

Styret viser til innlegg på facebook-gruppen "Sverresborg Borettslag Nabolag" fra Kaprifol Kojan den 25.02.2024. Notatet er underskrevet/tiltrådt av flere andelseiere (seinere omtalt som Gruppen). Gruppen ønsker å avsette det nåværende styret i sin helhet, også de styremedlemmer som ikke er på valg. Det nye styret skal, om det blir valgt, bestå av personer som forutsetningsvis Gruppen finner å kunne fremme som kandidater. Hovedbegrunnelsen for å skifte ut styret er oppgitt å være manglende demokrati og informasjon.

Innlegget er, etter det opplyste, også publisert på facebook-gruppen "Rehabilitering av Sverresborg Borettslag". Sistnevnte facebook-gruppe ble startet av noen andelseiere i borettslaget for noen år siden og hadde som formål å se på bl.a " dagens attraktivitet og verdiutvikling av leiligheter i borettslaget" og " den prosessen styret har valgt å kjøre gjennom nesten tre år", ifølge innlegg fra andelseier Trygve Gudde på "Sverresborg Borettslag Nabolag" den 07.11.2021. Imidlertid har opprettelsen av "Rehabilitering av Sverresborg Borettslag" ingen forankring i borettslagets styrende organer (generalforsamlingen eller styret).

Formålet med et borettslag er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, samt tiltak som henger sammen med bruksretten. Slik styret oppfatter det tilsier formålet at gode boliger for andelseierne må sikres i et langsiktig perspektiv. Det pågående vedlikeholdsprosjektet er et ledd i dette arbeidet. Altså er det ikke styrets oppgave å jobbe for verdiutvikling/avkastning på andelene for de som har en relativt kort bohorisont. En annen oppgave for styret er å sørge for en hensiktsmessig organisering av borettslaget. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Videre har borettslaget et styre på fem personer og det er ansatt én vaktmester. Borettslaget har i samsvar med lov og vedtekter engasjert forretningsfører og ekstern revisor, og i forbindelse med det pågående vedlikeholdsprosjektet er det benyttet seriøse aktører til både prosjektering og gjennomføring.

Styrets ansvar er primært å foreta alminnelig forvaltning av borettslaget og effektuere vedtak i generalforsamlingen. Oppgavene til styret er mange og omfatter bl.a. gjennomføring av generalforsamlinger og beboermøter, besvare interne- og eksterne henvendelser, kontakt med forretningsfører, bank og andre tjenesteleverandører, delta i byggemøter med entreprenør, budsjettarbeid og -oppfølging, følge opp rutiner, drifte treningsrom etc. Styret jobber på flere områder for å ivareta andelseiernes behov og økonomiske interesser.

Ved behov innhenter styret kompetanse knyttet til f.eks. juridiske-, økonomiske-, tekniske- eller praktiske spørsmål, og i den sammenheng gjøres det løpende vurderinger. Dette er også et viktig element i gjennomføringen og dokumentasjonen av borettslagets interne kontroll.

Det sittende styret ble valgt på demokratisk vis i ordinær generalforsamling. Mer demokrati i forvaltningen av borettslaget, slik vi oppfatter Gruppen tar til orde for, er ikke gjennomførbart i praksis. F.eks. vil det føre til uoversiktlige vedtak og lang saksbehandlingstid dersom de andelseiere som ønsker det, skal kunne delta i styrebehandling med talerett, men uten stemmerett. Styret må kunne ha tilstrekkelig fremdrift i de saker som er til behandling. De som formelt er valgt til å inneha styreverv, er dermed også de som reelt sett skal lede borettslaget.

Dette handler i stor grad om rolleforståelse, som innebærer at man må akseptere de ordninger som lovverket gir anvisning på. Dersom en andelseier eksempelvis selv mener å ha kunnskap på et område og ville ha gått frem på en annen måte i en konkret sak, er det opp til styret å vurdere behov for ev. råd i saken, og i så fall fra hvem det skal innhentes bistand og til slutt ta beslutning i saken. Her er god kjennskap til borettslaget som organisasjonsform og oppdatert kunnskap på tilknyttede fagområder viktig.

Styret har ingen løpende underretningsplikt, hverken til grupper av andelseiere eller til enkeltstående personer i borettslaget. Men styret ønsker selvsagt å ha en åpen dialog med alle andelseiere og i den forbindelse gi innsyn så langt det er praktisk mulig innenfor lovens rammer. Styret har altså intensjon om å være så åpen som mulig og gir også svar på alle forespørsler. Imidlertid vil den konkrete tilbakemelding være avhengig bl.a. av type problemstilling og om det vil medføre kostnader for borettslaget i tilfellet spørsmålet krever utredning.

Videre må styret prioritere ordinære styreoppgaver og andre gjøremål som haster og naturlig tilligger styret. Henvendelser til styret som innebærer betydelig merarbeid, vil derfor måtte avveies mot styrets arbeid for øvrig. Det forhold at styret henviser til prosjektleder Arve Haug vedrørende spørsmål til vedlikeholdsprosjektet, hvor han uttaler seg på vegne av borettslaget, betyr ikke at styret fraskriver seg ansvar. Ellers vil styret minne om at det primære kontaktpunkt mellom borettslaget og den enkelte andelseier er i generalforsamlingen.

Flere forhold som er omhandlet i brevet fra Gruppen, kan dessverre være egnet til å villede andelseiere. Dette gjelder dels kritikk som ikke sees å være begrunnet/dokumentert i faktiske forhold og dels opplysninger som må korrigeres.

**Eksempler på opplysninger i innlegget som krever kommentarer fra styrets side**

* Hentydningen om at *"det hersker stor usikkerhet om økonomien i borettslaget"*og at*"dette kommer på toppen av all annen usikkerhet i dag"*kan virke tendensiøs. Styret tar ansvaret for økonomien seriøst, både på inntektssiden og kostnadssiden. Det utgis kvartalsrapporter og flere informasjonsskriv per år, hvor man får innsyn i saker styret har jobbet med utenom taushetsbelagte saker. Og styret svarer fortløpende på henvendelser, muntlig eller skriftlig. Forfatteren av innlegget sier ingen ting om hva som ligger i "på toppen av all annen usikkerhet". Det er nettopp slike påstander som skaper uro i borettslaget.
* Utsagnet om at *"styret gir informasjon som om vi var leietakere i en leiegård, og ikke andelseiere i et borettslag"*faller på sin egen urimelighet. Informasjon som gis til leietakere i en leiegård, omfatter vel i hovedsak praktiske forhold. Som kjent har alle andelseiere i et borettslag bruksrett til bolig og rett til å benytte fellesarealer. Andelseiere kan delta i generalforsamlinger med forslag, tale- og stemmerett. De vil også kunne oppnå tillitt ved å få verv i borettslaget, ikke bare i borettslagets styre, men også i komitéer og foreninger tilknyttet laget, f.eks. parsellhagen. Større grad av rådighet over boligen og medbestemmelse medfører økt tilgang på informasjon sml. med leietakere i en leiegård.
* Det hevdes at det mangler åpne svar på spørsmål knyttet til vedlikeholdsprosjektet og at *"små og store spørsmål fra andelseierne blir henvist til TOBB og byggeleder. Noen får svar, andre får ikke"*. Her mangler det eksempler på hvilke spørsmål som ikke er besvart, og det blir derfor vanskelig å ta anførselen seriøst.
* Opplysningen om at *"de få treroms som er solgt siste 3 måneder har gått for 2,4 millioner"*er uriktig. Riktignok ble det solgt et "oppussingsobjekt" for 2,4 millioner kroner, men for de øvrige leilighetene ble det, så langt vi kjenner til, oppnådd salgssum vesentlig over dette nivået. Styret har innhentet rapport fra Eiendomsmegler1 over solgte leiligheter som bekrefter disse opplysningene. Denne kan leses på borettslagets hjemmeside, sverresborgbrl.no, og styrets facebookside Sverresborg borettslag A.L.

**Enkelte andre bemerkninger**

* Det opplyses i innlegget at et nytt styret ikke er ansvarlig for avtaler som tidligere styrer har inngått. Muligens siktes det her til personlig ansvar for styremedlemmene etter burettslagslova. Vi gjør oppmerksom på at et ev. nytt styre er forpliktet til å etterleve alle inngåtte avtaler.
* Ifølge forfatteren av innlegget kreves det ingen kompetanse for å sitte i styret. Riktignok sier burettslagslova ikke noe om krav til formell-/-reell kompetanse til styremedlemmene, men det er absolutt en fordel, i tillegg til personlig egnethet.
* Det virker noe spesielt at det opplyses om styrehonorar for å få beboere til å stille som kandidater til styreverv i borettslaget, i hvert fall at det presenteres en fordeling av styrehonoraret som ikke er i samsvar med gjeldende praksis. Det er generalforsamlingen som fastsetter vederlag til styret.
* Forslaget om å etablere en åpen nettside ble behandlet på generalforsamlingen 01.06.2023, sak 4.1A, og oppnådde ikke tilstrekkelig flertall.

Styret vil henstille til en saklig og redelig debatt fremover i problemstillinger som ønskes diskutert, nå særlig de saker som skal behandles på generalforsamlingen den 25.04.2024. Det er helt legitimt å jobbe for å kaste styret, men det forutsetter at sterke anklager som fremsettes om faktiske forhold, blir tilstrekkelig begrunnet og/eller dokumentert.

Styret ønsker gjerne konstruktive forslag til endringer i borettslaget, enten det gjelder formelle-, faglige- (f.eks. bygningsmessige) eller sosiale tiltak. Positive holdninger og engasjement gir grunnlag for et godt bomiljø og styrket samhold og trivsel til beste for alle beboere i Sverresborg Borettslag.

Med vennlig hilsen

Styret i Sverresborg Borettslag A.L

Trondheim 08/03-2024