

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Bertramjordet borettslag

Tirsdag 13.06.2023 kl.18.00

Bertramjordet 25 (Grendehuset)



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Grendehuset, tirsdag 13.06.2023 kl. 18:00

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 17.20 til 17:50

Vi ber om at alle møter i god tid.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Godkjenning av forretningsorden
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.6 Godkjenning av innkalling
- 1.7 Godkjenning av saksliste

2. Valg

2.1. Valg av ekstern styreleder til Bertramjordet borettslag

2.2. Valg av styremedlemmer

3. Orienteringssak om økte utgifter til renoveringsprosjekt

4. Orienteringssak om innmeldt klage på omreguleringsaken

Forretningsorden

1. Møteleder velges av generalforsamlingen etter innstilling fra styret.
2. Møteleder skal se til at alle saker får 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 dagsordenen.
4. Forslag til endring av innstilling fra styre eller stemmeberettiget, må leveres skriftlig til møteleder. Det må fremkomme hvem som stiller forslaget og hvem vedkommende representerer.
5. Taletiden skal ikke overstige 5 min. Ved annengangsinnlegg, 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 styret, kan møteleder gi utvidet taletid.

6. Møteleder eller stemmeberettiget kan foreslå ytterligere begrensning av taletid eller tidspunkt for sluttstrek. Slike forslag kan møteleder ta direkte opp til avstemning.
7. Til forretningsordenen kan ingen beboer få ordet mer enn en gang for hver sak, med begrenset taletid til 1 min.
8. Avstemning skjer ved håndsopprekking. Skriftlig valg skal skje dersom møteleder eller minst 10 stemmeberettigede krever det og det foreligger flere forslag. Avstemning 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 avstemning). Alminnelig flertall gjelder ikke ved behandling av saker som etter lov eller vedtekter krever 2/3 dels flertall.
10. Protest mot avstemningen gir møteleder anledning til å foreslå ny votering for generalforsamlingen. Det skal stemmes over forslaget.

Sak 2.1

“Ekstern styreleder”

Forslag fra 32 beboere

6.4.2023 fremmet 32 beboere et krav om valg av ekstern styreleder. Det presiseres at kravet ble innlevert rett etter at det ble kjent at daværende styreleder Kristin Egge-Hoveid ville trekke seg fra vervet fra og med generalforsamlingen 17.04.2023 og før nåværende styreleder ble valgt.

Andelseierne som har signert kravet mener at borettslaget i lang tid har vært preget av høyt konfliktnivå og komplekse saker. Dette er noe styret selv erkjenner i sine avsluttende kommentarer på s. 27, innkalling til GF 17.4.23. Konflikten i vårt borettslag har vært ubehagelig å håndtere da de involverte partene er naboer. Komplekse saker rundt styring av renovering, reklamasjoner og økonomiske konsekvenser har krevd sitt.

Vi (andelseierne) tok kontakt med Solibo AS (rekrutteringsfirma) for å finne den rette kandidaten til vårt borettslag. Solibo AS fikk informasjonen som valgkomiteen lagde i forkant av generalforsamlingen i år “Informasjon om styrevalg fra valgkomiteen” med beskrivelse av styrets oppgaver (*vedlegg 1, skriv fra valgkomiteen – gjøres tilgjengelig på internett*).

- 25.4.2023 mottok vi prisantydning (190 000 kr for 250 t) og oppdragsbekreftelse. Samme kveld ble det avholdt et møte med tre av styrets representanter og da ble denne informasjonen ble presentert.
- 4.5.2023 mottok vi CV-en til den aktuelle kandidaten, Heidi Sønsthagen (*vedlegg 2, CV Heidi Sønsthagen – gjøres tilgjengelig på internett*).
- 5.5.2023 ga vi styret informasjon om at vi har en aktuell kandidat. Styret ønsket å møte Heidi før de gikk videre med prosessen.
- 25.5.2023 ble det avholdt et møte med representanter fra styret, forslagsstiller og Heidi Sønsthagen. (*Vedlegg 3, referat fra møtet – gjøres tilgjengelig fra internett*)

Et viktig spørsmål som meldte seg i løpet av denne prosessen var å undersøke kostnader for den kompetansen ekstern styreleder kan tilby. Dette ble igjen tatt opp i møtet med styrets representanter. Heidi Sønsthagen bekreftet at hennes honorar er 190 000 kr for 250 timer. Styret samtidig ga opplysninger om at styrelederhonoraret i 2021 var på 200.000 kr. I 2022 var honoraret 120.000

Hun forsikret oss om at hun er fleksibel mtp på bruk av disse timene og at endelig fordeling gjøres av styret. Det ligger også en fornøydhetsgaranti i Solibo ASs tilbud som medfører at dersom vi ikke er fornøyd med Heidi, så stiller Solibo AS med en ny kandidat.

Hvorfor kan Heidi Sønsthagen være den rette styrelederen for vårt borettslag akkurat nå:

1. I vårt borettslag har konflikten kommet tett på mange. En ekstern styreleder er helt nøytral, har ingen egeninteresse og kan forholde seg objektivt til realiteten når det gjelder styring av økonomi og vedlikehold. Ekstern styreleder vil ha dempende effekt på konflikten.
2. Heidi er statsautorisert revisor. Hun har lang erfaring med styrearbeid, høy økonomisk kompetanse og er opptatt av struktur, planlegging og resultater. Hun har også erfaring med avtalerett og aktuelle juridiske problemstillinger for boligselskaper. På møtet med styret kom hun med flere forslag om effektivisering og systematisering av drift.

Heidi kommer på Generalforsamlingen for å presentere seg selv. Det vil være en anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å engasjere ekstern styreleder. Lønn på kr 190 000 til ekstern styreleder dekkes av vanlig styrehonorar, resten av honoraret fordeles mellom de andre styremedlemmene.

Styrets innstilling

Styret vedtok på styremøte 25. mai å anbefale å stemme for ekstern styreleder med det omfang av arbeid (250 timer per år) og til den oppgitte kostnad (kr. 190.000) som kommer frem av tilbudet mottatt fra Solibo. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift og formidlingshonorar på 29.500 kroner til Solibo.

Vi forholder oss til borettslagsloven og våre vedtekter:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Vi tror en ekstern styreleder kan bidra positivt for borettslaget i den situasjonen vi er i. Det er stort arbeidspress på grunn av den pågående rehabiliteringen. I tillegg til dette kommer flere vanskelige saker som skal håndteres, der vi tror borettslaget kan ha nytte av å ha en nøytral leder. Heidi Sønsthagen har også erfaring og kompetanse vi kan dra nytte av i det videre arbeidet i styret, men for å kunne støtte vedtaket må vi kunne holde på kompetansen i dagens styre. Uten denne kompetansen mener styret at vi ikke kan komme i mål med prosjektet.

Vi foreslår også at ekstern styreleder velges inn for ett år (den perioden Thomas Arp per nå er valgt inn for), slik at vi har anledning til å vurdere både nytten av og samarbeidet med en ekstern styreleder før neste periode.

Våre samarbeidspartnere i OBOS og entreprenøren DVS gir tilbakemelding om at de er bekymret over et bytte av styreleder på dette tidspunkt i prosessen med renovering og anbefaler oss å vente til våren 2024. (Vedlegg 4 og 5 – gjøres tilgjengelig på internett)

Forslag til vedtak:

Heidi Sønsthagen velges inn som ny styreleder for perioden 2023/2024. Styrelederhonoraret er på 190.000 kroner og forventet arbeidsinnsats i perioden er 250 timer. Honoraret dekkes av ordinært styrehonorar. Valg av Heidi Sønsthagen som ekstern styreleder innebærer at generalforsamlingen godkjenner styrelederhonoraret 2023/2024 på 190.000 kroner.

Dersom Heidi Sønsthagen blir valgt, gjennomføres valgprosedyre for nødvendige styremedlemmer.

Dersom generalforsamlingen ikke gir flertall til Heidi Sønsthagen som ny styreleder fortsetter det nåværende valgte styret med Thomas Arp som styreleder.

[Sak 2.2 Valg av styremedlemmer](#)

Hvis nødvendig.

[Sak 3](#)

Orienteringssak om økte utgifter til renoveringsprosjektet

Ved gjennomgang av regnskapet for renovering av rekkehusene har våre representanter fra OBOS prosjekt lagt merke til at vi må justere lånet opp i løpet av 2023. Stigningen skyldes at vi for det første må ta hensyn til den prisstigningen som har funnet sted i samfunnet i øvrig. Det er opprinnelig lagt inn slingringsmonn på 4%, men prisstigningen har vært høyere enn dette.

En annen faktor som driver lånet opp, er at vi har brukt mer enn forventet av det som kalles "byggherrens reserve" - en post for oppdrag som går ut over den opprinnelige kontrakten. På grunn av at vi bygget rezbuilt før de andre blokkene, var det færre utgifter på denne posten under renoveringen av blokkene enn rekkehusene.

Et eksempel på noe som faller inn i denne kategorien er fuktutredning mellom rekkehus. Det har vært utredet for fukt mellom rekkehus flere steder. Vi ser dessuten at vi ikke er ferdige med denne jobben og at det vil komme flere kostnader med å finne en god løsning. I noen tilfeller holder det med smart innredning på toppen av huset, men i andre må vi grave ned for finne roten til problemene. Andre eksempler er mer tette loftsluker (da det ble oppdaget at de gamle var utette) og innblåsing av isolasjon på loft.

Det vil bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling etter sommerferien med informasjon om presise beløp. I praksis er det nødvendig ta opp lån; det vil medføre kontraktsbrudd og ekstrakostnader hvis vi ikke gjør det. Styret jobber for å få til minst mulig ekstrautgifter.

Sak 4

Orienteringssak om innmeldt klage på omreguleringssaken

Tirsdag 30. mai mottok styret beskjed fra Oslo plan og bygg (PBE) om at det er levert inn klage fra en gruppe beboere som ønsker å være anonyme og er representert ved advokat.

Beboerne mener det er skjedd en saksbehandlingsfeil og at det aldri skulle vært søkt omregulering av tomten fordi de mener at vedtaket på den generalforsamlingen som fant sted i forkant skulle ha vært med 2/3 flertall.

Typisk saksbehandlingstid er 6-12 uker i PBE. Dersom klagen ikke blir tatt til følge, vil PBE sende saken til Statsforvalteren som skal avgjøre om korrekt prosess har blitt fulgt. Denne behandlingen kan ta 8-12 måneder.

PBE har meddelt at de ikke mener klagen skal ha oppsettende virkning. Det betyr at borettslaget i teorien kan fortsette å bygge ut mens den blir behandlet. Men dersom klagen medfører at omreguleringsvedtaket gjøres om, må alle påbygg fjernes for vår regning.

Styret tar dette på stort alvor. Vi er bekymret for våre naboer som har skrevet kontrakt med DVS og økte utgifter for borettslaget. Samtidig ser vi det nødvendig å gå nøye igjennom omreguleringsprosessen og rette opp feil hvis slike blir avdekket. Styret jobber med saken hver dag i samarbeide med advokat. Det er sannsynlig at vi vet mer tirsdag enn når dette blir skrevet.

Vedlegg

Gjøres tilgjengelig på www.bertramjordet.no fredag 9. juni.

Eget oppmøte

Fullmakt

REGISTRERING

Fylles ut og leveres på møtet, ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag
13.6.2023

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Eiers navn:

Adresse:

Selskapets navn: Bertramjordet borettslag

Andel nr.:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen eller årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsseddel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver på møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig)
fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 13.06.2023.

_____ (sted), den _____ 2023

Underskrift