



Boligbyggelaget Usbl - Innkalling til ordinær generalforsamling 4. mai 2026

Boligbyggelaget Usbl innkaller til ordinær generalforsamling mandag **4. mai 2026 kl. 18.00**. Fysisk oppmøte finner sted på Usbls Oslo-kontor, Arbeidersamfunnets plass 1, 7. etasje.

Det er ønskelig med påmelding til møtet. **Frist for påmelding er 29.april**. Påmelding kan sendes på e-post til Berit Brandvoll: bb@usbl.no eller til mobil 916 47 916.

Det blir servert kaffe, te og wienerbrød fra kl. 17.30.

NB! Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forretningsorden

1. Møteleder velges av generalforsamlingen etter innstilling fra styret.
2. Møteleder skal se til at alle saker får en forsvarlig behandling.
3. Til behandling er saker nevnt i innkallingen. Forslag som blir fremsatt på annen måte eller under generalforsamlingen, kan ikke behandles dersom de ikke har forbindelse med saker oppført på dagsorden.
4. Forslag til endring av innstilling fra styre eller representantskap, må leveres skriftlig til møteleder. Det må fremkomme hvem som stiller forslaget og hvem vedkommende representerer.
5. Taletiden skal ikke overstige 5 min. Ved annengangs innlegg, 2 min. Ingen kan få ordet mer enn to ganger i samme sak.

Begrenset taletid gjelder ikke for innledere og deres eventuelle oppsummering. Krever spørsmål fra generalforsamlingen omfattende svar fra styre eller administrasjon, kan møteleder gi utvidet taletid.

6. Møteleder og delegater kan foreslå ytterligere begrensning av taletid eller tidspunkt for sluttstrek. Slike forslag kan møteleder ta direkte opp til avstemming.
7. Til forretningsordenen kan ingen delegat få ordet mer enn en gang til hver sak, med begrenset taletid til 1 min.
8. Avstemning skjer ved håndsopprekking. Skriftlig valg skal skje dersom møteleder eller minst 10 delegater krever det og det foreligger flere forslag. Avstemming kan gjennomføres skriftlig hvis møteleder finner at det har oppstått tvil om stemmeresultatet.
9. Vedtak fattes med alminnelig flertall (minst halvparten av stemmene er for ett av alternativene som foreligger til avstemming). Alminnelig flertall gjelder ikke ved behandling av saker som etter lov eller vedtekter krever 2/3 dels flertall.
10. Protest mot avstemmingen gir møteleder anledning til å foreslå ny votering for generalforsamlingen. Det skal stemmes over forslaget.

Til behandling foreligger:

Åpning ved styrets leder

1. Konstituering

- A. Valg av møteleder
- B. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- C. Opptak av navnefortegnelse

Det foreslås at innsamling av navnesedler ved inngangen godkjennes som opptak av navnefortegnelse

D. Godkjenning av forretningsorden

E. Valg av sekretær, fullmaktskomité og en delegat til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1. Valg av sekretær

2. Som fullmaktskomité foreslås:

Lilly Røv
Berit Brandvoll

3. Valg av en delegat til å undertegne protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsberetning for 2025, Usbls årsregnskap for 2025 og revisors beretning

Styrets årsberetning, regnskap og revisors beretning er tilgjengelig på Usbls nettside, Usbl.no. Dersom samlet årsberetning, regnskap og revisorberetning ønskes tilsendt per post, ber vi om snarlig tilbakemelding per e-post til **Berit Brandvoll: bb@usbl.no eller på mobil 916 47 916.**

Utfyllende opplysninger gis på møtet.

(Valgkomite og representantskapets melding er vedlagt innkallingen)

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

- 1. Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.
- 2. Usbl's årsregnskap for 2025 med et overskudd i morselskapet på 86,2 millioner kroner etter skatt og et overskudd på 68,9 millioner kroner etter skatt i konsernet godkjennes.

3. Overskuddet i morselskapet på 86,2 millioner kroner (avrundet til hele tusen) foreslås disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital	kr 82 394 000
Overføres til bomiljøfond	kr 3 800 000

3. Godtgjøring til lagets tillitsvalgte

Valgkomite og representantskap innstiller på at det foreslås følgende honorarer:

1. Styrets leder	kr 350 000
2. Styrets nestleder	kr 236 000
3. Styrets medlemmer	kr 175 000
4. Varamedlemmer	kr 24 000 + 2 600 pr møte
5. Valgkomite og representantskapets leder	kr 104 000 + 2 600 pr møte
6. Valgkomite og representantskapets medlemmer	kr 53 000 + 2 600 pr møte

4. Honorar til revisor

Styret innstiller på godkjenning av revisors honorar på 836 016 kroner for Boligbyggelaget Usbl og 1 567 563 kroner for konsernet etter mva-fradrag.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 153 100 kroner etter mva-fradrag for konsernet.

5. Forslag fra medlem Bjørn Just Sjursen

Bakgrunn

Forslagsstiller Bjørn Just Sjursen har fremmet forslag om at Boligbyggelaget Usbl skal åpne – eller utrede muligheten for å åpne – en bank. Styret har presisert forslagsstillers forslag til to separate beslutningspunkter for å tydeliggjøre hva generalforsamlingen tar stilling til. Forslagsstillers begrunnelse er gjengitt i sin helhet her:

Forslaget gjelder om USBL må åpne, eller vurdere og undersøke om en skal åpne, en bank. Det vil koste mye arbeid og penger, men det er nok utvilsomt slik at uten at USBL kan tilby banktjenester via sin forretningsførsel og til ikke-boende medlemmer, vil en miste en rekke kunder. Da snakker vi om borettslag og sameier som skal ha lån til oppussing, men også ha innskudd og banktjenester.

OBOS har ett stort fortrinn ved å tilby banktjenester både til ikke-boende medlemmer og til sameier/borettslag. Bakgrunnen for at boligbanken ASA ble startet av BORI, ABBL og NBBL var at man mister kunder uten å tilby banktjenester i forretningsførselen, og at OBOS tok mye kunder av den grunn.

På denne bakgrunn må det vedtas at man stemmer over om USBL skal starte en bank, eller at styret må vurdere dette nærmere. Alternativt stemmer man for opprettelse, og at styret deretter ettergår kravene som stilles for å kunne åpne en bank.

Beslutningspunkt 1 – Etablering av bank

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at Boligbyggelaget Usbl skal etablere bank. Styret gis fullmakt til å utrede premissene for slik etablering og fremlegge en konkret plan for generalforsamlingen før endelig beslutning om iverksettelse fattes.

Styrets innstilling:

Basert på administrasjonens utredninger finner styret det ikke fordelaktig for Boligbyggelaget Usbl å etablere en bank i nærmeste fremtid. Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til beslutningspunkt 1.

Begrunnelse:

- Etablering av bank krever konsesjon etter finansforetaksloven og innebærer betydelige etableringskostnader og løpende kapitalkrav.
- Det kreves oppbygging av ny fagkompetanse og organisasjon som vil ta tid og ressurser.
- Usbl opplever per i dag høy kundetilfredshet og minimalt kundefrafall som følge av manglende bankkonsesjon.
- Eksisterende banksamarbeid gir forvaltede boligselskaper gunstige banktilbud på konkurransedyktige betingelser og vurderes å gi tilsvarende fordeler for medlemmene uten de kostnadene og den kompleksiteten som bankdrift innebærer.
- Administrasjonen vurderer løpende initiativ som skal fremmes for generalforsamling, og styret og administrasjonen vil kunne fremme et slikt forslag hvis tiden er moden.

Beslutningspunkt 2 – Utredning av muligheten for å etablere bank

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret igangsette en utredning av muligheten for at Boligbyggelaget Usbl skal søke bankkonsesjon.

Styret skal senest fremlegge innstilling om banketablering for ordinær generalforsamling i 2027.

Styrets innstilling:

Styret og administrasjonen har over tid fulgt bankspørsmålet løpende og tett, og vurderer fortløpende om markedssituasjonen tilsier at spørsmålet bør utredes nærmere. Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **nei** til beslutningspunkt 2.

Styret understreker at et nei-vedtak ikke er til hinder for at styret på eget initiativ igangsetter en slik utredning dersom situasjonen tilsier det, i tråd med styrets alminnelige forvaltningsansvar etter boligbyggelagsloven.

Avstemning

Beslutningspunkt 1 og beslutningspunkt 2 voterer over separat.

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer og varamedlem

Følgende styremedlemmer står på valg:

Ole Revhaug, styreleder
Vibecke Hverven
Marius Tunstad
Hans Arnold Rørholt

Følgende varamedlem står på valg:

Anne Cathrine Ingulstad Aga

Valgkomiteen innstiller etter vedtak i møte 23. mars 2026 følgende kandidater til Usbl's styre:

Ole Revhaug – styreleder, gjenvalg for 2 år
Marius Tunstad – styremedlem, gjenvalg for 2 år
Karianne Moksnes – styremedlem, ny for 2 år
Jørn Inge Axelson – varamedlem, ny for 1 år

Valg av valgkomité og representantskap

Følgende medlemmer står på valg:

Knut Sannem, leder
Laila Tryde
Arild Haug
Dan Didriksen

Valgkomiteen innstiller etter vedtak i møte 23. mars 2026 følgende kandidater til Usbl's valgkomité og representantskap:

Knut Sannem – leder, gjenvalg for 2 år
Dan Didriksen – gjenvalg for 2 år
Anne Cathrine Ingulstad Aga – ny for 2 år
Cathrine Eriksen – ny for 2 år

Oslo, 20. april 2026

Ole Revhaug/s/
Styreleder

Christian Vammervold Dreyer/s/
Administrerende direktør

Valgkomite og Representantskapets melding for 2025

På generalforsamlingen 2021 ble Valgkomite og Representantskap slått sammen til et felles organ. Denne meldingen er først og fremst en melding gitt i rollen som Representantskap.

Valgkomite og representantskapet har bestått av:

Knut Sannem	- leder
Helge Sørum	- nestleder
Laila Tryde	- medlem
Dan Didriksen	- medlem
Arild Haug	- medlem
Ingrid Aubell	- medlem
Maria Nordraak	- medlem

I perioden er det avholdt 5 møter og behandlet 34 saker.

Foruten Valgkomite og representantskapets medlemmer har administrasjonen deltatt på møtene, herunder administrerende direktør og CFO.

Representantskapets lov- og vedtektregulerte oppgave er å føre kontroll med lagets og datterselskapenes samlede virksomhet, herunder at Usbls formål fremmes i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

En vesentlig del av informasjon som tilflyter Valgkomite og representantskap er saker som også har vært behandlet i styret. På den måten får medlemmene løpende og god innsikt i den daglige driften og utfordringer som organisasjonen står ovenfor. Denne innsikten er også viktig for det arbeidet medlemmene skal utføre som valgkomite.

Representantskapet har gjennomgått samtlige styreprotokoller i perioden og kontrollert forvaltningen av boligselskapenes innestående midler samt styrets og adm. direktørs tilsyn og kontroll med virksomheten i Usbl og datterselskapene.

Administrasjonen har i møtene gitt en løpende oppdatering om driften og spesielt utfordringer knyttet til boligmarkedet og finansielle plasseringer.

Representantskapet mener styret og adm.dir. har hatt tilstrekkelig tilsyn og kontroll som nevnt i perioden, og at borettslagenes innestående midler har blitt forvaltet på en tilfredsstillende måte.

Valgkomite og representantskapet har behandlet og gått gjennom årsberetning og regnskap for 2025. Alle spørsmål ble tilfredsstillende besvart og Valgkomite og representantskapet hadde ingen merknader til årsberetningen. Valgkomite og representantskapet innstiller på at generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2025.

Oslo, 23.mars 2026

Knut Sannem/s/
Leder



Usbl ´s generalforsamling

Denne seddel tas med til møtelokalet og leveres ved inngangen i utfylt stand.

Navn:

Adresse:

Representant for ikke boende: Medl. nr.:

.....

Representant for borettslag: Lagets navn:

.....

Gjest