

Til andelseiere, revisor og forretningsfører

Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 borettslag:

Tid: Onsdag 28. oktober kl. 18:00

Sted: Styrerommet, Dynekilgata 15

DAGSORDEN

I. Konstituering

- Navnefortegnelse.
- Valg av møteleder.
- Valg av referent.
- Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen.
- Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2. Bytte av forretningsfører

I løpet av det siste halvåret har det nye styret lagt ned et stort arbeid i å modernisere og effektivisere driften av borettslaget, bedre informasjonen til beboerne, iverksette prosjekter og å følge opp løpende vedlikehold og reparasjoner. I den samme perioden har styret opplevd samarbeidet med vår forretningsfører, ELBO, som stadig mer belastende og hemmende for den videre utviklingen av borettslaget og for styrets daglige arbeid.

Samarbeidsproblemene har blant annet vist seg ved en unødig langvarig og ressurskrevende prosess ved overgang til abonnementsordning for vaskeriet, misforståelser som har ført til betydelig ekstraarbeid og det styret opplever som manglende ressurser og fleksibilitet hos forretningsfører. I sum gjør dette at styret nå opplever ELBO som den største hindringen for videre utvikling av borettslaget og oppfølgingen av store oppgaver som ligger foran oss.

Etter lange drøftinger og vurdering av tilbud fra flere tjenestetilbydere i løpet av de siste månedene har **styret enstemmig vedtatt å anbefale at borettslaget bytter forretningsfører til OBOS.**

OBOS tilbyr atskillig flere og bedre tjenester og tilbud enn ELBO - i tillegg til en pris som ligger nesten 100.000,-/år lavere enn ELBO.

Samtidig muliggjør et samarbeid med OBOS at styret får langt flere og bedre verktøy for å utføre sitt oppdrag og beboerne får et ryddigere og mer oversiktlig økonomisk forhold til borettslaget med blant annet spesifisert samlefaktura for fellesutgifter, parkering, vaskeri og bod. OBOS tilbyr også medlemsfordeler og leverandøravtaler som er blant landets absolutt beste.

Borettslaget står foran store investeringer i de nærmeste 5-6 årene: *Avløpssystemet* i blokka må totalrehabiliteres, *heisene* må skiftes, *taket* må trolig tekkes om og *fasaden* må repareres. Dette kommer i tillegg til løpende vedlikehold og mindre prosjekter som borettslaget må forholde seg til. I sum står vi foran investeringer på 10-20 millioner i løpet av relativt kort tid.

For å få til dette trenger styret innsyn i regnskap, samarbeidspartnere med de nødvendige verktøyene og ressursene tilgjengelig, samt solid økonomisk kompetanse og en organisasjon med oppdaterte systemer som er i stand til å takle endringer og omstillinger.

Det henvises til baksiden av denne innkallingen for en grundigere redegjørelse og en sammenstilling av tilbudene fra OBOS og ELBO.

Styret ber om andelseiernes tillit og samtykke til at OBOS overtar forretningsførselen for borettslaget:

Forslag til vedtak:

Forretningsførerkontrakten med ELBO sies opp med 6 måneders oppsigelse f.o.m. 01.11.15 og OBOS Eiendomsforvaltning AS overtar forretningsførselen for Dynekilgata 15 Borettslag.

Oslo, 19. oktober 2015

Styret

FULLMAKT

(Kun én fullmakt pr. andelseier)

Jeg, _____ leil.nr. _____, gir med dette

_____ fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 Borettslag 28. oktober 2015.

Oslo, _____ 2015

Signatur: _____

Bakgrunn og sammenligning

Hvorfor ønsker styret et skifte nå?

Dynekilgata 15 Borettslag er i dag ett av 9 borettslag som er tilknyttet ELBO og som bruker ELBO som forretningsfører. I løpet av det siste året har ELBO hatt flere leder-skifter og det har for dette og i etterkant oppstått misnøye og samarbeidsproblemer mellom ELBO og flere av borettslagene, deriblant Dynekilgata 15 Borettslag.

I løpet av det siste året har også spesifikke problemstillinger kommet opp i samarbeidet mellom Dynekilgata 15 og ELBO som har gjort det aktuelt å vurdere et bytte. ELBO har i løpet av de siste ukene antydnet mulige fremtidige endringer i sine systemer, men styret i Dynekilgata 15 Borettslag vurderer det slik at endringene kommer for sent og at de ikke vil tilfredsstillende borettslagets behov med de ressurser ELBO besitter. *Styrets lojalitet ligger utelukkende hos andelseierne og det er styrets vurdering at borettslaget nå er best tjent med et bytte av forretningsfører.*

Styret oppfatter det også slik at ELBO i for stor grad har lagt seg opp i drift og oppgaver som påhviler styret og at dette virker forstyrrende på styrets arbeid.

ELBO har i dag ansvaret for tildeling av parkering på borettslagets plasser. Dette er et ansvar styret det siste halvåret har presset på for å overta, men foreløpig har ikke ELBO ønsket å overføre dette. Med OBOS som forretningsfører vil dette være et naturlig ansvar for styret, noe styret også mener det bør være og skal være.

Hva betyr et bytte for andelseierne?

I det daglige betyr et bytte av forretningsfører lite for de enkelt andelseierne. Dynekilgata 15 Borettslag vil forbli i boligbyggelaget ELBO med samme forkjøpsrett som før. *Det er kun forretningsførsel som vil bli overlatt til OBOS ved et bytte*, men i tillegg vil borettslaget nyte godt av en rekke nye fordelene og avtaler som OBOS kan tilby.

Den viktigste forskjellen for andelseierne ligger i et ryddigere og mer oversiktlig økonomisk forhold:

Fellesutgiftene kan spesifiseres og tilleggstenester som bodleie, vaskeriabonnement og parkering kan faktureres månedlig og på samme faktura som fellesutgiftene.

I dag må beboerne forholde seg til inntil fire ulike betalingsordninger for de forskjellige tjenestene - noen med månedlige, noen med kvartalsvise og noen med årlige innbetalinger. Dette skyldes en manglende fleksibilitet i ELBOs systemer som styret mener er unødvendig å måtte innfinne seg med i dagens virkelighet.

Hvilke kostnader innebærer dette?

Styret innhentet i sommer priser og avtaletilbud fra flere aktører. Også ELBO ble bedt om å inngi nytt tilbud, men ønsket ikke å endre sine eksisterende betingelser. Av de tilbudene styret har vurdert var det **OBOS Eiendomsforvaltning som kom best ut i pris med kr. 200.000,- for en standard forretningsføreravtale. ELBO har en pris for tilsvarende avtale på kr. 295.000,-.**

Det er imidlertid styrets klare formening at OBOS i tillegg til bedre pris har langt bedre og mer fleksible tjenester, og dette veier atskillig tyngre i styrets vurdering av tilbudene.

Fordelene for styrets arbeid

En fleksibel, tilgjengelig og moderne forretningsfører er viktig for styrets arbeid og borettslagets fremtidige drift. ELBO har i dag ingen eller svært begrensede tilbud om innsyn i regnskap, oversikt over borettslagets ressurser, støtte til budsjettutvikling, økonomisk analyse og bistand ved prosjektering av vedlikehold og drift. Dette skaper mye usikkerhet og gjør det vanskelig for styret å planlegge og å utføre sin daglige, lovpålagte virksomhet.

OBOS har elektroniske verktøy som gir styret kontinuerlig og fullstendig innsyn i alle deler av regnskapet, elektronisk godkjenning av fakturaer, oppdaterte kontaktlister, fleksible løsninger som muliggjør nye og endrede rutiner og moderne betalingsløsninger. I dagens marked bør dette være et absolutt krav til alle forretningsførere. Styret er pålagt et stort juridisk og praktisk ansvar og forvalter store ressurser på vegne av andelseierne. Som følge av dette trenger derfor styret solide verktøy for å kunne utføre sin lovpålagte oppgave i tråd med andelseierne interesser.

Ønsker du en kopi av tilbudsdokumentet fra OBOS kan dette fås ved å kontakte styret på mail eller post.

Sammenligning av tilbud

	ELBO	OBOS
Ordinær forretningsførsel ⁽¹⁾	✓	✓
Innsyn i regnskap og bilag for styret ⁽²⁾	✗	✓
Elektronisk dokumentarkiv og andre styreverktøy	✗	✓
Mulighet for alternative betalingsmåter ⁽³⁾	✗	✓
Tilbud om økonomisk analyse ⁽⁴⁾	✗	✓
Mulighet for spesifisert faktura for felleutgifter ⁽⁵⁾	✗	✓
Samlefakturering av felles- og tilleggsutgifter	✗	✓
Lovpålagt ansvarlig autorisert regnkapsfører ⁽⁶⁾	✗	✓
Grunpris for forretningsførsel	295.000,-	200.000,-
Priseksempel, enkeltfakturering	375,-	94,-

Kommentarer:

⁽¹⁾ Inkluderer all daglig forretningsførsel, bistand ved årsberetning, årsregnskap etc.

⁽²⁾ ELBO tilbyr kun manuelt søk og innsyn etter konkret forespørsel.

⁽³⁾ F.eks. kortterminal for ekstraordinære innbetalinger (mot tilleggskostnad).

⁽⁴⁾ ELBO kan kun tilby dette som ekstern tjeneste.

⁽⁵⁾ F.eks. spesifikasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld, nettverk etc.

⁽⁶⁾ Som forretningsfører for borettslag i boligbyggelaget er ELBO forpliktet til å ha informasjon om dette i kontrakten og til å gi styret informasjon om evt. endring. ELBO har ikke dette i dag.

(Sammenligningen er ikke uttømmende, men reflekterer noen av de tilbudene som styret mener er viktigst for borettslaget)