

Ekstraordinær Generalforsamling 2020

Skytten Huseierforening

Det innkalles herved til Ekstraordinær Generalforsamling

På digitalearsmoter.no 30.nov kl.21 – 08.des kl.21

Supplerende nettmøte, 07.des 2020, kl.19

Saksliste (oppdatert 27.november)

1. Hvordan generalforsamlingen gjennomføres
2. Sak til behandling: Mistillitsforslag av styremedlemmene mot Robert Spangen som styremedlem.
3. ~~Sak til behandling: Mistillitsforslag av Robert Spangen mot det sittende styret, forslag om oppløsning av styret.~~
4. Mistillitsforslag av Robert Spangen mot Sven Baltrusch som styreleder og styremedlem.
5. Sak til behandling: Oppføring av søppelbod på fellesområdet.
6. Avstemming

Vedlegg

1. Referat generalforsamling 2017
2. Referat generalforsamling 2018
3. Innlegg på hjemmesiden fra 03.februar 2019
4. Artikkel fra eiendomsadvokater.no
5. Epost korrespondanse mellom Sven Baltrusch og Robert Spangen
6. Referat ekstra styremøte 17.09.2020
7. Begjæring om fratredelse som styremedlem til Robert (21.09.2020) med påfølgende epost korrespondanse
8. **Brev av tidligere styreleder Niels Boman til styremedlemmene med referanse til tidligere saker mellom styremedlemmer**

1. Hvordan generalforsamlingen gjennomføres

Innkalling

Vedtektenes §5c)

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 30 stemmeberettigede medlemmer (inkludert fullmakter) er til stede. Den treffer sine vedtak med simpelt flertall. Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 48 stemmeberettigede medlemmer. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

§5d)

Innkallelse til Generalforsamling skjer skriftlig med tre ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift fra årsregnskapet, årsberetning, forslag til tillitsmenn samt en kort orientering om de saker som forøvrig skal behandles.

§6:

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING skal holdes dersom Styret finner det nødvendig eller 15 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene om ordinær Generalforsamling gjelder så langt de passer.

Gjennomføring

Våre vedtekter krever ikke fysisk oppmøte.

På grunn av situasjonen med COVID-19 og nødvendig smittevern kommer vi derfor til å gjennomføre møtet elektronisk.

Vi kommer til å bruke platformen [digitaleårsmøter](https://digitalearsmoter.no) (digitalearsmoter.no) for å gjennomføre generalforsamlingen istedenfor en fysisk generalforsamling. Her kan vi se på dokumenter, kommentere, stille spørsmål og stemme. Generalforsamlingen vil være åpen mellom 30.nov kl.21 – 08.des kl.21.

Det blir i tillegg valgfritt nettmøte 07.des kl.19 i MS Teams (eller tilsvarende).

Det er med andre ord ikke tvingende nødvendig å være tilstede under nettmøtet, siden det gis mulighet til å kommentere og stemme direkte i app'en over en lengre periode.

Fullmakter som med fysiske forsamlinger faller derfor bort.

Avstemming

Hvordan stemmer man?

Avstemming kan skje på 2 måter:

- **Digitalt.** I app'en [digitaleårsmøter](#). Man logger seg inn med mobilnummer og en kode som sendes til denne mobilen.
- **Analog.** Våre medlemmer skriver ut den siste siden i denne innkallelsen, fyller ut adresse og navn, avgir stemme og leverer seddelen fysisk til noen valghjelpere som samler inn og sørger for at disse registreres manuelt i [digitaleårsmøter](#).

Når kan man stemme?

Det kan stemmes fra tidspunktet platformen [digitaleårsmøter](#) åpnes 30.november kl.21 til den stenges 08.desember kl.21. I dette tidsrom har hvert medlem mulighet til å se det foreløpige resultat av avstemmingen og stemme selv, eller endre stemmen sin.

Registrering av stemmesedler

Vi ber om at noen frivillige melder seg innen 15.november for å kunne ta imot og sørge for registrering av stemmesedler.

Dersom det ikke melder seg noen, vil styremedlemmene kunne ta imot stemmesedler. Vi vil offentliggjøre stedene hvor sedler kan leveres 19.november.

Oversikt over datoer og frister

15.november	Frist for å melde seg som frivillig til å ta imot analoge stemmesedler, innspill om gjennomføring av forsamlingen
19.november	Påminnelse av møte- og avstemmingsprosessen, lenke til nettmøtet sendes ut
30.november	SMS sendes og medlemmene kan logge inn på https://www.digitalearsmoter.no
06.desember	Påminnelse om nettmøtet sendes ut
07.desember kl.19	Nettmøte holdes
08.desember kl.21	Avstemming avsluttes og resultat foreligger

Til slutt

Å møtes elektronisk under slike omstendigheter er nytt for oss alle. Vi ville ha foretrukket å holde forsamlingen fysisk, slik som alltid, men smitteverns situasjonen tillater det dessverre ikke. Samtidig krever situasjonen i styret at det skapes klare forhold nå.

Vi mener at gjennomføringen som skissert ovenfor ivaretar prinsippene av å gi samtlige andels- eller seksjonseiere mulighet til å delta i behandlingen av sakene.

Innspill om gjennomføring, datoene eller påmelding som frivillig bes sendt til skytten.huseierforening@gmail.com eller via kontaktskjema på websiden <http://www.skytten-huseierforening.net/kontakt/> innen 15.november.

Tillitsmenn

Styret har forespurt Geir Fjellhøy (Skytten 57) og Stig Kvisle (Skytten 95) om å signere protokollen når den foreligger. Begge har sagt seg villig til å ta på seg denne rollen.

Om saksdokumentene

Forenlig med etablert praksis hadde vi ønsket å kunne sende alle saksdokumentene og presentere begge sider av sakene i innkallingen. Spangen har til tross for flere oppfordringer ikke delt saksdokumentene sine med styret og ikke oppgitt noen grunn for det.

Tekst i sak 3 og 4 er skrevet av Spangen.

Spangen har allerede fått tilsendt sakene, slik de fremlegges her av de øvrige styremedlemmene, samt vedlegg.

2. Sak til behandling: Mistillitsforslag av styremedlemmene mot Robert Spangen som styremedlem

Saken

Generalforsamlingen velger et styre som plikter til å ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser som huseiere og medeiere av fellesareal, med sikte på oppnåelse av et trivelig bomiljø (se vedtekter <http://www.skytten-huseierforening.net/vedtekter/>).

Som det videre står i referatet til hver eneste generalforsamling de senere år: «Styret forventer at naboer greier på en ordentlig måte å samtale om temaer som berører dem ...».

Dette gjelder særlig styremedlemmer. Uenigheter kan selvfølgelig oppstå, men det må være en forutsetning å kunne diskutere og finne forenlige løsninger i en ordentlig tone.

Epostene fra Spangen i forbindelse med sak 5 viser en tirade av argumenter, manglende vilje til å finne en forenlig løsning og en tone som kan oppfattes som både aggressiv og truende.

Spangen har, etter eget utsagn, delt ut epost korrespondansen med naboene. Styret har ikke mottatt noen tilbakemelding eller innspill fra andre naboer, men er klar over at det har vært irritasjon i nabolaget over pågående, ikke nabovarslet byggearbeid ved Skytten 29 etter kl.22 noen kvelder.

Hele saken har ført til en situasjon hvor det er splittelse mellom Spangen og de øvrige styremedlemmene og samarbeid påvirkes.

Vi, de øvrige styremedlemmene, ber derfor generalforsamlingen om å velge Robert Spangen ut av styret.

Bakgrunn

Robert Spangen opplyste om planer om å støpe fundament til ny søppelbod i slutten av august 2020.

Dette ble tatt opp i en epost korrespondanse fra Sven Baltrusch (styreleder) som startet 02.september 2020 (vedlegg 5).

Det var forskjellig oppfatning av situasjonen og tonen fra Spangen ble etterhvert oppfattet som mer aggressiv fra både styreleder øvrige styremedlemmer.

Spangen begynte å grave fundament til egen søppelbod 17.september og Baltrusch kalte derfor inn til ekstraordinær styremøte samme kvelden for å behandle saken uten Spangen. (*vedlegg 6*).

Med bakgrunn i nevnte epost korrespondanse hvor Spangen ble opplevd aggressiv og med den tydelige beskjeden om at han ikke var interessert i ytterligere diskusjoner, sendte de øvrige styremedlemmer begjæring om fratredelse som styremedlem til Spangen 21.09.2020. (*vedlegg 7*).

Det ble ikke tatt til følge og diskusjonen fortsatte. Spangen ble gjentatte ganger bedt om å vente med byggingen til saken var avklart. Allikevel fortsatte han og fundamentet ble støpt, noe som førte til enda mer hissig korrespondanse.

På styremøte 21.oktober 2020 nektet Spangen å gå inn på tema rundt søppelboden og vi ble enig om å be generalforsamlingen om å avgjøre.

Hvorfor styreleder og øvrige styremedlemmer tok opp temaet til å begynne med

- Søppeldunkene til Skytten 29 har vært plassert i det eksisterende søppelrom i uteboden mellom Skytten 27/29 de siste 2 årene. Noe som var en godkjent løsning og har fungert siden.
- Spangen bygget om uteboden ensidig våren 2020 slik at også eieren av Skytten 27 mistet plassen.
- Spangen begynte å grave fundamentet til søppelbod kun til seg selv på fellesområde mot føringene som styret la i referatet fra generalforsamling 2017 (*vedlegg 1*) om å sette dunken innenfor port eller bod og at husrekker bør finne enhetlige løsninger.
 - Styret ble 28.september informert at eieren av Skytten 27 også ønsket å være med i bygging av søppelboden.
- Styret hadde tidligere (14. april 2020) mottatt henvendelse fra en nabo som spurte om ikke styrets føringer også gjelder styremedlemmer (det gjaldt støyende arbeid i Skytten 29, kl.22:30, 2.pinsedag).
- Saken med TV kabela fra 2013 (referat fra ekstraordinær generalforsamling ligger på hjemmesiden) viser viktigheten av å behandle og dokumentere temaer rundt felleseiendom på en ordentlig måte.

Referatet fra generalforsamling 2018 (*vedlegg 2*), med vedtak om at søppelboder kunne plasseres frittstående, ble ikke referert til av noen parter under korrespondansen (se også sak 5 til behandling nedenfor).

Til avstemming

Se siste side

~~3. Sak til behandling: Mistillitsforslag fra Robert Spangen mot det sittende styret.~~

Det stilles mistillitsforslag mot det sittende styret med forslag om oppløsning av styret. Grunnet den gjeldende spesielle situasjonen vil saksgrunnlaget mitt i sin helhet bli separat distribuert i etterkant av innkallingen. Grunnlaget vil bli distribuert til samtlige medlemmer før den elektroniske generalforsamlingen starter og også gjort tilgjengelig elektronisk i appen vi skal bruke under generalforsamlingen.

Styreleder hevder at han grunnet "vår personvernklæring" ikke kan gi et annet styremedlem tilgang til våre epost lister for utsendelse av informasjon til medlemmene, så dette vil i første omgang bli distribuert på papir.

(<http://www.skytten-huseierforening.net/personvernerklaering/>)

Mitt tilsvaret til punkt 5, oppføring av søppelbod på fellesområdet, vil bli distribuert sammen med dette.

Mvh.

Robert Spangen

Oppdatering 27.november

Styret kan ikke oppløses siden dette impliserer at Skytten Huseierforening som forening oppløses. Dette kan ikke gjøres uten godkjenning fra Bærum Kommune, (vedtekter §9). Ordlyden kunne ha blitt endret til «styret kastes, nytt styre velges inn» men ville da forutsette at et nytt styre velges umiddelbart. Per idag har det ikke blitt lagt fram sakspapirer fra Spangen's side eller foreslått nye styremedlemmer, det er heller ikke gitt noen indikasjon på når saksdokumenter distribueres, til tross for flere oppfordringer.

Utfordringen:

En fysisk generalforsamling gir en begrenset mulighet for tilpassing av avstemningspunkter mens forsamlingen foregår, innenfor opprinnelig forslag til avstemningspunkt. Det er også mulighet for benkeforslag på styremedlemmer og evt. umiddelbart valg av nye kandidater som melder seg der og da.

Vi avholder XGF elektronisk via app'en <https://www.digitalearmsmoter.no>. Benkeforslag støttes ikke av applikasjonen. Avstemningspunkter kan ikke endres etter starten av forsamlingen. Dermed må avstemningspunktene være gyldig og klargjort på forhånd og kandidater til styreverv må være lagt til slik at de kan stemmes over.

Nåværende avstemningspunkt 3 er dermed ikke klar til å bli stemt over, det er heller ikke gitt noen indikasjon når manglene informasjon vil bli tilgjengelig. Styremøtet 25.november, som Spangen valgte å ikke delta i, stemte derfor med 4 av 6 styremedlemmer tilstede om å fjerne avstemningspunkt 3 fra innkallelsen.

Til avstemming

Se siste side

4. Sak til behandling: Mistillitsforslag av Robert Spangen mot Sven Baltrusch som styreleder og styremedlem

Det stilles mistillitsforslag mot Sven Baltrusch som styreleder og styremedlem med forslag om at han velges ut av styret.

~~Bortfaller dersom det stemmes for sak 3.~~

Til avstemming

Se siste side

5. Sak til behandling: Oppføring av søppelbod på fellesområdet

Saken

Nåværende søppelordning ble rullet ut i 2017/2018. Plassering og utforming av søppelboder ble diskutert på generalforsamling 2017 (*vedlegg 1*), generalforsamling 2018 (*vedlegg 2*) og senere presisert ved et innlegg på hjemmesiden (*vedlegg 3*).

Eier av Skytten 29 har i september 2020 støpt fundament til søppelbod frittstående på fellesområde.

Referatet fra generalforsamling 2018 referer til at «... rekker hvor dette [søppelbod] ikke kan bygges som forlengelse av boden skal det bygges tilsvarende frittstående. (Eksempelvis Skytten 113-117)».

Eieren av Skytten 27 har senere gitt uttrykk for at han ønsker å plassere søppeldunkene i samme søppelbod som er under oppføring.

Planlagt utseende eller størrelse av søppelboden har ikke blitt kommunisert til styret, men fundamentet virker til å være stort nok til også å ha plass til søppeldunker til eieren av Skytten 27. Det har i tillegg strøm og vanntilførsel.

Implikasjoner

Fellessområdet eies av samtlige huseiere i huseierforeningen med hver sin ideell 1/94 del. Ifølge naboloven er utgangspunktet at ingen kan ta seg til rette på areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjonen.

Bruken av fellesareal kan reguleres i vedtektene eller gjennom vedtak, og kan dermed tillate seksjonseiere å bygge på fellesarealet (*vedlegg 4*).

Vedtaket fra generalforsamling 2018 spesifiserer ikke om søppelboden kan føres opp på fellesområdet.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å bekrefte / avkrefte at oppføring av denne søppelboden på fellesområdet er godkjent.

Til avstemming

Se siste side

Ekstraordinær generalforsamling 2020. Adresse: Navn:

Merk: navn og adresse må påføres for å sikre at hver husstand kun avgir 1 stemme, ikke for å spore hvem som stemmer for hva. Når resultatet er klart kommer vi til å ødelegge stemmesedlene.

6. Avstemming

2. Sak til behandling: Mistillitsforslag av styremedlemmene mot Robert Spangen som styremedlem

Jeg stemmer for/imot at Spangen skal fratre som styremedlem for valgt periode.

FOR:	MOT:
------	------

Vedtak: Spangen fratrer som styremedlem / Spangen gis fornyet tillit som styremedlem

~~3. Sak til behandling: Mistillitsforslag av Robert Spangen mot det sittende styret, forslag om oppløsning av styret.~~

~~Jeg stemmer for/imot at styret oppløses.~~

FOR:	MOT:
-----------------	-----------------

~~**Vedtak:** Styret oppløses / Styret gis fornyet tillit~~

4. Sak til behandling: Mistillitsforslag fra Robert Spangen mot Sven Baltrusch som styreleder og styremedlem

Jeg stemmer for/imot at Baltrusch skal fratre som styreleder og styremedlem for valgt periode.

FOR:	MOT:
------	------

Vedtak: Baltrusch fratrer som styremedlem / Baltrusch gis fornyet tillit som styremedlem

5. Sak til behandling: Oppføring av søppelbod på fellesområdet

Jeg stemmer for/imot at søppelboden som for tiden er under oppføring på fellesområde ved Skytten 27/29 er godkjent.

FOR:	MOT:
------	------

Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner / godkjenner ikke søppelboden slik som den er under oppføring på fellesområde ved Skytten 27/29.