og oppfølging av flere større rehabiliteringsoppdrag. Dette gjelder store prosjekter på rehabilitering av tak, fasade, vann- og avløpsanlegg, herunder oppgradering av bad. Rehabiliteringsprosjektene bidrar også til redusert energiforbruk og mer bærekraftige løsninger.

Vedlikeholdsplanlegging.

Vedlikeholdsplanlegging er viktig for å ivareta bygninger på en økonomisk god måte. Vi benytter også her et nytt digitalt system som heter Arendal-Vedlikehold. Dette er interaktivt slik at styret kan ajourholde planen i takt med at tiltak gjennomføres. Prosjektleder følger opp planene og de revideres jevnlig.

Sørlandsbolig as

I 2022 stiftet vi selskapet Sørlandsbolig AS med tanke på å kunne utvikle tjenester og eie utleieboliger for et forventet voksende behov for utleieboliger. De økonomiske rammebetingelsene for å bygge eller eie utleieboliger har imidlertid ikke ligget godt nok til rette for å sette i gang bygging foreløpig. Det er derfor ikke foretatt reelle investering i utleieboliger p.t.

NYE BOLIGER

Abbl Boligutvikling AS ble opprettet for å forestå planlegging og utbygging av nye boliger. Selskapet er 100 % eid av boligbyggelaget. Datterselskapene Neskilen Bolig AS og Abbl Bolig AS ble fusjonert inn i Abbl Boligutvikling i 2024. Det er nå bare ett datterselskap, Østregate Utvikling as, som eier tomt i Østregate.

I tillegg kommer tilknyttede selskaper:

- Borgåsen Utvikling AS (50%)
- Nedenes Vekst AS (33%)
- Påskedagsheia Bolig AS (33%)

Styret i Arendal Boligbyggelag har fortløpende blitt orientert om virksomheten i selskapene.

På Tybakktoppen på Tromøy har vi tilgang til flere tomter som blir realisert den nærmeste tiden. Selskapene har også flere andre boligtomter under utvikling, og jobber stadig for å fremskaffe flere tomter og prosjekter.



Bilde: Illustrasjon fra Moy Terrasse, med begge byggetrinn og felleshus som nå er ferdigstilt.

Selskapet Borgåsen Utvikling AS eies 50/50 sammen med OBOS Block Watne og bygger prosjektet Moy Terrasse, på Vik i Grimstad. I 2024 ble de siste 16 av i alt 32 leiligheter i to blokker ferdigstilt. 5 boliger er pt. usolgte. Prosjektet er unikt i regionen med sitt felleshus med selskapslokale, kjøkken, hybel, trimrom og hobbyrom.

Nedenes Vekst og Påskedagsheia Bolig eies sammen med OBOS Block Watne og BRG Bolig as, med 1/3 på hver. På Påskedagsheia er det et stort utbyggingspotensial for eneboliger, rekkehus og leiligheter. I løpet av 2024 ble 4 eneboliger i kjede ferdigstilt og startet bygging på 10 leiligheter.

ORGANISASJON OG MEDLEMMER

Medlemmer og medlemskontakt

Medlemstallet i boligbyggelaget har økt bra over mange år og har nå passert 8384 medlemmer.



Bilde: Gratis medlemskap for juniormedlemmer, dvs. under 18 år.

Medlemsfordeler

Forkjøpsrett er den største enkeltfordelen for medlemmer i boligbyggelaget. Forkjøpsretten annonseres nå kun på våre nettsider, men er også tilgjengelig på «Min side» og i medlems-app'en.

Flere av våre medlemmer har også benyttet forkjøpsrett på nye boliger.

Vi har videreført samarbeidet med boligbyggelagenes felles selskap, Pivotal, om vårt medlemsprogram. Gjennom dette programmet har våre medlemmer tjent opp over en halv million kroner i bonus, dette er over 25% økning fra tidligere år. Vi vil fortsette det gode arbeidet med fordeler for medlemmer, og boligselskaper.

Informasjon og opplæring

Boligbyggelaget har gitt ut 3 nummer av Bomagasinet i 2024.

Det er avholdt kurs for nye styremedlemmer og julekonferanse i desember 2024. Vi har også benyttet oss av Styreskolen som er et interaktivt opplæringsprogram for å kunne tilby grunnleggende opplæring av tillitsvalgte.

Samarbeid

Arendal Boligbyggelag er tilknyttet Norske Boligbyggelag, NBBL, som er boligbyggelagenes «sterke stemme» når det gjelder næringspolitikk og rammebetingelser for vår virksomhet.

Det er videre et godt samarbeid med Norske Boligbyggelag om kurs, opplæring og juridiske tjenester.

Vi samarbeider også med NBBL om Arendalsuka. I 2024 arrangerte vi en hel dag på taket vårt med ulike seminarer, med fokus miljøtiltak, energipriser, bofellesskap og hvordan skaffe nok boliger i lys av rammebetingelser generelt og naturavtalen spesielt. Seminarene ble godt besøkt av tillitsvalgte, ulike samarbeidspartnere og representanter

fra flere boligbyggelag. Det var en god arena for erfaringsutveksling og ny kompetanse.

Arendal Boligbyggelag samarbeider med flere andre boligbyggelag. Vi er bl.a. med i en gruppering som kalles «Landsbylagene» som diskuterer relevante problemstillinger for lag på vår størrelse.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling for Arendal Boligbyggelag ble holdt på Arendal Kulturhus.

Styret

Styret har hatt 6 møter og behandlet 49 saker. Det er tegnet styreansvarsforsikring.

Administrasjon

Pr. 31.12.24 hadde boligbyggelaget 19 ansatte. Dette tilsvarer 18 årsverk.

Likestilling og miljø.

Styret i boligbyggelaget består av 3 kvinner og 3 menn. I boligbyggelaget jobbet det 8 kvinner og 11 menn pr 31.12.24. Det har vært et sykefravær på ca 7 %, herav 4 % langtidsfravær, blant de ansatte. Bedriften forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

ØKONOMI

Regnskapet er satt opp etter krav for små foretak etter regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd etter skatt på kr 2.276.853,- i Arendal Boligbyggelag. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital. Sum bokført egenkapital utgjorde ved utgangen av året kr 31.807.652,-, hvorav selskapets frie egenkapital utgjorde kr 28.840.172. Det er ikke krav om utarbeidelse av konsernregnskap for Arendal Boligbyggelag. Det vises for øvrig til egne regnskaper for datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Boligbyggelaget har for tiden god likviditet og likviditetsrisiko vurderes for tiden som liten.

Boligbyggelagets virksomhet medfører økonomisk risiko. Spesielt stor risiko knytter det seg til ulike deler av boligbygging. Pr. 31.12.24 hadde vi 10 boliger under bygging. Vi hadde 5 ferdigstilte, usolgte boliger. Dette gjelder samlet for heleide og deleide selskaper.

FREMTIDSUTSIKTER

Arendal Boligbyggelag har en sterk lokal forankring og ønsker å holde på nærhet til våre kunder. Fremover blir det likevel viktig å fortsette utviklingen av gode digitale løsninger, slik at vi kan tilby konkurransedyktige tjenester og produkter. Våre kunder ønsker fortsatt lokal bistand til faglig rådgivning på drift og vedlikehold av bomiljøene. Utvikling av eksisterende boligmasse med bærekraftige løsninger vil fremover ha økt fokus. Arendal Boligbyggelag ønsker å være et byggende boligbyggelag og har behov for å skaffe innpass i nye tomter og boligprosjekter.

I styret har det over flere år foregått en løpende vurdering om hvordan man møter fremtiden for et mellomstort boligbyggelag med base i Arendal.

Til tross for en svært positiv utvikling i Arendal Boligbyggelag over mange år, så ligger det flere store utfordringer i årene fremover som man må forholde seg til.

De siste årene er det blitt sterkere konkurranse og tydeligere krav om videre utvikling. Større boligbyggelag ønsker å ta markedsposisjoner i vår region, og flere private aktører ser muligheter på våre tjenesteområder.

Det offentlige øker sine krav til internkontroll, dokumentasjon og rapportering. Våre kunder og medlemmer ønsker mer effektive brukervennlige digitale løsninger.

Høsten 2024 ble det derfor innledet samtaler mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Selv om de to boligbyggelagene har noe ulik størrelse, så ser begge styrene de samme utfordringer fremover. De to styrene ønsket derfor å se nærmere på mulighetene for om ett felles boligbyggelag på Agder vil gi bedre muligheter for å sikre gode lokale tjenester og lokalt eierskap i årene fremover.

Det ble nedsatt et forhandlingsutvalg som har jobbet mye med denne saken. Dette resulterte i at den 23.04.25 vedtok i de to styrene å anbefale en fusjon mellom boligbyggelagene. Saken kommer opp i ordinære generalforsamlinger i begge organisasjoner 05.06.25.

I korte trekk er styrenes anbefaling knyttet til tre hovedpunkter.

Større

Felles ressurser, solid økonomi og styrket egenkapital vil gi bedre utviklingsmuligheter og sterkere konkurransekraft. En samlet organisasjon blir en tydeligere og sterkere aktør for hele Agder. Vi blir blant de 10 største boligbyggelagene i Norge, med 27 000 medlemmer og 650 boligselskap til forvaltning. Det nye boligbyggelaget får over 50 ansatte i Arendal og Kristiansand. Ved å samle ressursene får vi en samlet egenkapital på over 150 millioner i konsernet som vil bidra til en solid utviklingskraft og lokal tilstedeværelse for årene fremover.

Bedre

Ett samlet boligbyggelag vil gi medlemmene forkjøpsrett på boliger i hele Agder og i øvrige deler av landet gjennom storbysamarbeidet og «felles forkjøpsrett». Ett samlet fagmiljø gir økt kapasitet til utvikling av bedre produkter og tjenester. Vi får mulighet for deltakelse i flere attraktive boligprosjekter på hele Agder - til glede for våre medlemmer. Sammen får vi flere fagressurser og mer spisskompetanse. Dette gir bedre grunnlag for innovasjon og nytenkning, og rom for økt grad av digitalisering og brukervennlige løsninger. Sammen får vi mer kapasitet til risikostyring og kvalitetskontroll, og effektiv intern drift. Sammen får vi en tydeligere rolle som en fremtidsrettet aktør i regionen.

Fortsatt lokale

En fusjon vil trygge arbeidsplasser og sikre lokalt tilgjengelig kompetanse på fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. Begge organisasjoner har kompetente og serviceinnstilte ansatte, med lang og god kjennskap til kunder og lokalmarkedet. Vi skal sammen bygge et felles boligbyggelag med lokalt eierskap og tilstedeværelse.

Styret vil sterkt anbefale at generalforsamlingen stemmer for en fusjon mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Med ett felles boligbyggelag på Agder vil vi sammen sikre gode lokale tjenester og lokale arbeidsplasser i mange år fremover.

TAKK

Styret vil takke boligselskapene, andre forretningsforbindelser, tillitsvalgte og administrasjonen for godt samarbeid gjennom året.

Arendal, 05.05.2024

Styret i Arendal Boligbyggelag:

Jon Duus, styreleder

Per Olav Nærestad, nestleder

Inger Mari Sørvig, styremedlem

Sissel Andersen, styremedlem

Bodil Haugen, styremedlem

Bjørn Magne Hansen, ansattes
representant

Per Selås, daglig leder

STYRET

Styreleder: Jon Duus, Kirkeveien 172, 4817 His (2023)
Nestleder: Per Olav Nærestad, Tollef Omholts vei 13, 4818 Færvik (2024)
Styremedlem: Sissel Andersen, Tollmo 21, 3740 Skien (2024)
Styremedlem: Bodil Philfeldt Haugen, Veslekroken 4A, 4846 Arendal (2024)
Styremedlem: Inger Mari Sørvig, Kystveien 24, 4841 Arendal (2023)
Styremedlem: Bjørn Magne Hansen, Lona Austre Moland, 4843 Arendal
(Ansattes representant - valgt i 2023)

Varamedlemmer:

1. Harald Worren, Kystveien 117, 4842 Arendal
2. Lise Neset, Mariåsen 1 C, 4839 Arendal

Per Erik Hansen, Skoleveien 15, 4810 Eydehavn (Vara ansatte.valgt i 2023)

VALGKOMITE:

Medlem: Egil Normann Olsen, Vestre Strømsbuvei 13, 4839 Arendal
Medlem: Geir Lind, Bratthenget 2B, 4846 Arendal
Medlem: Olaug Kåsa, Furuliveien 10, 4878 Grimstad

REVISJON:

PWC as
v/ Torbjørn Aarli

ADMINISTRASJONEN:

(Pr. 31.12.24)
Per Selås, daglig leder
Bjørn Magne Hansen, teknisk leder
Jan Audun Bråtlund Andersen, prosjektleder
Atle Thomassen, prosjektleder
Tor Georg Skjølsvik, driftsleder boligservice
Sigbjørn Kristiansen, driftsleder boligservice
Talleiv Midtgarden, HMS-rådgiver
Carl Vidar Egeland, avdelingsleder, aut. regnskapsfører
Ellen Grestad, forvaltningskonsulent
Lise Bakke Upsahl, Markeds- og kommunikasjonsansvarlig
Katarina Ullaland Folkestad, kunderådgiver - Kam
Thomas Noddeland, kunderådgiver - Kam
Linda Finsrud, aut. regnskapsfører
Berit Fjærbu, Økonomimedarbeider (80 %)
Per Erik Hansen, aut. regnskapsfører
Anne Maren Fidje Fjærbu, aut. regnskapsfører
Kirsti Marie Løkstad Gundersen, Økonomimedarbeider
Kaja Dullerud Stig, Økonomimedarbeider
Eirik Mo, jurist

Resultatregnskap

Arendal Boligbyggelag

Driftsinntekter	Note	2024	2023
Salg av tjenester		22 261 614	20 319 373
Andre inntekter		7 526 176	6 167 427
Sum driftsinntekter		<u>29 787 790</u>	<u>26 486 800</u>
Driftskostnader			
Personalkostnader m.m	1, 2	19 354 373	17 074 687
Avskrivning på varige driftsmidler	3	182 855	173 796
Kurs og møteutgifter		388 391	509 639
Utgifter i forbindelse med salg leiligheter		9 477	11 823
Drift og vedlikehold kontor		1 074 216	1 074 832
Datakostnader		3 089 073	2 724 473
Telefon, porto, rekvisita etc.		514 512	576 319
Informasjonskostnader, annonser etc.		698 326	819 876
Honorarer		571 159	598 094
Annen driftskostnad		2 009 352	1 800 020
Sum driftskostnader		<u>27 891 736</u>	<u>25 363 560</u>
Driftsresultat		<u>1 896 054</u>	<u>1 123 240</u>
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		713 102	800 756
Renteinntekt		959 984	525 749
Annen finansinntekt		29 484	33 504
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	36 935
Rentekostnad til foretak i samme konsern		498 499	394 354
Rentekostnad		2 570	6 032
Resultat av finansposter		<u>1 201 501</u>	<u>922 688</u>
Resultat før skattekostnad		3 097 555	2 045 928
Skattekostnad på resultat	4	820 702	582 025
Årsresultat	7	<u>2 276 853</u>	<u>1 463 903</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 276 853	1 463 903
Sum overføringer		<u>2 276 853</u>	<u>1 463 903</u>

Balanse

Arendal Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	42 066	7 831
Sum immaterielle eiendeler		<u>42 066</u>	<u>7 831</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	262 665	173 798
Sum varige driftsmidler		<u>262 665</u>	<u>173 798</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	7 707 204	7 569 982
Investeringer i aksjer og andeler		1 594 813	1 594 813
Sum finansielle anleggsmidler		<u>9 302 016</u>	<u>9 164 794</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 606 748</u>	<u>9 346 424</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 932 232	4 622 607
Fordringer på selskap i samme konsern	6	13 230 620	12 517 143
Andre kortsiktige fordringer		816 024	272 660
Sum fordringer		<u>16 978 876</u>	<u>17 412 410</u>
Bankinnskudd		27 342 112	20 085 113
Sum omløpsmidler		<u>44 320 987</u>	<u>37 497 523</u>
Sum eiendeler		<u>53 927 735</u>	<u>46 843 946</u>

Balanse

Arendal Boligbyggelag

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7	2 967 481	2 612 681
Sum innskutt egenkapital		<u>2 967 481</u>	<u>2 612 681</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	28 840 172	26 563 319
Sum opptjent egenkapital		<u>28 840 172</u>	<u>26 563 319</u>
Sum egenkapital		<u>31 807 652</u>	<u>29 176 000</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 858	517 532
Betalbar skatt	4	816 233	412 270
Skyldig offentlige avgifter		2 715 982	3 004 705
Annen kortsiktig gjeld konsern	6	10 199 085	9 524 660
Annen kortsiktig gjeld		7 302 924	4 208 779
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 120 083</u>	<u>17 667 946</u>
Sum gjeld		<u>22 120 083</u>	<u>17 667 946</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>53 927 735</u>	<u>46 843 946</u>
Arendal, 05.05.2025			
Styret i Arendal Boligbyggelag			
Jon Andreas Duus Styreleder	Inger Mari Hansen Sørvig Styremedlem	Per Olav Nærestad Nestleder	Bjørn Magne Hansen Styremedlem
Bodil Pihlfeldt Haugen Styremedlem	Sissel Merete Andersen Styremedlem	Per Riggert Magnus Selås Daglig leder	
Arendal Boligbyggelag			Side 4

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, er føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet/det tilknyttede selskapet. Når utbytte/konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	15 082 587	12 715 710
Arbeidsgiveravgift	2 569 736	2 190 560
Pensjonskostnader	1 071 430	1 692 428
Andre lønnsrelaterte ytelser	630 621	475 989
Sum	19 354 374	17 074 687

Sysselsatte årsverk	18	16
---------------------	----	----

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Pensjoner

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets ansatte har i tillegg en tariffestet avtalefestet førtidspensjonsordning (usikret ordning).

Selskapets ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 62 år. Forpliktelsen i følge ordningen er ikke regnskapsført som gjeld. Ordningen omfatter alle ansatte.

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Maskiner	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 251 656	1 251 656
Tilgang	271 722	271 722
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 523 378	1 523 378
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	-1 260 714	-1 260 714
Balanseført verdi 31.12.2024	262 664	262 664

Årets avskrivninger	182 855	182 855
---------------------	---------	----------------

Økonomisk levetid	5år
Avskrivningsplan	Lineært

Note 4 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2024	2023
Midlertidige forskjeller		
Varige Driftsmidler	-137 416	-30 853
Fordringer	-250 000	-250 000
Gevinst- og tapskonto	196 206	245 257
Grunnlag for utsatt skatt	-191 210	-35 596
Utsatt skatt	-42 066	-7 831
Utsatt skatt i balansen	-42 066	-7 831
Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Betalbar skatt	854 937	412 270
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-34 235	169 755
Skattekostnad	820 702	582 025
Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Beregnet betalbar skatt	709 211	281 511
Skatteeffekt på konsernbidrag	-38 704	0
Formuesskatt	145 726	130 759
Betalbar skatt	816 233	412 270

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Avgitte garantier	2 860 000	62 860 000
Sum	2 860 000	62 860 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i datterselskaper	2024	2023
Varige driftsmidler	262 665	173 798
Kundefordringer	2 932 232	4 622 607
Andre fordringer	14 046 644	12 789 803
Sum	17 241 541	17 586 208

Note 6 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel
Datterselskap:		
ABBL Boligutvikling AS	Arendal	100 %
Sørlandsbolig AS	Arendal	100 %

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	2 612 681	26 563 319	29 176 000
Årets resultat	0	2 276 853	2 276 853
Tilgang andeler (medlemmer)	354 800	0	354 800
Egenkapital 31.12.2024	2 967 481	28 840 172	31 807 652

Årsregnskap

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Bjørn Magne	BANKID	2025-05-13 17:12
Haugen, Bodil Pihlfeldt	BANKID	2025-05-10 07:46
Nærestad, Per Olav	BANKID	2025-05-08 12:48
Duus, Jon Andreas	BANKID	2025-05-08 13:50
Sørvig, Inger Mari Hansen	BANKID	2025-05-08 12:56
Selås, Per Riggert Magnus	BANKID	2025-05-08 13:16
Andersen, Sissel Merete	BANKID	2025-05-14 19:44



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arendal Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av boligbyggelaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligbyggelagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Torbjørn Aarli".

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG - ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret

Styret har siden generalforsamlingen 22. mai 2024 hatt følgende sammensetning:

Anne Wenche Emblem	styreleder	valgt til 2026
Mardon Drangsholt	styremedlem	valgt til 2026
Tom Henriksveen	styremedlem	valgt til 2026
Anders Robstad	styremedlem (ansatte)	valgt til 2026
Vidar Lynnæs	styremedlem	valgt til 2025
Kristin Rønning	styremedlem	valgt til 2025
Astrid Jansen	styremedlem	valgt til 2025
Jan Hestås	1. vara	valgt til 2025
Trude Kristensen	2. vara	valgt til 2025
Lennart Karlsen	3. vara	valgt til 2025
Reidun Adin Olaisen	Vara (ansatte)	valgt til 2025

Det har vært avholdt totalt 8 styremøter og en strategisamling. Styret behandlet 58 saker i 2024.

Eierskap og strategi

SØBO (Sørlandet Boligbyggelag) er et samvirkeforetak som er eid av sine medlemmer/andelseiere og har som hovedformål å skaffe boliger og forvalte boliger for andelseierne.

I vår strategiplan for 2023-2025 er følgende overordnede satsingsområder definert:

Medlemsutvikling:

Vi skal ha en tydelig posisjon som Sørlandets største boligbyggelag med forkjøpsrett og andre attraktive medlemsfordeler for medlemmer i alle aldre og livssituasjoner.

Boligforvaltning:

Vi skal være en ledende tilbyder i vår region på forretningsførsel, regnskap og tekniske tjenester til boligselskap.

Boligutvikling:

Vi skal være aktivt involvert i attraktive og bærekraftige boligprosjekter på Sørlandet.

Vår visjon:

Sammen skaper vi trygge rammer for gode hjem!

Verdier:

SØBO har valgt følgende verdier som vi ønsker skal prege alt vårt arbeid:

Kompetente:

Vi har solid og riktig kompetanse som vi bruker for å løse våre oppgaver på best mulig måte.

Ansvarlige:

Vi tar ansvar for arbeidsmiljø, medlems-/kunde-relasjoner, samfunnet rundt oss, klima og miljø.

Vennlige:

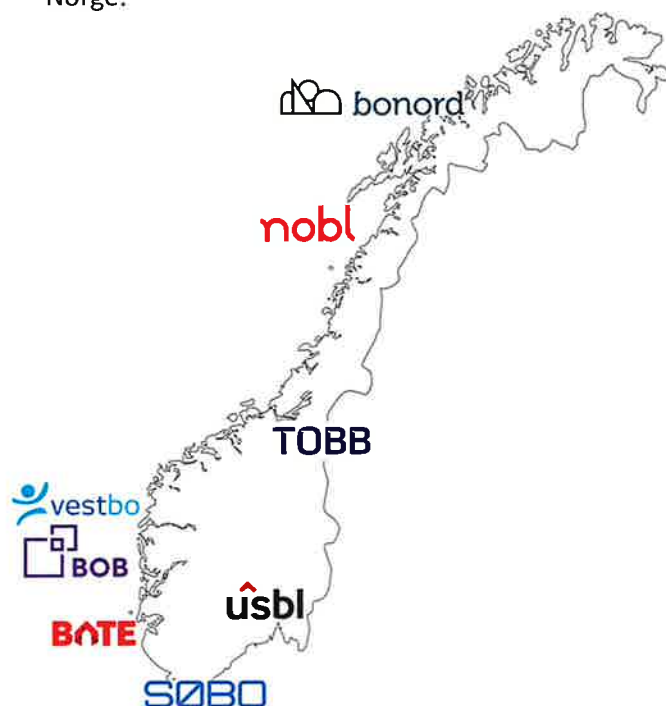
Vår kultur er basert på vennlighet, åpenhet, godt humør, ærlighet, respekt og omtanke.

Effektive:

Vi jobber raskt og effektivt for å løse utfordringer for våre medlemmer, kunder og partnere.

Storbysamarbeid

SØBO er med i Storbysamarbeidet, som bl.a. gir forkjøpsrett til 90 000 boliger over store deler av Norge.



Klare

SØBO er medeier i Klare, som tok ansvar for betalingsoppfølging fra 01.09.23. Avtalen sikrer profesjonell betalingsoppfølging, som ivaretar gjeldende forskrifter og krav. Avtalen bidrar til økt trygghet og forutsigbarhet for våre kunder.



Sparebanken Sør

SØBO inngikk i 2023 en 3+3 års samarbeidsavtale med Sparebanken Sør, med attraktive betingelser for våre boligselskap. I 2024 ble det også inngått en avtale for alle medlemmer i SØBO.

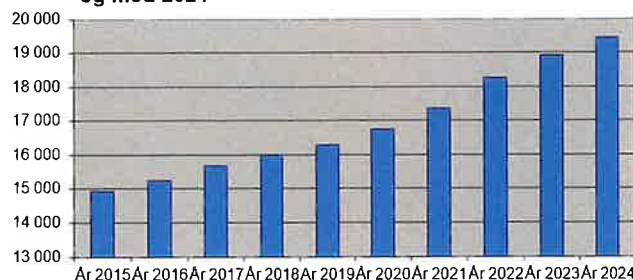


Medlemmer og forretningsførsel

Ved utgangen av 2024 hadde SØBO 19 447 medlemmer. 8 088 medlemmer bor i en bolig tilknyttet boligbyggelaget, mens øvrige 11 359 medlemmer bor i bolig som ikke har en slik tilknytning. I 2024 fikk vi 1032 nye medlemmer og 503 utmeldinger. SØBO hadde pr 31.12.24 forvaltning og forretningsførsel for til sammen 14 674 boliger i 428 boligselskap. Det er en økning på 843 boenheter fra 2023. Økningen

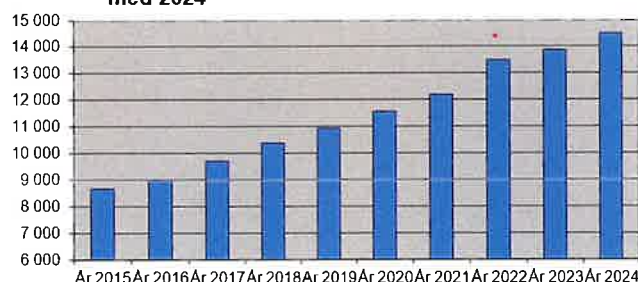
skyldes at nyetablerte boligselskap har valgt SØBO som forretningsfører, og at flere eksisterende boligselskap flyttet sin forretningsførsel til oss. Av de totalt 428 boligselskapene er 172 i tilknyttede borettslag, 14 frittstående borettslag, 234 bolig-sameier og 8 boligstiftelser/ boligaksjeselskap.

Antall medlemmer i Boligbyggelaget fra år 2015 til og med 2024

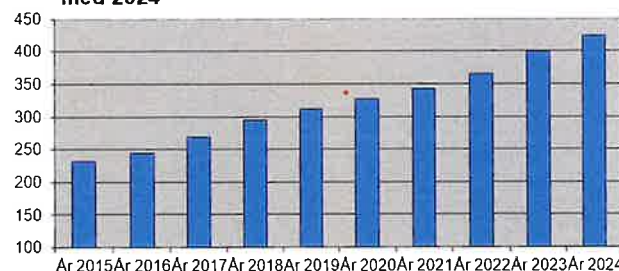


SØBO har lang erfaring med forretningsførsel. Kundene benytter vår digitale styreportal som gir enkel tilgang til oppdaterte regnskapstall, godkjenning av fakturaer, hjelp til planlegging av årsmøter, lagring av protokoller og avtaler, samt mulighet til å legge ut informasjon til beboerne.

Antall boenheter til forvaltning fra år 2015 til og med 2024



Antall kunder for regnskapsavd. fra år 2015 til og med 2024



Tekniske tjenester

SØBO sin tekniske avdeling bistår boligselskapene med HMS-oppfølging, forsikringssaker, råd om forvaltning og tiltak for å vedlikeholde bygg på en bærekraftig måte. Mange boligselskap har inngått fast avtale om teknisk oppfølging. Teknisk avdeling tilbyr også prosjektering og byggeledelse ved rehabiliteringsprosjekter.

Bevar HMS

Teknisk avdeling lanserte Bevar HMS høsten 2023. Dette er en digital løsning for HMS og internkontroll. Ved utgangen av 2024 hadde over 100 boligselskaper valgt den nye HMS-løsningen.



Medlemsfordeler

Forkjøpsrett ved kjøp av bolig i tilknyttede borettslag vurderes som den mest viktige medlemsfordelen. Av 620 eierskifter i 2024 i tilknyttede borettslagsboliger ble forkjøpsretten benyttet i 101 omsetninger, det er 16,3 % av eierskiftene. I 2023 ble forkjøpsretten benyttet ved 77 av 711 omsetninger, tilsvarende 10,8 %. Gjennom Storby-samarbeidet har våre medlemmer forkjøpsrett til over 90 000 boliger i store deler av landet.

SØBO har også avtaler med lokale bedrifter som gir medlemmene rabatter og bonus ved kjøp av varer og tjenester. De lokale avtalene kommer i tillegg til de landsdekkende avtaler som gjelder bl.a. kjøp av byggevarer, møbler, interiør, hvitevarer, og forsikring som fremforhandles av selskapet BBL Pivotal. I 2024 ble det registrert en omsetning til våre medlemmer på kr 28,8 millioner. Mer informasjon om medlemsfordeler finnes på sobo.no.

Informasjon

SØBO magasinet gir nyttig informasjon om boligbyggelaget, aktiviteter i boligselskapene og andre saker med interesse for medlemmene. Bladet har 4 utgivelser i året. Lesere gir tilbakemelding om at reportasjer fra aktiviteter i borettslag og sameier er interessant lesning.



SØBO sin hjemmeside gir informasjon om selskapet og løpende informasjon om boliger hvor medlemmer kan melde forkjøpsrett. Det sendes jevnlig ut nyhetsbrev til medlemmer med informasjon om aktiviteter og medlemsfordeler. SØBO har også en egen app hvor medlemmer kan finne informasjon om boliger med forkjøpsrett og andre medlemsfordeler. I tillegg er vi synlige på sosiale medier.

Eiendomsmegling

Sørmegleren Holding AS er eid 90,1 % av Sparebanken Sør og 9,9 % av SØBO. Sørmegleren er den største eiendomsmegleren på Agder med markedsandel rundt 30 %. Sørmegleren gir medlemmene i SØBO gunstige tilbud ved salg av sin bolig.

NBBL og BBL Datakompetanse AS

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en uavhengig interesseorganisasjon for 38 boligbyggelag i Norge. De har som formål å arbeide for våre felles interesser og påvirke myndighetene til å føre en aktiv og bærekraftig boligpolitikk. NBBL organiserer også kurs for ansatte i boligbyggelagene og har en advokatstab som er til stor nytte for boligbyggelag uten egne advokater. BBL Digital AS markedsføres som BBL Pivotal. Selskapet eies av en rekke boligbyggelag. Eierandelen til SØBO er 2,55 %. Selskapet er boligbyggelagenes felles leverandør av IT-tjenester, medlemsfordeler og forsikringsavtaler.

Kurs for boligselskapenes styremedlemmer

Det legges vekt på opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper som SØBO er forretningsfører for. I løpet av 2024 ble det gjennomført totalt 12 fysiske kurs/temakvelder med temaer som;

- Dypdykk i styrearbeid
- Bevar HMS – grunnkurs
- Grunnkurs i styrearbeid
- Årsmøte i portalen

I tillegg har vi sendt ut korte digitale kurs til styremedlemmer gjennom Styreskolen. Kurs i Styreskolen ligger tilgjengelig for styrene i portalen. Disse kommuniseres også via e-post.

Styresamlinger

I 2024 ble styremedlemmer invitert til sommer-samling på Bragdøya og en heldags styresamling på Bystranda Hotel i september. SØBO fikk mange positive tilbakemeldinger fra styremedlemmer som satte pris på denne typen samlinger.



Velkommen til Styredagen 2024

SØBO ønsker velkommen til Styredagen 2024 på Scandic Bystranda Hotel.

Dato: Lørdag 14.09.24 Tid: 10.00-19.30 Påmelding: Innen 14.08.24.

Smakebiter fra programmet:

 Energiefektivisering i boligselskaper Bård Folke Fredriksen, adm. dir. NBBL	 Energikartlegging og bærekraft Odd Helge Moen, teknisk sjef SØBO
 HMS og internkontroll Ernest Haugland, teknisk rådgiver SØBO	 De vanskelige sakene - Hva kan boligeiere gjøre uten å søke tilsetelse? - Håndtering av krevende beboerhenvendelser Line Bjerke, leder for advokatene i NBBL
 Tid til alt! Hvordan prioritere og kommunisere når «alt» er like viktig? Cecilie Thunem-Saarnum	 Effektiv forvaltning av boligselskaper Kristian Råmunddal, adm. dir. SØBO

Lunsj og middag
 Hyggelige måltider på Hotel Bystranda Restaurant

Påmelding innen 14.08.24.
 Egeandel* kr. 750,- pr. person inkludert lunsj og middag. Begrenset antall deltakere. Førstemann til mølla! Send gjerne påmelding før ferien!

Sikringsordningen

Borettslag tilknyttet SØBO er kollektivt innmeldt i sikringsordning hos Klare. Dette sikrer borettslagenes økonomi ved at selv om enkelte andelseiere ikke skulle makte å betjene sin andel av felleskostnadene, vil sikringsordningen dekke tapet.

Byggeprosjekter gjennom SØBO Utvikling AS

SØBO Utvikling AS er et heleid datterselskap av SØBO og har som formål å utvikle eiendom, samt å delta i eiendomsprosjekter. Pr. 31.12.24 er selskapet involvert i følgende prosjekter:

- **Justviklia:** Prosjekt i egen regi med totalt 36 boenheter. Samtlige enheter er solgt og innflyttet. Det eneste som gjenstår er at kommunen skal overta utvendig infrastruktur.
- **Tinnheia Utvikling AS:** Eierandel i utviklingselskap. Leilighetsprosjekt på Tinnheia med 18 leiligheter i første byggetrinn, og totalt 108 leiligheter i årene fremover. Innflytting 1. trinn våren 2025.
- **KFV 43 AS:** Eierandel i utviklingselskap. 24 leiligheter i prosjektet Arie i Vågsbygd. Byggestart våren 2025.
- **Tingsaker Torv 1 AS:** Eierandel i utviklingselskap. Fremtidig leilighetsprosjekt i Lillesand.
- **Broveien 2 AS:** Eierandel i utviklingselskap. Fremtidig leilighetsprosjekt i Vågsbygd.



Bilde; Byggeplass - Tinnheitoppen, byggetrinn 1.



Bilde: Prospekt – Arie, Kirsten Flagstads vei 43

Miljøpris og Miljøfond

SØBO var tidlig ute med å etablere en Miljøpris og senere et Miljøfond. Mange har nytt godt av midler fra Miljøfondet til eksempelvis oppgradering av uteareal, møteplasser, sykkelparkeringsplasser, opprustning av fellesrom, energisparetiltak, bærekraftkartlegging og avfallshåndtering. Siden opprettelsen av Miljøfondet er det bevilget ca. 10 mill. kroner til ulike formål. De siste årene har fondet hatt et økt fokus på energi- og bærekraftskartlegging. Boligselskaper som er tilknyttet eller forvaltet av SØBO kan søke tilskudd. Det er Miljøfondets tildelingsutvalg som bevilger midler ut fra mottatte søknader. I 2024 ble det bevilget kr 760 000 fordelt på 38 prosjekter.

Miljøprisen 2024 gikk til Borettslaget Tinnheiveien 7. De har gått fra fyrkjeler til en miljøvennlig bergvarmepumpe, som henter varme nede i grunnfjellet. Anlegget kostet totalt 2,9 millioner.

Miljøfondet bidro med kr. 75 000. Prosjektet mottok også kr. 125 000 i støtte fra Kristiansand kommunes Klima- og omstillingsfond.



Bilde; Miljøprisen 2024 ble utdelt på SØBOs generalforsamling

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

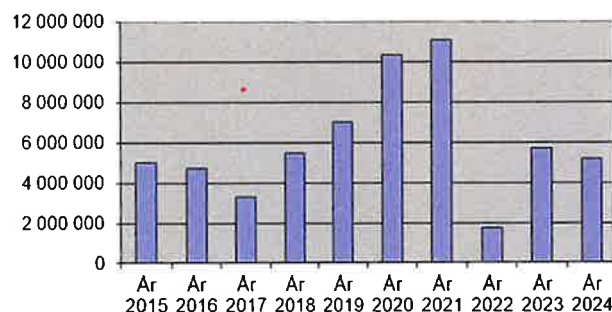
SØBO hadde ved årsskiftet 35 ansatte hvorav 7 i deltidsstilling, hvilket utgjør 30,9 årsverk. Av totalt 35 ansatte er 15 kvinner og 20 menn. Arbeidsmiljøet i SØBO anses som godt, og virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet. SØBO er en IA-bedrift. Målet er et sykefravær på under 3%. Sykefraværet i 2024 var på 3,6%. 0,07% var korttidsfravær og 3,53% var langtids sykemeldinger. Sykefraværet i 2023 var på 7,1 % hvorav 1,6% var korttidsfravær og 5,5% var langtids sykemeldinger.

Styret i SØBO har 7 medlemmer, med 3 kvinner og 4 menn. Styret er bevisst de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling og mangfold.

Årsresultat og disponeringer

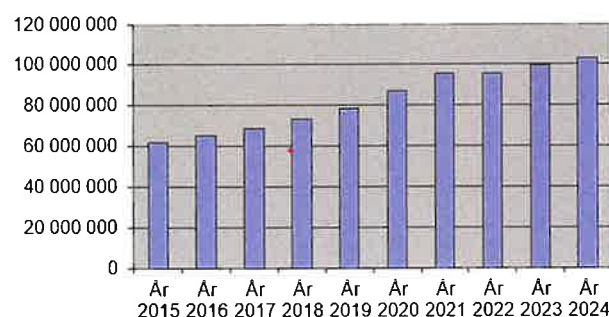
Årets regnskap viser et resultat før skatt på kr 5 167 441. Årsoverskudd etter skatt utgjør kr 3 732 865. Styret foreslår at kr 370 000 (10 %) av årsoverskuddet overføres til Miljøfondet, og at kr 3 362 865 overføres til annen egenkapital.

Resultat før skatt 2015 til og med 2024



Med bakgrunn i de senere års resultater er det bygget opp et godt økonomisk fundament for videre drift i SØBO. Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekter krever solid egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12.24 utgjør kr 103 151 949 inkludert kr 2 292 100 som er avsatt til Miljøfondet, men ennå ikke bevilget. Selskapet har en god likviditet. Ledig kapital er plassert i bank med gode betingelser. Selskapets aktiviteter medfører ulike typer av finansiell risiko og styret er av den oppfatning at disse ikke medfører vesentlig risiko. Grunnlaget for denne vurdering er lite tap på fordringer, ingen eksponering for valutasingninger, god egenfinansiering og tilgang på likviditet.

Egenkapital pr. 31.12.24.



SØBO trenger en solid økonomi for å innfri boligbyggelagets formål om å sikre våre medlemmer tilgang på attraktive boliger. Vår satsing på boligutvikling skjer i selskapet SØBO Utvikling AS. Det er gjennomført en finansiell styrking av utviklings-selskapet ved at boligbyggelaget har overført kapital, slik at utviklings-selskapet ved årsskiftet har en egenkapital på kr 25 millioner.

Etter styrets oppfatning gir framlagte resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde av boligbyggelagets resultat for 2024 og dets økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet og styret bekrefter forutsetningene for at fortsatt drift er til stede.

Veien videre – fusjonsanbefaling

Med utgangspunkt i vedtatt strategi, ble det gjennomført mange aktiviteter i 2024. Utviklingen fortsetter i 2025. Vi har tydelige ambisjoner om videre vekst og utvikling, både når det gjelder boligforvaltning og boligutvikling.

De siste årene er det blitt sterkere konkurranse og tydeligere krav om videre utvikling. Større boligbyggelag ønsker å ta markedsposisjoner i vår region, og flere private aktører ser muligheter på våre tjenestoområder. Det offentlige øker sine krav til internkontroll, dokumentasjon og rapportering. Våre kunder og medlemmer ønsker mer brukervennlige digitale løsninger. Hvilke strategiske grep bør SØBO gjøre for å sikre konkurransedyktige tjenester, attraktive løsninger og lokale arbeidsplasser i årene fremover?

Høsten 2024 ble det innledet samtaler mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. De to styrene ville se nærmere på mulighetene for en fusjon. Kan ett felles boligbyggelag på Agder gi bedre muligheter for å sikre gode lokale tjenester i årene fremover? Et felles forhandlingsutvalg har jobbet mye med denne saken. 23.04.25. vedtok de to styrene å anbefale en fusjon. Saken kommer opp i ordinære generalforsamlinger i begge organisasjoner 05.06.25. I korte trekk er styrenes anbefaling knyttet til tre hovedpunkter. Ett boligbyggelag på Agder vil bli;

Større

Felles ressurser, solid økonomi og styrket egenkapital vil gi bedre utviklingsmuligheter og sterkere konkurransekraft. En samlet organisasjon blir en tydeligere og sterkere aktør for hele Agder. Vi blir blant de 10 største boligbyggelagene i Norge, med 27 000 medlemmer og 650 boligselskap til forvaltning. Det nye boligbyggelaget får over 50 ansatte i Arendal og Kristiansand. Sammen får vi

inntekter over 80 millioner og en samlet egenkapital på over 150 millioner i konsernet. Dette gir solid utviklingskraft for årene fremover.

Bedre

Ett samlet fagmiljø gir økt kapasitet til utvikling av bedre produkter og tjenester. Vi får mulighet for deltakelse i flere attraktive boligprosjekter på hele Agder - til glede for våre medlemmer. Sammen får vi flere fagressurser og mer spisskompetanse. Dette gir bedre grunnlag for innovasjon og nytenkning, og rom for økt grad av digitalisering og brukervennlige løsninger. Sammen får vi mer kapasitet til risikostyring og kvalitetskontroll. Sammen får vi en tydeligere rolle som en fremtidsrettet aktør i regionen.

Fortsatt lokale

Begge organisasjoner har kompetente og serviceinnstilte ansatte med lang og god kjennskap til kunder og lokalmarkedet. Dette skal vi bygge videre på. En fusjon vil trygge arbeidsplasser og sikre lokalt tilgjengelig kompetanse. Vi skal fortsatt ha fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. Frem mot fusjonen skal vi jobbe målrettet for å sikre gode løsninger som oppleves bedre og mer attraktive for medlemmer, kunder og ansatte. Vi skal sammen bygge et felles boligbyggelag med lokal tilstedeværelse.

Styret vil sterkt anbefale at generalforsamlingen stemmer for en fusjon mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Med ett felles boligbyggelag på Agder vil vi sammen sikre gode lokale tjenester og lokale arbeidsplasser i mange år fremover.

Styret vil takke kunder og tillitsvalgte i borettslag og boligsameier for samarbeidet med SØBO. Styret vil også for dette året takke de ansatte for en flott innsats.

Kristiansand, 23.04.2025
Styret i Sørlandet Boligbyggelag


Anne Wenche Emblem
Styreleder


Mardon Drangsholt
Styremedlem


Tom Henriksveen
Styremedlem


Anders Robstad
Styremedlem


Vidar Lynnaes
Styremedlem


Astrid Jansen
Styremedlem


Kristin Rønning
Styremedlem


Kristian Råmunddal
adm.dir.

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		43 039 208	38 829 259
Organisasjonsmessig inntekter		4 576 650	4 552 200
Sum driftsinntekter		<u>47 615 858</u>	<u>43 381 459</u>
Varekostnad		129 724	120 910
Lønnskostnader	1, 2	31 765 081	27 240 153
Avskrivning på driftsmidler	3	951 878	867 922
Annen driftskostnad	1	11 794 533	11 243 734
Sum driftskostnader		<u>44 641 217</u>	<u>39 472 719</u>
Driftsresultat		<u>2 974 642</u>	<u>3 908 740</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	11 208
Annen renteinntekt		2 510 177	1 954 398
Annen finansinntekt	5	50 978	50 978
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	6	0	-193 112
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	325 000	0
Annen rentekostnad		43 356	769
Resultat av finansposter		<u>2 192 799</u>	<u>1 822 703</u>
Resultat før skattekostnad		<u>5 167 441</u>	<u>5 731 443</u>
Skattekostnad på resultat	7	1 434 576	1 590 412
Årsoverskudd	8	<u>3 732 865</u>	<u>4 141 031</u>
Overføringer			
Avsatt til miljøfond	8	370 000	414 000
Overføring fra miljøfond	8	-760 000	-800 000
Bevilget utdelt fra miljøfond	8	760 000	800 000
Overført til annen egenkapital	8	3 362 865	3 727 031
Sum overføringer		<u>-3 732 865</u>	<u>-4 141 031</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	101 843	2 657
Sum immaterielle eiendeler		<u>101 843</u>	<u>2 657</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 193 000	15 592 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 854 000	2 081 001
Sum varige driftsmidler		<u>17 047 000</u>	<u>17 673 001</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	25 000 000	25 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	20 121 391	5 332 911
Obligasjoner og andre fordringer	9	1 593 750	1 898 750
Sum finansielle anleggsmidler		<u>46 715 141</u>	<u>32 231 661</u>
Sum anleggsmidler		<u>63 863 984</u>	<u>49 907 319</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 166 679	2 345 204
Fordringer på borettslag		558 195	1 011 621
Andre kortsiktige fordringer		2 413 649	1 957 013
Sum fordringer		<u>5 138 522</u>	<u>5 313 838</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	52 735 555	64 341 807
Sum omløpsmidler		<u>57 874 077</u>	<u>69 655 645</u>
Sum eiendeler		<u>121 738 062</u>	<u>119 562 964</u>

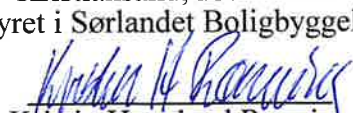
Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

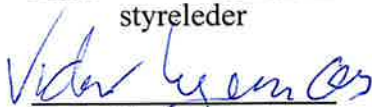
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8, 11	9 310 300	8 844 500
Sum innskutt egenkapital		<u>9 310 300</u>	<u>8 844 500</u>
Opptjent egenkapital			
Miljøfond	8	2 292 100	2 451 100
Annen egenkapital	8	91 549 549	88 186 684
Sum opptjent egenkapital		<u>93 841 649</u>	<u>90 637 784</u>
Sum egenkapital		<u>103 151 949</u>	<u>99 482 284</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 231 706	1 782 718
Betalbar skatt	7	1 533 762	297 924
Skyldige offentlige avgifter		2 971 934	2 549 480
Miljøfond	8	694 039	746 000
Kortsiktig konserngjeld	4	5 890 242	10 209 042
Annen kortsiktig gjeld		5 264 429	4 495 515
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 586 112</u>	<u>20 080 680</u>
Sum gjeld		<u>18 586 112</u>	<u>20 080 680</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>121 738 062</u>	<u>119 562 964</u>

Kristiansand, 23.04.2025
Styret i Sørlandet Boligbyggelag

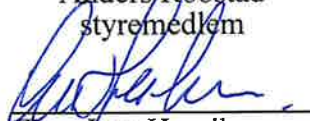

Anne Wenche Emblem
styreleder

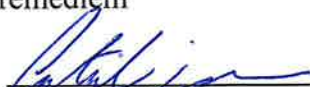

Kristin Haugland Rønning
styremedlem


Anders Robstad
styremedlem


Vidar Lynnæs
styremedlem


Mardoh Drangsholt
styremedlem


Tom Ivar Henriksveen
styremedlem


Astrid Jansen
styremedlem


Hans Kristian Råmunddal
daglig leder

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlet stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Posten lønnskostnader er slått sammen av:	2024	2023
Lønninger	23 232 974	19 962 814
Arbeidsgiveravgift	3 843 870	3 423 731
Pensjonskostnader	2 755 213	2 622 014
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 933 024	1 231 593
Sum	31 765 081	27 240 153

Sysselsatte årsverk:	31,9	28,8
----------------------	------	------

Kostnadsført godtgjørelse til boligbyggelagets valgte revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon	185 000	115 000
Andre attestasjonstjenester	8 000	8 000
Skatterådgivning	0	0
Annen bistand	14 912	22 750
Sum	207 912	145 750

Rådgivning fra samarbeidende advokatkontor	49 300	2 400
--	--------	-------

Alle beløp er eks mva

Note 2 Pensjon

Foretaket har en kollektiv pensjonsordning overfor selskapets ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelsen knyttet til denne ordningen er ikke balanseført, og den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad. Akkumulert innbetaling til pensjonspremiefond er kostnadsført.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt og eiendom	Biler	Driftsløsøre og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.23	17 567 125	389 000	4 279 295	22 235 420
Tilgang	0	0	325 878	325 878
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.24	17 567 125	389 000	4 605 173	22 561 298
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2 374 125	148 000	2 992 173	5 514 298
Bokført verdi pr. 31.12.2024	15 193 000	241 000	1 613 000	17 047 000
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Årets avskrivninger	399 000	80 000	472 878	951 878
Lineær avskrivningsplan	15 år - 50 år	5 år	3-10 år	

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2024

Note 4

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
SØBO Utvikling AS	0	0	0	0
SUM	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
SØBO Utvikling AS	0	0	5 890 242	10 209 042
SUM	0	0	5 890 242	10 209 042

Den konserninterne mellomregning forrentes årlig.

Note 5

Investeringer i aksjer

Aksjer	Anskaffelses- kostnad	Antall aksjer	Eierandel år (100 %)	Mottatt Utbytte i år
BBL Datakompetanse AS	1 510 722	122 047	2,55 %	50 978
Sørmegleren Holding AS	2 585 669	14 176	9,90 %	0
Klare Finans AS - A aksjer	2 700 000	174	11,80 %	0
Klare Finans AS - B aksjer	13 300 000	13 300	6,91 %	0
Storbybolig AS	25 000	25	12,50 %	0
Sum	20 121 391			50 978

Note 6

Datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretning- kontor	Eier-/stemme andel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
SØBO Utvikling AS	Kristiansand	100 %	25 002 002	2 002	25 000 000
Balanseført verdi 31.12.2024					25 000 000

Kostpris på aksjene ble nedskrevet med kr 193 112 i 2023, står presentert under verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler.

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2024

Note 7

Skattekostnad

Beregning av betalbar skatt:	2024	2023
Resultat før skatt	5 167 441	5 731 443
Permanente forskjeller	-11 008	143 506
Endring i midlertidige forskjeller	450 846	-964 484
Avgitt konsernbidrag	0	-4 910 465
Grunnlag betalbar skatt	5 607 279	0

Årets skattekostnad består av:	2024	2023
Betalbar skatt	1 233 601	0
Betalbar skatt, formueskatt betalt på vegne av medlemmer	300 160	297 923
For mye avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skattefordel med 22 %	-99 186	212 186
Skatt på konsernbidrag	0	1 080 302
Netto skattekostnad	1 434 576	1 590 412

Betalbar skatt i balansen består av:	2024	2023
Inntektsskatt i skattekostnaden	1 233 601	1 080 302
Formuesskatt i skattekostnaden	300 160	297 923
22 % av avgitt konsernbidrag	0	-1 080 302
Betalbar skatt i balansen	1 533 762	297 924

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	203 276	357 473	154 197
Fordringer	-325 000	-250 000	75 000
Gevinst - og tapskonto	30 260	37 824	7 564
Avsetninger mv	-371 458	-157 373	214 085
Pensjonspremie/-forpliktelse	0	0	0
Sum	-462 922	-12 076	450 846
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-462 922	-12 076	450 846
Utsatt skattefordel (22 %)	-101 843	-2 657	99 186

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 Egenkapital

	Andels- kapital	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.23	8 844 500	2 451 100	88 186 684	99 482 284
Endring tidligere år	0	0	0	0
Endring nye / utmeldte medlemmer	465 800	0	0	465 800
Bevilget utdelt fra miljøfond	0	-760 000	0	-760 000
Tilbakeføring av bevilgninger der tiltak ikke er gjennomført	0	231 000	0	231 000
Årets resultat	0	370 000	3 362 865	3 732 865
Egenkapital pr. 31.12.24	9 310 300	2 292 100	91 549 549	103 151 949

Pr 31.12.2024 er det bevilget miljøfondutbetaling med kr 694 039 som ikke er utbetalt. Dette gjelder for årene 2022-2024, og står presentert som gjeld i boligbyggelagets balanse. Bevilgninger tidligere enn 2022 der tiltak ikke er gjennomført er tilbakeført til miljøfond.

Note 9 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	1 288 750	1 593 750
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Boligbyggelaget har ingen langsiktig gjeld.

Note 10 Bundne midler

	2024	2023
Herav bundne bankinnskudd	955 962	886 738

Note 11 Andelskapital

Oversikt over andelskapitalen 31.12.2024

Andel	Antall andeler	Andelskapital
Andeler a` kr. 100	1 033	103 300
Andeler a` kr. 500	18 414	9 207 000
Sum	19 447	9 310 300

For stemmegivning i Sørlandet Boligbyggelag's generalforsamling har det enkelte borettslag én stemme pr. 40 leiligheter, men minst én stemme pr. borettslag. For ikke boende medlemmer gjelder én stemme pr. 40 andelseiere.



Til generalforsamlingen i Sørlandet Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlandet Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Kristiansand, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-04-24 09:18



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Åpningsbalanse Bosør

<u>Eiendeler</u>	<u>01.01.2025</u>
Anleggsmidler	
Utsatt skattefordel	143 909
<u>Sum immaterielle eiendeler</u>	<u>143 909</u>
Varige driftsmidler	
Tomter og Bygninger	15 193 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2 116 665
<u>Sum varige driftsmidler</u>	<u>17 309 665</u>
Finansielle driftsmidler	
Investeringer i datterselskap	32 707 204
Investeringer i aksjer og andeler	21 716 204
Andre Fordringer	1 593 750
<u>Sum finansielle anleggsmidler</u>	<u>56 017 158</u>
<u>Sum anleggsmidler</u>	<u>73 470 732</u>
Omløpsmidler	
Fordringer	
Kundefordringer	5 098 911
Fordringer på selskap i samme konsern	13 230 620
Fordringer på borrettslag	558 195
Andre kortsiktige fordringer	3 229 673
<u>Sum fordringer</u>	<u>22 117 399</u>
Bankinnskudd	80 077 667
<u>Sum omløpsmidler</u>	<u>102 195 066</u>
<u>Sum eiendeler</u>	<u>175 665 798</u>

Egenkapital og gjeld **01.01.25.**

Innskutt egenkapital

Andelskapital 12 277 781

Sum innskutt egenkapital 12 277 781

Opptjent egenkapital

Miljøfond 2 292 100

Annen egenkapital 120 351 017

Sum opptjent egenkapital 122 643 117

Sum egenkapital 134 920 898

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 3 317 564

Betalbar skatt 2 388 699

Skyldig offentlige avgifter 5 687 916

Miljøfond 694 039

Annen kortsiktig gjeld konsern 16 089 327

Annen kortsiktig gjeld 12 567 355

Sum kortsiktig gjeld 40 744 900

Sum gjeld 40 744 900

Sum egenkapital og gjeld 175 665 798

Arendal/Kristiansand, 10.05.25.

Styret i Arendal Boligbyggelag:

Jon Andreas Duus
Styreleder

Bjørn Magne Hansen
Styremedlem

Inger Marie Hansen Sørvig
Styremedlem

Per Olav Nærestad
Nestleder

Bodil Pihlfeldt Haugen
Styremedlem

Sissel Merete Andersen
Styremedlem

Per R. M. Selås
Daglig leder

Styret i Sørlandet Boligbyggelag:

Anne Wenche Emblem
Styreleder

Kristin Haugland Rønning
Styremedlem

Tom Ivar Henriksveen
Styremedlem

Mardon Drangsholt
Nestleder

Vidar Lynnæs
Styremedlem

Astrid Jansen
Styremedlem

Anders Robstad
Styremedlem

Hans Kristian Råmunddal
Adm. dir.

Dokumentet er signert elektronisk

NOTER

Note 1 Regnskapsprinsipper

Åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God Regnskapskikk for små foretak.

Åningsbalansen er utarbeidet for å vise fusjonen mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal boligbyggelag. Fusjonen gjennomføres etter reglene i lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) av 6. juni 2003 nr. 38, kapittel 9. Sørlandet Boligbyggelag er overtakende part, og fusjonen gjennomføres til kontinuitet.

For øvrige regnskapsprinsipper viser vi til omtale i Sørlandet Boligbyggelag for 2024.

Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Miljøfond	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital	9 310 300	2 292 100	91 549 549	103 151 949
Tilført ved fusjon	<u>2 967 481</u>		<u>28 801 468</u>	<u>31 768 949</u>
Egenkapital etter fusjon	<u>12 277 781</u>	<u>2 292 100</u>	<u>120 351 017</u>	<u>134 920 898</u>

Astrid Jansen

c8b05d39-0a43-44a1-934e-5abaaecfbd1b - 2025-05-15 23:24:05 UTC +03:00

BankID - c76c84fe-2541-40dd-9bd2-1817f42b06b5 - NO

Vidar Lynnæs

e800b73b-a3e1-4c68-b2ad-8891b9616e20 - 2025-05-15 23:24:08 UTC +03:00

BankID - 3b2d7c8d-4d7f-4cbc-b65b-597483d91a74 - NO

Hans Kristian Råmunddal

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørlandet Boligbyggelag

b2eb0836-4732-4812-88f5-e85581a87e30 - 2025-05-15 23:19:33 UTC +03:00

BankID - e35099c7-3300-4738-ab35-e1ec2fe28186 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sissel Merete Andersen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal Boligbyggelag

ba3a1ada-fbf4-4939-9b99-34c96b847695 - 2025-05-15 23:24:30 UTC +03:00

BankID - 9289353d-4643-4348-b898-05ed5ad1ddaa - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Per Riggert Magnus Selås

cc52c40b-2a0e-430a-b1ca-5b029c062ecd - 2025-05-15 23:14:52 UTC +03:00

BankID - 79c53163-a2af-4943-8bf7-5262faeea02c - NO

Inger Mari Hansen Sørvig

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal boligbyggelag

2493d82c-90df-483c-b54e-db11d6b0d126 - 2025-05-15 23:31:09 UTC +03:00

BankID - 93e8318d-03fa-416c-a907-41e0cd2d85b2 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bodil Pihlfeldt Haugen

16462c9d-593b-467c-a75e-b3d3ada7961a - 2025-05-15 23:32:09 UTC +03:00

BankID - ea6ae9c1-7c18-4d98-96bd-4c69070d7c55 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Tom Ivar Henriksveen

661a31a2-5f01-490f-b245-14492eae82d9 - 2025-05-16 04:06:55 UTC +03:00

BankID - 48b75d69-1a49-451b-bad0-fb73e4c58977 - NO

Jon Andreas Duus

72268838-ec3e-4f53-9f28-56883be7339d - 2025-05-16 07:25:31 UTC +03:00

BankID - ced107d5-66ca-404f-a031-9ed2f9e78d33 - NO

Bjørn Magne Hansen

29d62f3c-10c7-463b-ba7e-d500cebd8acd - 2025-05-16 08:19:27 UTC +03:00

BankID - 0262b011-0e38-4058-bbd2-2c7f47fcf0f9 - NO

Anne Wenche Emblem

9f46a080-595e-4a3f-8bed-a97a8cba5250 - 2025-05-16 08:39:02 UTC +03:00

BankID - fbd9b0f0-6fb2-45ba-9016-576f5dc16755 - NO

Anders Robstad

8e18a15c-dd37-4e3e-8001-84a2ef7d6a64 - 2025-05-16 09:33:15 UTC +03:00

BankID - 30cc6426-a9cb-4980-9cb2-f7e3c10a9bc2 - NO

Per Olav Nærestad

cd6a5f04-d662-4304-aedc-f2bd086bf53f - 2025-05-16 11:58:50 UTC +03:00

BankID - 3511a0c4-1e6c-4ae4-bbf9-9fadbc819185 - NO

Mardon Drangsholt

59bb3214-e899-4ffb-9333-db994373059f - 2025-05-16 13:20:20 UTC +03:00

BankID - e9b89f29-a3fe-4e5d-bab7-69c47cf6c87c - NO

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmenteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 5 pages before this page

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Kristin Haugland Rønning

b84f0918-3477-47ae-8fd5-a2079cbefbe8 - 2025-05-16 16:43:28 UTC +03:00

BankID - 038bd256-ad91-4ad6-a5ff-cde32e20505d - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Til generalforsamlingen i Sørlandet boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning til åpningsbalansen

Konklusjon

Vi har revidert åpningsbalansen for Sørlandet boligbyggelag (selskapet) pr. 01. januar 2025 som viser en egenkapital på NOK 134 920 898. Åpningsbalansen består av balanse og beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening gir åpningsbalansen i det alt vesentlige uttrykk for selskapets finansielle stilling pr. 01. januar 2025 i samsvar med regnskapsprinsippene beskrevet i note 1 til åpningsbalansen.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av åpningsbalansen*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for åpningsbalansen

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide åpningsbalansen i samsvar med regnskapsprinsippene beskrevet i note 1 til åpningsbalansen. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide en åpningsbalanse som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av åpningsbalansen

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at åpningsbalansen som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av åpningsbalansen.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i åpningsbalansen, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.



- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om den samlede presentasjonen av mellombalansen er rimelig.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 19. mai 2025
Pricewaterhousecoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SØBO Revisors beretning til mellombalansen

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-05-19 16:43



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Vedtekter for Arendal Boligbyggelag

org nr 954 768 465

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.desember 1961,
sist endret den 05.06.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Arendal boligbyggelag 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

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i **Arendal** kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 500.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

2-2 Overføring av andel

(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding - utelukking

(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig. Styret kan vedta at ansiennitetsreglene skal fravikes.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet

(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Arendal boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Arendal boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Arendal boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4-5 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan ikke sitte sammenhengende i samme verv mer enn 8 år.

(3) Utgår.

(4) Dersom boligbyggelaget har mer enn 6 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at ett styremedlem med varamedlem skal velges av og blant de ansatte. I lag med mer enn 50 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at opp til en tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal velges av og blant de ansatte.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart 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.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Representantskapet og dets oppgaver

Utgår

5. Generalforsamlingen

5-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

5-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

5-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

5-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 20 andelseiere, dog minst en.
- Øvrige andelseiere velger en delegert med varamedlem for hver fylte 50 andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsmøte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

5-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 3 medlemmer med like mange varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem
Flertallet av komiteens valgte medlemmer og varamedlemmer skal velges blant andelseierne som ikke er tildelt bolig gjennom boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

5-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

5-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

6. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

6-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

6-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

6-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

7. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

7-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

7-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Vedtekter for Sørlandet Boligbyggelag

Org nr. 950 261 862.

Oppdatert etter endringer vedtatt på generalforsamling 22.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sørlandet Boligbyggelag 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

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 500,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og om at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent fra og med det året man fyller 18 år. Årskontingenten fastsettes av boligbyggelagets generalforsamling. For andelseiere som bor i borettslag tilknyttet boligbyggelaget betales denne årskontingenten av borettslaget.

2-2 Overføring av andel

- (1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.
- (2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- (3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.
- (5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.
- (6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding – utelukking

- (1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.
- (2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.
- (3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

- (1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig. Styret kan vedta at ansiennitetsreglene skal fravikes.
- (2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Storbyansiennitet

- (1) Sørlandet Boligbyggelag kan delta i samarbeidsordninger med boligbyggelag for felles ansiennitet. Styret inngår de nødvendige avtaler i denne sammenheng.
- (2) Andelseierne i andre boligbyggelag som er med i en slik ordning, får ansiennitet i Sørlandet Boligbyggelag tidligst regnet fra avtalens inngåelse. Andelseierne i Sørlandet Boligbyggelag beholder sin ansiennitet i Sørlandet Boligbyggelag, og får ansiennitet hos samarbeidende boligbyggelag tidligst fra avtalens inngåelse.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 andre medlemmer inkludert ansattes representant (7 medlemmer). Det skal være 4 varamedlemmer inkludert ansattes representant. Styret velger selv en nestleder.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år.

(3) Dersom boligbyggelaget har mer enn 6 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at ett styremedlem og en observatør med varamedlemmer skal velges av og blant de ansatte. I lag med mer enn 50 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at opp til en tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal velges av og blant de ansatte.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart 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.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1. juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at

kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 40 andelseiere, dog minst en.
- Øvrige andelseiere velger en delegert med varamedlem for hver fylte 40 andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 3 medlemmer og minst 1 varamedlem. Ett av medlemmene i valgkomiteen skal utpekes av styret. Valgkomiteens medlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år.
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Vedtekter for Bosør BBL (boligbyggelag) org nr. 950 261 862

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.06.25., sist endret den 05.06.25.

Innledende om begreper:

Med begrepet medlemmer menes andelseiere i boligbyggelaget slik beskrevet i boligbyggelagsloven. Med begrepet medlemskap menes andel i boligbyggelaget slik beskrevet i boligbyggelagsloven. Med begrepet kontingent menes årspenger, slik beskrevet i boligbyggelagsloven.

1. Formål og Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Bosør BBL (boligbyggelag) er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene.

(2) I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av medlemmene
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn medlemmene
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for medlemmene i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling (Se eiendomsめglingsloven § 1-4 jfr. forskrift § 1-1)

1-2 Boligbyggelagets virksomhet

Boligbyggelaget kan drive annen virksomhet til det beste for sine medlemmer, jf. Boligbyggelagslovens § 7-4. Kravene til boligbyggelagets virksomhet gjelder også for boligbyggelagets datterselskaper og andre selskaper boligbyggelaget har eierandel i.

Boligbyggelaget deler ikke ut utbytte, og utdeling av midler til bomiljøtiltak og allmennyttige formål, må følge boligbyggelagslovens regler.

1-3 Forretningskontor

(1) Boligbyggelaget har forretningsadresse i Kristiansand kommune og kontorer i Arendal og Kristiansand kommuner. Datterselskap for eiendomsutvikling har forretningsadresse i Arendal.

(2) Boligbyggelaget er medlem i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL).

1-4 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

1-5 Kommunikasjon med medlemmene

(1) Styret i boligbyggelaget avgjør hvordan meldinger og lignende til medlemmene skal gis, og styret skal informere medlemmene i rimelig tid før en ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger må gis på en forsvarlig og hensiktsmessig måte.

- (2) Medlemmene kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.
- (3) Medlemmet kan kommunisere med boligbyggelaget på den epost adresse laget har oppgitt, eller på annen måte laget har etablert for dette formålet, for eks. ulike digitale plattformer.
- (4) Krav i lov om at meldinger og lignende skal være skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

2. Andeler og medlemmer

2-1 Andeler og medlemmer

- (1) Andelene skal være på kroner 500,-
- (2) Medlemmene har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.
- (3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye medlemmer.
- (4) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (5) kan hvert medlem bare eie ett medlemskap i boligbyggelaget. Ved sameie i boligandel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie eget medlemskap i boligbyggelaget.
- (5) Juridiske personer kan være medlemmer i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange medlemskap i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.
- (6) Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Medlemskap og kontingent må være innbetalt før søknaden kan innvilges.
- (7) Alle medlemskap gir like rettigheter og plikter så langt som annet følger av loven.
- (8) Styret kan nekte søkeren å bli medlem når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli medlem, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.
- (9) Medlemmene skal betale årlig medlemskontingent. Medlemskontingenten fastsettes på den ordinære generalforsamling.
- (10) Personer under 18 år kan bli medlem i boligbyggelaget.
 - Frem til året medlemmet fyller 18 betales ikke kontingent, med mindre medlemmet eier andel i tilknyttet borettslag.

2-2 Overføring av medlemskap og ansiennitet

- (1) Et medlemskap kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.
- (2) Samtykke kreves ikke når et medlemskap er ervervet av medlemmets ektefelle eller medlemmets eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- (3) Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Eier et medlem også andel (bolig) i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan medlemskapet i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen (boligen) i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal det nye medlemmet straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger medlemskapet ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler om medlemmenes rettigheter og plikter, jfr. boligbyggelagsloven § 4-4 (3) fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding – utelukking

(1) Et medlem kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke medlemmer som har bolig/andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke et medlem etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Medlemmer som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet i reglene om medlemmenes rettigheter og plikter. Styret kan vedta at ansiennitetsreglene skal fravikes.

(2) Ved salg av brukt bolig med forkjøpsrett, utpekes den forkjøpsberettigede på grunnlag av søkerens ansiennitet i boligbyggelaget. Søkerens ansiennitet beregnes på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt.

(3) Medlem som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig tilknyttet samme boligbyggelag overdra sin tidligere bolig. Et medlem kan bare eie inntil 2 boliger i borettslag som er tilknyttet samme boligbyggelag i følgende tilfeller:

- Dersom den ene boligen er i et tilknyttet borettslag som er registrert som et fritidsborettslag
- Dersom bruken av en av boligene overlates til nærstående etter borettslagslovens § 5-6, første ledd nr. 3.
- Dersom den ene av boligene utgjør medlemmets pendlerbolig (Med pendlerbolig menes at det er nødvendig med 2 boliger pga arbeid eller virksomhet, og at avstanden mellom arbeidssted og hjem er så stor at dagpendling ikke er praktisk.)

2-5 Felles ansiennitet

(1) Bosør kan delta i samarbeidsordninger med boligbyggelag for felles ansiennitet. Styret inngår de nødvendige avtaler i denne sammenheng.

(2) Andelseierne i andre boligbyggelag som er med i en slik ordning, får ansiennitet i Bosør tidligst regnet fra datoen da samarbeidet ble inngått. Andelseierne i Bosør beholder sin ansiennitet i Bosør, og får ansiennitet hos samarbeidende boligbyggelag tidligst fra avtalens inngåelse.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Styret i Bosør BBL skal bestå av styreleder og 6 andre representanter, inkludert 2 ansattes representanter (totalt 7 medlemmer).

Ordinære styremedlemmer og styreleder velges av generalforsamlingen. Ansattes representanter velges av de ansatte. Generalforsamlingen velger 2-3 vararepresentanter til ordinære styremedlemmer. De ansatte velger 1 vararepresentant til ansattes representanter.

(2) Boligbyggelagslovens regler om representasjon av begge kjønn skal følges.

(3) Styret velger selv en nestleder.

(4) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges for inntil 8 år.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet forøvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve saksbehandling i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart 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 et vedtak som innebærer en endring.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret representerer boligbyggelaget utad. Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tjuendedel av medlemmene krever det skriftlig og samtidig oppgir klart hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Møteform

(1) Generalforsamlingen skal holdes i Agder. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst en tjuendedel av medlemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt medlemmene er blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

4-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) Et medlem har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

4-5 Delegerte

(1) Medlemmene skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(1) De delegerte velges av og blant medlemmene etter følgende regler:

- Alle delegerte må være myndige og over 18 år.
- Medlemmer som har tegnet medlemskap etter årsskiftet kan ikke stemme ved valget av delegerte.
- Medlemmer som eier bolig i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hvert fylte 40 medlem, men minst en.
- Øvrige medlemmer velger en delegert med varamedlem for hvert fylte 40 medlem regnet etter tallet på medlemmer ved siste årsskifte. Boligbyggelaget innkaller disse medlemmene til et valgmøte hvor valget av delegerte blir foretatt.
- Innkallingen til valgmøtet skjer ved kunngjøring i medlemsbladet, gjennom boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte, med et varsel på minst en uke.

(3) Valg av delegerte avholdes før ordinær generalforsamling i boligbyggelaget og valget gjelder til neste valg.

4-6 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomitéen
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-7 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen. Protokollen skal signeres av møteleder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant de som var til stede i møtet.

4-8 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

(2) De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

4-9 Valgkomite

(1) Den ordinære generalforsamlingen skal velge en valgkomite som forbereder valget i året etter, inkludert valg av valgkomite.

(2) Valgkomiteen skal ha 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Ett av medlemmene i valgkomiteen skal utpekes av styret. Øvrige medlemmer velges av generalforsamling. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Komiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteens medlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år.

(3) Instruks for valgkomiteen vedtas av Generalforsamlingen.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr. 38.

Medlemmers rettigheter og plikter

Medlemmenes rettigheter og plikter i Bosør BBL.

1. Hvem kan bli medlem?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Innmelding etter boligbyggelagets rutiner. Innmelding kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn et medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner mv) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som eierandeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuelt årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskap er overført etter disse reglene. Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft (15.aug 2005).

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlem melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet. Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 (15.aug 2005) trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

1.8. Personer under 18 år kan bli medlem av boligbyggelaget. Årskontingenten skal betales fra og med det året andelseieren fyller 18 år.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke krever ikke når et medlemskap overdras til:

- medlemmers ektefelle
- medlemmer eller ektefelles slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmer eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmer eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste. årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke krever heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget. Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen, er kun et av samme medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten.

Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må de overføre sitt medlemskap og tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskap som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføring av medlemskapet er ikke nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

3.1. Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2. Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3. Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4. Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget, får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5. Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet, og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6. For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsblad, medlemskort eller lignende stanses.

3.7. Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller, og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

3.8. Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4. Regler om ansiennitetsberegning

4.1. Ansiennitet regnes fra dato og evt. klokkeslett boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2. Den som får medlemskapet overført viderefører medlemskapets ansiennitet.

4.3. Kjøper av andel vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Ved salg uten bruk av megler regnes ansiennitet fra kontraktsdato. Dersom kjøper får ansiennitet fra samme dato som et annet medlem, går kjøperen foran.

4.4. Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke å melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

4.5. Ved tildeling/kjøp av ny bolig kan ansiennitet helt eller delvis bortfalle for alltid eller for en viss tid (suspenderes). Boligbyggelaget fastsetter dette på bakgrunn av ansiennitet som var nødvendig for å bli tildelt bolig i det enkelte prosjekt.

4.6. Ved kjøp av andel i fritidsborettslag kan ansiennitet nyttes på vanlig måte, jf. pkt. 6.3.

4.7. Ansiennitet bortfaller ikke ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.8. Opparbeidet ansiennitet kan ikke nyttes ved kjøp av boligandel nr. 2. jf. pkt. 6.2.

4.9. Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

4.10. Når ansiennitet bortfaller etter reglene ovenfor, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

Dette gjelder ikke når andelen i et tilknyttet lag går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapsloven § 3.

4.11. Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato (evt. klokkeslett), avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem imellom ved loddtrekning.

4.12. Når en sameieandel i en andel i et borettslag, der andelen er ervervet på bakgrunn av en av sameiernes medlemskap i boligbyggelaget, overføres fra en av sameierne til en annen sameier før det er gått to år, nullstilles ansienniteten på det medlemskapet som er nyttet for å erverve andelen. Dersom en av sameierne ikke flytter inn eller flytter ut og andelen ikke blir solgt, og vilkåret for bruksoverlating ikke foreligger, skal regelen i første ledd alltid komme til anvendelse.

5. Regler om årskontingent

5.1. Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2. For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det at det ikke er kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3. Årskontingenten forfaller til betaling en gang i året.

5.4. Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler som pr. dato for fakturert medlemskontingent i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for alle medlemskapene som er knyttet til andelen i borettslaget.

5.5. Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6. Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler kontingent som ikke-boende medlem hvis endringen av medlemstype skjer etter generering av ordinær medlemskontingent.

5.7. Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende hvis overtagelse skjer før generering av ordinær medlemskontingent. Hvis overtagelse skjer etter generering av ordinær medlemskontingent betales kontingent som ikke-boende.

6. Adgangen til å eie boliger i borettslag tilknyttet boligbyggelaget

6.1 Fysiske personer kan, med de unntak nevnt i dette kapitlet, bare eie en andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget.

Dette er likevel ikke til hinder for at et medlem kan erverve en andel i et tilknyttet borettslag før medlemmet har solgt den andel han allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Et vilkår for dette er at boligen (andelen) ikke blir overdratt til nærstående som nevnt i brl. § 4-12. Det må også bli inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist.

Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

6.2: Et medlem i boligbyggelaget som eier en andel i et tilknyttet borettslag kan erverve ytterligere en andel i et annet tilknyttet borettslag dersom bruken av en av boligene overlates til nærstående nevnt i brl. § 5-6 første ledd nr.3.

6.3 Et medlem i boligbyggelaget som eier en andel i et tilknyttet borettslag kan erverve ytterligere en andel i et annet tilknyttet borettslag som er registrert som et fritidsborettslag.

7. Tildeling og salg av nye boliger

7.1. Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis først for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

7.2. Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

7.3. Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

7.4. Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

7.5. Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

8. Forkjøpsrett og brukte boliger

8.1. Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i samsvar med borettslagets vedtekter.

8.2. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøre gjeldende når andelen overdras til andelseierens:

- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- andelen går over fra en andelseier nevnt i brl. §4-2 første ledd til leieren av den bolig som andelen er knyttet til.

8.3. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøre gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

8.4. Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

8.5. Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett. Opprinnelig kjøper kan likevel påberope seg sin ansiennitet uten å ha meldt forkjøpsrett.

8.6. Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

8.7. Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andre i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

8.8. Den som ønsker å bruke forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

8.9. Boligbyggelaget kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når spesielle grunner tilsier det.

9. Felles ansiennitet

Medlemmer i Bosør kan benytte felles forkjøpsrett gjennom to ulike samarbeidsavtaler:

- Storbysamarbeidet (med virkning fra inngått samarbeidsavtale mellom SØBO og Storbybolig AS, 01.03.2023.)
- Avtale om Felles forkjøpsrett med andre boligbyggelag (med virkning fra samarbeidet ble inngått, 01.01.2003)

Andelseierne i andre boligbyggelag som er med i en av disse ordningene, får ansiennitet i Bosør tidligst regnet fra avtalens inngåelse. Andelseierne i Bosør får ansiennitet hos samarbeidende boligbyggelag tidligst fra avtalens inngåelse (01.03.2023 eller 01.01.2003).

Instruks for valgkomiteen i Bosør BBL

Vedtatt i generalforsamling 05.06.25.

1) Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Valgkomiteen skal ha 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Ett av medlemmene i valgkomiteen skal utpekes av styret. Øvrige medlemmer velges av generalforsamling. Komiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteens medlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år.

2) Valgkomiteens oppgave er å forberede valg av følgende tillitsvalgte i boligbyggelaget:

- Forslag på tillitsvalgte til styret, herunder særskilt innstilling på valg av leder.
- Forslag på delegerte fra gruppen av andelseiere som ikke bor i tilknyttede borettslag. Valget skal finne sted på et særskilt møte som boligbyggelaget skal innkalle til. Se også i boligbyggelagets vedtekter.
- Forslag på tillitsvalgte til valgkomiteen som skal velges av generalforsamlingen.
- Forslag til honorarsatser for styreleder, nestleder, styremedlemmer, valgkomite og andre tillitsvalgte.

Komiteen forbereder også eventuelle supplerende valg til de ovennevnte organer.

3) Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge til grunn følgende føringer:

a) Forslag på kandidater til styret:

- Kandidater som foreslås til styret må ha et helhetlig og konstruktivt syn på boligbyggelagets virksomhet.
- Styret skal samlet ha en god kjennskap til boligbyggelagets geografiske nedslagsfelt.
- Hver kandidat bør dekke ett eller flere av følgende kompetanseområder:
 - god organisasjonsforståelse
 - god forståelse for forretningsdrift og -utvikling
 - økonomisk kompetanse
 - juridisk kompetanse
 - kompetanse innen boligutvikling og boligbygging
 - kompetanse innen medlemspleie og utvikling av medlemsområdet
- Det bør foreslås kandidater som kan sørge for at man dekker alle eller de fleste av ovennevnte kompetanseområder.
- Forslag på kandidater må oppfylle de krav som følger av Boligbyggelagsloven § 6-4a vedrørende krav til representasjon av begge kjønn i styret.
- Valgkomiteen bør ikke foreslå medlemmer av valgkomiteen til verv i styret.
- Valgkomiteen bør vurdere å fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av styret.
- Valgkomiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene.

b) Forslag på kandidater til valgkomiteen:

- Som kandidater til valgkomiteen skal foreslås andelseiere med god kjennskap til organisasjonen, dens ulike virksomhetsområder og geografisk område.
- Forslag på kandidater skal sikre en representasjon fra så vel andelseiere som bor i tilknyttede borettslag og andre andelseiere.
- Komiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene.
- Det bør foreslås kandidater som sikrer en jevn fordeling mellom begge kjønn

- Tillitsvalgte i styret til boligbyggelaget kan ikke foreslås som kandidat til valgkomiteen mens de sitter i styret. Ansatte i boligbyggelaget kan ikke foreslås.
- 4) Boligbyggelaget sørger for å innkalle valgkomiteen til et første møte senest 1. februar hvor komiteen gjennomgår denne instruks og vurderer sin oppgave. Komiteen avholder det antall møter som er nødvendig. Møtene sammenkalles av lederen.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall.

Det skal føres protokoll fra møtene. Det skal protokolleres hvilke henvendelser komiteen har gjort iht. til pkt. 5) første ledd, og hvor mange forslag på kandidater som er innkommet til komiteen. Det skal også protokolleres om kandidater har vært innkalt til samtale med komiteen. Navn på kandidater og komiteens vurderinger av disse skal ikke fremgå av protokollen. Komiteens endelige forslag på kandidater skal protokolleres.

Protokollen undertegnes av de fremmøtte medlemmer/varamedlemmer.

- 5) Valgkomiteen skal på egnet måte oppfordre boligbyggelagets medlemmer og borettslag til å komme med forslag på kandidater til de ulike verv. Slik oppfordring kan på en hensiktsmessig måte finne sted i boligbyggelagets medlemsblad og/eller gjennom digitale kanaler.

Forslag på kandidater må være kommet fram til komiteen innen den frist som komiteen fastsetter.

- 6) Valgkomiteens leder og/eller annet medlem av komiteen legger fram valgkomiteens innstilling på boligbyggelagets generalforsamling.
- 7) Instruks for valgkomiteen vedtas av Generalforsamlingen.

Fusjonsrapport fra styret i Arendal Boligbyggelag

Styret i Arendal Boligbyggelag anbefaler generalforsamlingen å gå sammen med Sørlandet Boligbyggelag om å danne ett felles boligbyggelag på Agder under navnet Bosør – Boligbyggelaget i Sør. Formålet er å sikre at vi fremover skal kunne tilby konkurransedyktige tjenester og nye boliger fra et lokalt/regionalt boligbyggelag med lokalt eierskap, lokale arbeidsplasser og lokale tjenester.

Større, bedre og fortsatt lokale!

Bakgrunn

Arendal Boligbyggelag (Arendal BBL) og Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) har utarbeidet forslag til fusjonsplan for de to boligbyggelagene. Planen skal behandles på ordinære generalforsamlinger i de to lagene på samme dato, 05.06.25.

Etter loven skal styret i Arendal BBL utarbeide en fusjonsrapport som skal redegjøre for begrunnelser og konsekvenser for boligbyggelaget, dets medlemmer og ansatte. Fusjonsplanen som er utarbeidet av begge lagene i fellesskap behandler i stor utstrekning de forhold som også skal tas med i denne fusjonsrapporten.

Målet med denne rapporten er å gi en noe mer subjektiv beskrivelse av fordeler og ulemper for eget boligbyggelag, men dette er også i en viss utstrekning tatt hensyn til i den utarbeidede fusjonsplanen.

Historikk

Styret i Arendal Boligbyggelag har hele tiden gjort strategiske vurderinger av hvordan man kan utvikle boligbyggelaget videre og hvordan man møter fremtiden for et mellomstort boligbyggelag med base i Arendal. Hovedformålet er å bygge og forvalte boliger og tilby medlemsfordeler for våre medlemmer, til konkurransedyktige betingelser.

Arendal Boligbyggelag har over mange år hatt en svært positiv utvikling i forhold til vekst i antall medlemmer, vekst i forvaltede boliger og økt egenkapital. Boligbyggelaget har også styrket bredden i kompetanse og kapasitet i administrasjonen. I tillegg har vi hatt stor tillit og tilfredshet fra våre kunder.

Til tross for den positive utvikling, så ser styret at det ligger flere store utfordringer i årene fremover som man må forholde seg til og styret diskuterer løpende hvordan man best kan utvikle boligbyggelaget videre.

Høsten 2024 ble det innledet samtaler mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Selv om de to boligbyggelagene har noe ulik størrelse, så ser begge styrene de samme utfordringer fremover. De to styrene ønsket derfor å se nærmere på mulighetene for om ett felles boligbyggelag på Agder vil gi bedre muligheter for å sikre gode lokale tjenester og lokalt eierskap i årene fremover.

Det ble nedsatt et forhandlingsutvalg som har jobbet mye med denne saken. Det er gjort omfattende og grundige vurderinger i styret og dette resulterte i at den 23.04.25 vedtok begge styrene i de to boligbyggelagene å anbefale en fusjon. Saken kommer opp i ordinære generalforsamlinger i begge organisasjoner 05.06.25.

Styrene i Arendal BBL og SØBO startet uformelle samtaler om en mulig fusjon høsten 2024. Formelle fusjonsforhandlinger startet i januar 2025, gjennom et felles forhandlingsutvalg der også ansattes representanter var representert.

Arendal BBL og SØBO har forhandlet seg frem til en balansert avtale der vesentlige forhold som gjelder en sammenslåing av de to boligbyggelagene er behandlet. Det er utarbeidet en Fusjonsplan som angir nærmere informasjon om løsningene som partene har kommet frem til.

Fusjonsplanen

Denne informasjonen fra styret i Arendal BBL vil orientere om hvilke begrunnelser som er mest avgjørende for styrets beslutning. Videre ønsker styret å peke på hvilke konsekvenser fusjonen vil ha for boligbyggelaget, medlemmer, kunder og ansatte.

Navn - Bosør

Forslaget har som mål å skape ett felles boligbyggelag på Agder som dekker hele geografien på en god måte. For å tydeliggjøre dette får det nye boligbyggelaget nytt navn, Bosør BBL. Organisasjonsmessig blir det fra fusjonstidspunktet et nytt styre og ledelse balansert med representanter fra begge organisasjonene.

Begrunnelser for forslaget

Arendal BBL har, som nevnt, hatt en svært positiv utvikling de seinere årene. Arendal BBL er likevel et forholdsvis lite boligbyggelag og utgjør totalt under 1 % av boligsamvirket målt i antall medlemmer og forvaltede boliger.

Endringer i bransjen: I løpet av de siste årene har antall boligbyggelag i Norge blitt redusert fra over 100 til 37. Det skjer med andre ord en utvikling i retning av færre og større boligbyggelag. Dette skyldes at rammebetingelsene for boligbyggelagene har endret seg og kravene til å drive et fullverdig boligbyggelag er blitt større.

Nasjonale aktører kommer og kortere avstander: Lokalt ser vi at Agder har i større grad blitt én samlet bo- og arbeidsregion med gode forbindelser fra øst til vest. To tidligere fylker har blitt samlet til ett Agder. Vi ser at Arendal BBL og Sørbo har overlappende virkeområde selv om Sørbo er størst i vest og Arendal bbl i øst. Slik vil de to lagene måtte konkurrere med hverandre, eller evt. utfylle hverandre ved en sammen slåing. Flere boligbyggelag i landet ønsker å være nasjonale, og tilbyr tjenester over hele Norge også i vår region. Dette opplever vi også i vårt område. Andre tjenesteleverandører utfordrer boligbyggelagene med nye digitale løsninger.

Økt digitalisering

Stadig mer arbeid og kommunikasjon skjer digitalt. Kostnader til å utvikle og drifte digitale løsninger blir mer krevende for små boligbyggelag. Våre medlemmer og kunder forventer at produkter og tjenester skal være attraktive, innovative og konkurransedyktige, også på en nasjonal konkurransearena. Det vil være et konkurransefortrinn å ha flere kunder å dele kostnadene på.

Sårbarhet, arbeidspress og kompetanse

Det stilles stadig strengere krav til risikovurdering, internkontroll og økonomistyring. Små boligbyggelag er sårbare ved at nøkkelpersoner alene har ansvar for viktige prosesser i bedriften. Arendal BBL har også opplevd sterkt arbeidspress med risiko for helseskader og økt fravær. Fremover blir det også en større konkurranse om arbeidskraft og å skaffe riktig kompetanse. En robust og fremtidsrettet arbeidsgiver vil kunne skape attraktive arbeidsplasser og sterkere fagmiljø.

Kapitalkrevende bygging: Styret i Arendal BBL har ønsket å være et byggende boligbyggelag. Vi ser at bygging krever kapital og kompetanse og at vi allerede i dag møter store utbyggere som dominerer og tar større prosjekter i vårt område. Vi trenger å samle kreftene og være kompetente enten vi skal konkurrere med eller samarbeide med disse aktørene.

Vurdering av alternativer:

De siste 10-15 årene har styret i Arendal BBL hatt uformelle samtaler om mulig samarbeid med flere andre aktører i og utenfor regionen. Styret og ledelse har imidlertid ikke funnet det riktig å legge frem forslag om sammenslåing med andre før nå.

Å stå alene fremover er hele tiden et alternativ, men det vil påvirke hvilke ambisjoner som kan legges til grunn, det vil påvirke kostnadsnivå på tjenester og hvilke tjenester vi skal kunne tilby. Det vil bli mer krevende å opprettholde konkurransedyktige priser på våre tjenester.

SØBO er vår nærmeste bbl-nabo i vest og er et resultat av fusjonen mellom Agder Boligbyggelag og KOB i 2009. SØBO har i disse årene hatt en sterk utvikling og er i dag vår sterkeste konkurrent i vår region. Samtidig ser også SØBO at de blir utfordret av nasjonale aktører og at det skjer store endringer i samfunns- og rammebetingelser for boligbyggelagene. Derfor mener også styret i SØBO at det vil være bra for alle parter at vi etablerer ett felles boligbyggelag for Agder.

Styret i Arendal bbl mener at vi vil være bedre tjent med å skape et felles boligbyggelag sammen med Søbo, fremfor å være konkurrenter i samme marked. Det vil gi bedre tjenester og utnytte stordriftsfordeler, slik at vi kan tilby konkurransedyktige tjenester fremover.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å samle ressursene i ett felles boligbyggelag fremfor å risikere at vår region blir splittet opp på flere boligbyggelag.

Anbefaling

Samtalene mellom SØBO og Arendal BBL har vært preget av et gjensidig ønske om å finne gode løsninger for fremtiden. Styret mener det er funnet frem til en god balanse i forhold til styrerepresentasjon og ledelse og ivaretagelse av ansatte.

Begge boligbyggelag har styrker som vil gi synergier i det videre arbeidet. I løpet av prosessen er vi blitt overbevist om at ett felles boligbyggelag på Agder vil være bra for medlemmer, kunder og ansatte.

De to styrenes anbefaling kan knyttes opp til hovedpunktene større, sterkere og fortsatt lokale.

Større

Felles ressurser, solid økonomi og styrket egenkapital vil gi bedre utviklingsmuligheter og sterkere konkurransekraft. En samlet organisasjon blir en tydeligere og sterkere aktør for hele Agder. Vi blir blant de 10 største boligbyggelagene i Norge, med 27 000 medlemmer og 650 boligselskap til forvaltning. Det nye boligbyggelaget får over 50 ansatte fordelt på Arendal og Kristiansand. Sammen får vi inntekter over 80 millioner og en samlet egenkapital på over 150 millioner i konsernet. Dette gir grunnlag for å fortsette med en sterk samlet kompetanse og gir solid utviklingskraft for årene fremover.

Bedre

Ett samlet fagmiljø gir en sterk samlet kompetanse og økt kapasitet til utvikling av bedre produkter og tjenester. Vi får mulighet for deltakelse i flere attraktive boligprosjekter på hele Agder - til glede for våre medlemmer. Sammen får vi flere fagressurser og mer spisskompetanse. Dette gir bedre grunnlag for innovasjon og nytenkning, og rom for økt grad av digitalisering og brukervennlige løsninger. Sammen får vi mer kapasitet til risikostyring og kvalitetskontroll. Sammen får vi en tydeligere rolle som en fremtids-rettet aktør i regionen.

Fortsatt lokale

Begge organisasjoner har kompetente og serviceinnstilte ansatte med lang og god kjennskap til kunder og lokalmarkedet. Dette skal vi bygge videre på. En fusjon vil trygge arbeidsplasser og sikre lokalt tilgjengelig kompetanse. Vi skal fortsatt ha fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. Et felles boligbyggelag skal sikre gode, lokale, løsninger som oppleves bedre og mer attraktive for medlemmer, kunder og ansatte. Vi skal sammen bygge et felles boligbyggelag med lokal tilstedeværelse med attraktive arbeidsplasser.

Betydning for boligbyggelaget og boligutvikling

De to styrene mener at en fusjon av SØBO og Arendal BBL vil gi store fordeler for medlemmene og borettslagene. Samtidig vil vi få et større og sterkere boligbyggelag som er i enda bedre stand til å være med i utviklingen av vår region. Et felles boligbyggelag vil få et bedre utgangspunkt for videre utvikling av nye boliger i flere byer i tillegg til Arendal og Kristiansand. Vi ønsker å bli et boligbyggelag som i større grad bidrar til bygging og utvikling av nye attraktive boliger for våre medlemmer.

Betydning for medlemmene

Medlemmene i boligbyggelag deles i to grupper, de boende og de ikke-boende. De boende medlemmene bor i borettslag som er tilknyttede boligbyggelaget, mens de ikke-boende enten ikke har etablert seg eller de bor i andre boliger. Vi mener at fusjonen vil få en gunstig effekt for alle medlemmene, blant annet på følgende områder:

- Forkjøpsrett til flere attraktive boliger i hele Agder
- Felles forkjøpsrett i store deler av Norge gjennom både Storbysamarbeidet og «Felles forkjøpsrett»
- Alle medlemmer beholder sin nåværende ansiennitet
- De som har medlemskap i begge boligbyggelagene, beholder den beste ansienniteten
- Flere attraktive boligprosjekter på Agder – med forkjøpsrett, tilpasset ulike målgrupper
- Medlemsfordeler, bonus og rabatter hos flere regionale og nasjonale partnere
- Større tilbud av kulturarrangementer og opplevelser på Agder, bl.a. hos Arendal Kulturhus og Kilden.
- Flere og mer brukervennlige digitale løsninger
- Forenkling og modernisering av kundekommunikasjon
- Fortsatt lokal tilstedeværelse og god medlemservice i Arendal og Kristiansand
- Lavere medlemskontingent.

Betydning for boligselskapene

Ett samlet boligbyggelag for hele Agder vil også gi mange fordeler for boligselskapene, f.eks.:

- Fortsatt lokal tilstedeværelse og lokal service – både i Arendal og Kristiansand
- Sammenslåing sikrer effektivisering og fortsatt konkurransekraft
- Sterkere fagmiljøer – det beste fra to sterke organisasjoner – sammen blir vi enda bedre
- Utvidet tjenestetilbud – flere og smartere tjenester
- Økt spisskompetanse – flere ansatte gir mulighet til flere spesialister og færre «poteter»
- Økt innflytelse – ett felles boligbyggelag kan ta en tydeligere rolle – regionalt og nasjonalt
- Økt fokus på kvalitetssikring, trygghet og gode rutiner
- Mer attraktiv arbeidsgiver for nye talenter – sikre den beste kompetansen for våre kunder

Betydning for ansatte

Styrene i de to boligbyggelagene er enige om at alle ansatte skal kunne videreføre sitt ansettelsesforhold basert på gjeldende lønns- og arbeidsbetingelser. Bosør ønsker å kunne tilby konkurransedyktige betingelser for ansatte.

Alle skal kunne ha fast kontorplass på samme lokasjon som i dag. Dagens ledere blir prioritert i tilsvarende stillinger i det nye boligbyggelaget. Lokal ledelse og oppfølging skal ivaretas. Alle i ledergruppa skal være jevnlig til stede på begge lokasjoner.

Ansattrepresentasjonen i styret opprettholdes ved at det blir to ansatte i styret, en fra hver kontorlokasjon.

Gjennom prosessen er det gjennomført flere møter med tillitsvalgte og informasjonsmøter med alle ansatte. Det er også gitt god anledning til å komme med innspill og spørsmål. De ansatte ser betydning av å etablere ett felles boligbyggelag for Agder, og støtter opp om fusjonsplanene.

Et enstemmig styrevedtak

Styret i Arendal Boligbyggelag har fattet et enstemmig vedtak og vil sterkt anbefale generalforsamlingen en sammenslåing mellom Arendal BBL og Sørlandet Boligbyggelag til ett nytt boligbyggelag med navnet Bosør.

Arendal Boligbyggelag

12.05.2025

Jon Duus, Styreleder

Per Olav Nærestad, nestleder

Bodil Pihlfeldt Haugen

Inger Mari Hansen Sørvig, styremedlem

Sissel Andersen, styremedlem

Bjørn Magne Hansen, styremedlem (ansatt.rep)

Per Olav Nærestad

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Per Olav Nærestad

e6aef576-fabb-4670-ad40-61804b1c3090 - 2025-05-13 10:29:40 UTC +03:00

BankID - 67ce94a7-7b18-49e6-a734-ea29f2746dbc - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jon Andreas Duus

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal Boligbyggelag

bae74a5e-e360-4f30-a28a-564a61eb62b5 - 2025-05-13 11:36:13 UTC +03:00

BankID - c1d8227e-8eee-4d69-af93-820bdae57ea6 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Inger Mari Hansen Sørvig

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal boligbyggelag

17f912ab-8577-41b1-af51-7448efcf45ad - 2025-05-13 15:09:30 UTC +03:00

BankID - 7464b4de-b5b1-4139-b26d-077e2ee959e8 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bjørn Magne Hansen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal boligbyggelag

161d3906-4e55-4621-aa30-18b66415023f - 2025-05-13 15:36:04 UTC +03:00

BankID - 0cd2f998-6761-43b6-847e-411adc0d895d - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bodil Pihlfeldt Haugen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal boligbyggelag

71422d84-a6c7-4f53-a290-0e7b46237750 - 2025-05-13 16:29:11 UTC +03:00

BankID - 5abaceb3-78b0-449b-ba28-4cb60d7f215e - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sissel Merete Andersen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arendal Boligbyggelag

1deb7857-a554-4811-bbad-308cf6fbd19a - 2025-05-14 15:06:12 UTC +03:00

BankID - 486993ec-d803-434c-94bf-545224fc60d5 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmittekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**Tillitsmannsapparatets uttalelse på vegne av ansatte til fusjonen mellom Søbo og ABBL
SOMMEREN 2025**

Ansatte fikk i møte 24 mars informasjon om at det var fusjon på gang. Dette ble mottatt med skepsis. Hva vil en fusjon gjøre med arbeidsplassen vår! Hva skjer med arbeidsforhold- lønnsbetingelser-arbeidsted- organisasjonskart -lederskap-hvem skal bestemme? Hvordan skal Arendalskontoret bli sett og hørt? Hvordan skal Arendal trygges i styret? Hvordan blir fordelingen av styreplasser og styreleder?

Vi ansatte ønsker trygghet for arbeidsplassen nå, og inn i fremtiden. Vi har gjennom mange år hatt en flott utvikling av arbeidsoppgaver og gode kunder og har vært med på en god reise så vi ønsker å beholde de gode arbeidsforholdene, og kontorplassering i Arendal. Ansatte i Arendal ønsker trygghet for at Arendalskontoret skal vokse og at mangfoldet av arbeidsoppgaver skal fortsette.

Vi har hatt kontormøter med Per Selås og Kristian Råmunddal. Møtene har gitt oss ansatte økt trygghet i spørsmålene om arbeidsted-betingelser og videreutvikling av kontorene slik at det skal skape fremtidsrettet arbeidsoppgaver og trygge arbeidsstedet i Arendal.

Ansatte har hatt egne klubbmøter for å drøfte og lufte ut frustrasjon. Hva betyr det for meg og oss? Hva betyr fusjonen for videreutviklingen av arbeidstedet og hvilken satsning blir det i Arendal? Møtene har gitt muligheter for at alle ansatte kan mene noe om fusjonen, og hva den enkelte er opptatt av.

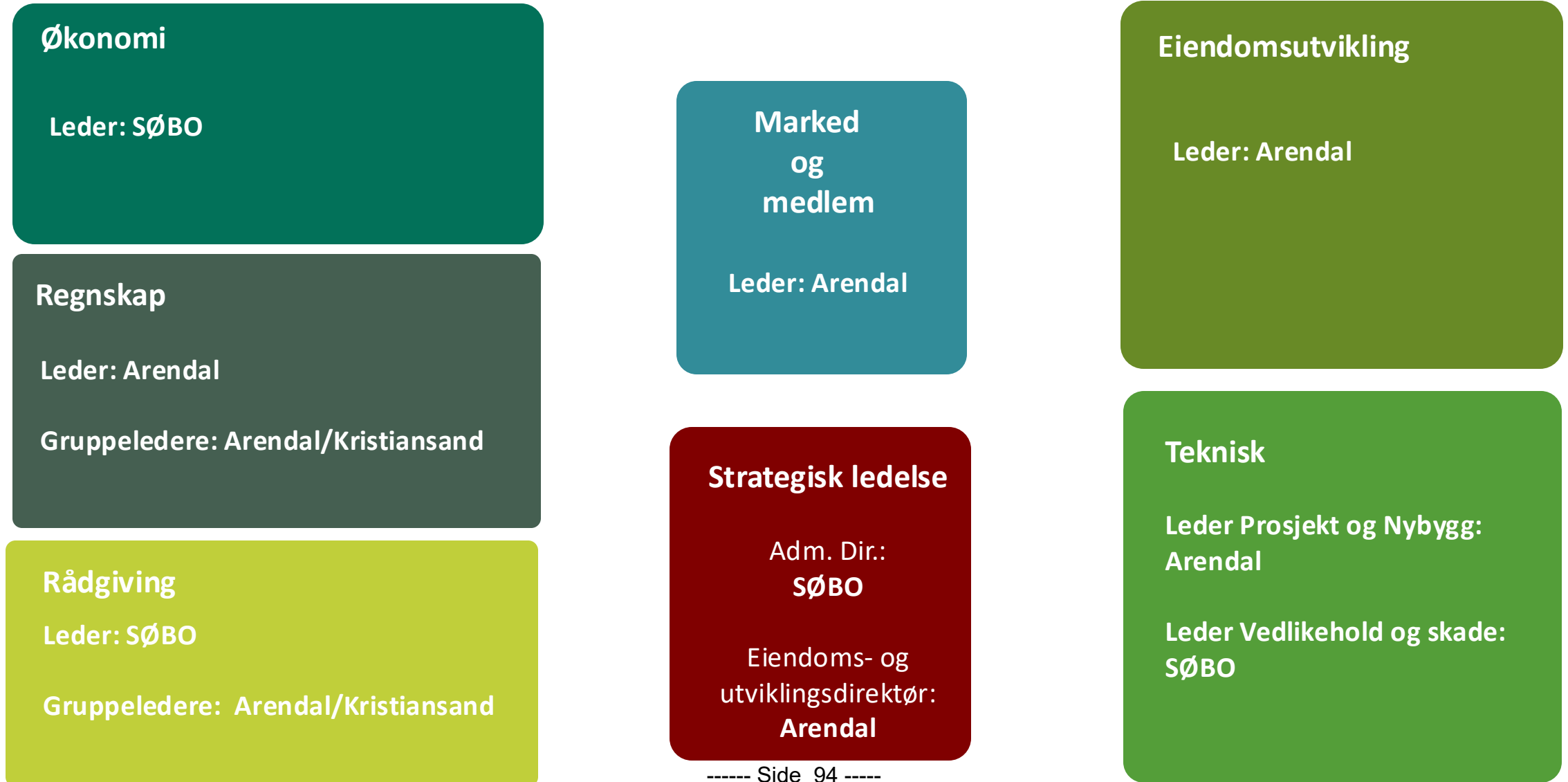
Det har i etterkant vært egne møter/samtaler mellom Per Selås og tillitsvalgte, og møter mellom ledergruppa og tillitsvalgte.

Med den informasjonen som er gitt til ansatte i kontormøter pr nå. Ble det i klubbmøte foretatt en uformell avstemning blant ansatte. Resultat av avstemningen viser at flertallet er positive til fusjonen.

Arendal 16.5.25

Anne Maren Fidje Fjærbu
Atle Thomassen

Bosør - overordnet organisasjonskart



Dialog med boligselskaper.

Innhold

Dialog med boligselskaper.	1
Spørsmål fra Havstad brygge borettslag. 4/4-25.....	2
Svar til Havstad brygge borettslag.	3
Fra: Ragnar Solhoff, Romstølen borettslag 2/4-25.....	5
Svar til Ragnar Solhoff, Romstølen borettslag.....	5
Spørsmål fra Romstølen borettslag 8/5-25.....	5
Svar til Romstølen borettslag	7
Spørsmål fra Arena Park 1 Borettslag, 12/5-25	9
Svar til Arena Park 1 Borettslag	10
Spørsmål fra Bellevue 6 Borettslag, 15/5-25.....	13
Svar til Bellevue 6 Borettslag, 15/5-25	13

I dette dokumentet har vi samlet spørsmål som vi har mottatt fra borettslagene i forbindelse med sak om sammenslåing av boligbyggelagene. Svarene som er utarbeidet ligger i samme dokument kronologisk. God lesning!

Spørsmål fra Havstad brygge borettslag. 4/4-25

Til

Forhandlingsutvalget

04.04.2025

INNSPILL TIL INFORMASJONEN OM SAMMENSLÅING AV BOLIGBYGGELAGENE I Arendal og Kristiansand

På bakgrunn av informasjonen som er lagt ut på Portalen angående pågående arbeid om sammenslåing av boligbyggelagene i Arendal og Kristiansand til ett Agder Boligbyggelag, vil styret i Havstad Brygge borettslag levere følgende innsigelse etter vår styrebehandling den 3.4.-25, og enstemmighet.

Styret er sterkt skeptisk til en sammenslåing av følgende grunner:

- **Styret ser ingen grunn til gevinst i en sammenslåing utover det hvert boligbyggelag i dag. Å styrke for framtid er for svakt grunnlag.**
- **Det er ikke vært avhørt eller signalisert noe behov for sammenslåing fra grunnplanet, borettslagene. Hvem har initialisert dette forslag til sammenslåing? På siste generalforsamling (GF) i ABBL ble dette ikke tatt opp. Vi har ikke hatt mulighet for en GF-behandling hos oss.**
- **Vi leser at Adm. Dir skal være fra SØBO og ha sete i Kristiansand, og det leses som at ABBLs leder får en svakere rolle. En dominans fra SØBO, blir for oss klar skissert.**
- **Det opplyses ikke om det skal etableres ETT styre.**
- **Styret frykter en langsom flytting av ressurser til SØBO over tid, til tross for gode intensjoner.**
- **Det er ikke, eller planlegges ikke, et forum for ledere av borettslag. Et slikt forum ville vært et naturlig sted diskusjon og informasjon, slik at denne saken, kan drøftes før «Point of no return» og et GF hvor alt er avgjort.**
- **Styret krever at denne innsigelsen gjøres kjent hos medlemmer i ABBL.**

Styret ber om at prosessen først avklares hos boligbyggelagets medlemmer, eller i en ekstraordinær GF for å undersøke behov og vilje hos medlemmene til videre prosess.

For Styret i Havstad Brygge borettslag

Tore Bergstrøm

leder

Svar til Havstad brygge borettslag.

14.05.2025

Vi viser til Deres brev av 4/4-25. Vi takker hjertelig for deres innspill. Det var nettopp slikt engasjement vi ønsket og inviterte til. Brevet ble videresendt til styret og forhandlingsutvalget og ble tatt med i våre vurderinger og videre dialog. Vi håper dere ser at noen av deres synspunkter er hensyntatt i det videre arbeidet. Noen av spørsmålene og oppfatningene deres blir ellers besvart her:

Sitat: «Ser ingen grunn til gevinster i en sammenslåing»

I arbeidet til fusjonsutvalget er det utarbeidet en grundig analyse av synergier mellom boligbyggelagene. Det ble gjennomført en analyse av bl.a. 61 ulike kvaliteter i de to boligbyggelagene og vurdert deres styrker og svakheter i hvert lag. På noen områder er begge lagene sterke som f.eks. kompetanse på regnskapsførsel og rådgivning. På noen områder kjenner begge lagene på svakheter, dette kan være interne rutiner, personalarbeid og kvalitetssikring, i tillegg til utviklings- og endringsarbeid. På noen områder kan det ene være sterkt og det andre svakere. Her har vi pekt på kompetanse på bygging, omfang av lokale medlemsfordeler, juridisk og markedskompetanse, ulike nasjonale forkjøpsrettsordninger, kompetanse på energi og bærekraft og nye tjenester og produkter. Ut fra denne analysen konkluderte utvalget med at det foreligger betydelige synergier i å slå sammen de to lagene. Synergiene består i at det er komplementær kompetanse, dvs. at vi utfyller hverandre, vi kan lære av hverandre og avhjelpe hverandre. Begge lag har styrker der den andre er svakere. Dette går begge veier.

Sammen blir det totalt sett en mer kompetent organisasjon. Synergier består også i redusert sårbarhet. I ulike funksjoner er vi få medarbeidere eller bare deler av en stilling. Ved å samle kreftene blir det økt profesjonalitet og mindre sårbarhet. I sum kan synergiene omgjøres til sparte kostnader, økt profesjonalitet eller redusert sårbarhet. Men synergier kan også tas ut i bedre tjenester og produkter og medlemsfordeler. Det er vanskelig å tallfeste alle synergier. Men f.eks. innenfor eksterne datakostnader så har disse økt betraktelig de siste årene. Systemene koster å drifte og vedlikeholde. Da er antall enheter å dele kostnaden på en viktig parameter for å få ned kostnad pr boligselskap.

Styret konkluderer derfor med at det foreligger betydelige synergier i en sammenslåing.

Sitat: «Ikke signalisert noe behov for sammenslåing fra grunnplanet»

Styret har fulgt med på utviklingen innenfor boligsamvirket og den strukturendring som skjer med en reduksjon fra over 100 til under 40 boligbyggelag i landet på 15-20 år. Årsaken til andre sammenslåinger har vært ulik, men generelt skyldes det nye rammevilkår fra myndighetene, konkurransebildet lokalt for boligbyggelagene, eller så skyldes det økonomiske utfordringer som har oppstått. Hos oss er saken initiert av styret som ser at konkurransebildet har endret seg, samt at man er nødt til å finne sparetiltak for å være konkurransedyktig i årene fremover. Synergier med en sammenslåing er derfor, etter styrets mening, et nødvendig tiltak før det oppstår økonomiske problemer eller misnøye på pris eller produkt blant kunder eller uro og for høyt arbeidspress blant ansatte.

Sitat: «Dominans fra SØBO», «ett styre», «langsom flytting over tid»

Forhandlingsresultatet og fusjonsavtalen viser, etter styrets mening, at Arendal bbl er blitt tatt på alvor og blitt respektert som et sterkt oppegående og likeverdig boligbyggelag. Dette har gitt seg utslag i at det er god balanse i styresammensetning, valgkomite, ledelse og administrasjon. Begge kontorer opprettholdes som fullverdige kontorer og ledelse skal være jevnlig til stede begge steder. Alt kan ikke reguleres i en avtale for all fremtid, men fremover blir det en organisasjon med to fullverdige kontorer. Arendal bbl har også en styrke i at vi har tillitsvalgte i boligselskapene som har tradisjon for å engasjere seg i boligbyggelagets generalforsamling og ved å fortsette med dette vil man kunne påvirke organisasjonen videre.

Likedan lages nå en organisasjonsplan der det er tilnærmet likevekt av ledere fra begge boligbyggelag. Oppfatningen er derfor at ved å gjøre en god jobb lokalt fra ansatte og tillitsvalgte, så vil vi kunne fortsette å styrke Arendalskontoret fremover.

Vi ser også at en fusjon med SØBO er langt mer vennlig for ansatte, kunder og medlemmer enn en evt. fremtidig fusjon med et av de større nasjonale lagene. Dessuten vil et sterkt BOSØR være mer tydelig til stede med lokalt eierskap, lokal tilstedeværelse og lokale arbeidsplasser enn det vi ser som alternativer. Og et sterkt BOSØR vil kunne stå seg bedre over tid enn Arendal bbl alene.

Ja, det etableres ett felles styre for BOSØR. Som sagt er det avtalt en balansert representasjon fra begge boligbyggelagene i denne omgang og fremover skal styret bestå av representanter som skal dekke hele geografien på en god måte.

Sitat: «Forum for ledere i borettslag»

Over mange år har vi klart oss med en generalforsamling i året. I år, og med denne saken, har vi invitert til to ekstraordinære generalforsamlinger – informasjonsmøter. Dette gjør vi for å kunne gi god bakgrunnskunnskap til denne saken. Det blir også satt av tid til diskusjon og refleksjon på disse møtene. Vi har innkalt til «ekstraordinær generalforsamling – infomasjonsmøte» da målgruppen for disse møtene har vært delegater som skal ta beslutningen til slutt.

I tillegg har vi bedt om at tillitsvalgte har stilt spørsmål og komme med refleksjoner eller innspill om saken. Noe vi forsøker å besvare etter beste evne.

Deres spørsmål og våre svar synliggjøres for delegatene i forbindelse med årets generalforsamling.

Mvh

Arendal Boligbyggelag

Per Selås.

Fra: Ragnar Solhoff, Romstølen borettslag 2/4-25

Per Selås

on. 02.04.2025 22.19

Du svarte fr. 04.04.2025 16.05.

Vi viser til Nyhet under Portalen 24.03.25. Vi gir vår respons:

Styret for Romstølen borettslag ser negativt på en fusjon SØBO og Arendal BBL.

Problemstillingen vår er knyttet til en usikkerhet for videre styring og drift for fremtid.

Eksempler fra sykehus, politi, post og brannvesen er mange.

Hvis styrene allikevel velger å vedta anbefaling om fusjon, er følgende viktig:

Vi er avhengig av en god styring lokalt, med fullverdige kontorer både i Arendal og Kristiansand, med god service begge steder. Dette knytter seg også til kursvirksomheter for styrer ved samling før jul og til generalforsamling for Arendal BBL i juni, som fortsatt må foregå lokalt.

Alle beboere ved Romstølen har en utviklingshemming og styret for borettslaget fremmer den lokale tilknytning med regnskapsførsel, god kontakt med autorisert regnskapsfører, nær kontakt med lokale firmaer for tjenester og god kontakt med vaktmester ved Arendal BBL.

Arendal 3. april 2025

Med vennlig hilsen

Ragnar Solhoff

Styreleder

Romstølen borettslag

Tlf 92 86 04 89

Svar til Ragnar Solhoff, Romstølen borettslag

fr. 04.04.2025 16.05

Hei.

Takk for deres innspill til den prosessen styret står i for øyeblikket.

Innspillet deres legges i første omgang frem for forhandlingsutvalget i de to boligbyggelagene.

Hvis styret går videre med saken planlegger vi også å invitere til et informasjonsmøte for delegater i forkant av vår generalforsamling. Dette til orientering.

Takk skal dere ha for responsen!

Med vennlig hilsen

Per Selås

Spørsmål fra Romstølen borettslag 8/5-25

SV: Vedr. informasjon om sammenslåing

Fra: Borghild Aasbø Aalvik

Sendt: torsdag 8. mai 2025 18:31

Til: Per Selås <Per.Selas@arendal.bbl.no>

Emne: Vedr. informasjon om sammenslåing

Hei

Jeg var på informasjonsmøtet på Tyholmen på tirsdag, og det var nyttig. Men det er noen ting jeg i ettertid lurer på:

Slik jeg oppfattet det kom det ikke fram så mange «fordeler» for Arendal med sammenslåing.

- For Kr.sand ble det vel sagt at de har merket presset fra andre store lag, og da trenger de Arendal for å bli større og konkurransedyktige.
- Så har Arendal en god markedsavdeling, som Kr.sand ikke har, og derfor trenger de også Arendal.
- Arendal har og en medlemsmasse som er aktive, kommer på Generalforsamling og møter, noe de ikke har i Kr.sand, og ønsket derfor hjelp.

Da jeg kom meg hjem, så tenkte jeg på hva som ble sagt av fordeler for Arendal, og kom ikke på noe særlig. Ikke annet enn at det kan være lurt å være større dersom det blir mer trøkk fra andre kanter. I butikkverden høres det ut som det er positivt med mange matbutikker i nærheten av hverandre, for da øker konkurransen.

Fint om du kan gi meg noen tilbakemeldinger på hva jeg ikke har fått med meg.

Jeg representerer Romstølen borettslag, som har sendt inn kommentar tidligere, og jeg var tilstede på møtet

Ha en fin kveld videre.

Mvh

Borghild Aasbø Aalvik

Svar til Romstølen borettslag

Kopi:Jon Duus;anne.marit.svendsen@moller.no;famsakariassen@online.no;
r.solhoff@gmail.com

fr. 09.05.2025 10.56

Hei og tusen takk for ditt/deres engasjement i denne viktige saken.

Vi har tatt med oss deres innspill fra 3. april videre i de diskusjonene vi har hatt i forhandlingsutvalget og styret.

Det viktigste for styret og det store spørsmålet for styret i denne saken, har vært følgende:

Hvordan skal vi klare å opprettholde et robust boligbyggelag og gode tjenester for borettslagene videre til priser som borettslagene er villig til å betale.

Vi har bygd kompetanse og økt vår kapasitet og redusert vår sårbarhet over flere år gjennom å bygge opp organisasjonen. Dette har vi kunnet forsvare gjennom at vi har fått flere kunder og vi har kunnet øke prisene årlig.

Nå ser vi at for å utvikle oss videre, så må vi gjøre noen større grep. Det skyldes at vi ser at vi møter motstand i videre vekst, i form av økt konkurranse fra andre boligbyggelag (Søbo er vår største konkurrent, men også Bate og andre) og vi når en smertegrense på priser til våre boligselskaper.

En tidligere styreleder sa til meg at «alternativet til vekst er tilbakegang». Det er fordi verden rundt oss forandre seg. Vi er ikke et fredet område lenger. Flere boligbyggelag har definert seg som nasjonale. Det betyr at hvis vi ikke klarer å være konkurransedyktige, så vil vår organisasjon gå bakover og over tid utvikle seg i negativ retning.

Du referer til butikkbransjen hvor kundene setter pris på konkurranse. Det er riktig. Men så er det slik i butikkbransjen også, at det gjerne er den sterkeste som vinner. Vi ser at småbutikken forsvinner, mens kjedene og de sterkeste overtar. Kundene får fortsatt levert varene. Men alle «kjøpmenn» er borte og slått sammen i kjeder. Og samvirkelagene eksisterer fortsatt, men de enkeltstående separate samvirkelagene er slått sammen i nettopp Coop. En slik trend foregår også i boligbransjen da vi ser at over 100 boligbyggelag over tid er blitt til under 40. Og denne prosessen pågår fortsatt.

Til dine spørsmål, er det kun SØBO som får fordeler?

Jeg kan nevne følgende fordeler for Arendal:

- Styret ønsker at vi fortsatt skal være et boligbyggelag med lokal tilstedeværelse og lokalt eierskap, og at det over tid vil være krevende å stå alene og at det er bedre å slå seg sammen med SØBO enn med type OBOS eller USBL hvor vi får liten innflytelse.
- Sammenslåing med andre enn SØBO, vil redusere kontoret i Arendal til en avdeling som får liten innflytelse på ledelse og drift videre.
- SØBO tilfører oss «volum» som gjør at vi kan drifte mer effektivt fremover og opprettholde lavere priser på tjenester
- SØBO er gode på kjernevirksomheten innenfor regnskap og rådgivning og gjør organisasjonen mer robust og mindre sårbar totalt sett
- SØBO er gode på tekniske spørsmål knyttet til f.eks. energi og bærekraftsspørsmål

- SØBO er gode på medlemsfordeler, mange lokale fordeler vi også vil kunne ha nytte av, eks. Kilden
- I tillegg kommer felles forkjøpsrett. Det skjer flytting mellom Arendal og Kristiansand. Og vi får forkjøpsrett i større deler av hele landet.
- SØBO og Arendal BBL utfyller hverandre, og vi blir sammen en mye mer komplett organisasjon

Ja, SØBO ser at Arendal bbl er attraktive i form av vår kompetanse og vårt markedsområde og at vi har økonomi. Nettopp derfor har vi fått til en balansert avtale, og vi har kunnet forhandlet under frivillighet og med styrke. Nettopp derfor kan det være riktig å si ja til avtalen nettopp nå, tenker jeg.

Vår styrke ligger i det vi har bygd opp av kapital og kompetanse, men ikke minst tillit fra boligselskapene, og tillit fra ansatte til at det er en attraktiv arbeidsplass. Dette ønsker vi å bygge videre på. Den dagen vi mister tillit og tro blant våre kunder eller ansatte, så blir vår økonomiske kapital mindre verd.

Ja, SØBO er større enn oss, men målt i egenkapital pr kunde f.eks. så er vi likeverdige. Nettopp derfor har vi også hatt så gode samtaler basert på likeverd og respekt.

Jeg tenker at BOSØR som vi ønsker å kalle det nye boligbyggelaget, vil kunne tilby Romstølen borettslag minst like gode tjenester fremover og styret foreslår sammenslåingen for at vi skal kunne holde prisene på et akseptabelt nivå fremover. Da får vi fortsatt vårt eget boligbyggelag, fremfor å være en avdeling under OBOS eller andre.

Til slutt: Takk for ditt/deres engasjement. Ta gjerne kontakt igjen. Jeg håper vi finner ut av dette og kommer til en god felles konklusjon.

TAKK!

Med vennlig hilsen

Per Selås

Daglig leder

Spørsmål fra Arena Park 1 Borettslag, 12/5-25

Fra: Arena Park 1 Borettslag

Dato: mandag, 12. mai 2025 kl. 09:53

Til: Jon Duus <jon@duusconsult.com>

Emne: SPØRSMÅL vedr. sammenslåing AgderBBL SØBO (rettelse utført av Arendal bbl) og ABBL (fra: Arena Park 1 BRL)

FRA ARENA PARK 1: SPØRSMÅL vedr. sammenslåing AgderBBL SØBO og ABBL:

Hei, vi har følgende innspill til debatten om sammenslåing.

INNLEDNING:

Punktet om **Effekten av sammenslåing av egenkapital** vil være avgjørende for hvordan vi gir vår stemme. Derfor ønsker vi en tydelig gjennomgang med en grundig redegjørelse for økonomien i sammenslåingen:

"Arendal har 50 mill EK, AgderBBL har 100 mill. EK "

HOVEDSPØRSMÅLET VI STILLER HANDLER OM DETTE TEMAET.

"Hva kan et selskap, som etter sammenslåing får "dobbelt så stor" egenkapital (EK) oppnå [fra denne nye EK-situasjonen] når det på den annen side også blir "DOBBELT" så mange å dele ressursene på - grovt sett?"

Fra første informasjonsmøte 7/5-25 (Clarion Hotell) fremkommer følgende:

PÅSTAND #1: «På andre områder kan det imidlertid være muligheter for synergier, stordriftsfordeler og effektivisering.»

SPØRSMÅL #1: Her foreligger ingen beregninger eller tallmateriale som understøtter påstanden: Hva er det faktiske anslag for innsparing her?

BAKGRUNN: Arendal Boligbyggelag har gjort gode fremskritt på både ansettelse og datasystemer, og vi (borettslagene) ser ikke uvanlige/betydelige økninger i medlemskontingentene vi betaler. Er det noe som tilsier at denne positive utviklingen ikke ska fortsette om man velger å stå alene? (Hvordan har denne organisasjonsutviklingen gått på bekostning av for eksempel nye boligprosjekter)?

PÅSTAND #2: «ABBLs 50 mill EK: Arendal Boligbyggelag har samme forholdstall EK/Medlemmer som AgderBBL:» På informasjonsmøtet 7/5-25 (Thon Hotell) ble det sagt at Arendal Boligbyggelag måtte stille 5 millioner i sikkerhet for «6 mannsbolig-prosjekt» (mao. at Arendal

Boligbyggelags egenkapital på 50 mill kan stille sikkerhet for 10 tilsvarende prosjekter), og vi lurer på hvorfor er sammenslåing av EK en fordel når EK samtidig vil måtte deles på flere medlemmer:

SPØRSMÅL #2: Med AgderBBLs 100 millioner i EK, hva blir den reelle fordelene når vi må anta at det også skal bygges prosjekter vestover (les: AgderBBLs geografiske område) som **også** vil kreve EK-sikkerhet? Spørsmålet går på om ikke et større medlemsgrunnlag fører til mindre lokal forankring av nye prosjekter fordi «EK-kaka» ikke blir noe større (forholdsvis pga. økt antall medlemmer å dele på/økt antall prosjekter som krever EK-sikkerhet)? Vi forstår ikke hvordan dette utgjør en fordel.

Om «konkurranse:»

Det ble (på informasjonsmøtet 7/5-25 (Thon Hotell) sagt at Arendalsområdet ikke var utsatt for særlig konkurranse («ikke attraktivt nok») : Vi mener det må ansees som en styrke at Arendal kan få utvikle seg i sin egen hastighet og at et **varemerke** som inneholder «Arendal» er en styrke. Nye arbeidsplasser i Arendal har oppstått i Arendal Boligbyggelag organisasjonen, noe vi anser som en klar fordel: Ved en sammenslåing ikke det ingen garanti for at nye stillinger som oppstår ut fra nye behov i en sammenslått organisasjon vil tilfalle Arendal; Kan det forklares for oss hvorfor en sammenslåing er bra for lokal jobbskaping (vil det ikke bare bli "flere å dele på" alle nye stillinger?)

PÅSTAND #3: «En av de viktigste medlemsfordelene er at alle medlemmer i Bosør får forkjøpsrett til mange flere boliger på Agder.»

SPØRSMÅL #3: Som medlem leter man etter tydelige fordeler. Hvor mange flytter EGENTLIG ut av sin nærmeste omegn? (Som styreleder kan jeg SE at det er sjelden ansiennitet spiller en rolle: Veldig mange er ikke medlemmer FØR de blir andelseiere) Jo, enkelte som for eksempel får jobb i annen by kan dra nytte, men jeg er mer-eller-mindre overbevist om at det er svært få som flytter veldig langt unna «sitt hjemsted,» men foreligger det statistikk over Arendalitter som for eksempel flytter og benytter sine fordeler UT av fylket, feks vest til Kristiansand – OG benytter forkjøp: Hva sier statistikken?

Vi håper svar på dette kan komme skriftlig og deles ut til delegater på kommende EoGF-info den 22.mai.

Svar til Arena Park 1 Borettslag

Spørsmål #1: «vedr synergier, stordriftsfordeler og effektivisering.»

Styret har vurdert det slik at å stå alene vil medføre et brudd på den positive utviklingen Arendal bbl har hatt de siste årene. Ved å fortsette alene vil boligselskapene oppleve at vi må øke prisene mer enn vanlig prisvekst eller at vi må redusere tjenestetilbudet i årene fremover.

Det skyldes at vi til nå har kunnet ta ut stordriftsfordeler ved å vokse. For 20 år siden hadde vi stort sett borettslag i vår portefølje. I dag forvalter vi de samme borettslagene, men de utgjør nå ca 1/3 av antall forvaltede boliger. Dette skyldes at vi har økt betraktelig

på sameier. Denne økningen i volum har gitt grunnlag for at vi har fått flere å dele kostnadene på. Vi har hatt en god markedsmessig posisjon i Arendal, Grimstad og Lillesand. Vi ser at fremover vil vi møte økt konkurranse fra andre aktører.

Søbo har vært, og vil fremover, bli en sterkere konkurrent. De har definert at de er «hele landsdelens boligbyggelag» og ønsker å vokse inn i vårt område. Samtidig blir begge boligbyggelagene utfordret av Bate, fra Stavanger, og andre aktører i økende grad.

Grensene mellom boligbyggelagene er «opphevet» Tidligere holdt man seg i sin kommune eller region. Nå blir stadig flere boligbyggelag landsdekkende. Vi ser at det kommer til å bli mer konkurranse om å levere tjenestene. Dette vil borettslag og sameier tjene på. Men medaljens bakside er at det boligbyggelaget som ikke klarer å drive effektivt nok vil tape i konkurransen.

Styret mener derfor at det fremover vil være «en pris å betale» for å opprettholde et mindre, lokalt boligbyggelag. Vi har heldigvis mange svært lojale og tilfredse kunder som er villig til å betale denne prisen, men vi har også kunder som er svært opptatt av pris og kan komme til å velge andre leverandører. Vi står i fare for å miste boligselskaper.

Styret mener derfor at når vi går sammen med SØBO i BOSØR, så vil vi oppnå stordriftsfordeler som vil gi gode tjenester til en riktig pris fremover, samtidig som vi fortsatt er et lokalt boligbyggelag med lokale eiere og opprettholder fullverdige kontorer og tjenester i Arendal.

Spørsmål #2: «mindre lokal forankring av nye prosjekter fordi «EK-kaka» ikke blir noe større»

Arendal bbl har ønsket å være et byggende boligbyggelag. Det ønsker SØBO også å være. Det mener vi er en del av et «levende» og fremtidsrettet boligbyggelag som kan tilby nye boliger til våre medlemmer.

Begge boligbyggelag har opprettet datterselskaper med en viss kapital, slik at risikoen knyttet til bygging i størst mulig grad kan begrenses til den virksomheten.

Bygging er kapitalkrevende og er beheftet med risiko. Det krever kompetanse og erfaring for å få til gode og lønnsomme prosjekter.

Fordelen med å se disse utbyggingsselskapene i sammenheng organisasjonsmessig og økonomisk er knyttet til at utbyggingen blir mer profesjonell. Vi kan bygge en organisasjon som driver dette som en heldagsoppgave og ikke et «venstrehånds»-arbeid sammen med andre oppgaver. Samtidig kan vi oppnå mer kontinuerlig arbeid ved at vi kan ha flere prosjekter i gang samtidig. I tillegg blir det en økonomisk diversifisering (=spredning) i prosjektene så man ikke blir så sårbare på økonomien i enkeltprosjekter.

Så må vi også presisere at selv om den samlede egenkapitalen blir ca 150 mill kr i BOSØR, så blir ikke alt dette knyttet opp mot bygging. Det vil være for stor risiko. Pt. er samlet kapital i våre utbyggingsselskaper ca 50 mill.

Som ledd i avtalen skal eiendomsselskapet ha forretningsadresse i Arendal. I det nye boligbyggelaget er det en ansatt fra Arendal so har fått posisjonen som ansvarlig for eiendom og utvikling. Men virksomheten skal dekke hele regionen. Og det blir en oppgave å tilby boliger til medlemmene i hele regionen.

Varemerke Arendal

Varemerket Arendal er veldig godt i Arendal, mens i andre kommuner kan det være litt mer nyansert og personavhengig. Vi ser at f.eks. i Lillesand så har folk litt ulik tilknytning mot Arendal eller Kristiansand. Vi tenker at navnet Bosør vil dekke noe breiere og likevel gi en god identitet til «oss som bor i Sør».

Når det gjelder jobbskaping så er det mange forhold som spiller inn. Det viktigste vi må tro på er at det fortsatt er et kundegrunnlag som gir grunnlag for vekst i Arendalregionen eller gamle Aust-Agder som vi regner som vår nærregion nå. Dette vil være basisen for å opprettholde og utvikle arbeidsplasser i Arendal. Vi opplever at borettslagene ønsker lokale tjenester og da må vi være til stede lokalt. Vi forventer for øvrig at BOSØR blir et konkurransedyktig boligbyggelag som skal være i stand til å vokse videre og det skal gi grunnlag for vekst og fullverdige kontorer både i Arendal og Kristiansand.

Spørsmål #3: «Som medlem leter man etter tydelige fordeler. Forkjøpsrett - flytting»

I dag har vi felles forkjøpsrett med flere mellomstore boligbyggelag. Dette er boligbyggelag i byer som Gjøvik, Skien, Moss, Halden osv. Med storbyforkjøpsrett får vi tilgang til forkjøpsrett i de større byene som Bergen, Trondheim, Tromsø, Bodø og Oslo. Dette er studentbyer og mange søker dit i en viss fase av livet.

Forkjøpsrett mellom Arendal og Kristiansand blir nytt. SØBO har ca 6800 boliger i tilknyttede borettslag med forkjøpsrett. Disse får medlemmer av Arendal bbl forkjøpsrett til ved en sammenslåing. Av alle som flytter hvert år, så flytter ca 1/3 til en ny kommune etter det jeg har funnet ut.

I tillegg ser vi at arbeidet med andre lokale medlemsfordeler er arbeidskrevende for et mindre boligbyggelag som Arendal bbl. Her ser vi et stort potensiale ved en sammenslåing i og med at regionen er såpass sammenvevd med handel, tjenester og kulturtilbud.

Håper dette gir litt mer informasjon som grunnlag for videre diskusjon om saken.

Mvh

Arendal Boligbyggelag

Per Selås.

Spørsmål fra Bellevue 6 Borettslag, 15/5-25

Fra: Styret i Bellevue 6 <bellevue6@boligpost.no>

Dato: torsdag, 15. mai 2025 kl. 21:41

Til: Jon Duus <jon@duusconsult.com>

Emne: SPØRSMÅL. SAMMENSLÅING AV BOLIGBYGGELAG ARENDAL OG KRISTIANSAND S.

Hei,

Vil prisen på forretningsførerhonorar / revisjonshonorar / forkjøpsgebyr for boligselskapene bli justert ned ved sammenslåing av de to boligbyggelag? Når det gjelder prisen på forretningsførsel antar jeg det i dag er en fast pris pr. leilighet. Når det gjelder forkjøpsgebyr er prisen i Arendal i dag kr. 8.212,-. Hva med prisen på de tekniske tjenestene?

Med vennlig hilsen

Ingeborg M. Olsen, andelseier og styreleder i Bellevue 6 Brl., Arendal

Svar til Bellevue 6 Borettslag, 15/5-25

Hei Ingeborg og takk for dine spørsmål!

Jeg kopierer din e-post til Per Selås i administrasjonen som kan være mer konkret i sitt svar til deg, men en av de viktigste grunnene til sammenslåing er jo å bedre boligbyggelagets konkurransefortrinn som blant annet er priser på tjenester nå og i fremtiden. Ved å bli større vil kostnader kunne fordeles på flere medlemmer med de positive følgene det får. Dette samtidig som kontoret i Arendal består og man derved beholder den lokale forankringen som jo er svært viktig for best mulig service.

Med vennlig hilsen

Jon A. Duus

Styreleder

Tilleggssvar Per Selås:

Forretningsføreravtalene løper i utgangspunktet videre, men transporteres inn i Bosør. Prisene i Bosør vil fremover bli lavere enn det vi ville kunne klare i Arendal bbl alene. Når det gjelder forkjøpsrett, så er dette regulert til maks 5 x rettsgebyr + mva iflg. borettsloven. Dette er en pris som er vanlig blant boligbyggelagene. Prisene på tekniske tjenester vil i utgangspunktet ikke være påvirket av sammenslåingen, men vi vil få en større stab med bredere kompetanse og større kapasitet til å gjennomføre prosjekter og driftsoppgaver. Dette til orientering.

BOSØR Boligbyggelag

Valgkomiteens innstilling på kandidater fra Arendal bbl til nytt styre i Bosør.

Rolle	Navn	Fra	Valgt frem til:
Styreleder	Jon Duus	Arendal BBL	2027
Styremedlem	Bodil Haugen	Arendal BBL	2026
1. Varamedlem	Finn Ljøsne	Arendal BBL	2026

Adresseliste eksterne styremedlemmer

Navn	Adresse	Post-nummer	Sted	E-post	Telefon
Jon Duus	Kirkeveien 192	4817	His	jon@duusconsult.com	982 55 700
Bodil Haugen	Veslekroken 4A	4846	Arendal		928 16 541
Finn Ljøsne	Grømheia 38,	4877	Grimstad	fljosne@gmail.com	458 30 681

Egil Norman Olsen

Leder valgkomiteen