KBBL

AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

2023

STYRETS REDEGJØRELSE

Innhold

1. Innledning 3
2. KBBL 4
2.1 Formål 4
2.2 Styret 6
2.2.1 Hvem sitter i styret – og hvem er på valg 6
2.2.2 Mistillitsforslag til styret 7
2.3 Daglig leder 9
2.3.1 Daglig leders arbeidsavtale om næringsvirksomhet 10
2.3.2 Daglig leders arbeidsavtale – bonuser 17
2.3.3 Mistillitsforslag til daglig leder 19
2.4 Ansatte 21
2.4.1 Arbeidsbelastning 22
2.5 Ny revisor i KBBL 22
2.6 Valgkomite 23
2.7 Generalforsamling 27
2.7.1 Delegatordning 27
2.7.2 Frist for saker til generalforsamlingen 28
2.8 Drift av KBBL fremover 29
2.8.1 Hvordan påvirkes økonomien i KBBL av konkursene 29
2.9 Krav om granskning 30
2.9.1 Ekstern juridisk gjennomgang 33
2.10 KBBLs håndtering av entreprenører 35
3. Borettslagene 38
3.1 Belastes borettslagenes økonomi for de tap KBBL er påført? 38
3.2 Valg av revisor 38
4. Medlemmene 40
4.1 Medlemsinvolvering 40
4.2 Hvordan påvirkes medlemmene av konkursene? 41
4.3 Medlemsfordeler 42
4.3.1 Returprovisjon 42
5 KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS 43
5.1 Hvorfor startet vi entreprenørvirksomhet – og hvorfor sammen med NEAS? 43
5.2 Årsaken til konkursen 44

5.2.1 De som har tapt penger på konkursen 46
5.3 Ansatte 46
6 Skorpa 48
6.1 Hvorfor investerte vi i Skorpa? 48
6.2 Årsaken til konkursen i Skorpa Eiendom AS 49
6.2.1 Kristiansund kommune 50
6.2.2 Manglende tinglysing av avtaler 51
6.2.3 De som har tapt penger på konkursen 52
7 Diverse 53
7.1 medlem@kbbl.no 53
7.2 Medias håndtering, kommentarfeltene 53
8. Avslutningsvis fra styret 54

1. Innledning

Denne redegjørelsen er fra styret i KBBL og er utarbeidet for å gi informasjon til generalforsamlingen og medlemmene.

Redegjørelsen kommer som følge av at det har blitt etterspurt informasjon, etter at tre av KBBLs deleide selskaper meldte oppbud.

Styret er opptatt av at alle faktiske forhold skal være grundig belyst og informert om – og som det fremkommer i denne redegjørelsen, har styret satt i verk tiltak for å bli forbedre vår åpenhet og kommunikasjon fremover.

Redegjørelsen reflekterer de konkrete spørsmål som er stilt fra medlemmene – samt den generelle kritikken som er kommet gjennom media. For å kunne svare ut best mulig de uklarheter og spørsmål som medlemmene måtte ha, har vi opprettet et eget «postmottak» for slike henvendelser på mail: medlem@kbbl.no.

Vi har svart ut mange av disse spørsmålene gjennom nyhetsbrev, informasjon på vår hjemmeside og i media. Denne redegjørelsen samler og systematiserer den informasjon vi tidligere har kommunisert og tilfører ytterligere detaljer der det er nødvendig.

Der vi har fått direkte spørsmål fra personer, har vi skrevet hvem henvendelsen kommer fra – men for generelle henvendelser, henvendelser som kommer fra flere, eller som kommer via media (direkte eller som etterlatt inntrykk), har vi omtalt temaet uten at spørsmålene direkte er gjengitt.

Vi vil også fremover svare på de spørsmål og henvendelser som kommer – enten direkte til styret, administrasjonen eller via medlem@kbbl.no – i tillegg vil det på generalforsamlingen bli rikelig med anledning til å få informasjon og stille spørsmål for delegatene.

Som det fremkommer i redegjørelsen, har styret også besluttet å gjennomføre en ekstern juridisk gjennomgang – resultatet av denne vil fremlegges på generalforsamlingen. Revisor vil også gi generalforsamlingen utvidet informasjon på bakgrunn av spørsmål og sak som er fremmet for generalforsamlingen.

Vi håper at vi gjennom disse redegjørelsene har fått opplyst om det som er uklart og ubesvart i forbindelse med konkursene og det som ellers har vært omtalt og forespurt – vi har i hvert fall gjort vårt beste for å gi den informasjonen vi kan se forespørres. For ytterligere spørsmål, oppfordrer vi til å ta kontakt i tråd med informasjonen over.

2. KBBL

Kristiansund Boligbyggelag ble etablert 13.09.1946 og er en medlems- og samvirkeorganisasjon som eies, styres og brukes av sine andelseiere (medlemmene).

KBBL er et andelslag med vekslende antall andelseiere hvor målet for virksomheten er medlemsnytte. Dette plasserer medlemmene og deres interesser i sentrum for vårt arbeid.

Vi har i dag 5 virksomhetsområder i vårt boligbyggelag; boligforvaltning, regnskap, medlemstjenester, teknisk forvaltning og nye boliger – med til sammen 15 ansatte.

2.1 Formål

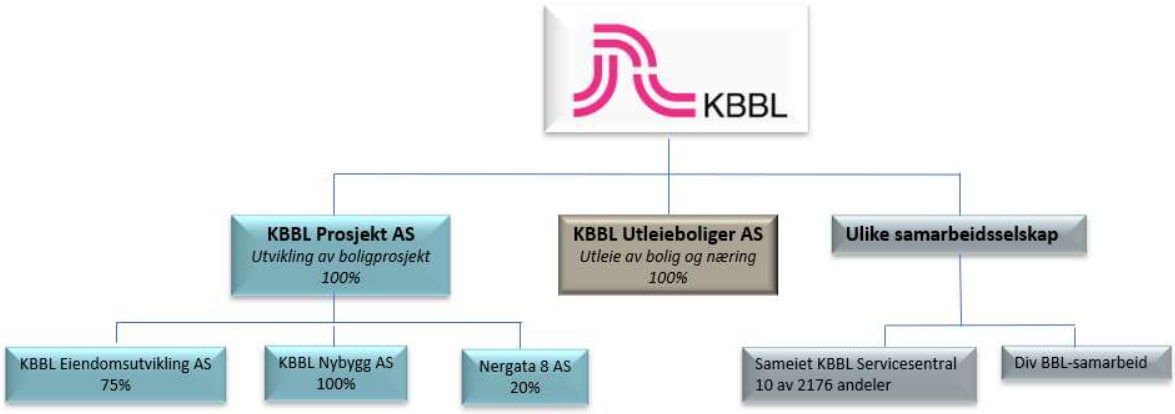
I henhold til boligbyggelagsloven (§1-1) - og våre vedtekter - har KBBL til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne.

Det er flere måter å skaffe boliger til andelseierne – og boligbyggelagslovens §7-1 har en opplisting over eksempler på hvordan boligskaffingen kan skje.

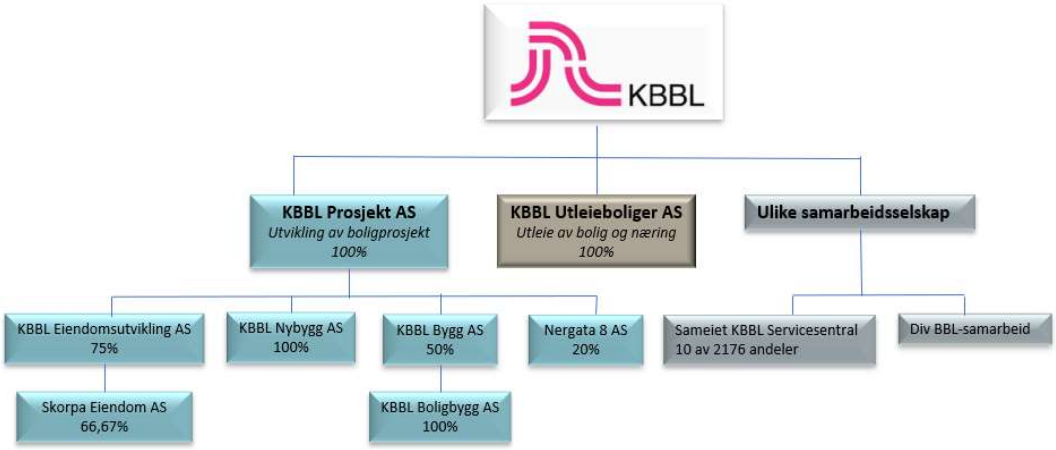
Videre har også KBBL i henhold til vedtektene til formål å bl.a.

- Å forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- Å drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- Foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital

KBBL – med datterselskaper – er i dag organisert slik:



Før oppbudet i de tre datterselskapene, var KBBL organisert slik:



En kort oversikt/beskrivelse av de ulike selskapene:

- KBBL Utleieboliger AS er et heleid datterselskap. Selskapet foresto utbyggingen av Skolegata borettslag – og er eier av næringsseksjonen i Skolegata, i tillegg til eier av Drengestua.

- KBBL Prosjekt AS er et heleid datterselskap, hvor KBBL (stort sett) gjennom hel- og deleide døtre foretar all utbygging. Selskapet er eier av to eneboliger i Dragatoppen borettslag og en leilighet i Valen borettslag – som alle var usolgte ved ferdigstillelse av prosjektene.
- KBBL Eiendomsutvikling AS eies av KBBL Prosjekt AS med 2/3 og Averøy Gruppen AS med 1/3. Selskapet har prosjektet Stella Maris borettslag (10 leiligheter) under bygging.
- Skorpa Eiendom AS – selskapet er konkurs – KBBL Eiendomsutvikling eide 2/3 og Backe Prosjekt AS eide 1/3, slik at reelt eierskap for KBBL da var 50%. Prosjektene på Skorpa skulle være «bærebjelken» i å skaffe gode familieboliger i årene fremover (regulert 8 felt med til sammen ca 370 boligenheter).
- KBBL Nybygg AS er et heleid datterselskap. I dette selskapet har KBBL følgende prosjekter/eiendommer/avtaler: Port Arthur trinn 2 og 3 (til sammen 31 leiligheter), Heinsagata 14 A/B (prosjektert 2 eneboliger) og Wesselsgate 31 (prosjektert 6 leiligheter). Selskapet er eier av en leilighet i Lyhsenga 2 borettslag og to leiligheter i Port Arthur borettslag (var usolgt ved ferdigstillelse av prosjektet)
- KBBL Bygg AS – selskapet er konkurs. Dette selskapet eide KBBL sammen med NEAS (50%). KBBL Bygg AS var kontraktspart/selger av boligprosjekter i egenregi eller leveranse av komplette boliger til utbyggere og andre.

- KBBL Boligbygg AS – selskapet er konkurs. Selskapet var eid av KBBL Bygg AS - og hadde ansatte håndverkere. Selskapet solgte sine tjenester primært til KBBL Bygg AS.
- Nergata 8 AS – selskapet står igjen etter utbyggingen av borettslaget i Nergata 8, fordi selskapet fortsatt står som eier av et knippe parkeringsplasser.

2.2 Styret

Styret skal – iht selskapets vedtekter – bestå av styreleder og seks andre medlemmer med seks varamedlemmer. Kristiansund kommune oppnevner et styremedlem med varamedlem. De ansatte velger ett styremedlem med varamedlem. Det vil si at generalforsamlingen velger styreleder og fire medlemmer i styret (to er valgt av andre; kommunen og ansatte).

Boligbyggelagsloven § 6-4 a stiller krav til kjønnssammensetning i styret; «Har styret seks til åtte medlemmer, skal kvart kjønn vere representert med minst tre». Det gjelder også for varamedlemmer.
Videre sier loven noe om oppgaver for ledelsen/forvaltningen av laget, som hører under styret. Disse oppgavene og pliktene tilsier at styret bør ha en sammensetning av personer med forskjellig bakgrunn/kompetanse. Viser for øvrig til punkt 2.6 Valgkomite, hvor det står mer om kriteriene for valg av styre.

2.2.1 Hvem sitter i styret – og hvem er på valg

Dagens styre:

Vidar Fagerheim, styreleder
Astrid Rønning*
Bård Munkhaug
Cathrine Elde Husby*
Stein Kristiansen
Heidi Sæther (ansattes representant)
Steinar Betten/Arne Grødal fra 2024 (kommunens repr.)

Varamedlemmer:
Annicken Hjelle*, møter fast i styret
Kåre Egil Sætherbø*
Per Oterholm*
Camilla Solbakken*
Inger Øksenvåg (ansattes repr.)
Elin Wasmut Hansen/Stig Anders Ohrvik fra 2024 (kommunens repr.)

* Kandidater som er på valg ved årets generalforsamling.

Alle varamedlemmer er på valg hvert år, mens styremedlemmer velges for 2 år.

2.2.2 Mistillitsforslag til styret

Blant de innsendte forslagene til generalforsamlingen, har det blitt fremmet forslag som krever særlig oppmerksomhet og som vi tar på stort alvor. Et av disse omhandler mistillit mot styret.

Selv om det naturligvis er beklagelig at noen medlemmer føler dette er nødvendig, forstår vi at en konkurs og de påfølgende mediesakene har skapt bekymring og svekket tilliten. Dette er alvorlig og understreker at vi i styret både må jobbe og kommunisere annerledes. Det er samtidig viktig for oss å klargjøre at vi som styremedlemmer ikke kjenner oss igjen i de mest alvorlige anklagene, som dreier seg om risikovurderinger, forretningsskikk, økonomiske vurderinger og påståtte brudd på aksjeloven.

Like fullt vil disse punktene bli grundig behandlet på generalforsamlingen. Vi vil legge opp til at revisor gir generalforsamlingen en utvidet redegjørelse om den økonomiske stillingen til laget. Styret er opptatt av at alle faktiske forhold skal være belyst og informert om – og har derfor utarbeidet denne redegjørelsen. Det vil også legges frem en ekstern juridisk gjennomgang utført av uhildede advokater – se punkt 2.9.1.

I årsmeldingen har styret uttalt, og står inne for, at KBBL har fokus på gode rutiner og retningslinjer for etikk og forretningsskikk. Det foretas årlige vurderinger om at selskapets etiske retningslinjer og andre rutiner er hensiktsmessige og ivaretatt. Styret anser at organisasjonen har tilfredsstillende fokus på blant annet korrupsjon og nærstående-problematikk, og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

Som nevnt, er styret satt sammen slik at fem representanter velges av generalforsamlingen, mens ett styremedlem oppnevnes av kommunen og ett av de ansatte. Generalforsamlingen kan følgelig ikke lovlig avsette hele styret (da generalforsamlingen ikke velger hele styret). Generalforsamlingen 10. juni står fritt til å nominere og velge nye styremedlemmer i henhold til denne sammensetningen.

Innsendt forslag/sak til generalforsamlingen er fremmet av Per Willy Pettersen slik:

«Mistillit mot styret.
Fra selskapets vedtekter:
3-2 Styrets oppgaver
(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet forøvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

> *- Styret synes å ha gitt Daglig leder belønningsmodeller som honorerer oppstart og ferdigstillelse av nybyggingsprosjekter, uten tilstrekkelig risikovurdering eller krav om KBBLs andel av eierskap, og dermed misligholdt sin plikt om å føre*

tilsyn med daglig ledelse.
- Styret synes å ha sviktet i sine vurderinger av Daglig leders prestasjoner og disposisjoner, herunder armlengdes avstand mellom disposisjoner i egen virksomhet og hans daglige virke som øverste leder for medlemsorganisasjonen KBBL.
- Dette synes i sin tur å ha påført KBBL økonomiske tap og ikke minst tap av omdømme som selskapet er avhengig av for å utøve sitt formål og som medlemmene ikke kan akseptere.
- Se i tillegg kulepunkt 4 og 5 under mistillit til Daglig leder.
- Brudd på aksjelovens §6-12 Forvaltning av selskapet, 3. ledd: (3) Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.»

Kulepunkt 4 og 5 under mistillit til daglig leder:

«- KBBL Bygg AS (selskapet er nå konkurs). Dette var et 50/50% selskap som var eid av KBBL og NEAS. Dette er eksempel på dårlig vurdering fra både daglig leder og styrets side. NEAS er valgt som foretrukket leverandør av strøm/TV/bredbåndstjenester till alle KBBLs boligselskap. I tillegg eier NEAS på sin side West Elektro AS som fikk elektroleveransen tilsynelatende uten konkurranse. Det har ikke lyktes forslagsstiller å finne andre som har fått anledning å gi pris på elektroleveransen til dette prosjektet. På toppen av dette er West Elektro fremhevet som foretrukket samarbeidspartner for elektrotjenester til borettslagene. Vi er ikke kjent med at avtalen har vært konkurranseutsatt de siste tre årene som naturlig ville vært. KBBL kan med dette mistenkes for ikke å behandle potensielle samarbeidspartnere likt. Dette er uheldig for KBBLs omdømme og er ikke egnet til å bygge tillit blant alle fremtidige tilbydere av tjenester til laget.

- Skorpa Eiendom AS (selskapet er nå konkurs). Selskapet ble tilsynelatende etablert uten å ha vurdert den økonomiske løfteeevnen til medinvestorene. Dette medførte at KBBL, relativt tidlig, ble sittende med en større eierandel enn først tenkt, med dertil høyere risiko. I tillegg ble selskapet etablert sammen med Lønnheim som på etableringstidspunktet var entreprenør og/eller hadde reklamasjonssaker gående fra tidligere utbygginger. Et slikt investorfellesskap var egnet til å trekke i tvil i hvilken retning KBBLs lojalitet var sterkest når reklamasjonssaker skulle oppgjøres. Når Daglig leders incentivordning legges opp på dette, er det i sum dårlig forvaltning (corporate governance) av ansvaret som tillegges både styret og Daglig leder. Det kan ikke skyldes på sviktende salg av nye boliger da dette beviselig er en situasjon som oppsto i løpet av våren 2023 etter gjentatte renteøkninger fra sentralbanken. Det forventes av Styret og Daglig leder at man ikke tar på seg større forpliktelser enn hva laget kan bære, uansett hvilke endringer markedet skulle by gi på kort eller mellomlang sikt.»

Styrets merknader til forslaget:

Styret tar avstand fra den begrunnelse som er gitt for forslaget.

Det er viktig for styret å klargjøre at vi som styremedlemmer ikke kjenner oss igjen i fremstillingen, som dreier seg om risikovurderinger, forretningsskikk, økonomiske vurderinger og påståtte brudd på aksjeloven. Det legges frem særskilte redegjørelser for generalforsamlingen under punkt 2 i dagsorden fra styret, revisor og ekstern juridisk gjennomgang.

I henhold til boligbyggelagets vedtekter (3-1) skal styret i KBBL bestå av styreleder og 6 andre medlemmer med 6 varamedlemmer. Kristiansund Kommune oppnevner et styremedlem med varamedlem. De ansatte velger et styremedlem med varamedlem.

Generalforsamlingen kan følgelig ikke lovlig avsette hele styret – da det ikke er generalforsamlingen som velger hele styret.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2.3 Daglig leder

Daglig leder i KBBL er Vidar Solli. Han ble ansatt for første gang i 1996 – og hadde et kort opphold i perioden 1998-2000 - før han igjen ble ansatt.

Vidar Solli har/hadde følgende roller:

- KBBL Prosjekt AS – daglig leder
- KBBL Utleieboliger AS – daglig leder
- KBBL Eiendomsutvikling – daglig leder og styreleder
- KBBL Nybygg AS – styreleder
- Skorpa Eiendom AS – styremedlem
- KBBL Bygg AS – styremedlem (styreleder siste ukene før konkursen)
- KBBL Boligbygg AS - styremedlem (styreleder siste ukene før konkursen)
- Nergata 8 AS – styremedlem
- Faktisk AS – styreleder og eier
- Polykrom AS – styreleder og eier
- Skorpa velforening, 2 stk – styremedlem
- Kontaktperson for 126 boligselskap

2.3.1 Daglig leders arbeidsavtale om næringsvirksomhet

Daglig leder inngikk i 2000 (i forbindelse med at han igjen ble ansatt i KBBL) en avtale med styret om at han kan drive med mindre boligutviklingsprosjekter i tillegg til jobben i KBBL. Det har vært kjent for styret hele veien at denne avtalen eksisterte. En forutsetning har hele tiden vært at dette måtte være nettopp mindre prosjekter som ikke er borettslag og som ikke var aktuelle for KBBL. Styret er allikevel innforstått med at man selger i det samme markedet – og at man delvis konkurrerer om de samme kundene. Dette er det imidlertid megler som håndterer på vegne av hvert av selskapene på lik linje med øvrige oppdrag de formidler.

Erfaringen fra, og kunnskapen om, Kristiansunds eiendomsbransje er det vanskelig å finne noe annet sted. Å få tilgang på denne kompetansen og beholde Solli som ressurs har derfor vært viktig for KBBL. Det er også grunnen til at vi har valgt å tilby noen grad av fleksibilitet for Solli når det kommer til å kunne arbeide med egne boligutviklingsprosjekter. Forutsetningen for dette har imidlertid hele veien vært at det skjer innenfor avtalte rammer, med full åpenhet og i ordnede forhold i tråd med prinsippene for god selskapsstyring.

Vi kjenner boligbyggelaget og hvordan det drives, og vi følger den daglige driften. Styret har vært fullt informert om Sollis prosjekter, og vi har godkjent dem nettopp fordi de ikke står i konflikt med KBBLs arbeid, og fordi daglig leder har opptrådt ryddig overfor oss.

Solli har hvert år – eller ved endring – lagt frem en logg til styret hvor han har informert om sin næringsvirksomhet. Det har ikke vært noe uavklart mellom styret og daglig leder om dette.

For å sikre maksimal transparens og for at KBBL skal ha fullt innsyn i alle transaksjoner, fører også KBBL regnskapet for Sollis selskaper. Informasjon om dette fremgår også av KBBLs årsberetning, hvor det er en opplisting over alle selskap KBBL er forretningsfører for/fører regnskap for.

I saker hvor daglig leder har hatt personlig interesse, har styret behandlet disse sakene uten daglig leder til stede.

Den næringsvirksomheten som daglig leder har hatt ved siden av sin jobb i KBBL er av beskjeden karakter. Det kan nevnes at i perioden fra 2000 og frem til 2024 ble det totalt ferdigstilt 1909 boliger i Kristiansund. Av disse har selskap i KBBL-systemet oppført 571 boenheter, mens selskap eid av daglig leder har bygd fire.

Spørsmål mottatt fra Arnfinn Løvik med tilhørende svar:

«Spørsmål hvordan daglig leder kan utføre aktiviteter i egen konkurrerende virksomhet opp imot funksjonen som daglig leder i KBBL.

1. *Har styret en skriftlig avtale med daglig leder om at han kan drive konkurrerende virksomhet med KBBL?*

Svar: Daglig leder inngikk i 2000 en avtale med styret om at han kan drive med mindre boligutviklingsprosjekter i tillegg til jobben i KBBL. Avtalen ble revidert ved et styrevedtak av 14. mai 2012. Det ble også etablert en egen rutine for rapportering fra daglig leder til styret, som legges frem årlig eller ved endring. En forutsetning for avtalen har hele tiden vært at dette måtte være nettopp mindre prosjekter som ikke er borettslag og som ikke var aktuelle for KBBL. Styret er allikevel innforstått med at man selger i det samme markedet – og at man konkurrerer om de samme kundene. Dette er det imidlertid megler som håndterer på vegne av hvert av selskapene på lik linje med øvrige oppdrag de formidler.

2. *Med bakgrunn i at det meste av arbeidene i bygge-bransjen må foregå på dagtid, er det naturlig å stille spørsmålet: Hvordan fordeler daglig leder tiden sin mellom KBBL og eget firma? Og hvordan dokumenteres det?*

Svar: Daglig leder har en ledende stilling som innebærer at en må jobbe de timene – og til de tidspunktene som kreves. Drift av eget firma er av beskjeden karakter, hvor det i all hovedsak er innleide tjenester. Eget arbeid i egne selskap er i all hovedsak utført utenom normal arbeidstid. Styret har ikke funnet det nødvendig å kreve dokumentasjon på daglig leders tidsbruk.

3. *Regnes daglig leder sin stilling i KBBL som deltids-stilling eller fulltid?*

Svar: 100% stilling i KBBL hvor overtid er inkludert i lønnen. Lønn fra KBBL Prosjekt AS tilsvarer om lag 30% stilling. Dette dekker tilnærmet det faktiske tidsforbruket som er for begge stillinger.

4. *Hvem er det i KBBL som undertegner avtale om forretningsførsel for daglig leder sine private foretak? Og hvem er det som følger opp dette?*

Svar: Det er leder for regnskapsavdelingen som har signert avtalen om forretningsførsel for daglig leder sine selskaper. Det er oppdragsansvarlig som fører regnskapet og som følger opp kundeforholdet. Avtalen er inngått med ordinære priser - honorar etter standard satser og medgått tid – på lik linje med øvrige avtaler.

Råd til styret fra Arnfinn Løvik:

Daglig leder skal ikke drive konkurrerende virksomhet med det firmaet han selv er sjef for. Så sørg i det minste for å terminere den avtalen snarest.»

Svar: Det har vært gjennomført handler mellom daglig leder sitt selskap og datterselskap av KBBL, som i alle tilfeller har vært kjent for og godkjent av styret. Vi vil under redegjøre for disse handlene, men vil aller først påpeke at dette har vært helt åpent og avklart med styret. I tillegg har handlene medført at KBBLs selskaper har fått tilgang til prosjekter som har vært ferdig utviklet og som har gitt fortjeneste til selskapene. Dette er helt i tråd med strategien til KBBL; samarbeid for å få tilgang til prosjekter som er ferdig utviklet.

Selv om styret hele veien har vært informert om, og komfortable med, daglig leders næringsvirksomhet, har styret sammen med daglig leder besluttet at den riktige og ryddigste veien fremover vil være å forhindre lignende saker. Derfor har styret og daglig leder blitt enige om at daglig leder fremover ikke skal selge nyboliger i KBBLs markedsområde. Dagens tomteinvestering vil gradvis bli utfaset ved tomtesalg og/eller salg av selskapet. Styret og daglig leder mener disse forsiktighetsprinsippene vil tjene KBBL ved at man kan unngå lignende situasjoner i fremtiden.

Kjøp av tomter på Skorpa

For å få realisert prosjektet «Skorpa» var det behov for et forhåndssalg til en verdi på 20 millioner. Dette var et krav for videre finansiering for å kunne sette i gang utbyggingen på Skorpa. Grunnen til at dette var et krav fra bank, er risikoen i nye prosjekter og salgstest. Dette er helt vanlig i utbyggingsprosjekter.

Det ble gjort forsøk på salg til privatpersoner, men dette lyktes ikke Skorpa Eiendom AS med. Årsaken til dette er at det ble for usikkert for privatpersoner å kjøpe tomt på et tidspunkt der man ikke kunne si noe om byggestart (det måtte bygges broer og ytterligere infrastruktur på øya). Det ble da rettet fokus mot salg til tomteinvestorer/utbyggere. Det ble da gjennomført salg for ca 18 millioner. For å komme i mål med forhåndssalget på 20 millioner (som var nødvendig for å starte utbyggingen), forsøkte KBBL Prosjekt AS å få godkjent kjøp av to tomter. Dette ble dessverre ikke godkjent som et forhåndssalg fra bankens side, som er et krav for videre finansiering, siden selskapet var deleier av Skorpa Eiendom. Her kom Faktisk AS inn og tok risikoen for de to manglende forhåndssalgene ihht. gjeldende prisliste. Det er viktig å understreke at tomtene ble solgt etter offentlige prislister. Tomtene lå fritt i markedet først, og det var først etter at ingen andre valgte å kjøpe og KBBL ikke fikk lov til å kjøpe dem via egne datterselskaper, at Faktisk AS kjøpte de.

Slik kom man videre med prosjektet, som var av stor betydning for prosjektet og alle tomtekjøperne.

Spørsmål om risiko og fortjeneste på Skorpa

Det har vært stilt spørsmål rundt hvorvidt daglig leders selskap tok en risiko knyttet til dette kjøpet, oppgjøret av tomtene og fortjenesten. Vi har følgende svar til disse spørsmålene:

Tomtene ble kjøpt og solgt med tre års mellomrom. Det er klart at det å kjøpe og utvikle eiendommer innebærer en risiko. Det har i forbindelse med denne handelen vært en del spørsmål på bakgrunn av revisors kommentarer til kjøpesum og nærstående-problematikk. Revisors vurdering er bestridt og tilbakevist av relevante fagpersoner, og transaksjonen er funnet å være i tråd med prinsippene for god selskapsstyring etter vurdering fra Øverbø Gjørtz. Selskapet som tok risikoen, har betalt skatt av overskuddet på vanlig måte.

Etter kontraktsinngåelse i 2016 stilte Faktisk AS en påkravsgaranti for riktig oppgjør for tomtene når de var fradelt. På lik linje med de øvrige tomtekjøpene i feltet, tok det lang tid fra inngått kontrakt til oppgjør pga. regulering, opparbeidelse av feltet og fradeling av tomtene. I eiendomsoverdragelser er det vanlig praksis med ytelse mot ytelse – overdragelse av hjemmel for tomt mot oppgjør.

Eiendommene Faktisk AS kjøpte på Skorpa, ble kjøpt etter åpen prisliste fordi Skorpa Eiendom var avhengig av et eksternt salg for å sikre finansiering før vi kom i gang med utbygging. Det er riktig at dette ga en fortjeneste til Faktisk AS, og dette er en fortjeneste vi gjerne hadde holdt i Skorpa Eiendom dersom det hadde latt seg gjøre innenfor finansieringsrammene våre. Da det ikke var mulig, søkte vi altså en ekstern kjøper, hvor Faktisk AS til slutt overtok risikoen for de aktuelle tomtene i perioden slik tidligere beskrevet.

Salg av tomter på Skorpa

Etter gjennomført forhåndssalg, ble felt 1 detaljregulert. For å foreta tomtedeling, i henhold til kjøpsavtalene for alle tomtekjøperne på felt 1, foretok Skorpa Eiendom AS en detaljregulering av felt 1 i 2017. For Faktisk AS sine tomter ble det nødvendig å flytte en av dem for å sikre en godkjent veiforbindelse. Denne endringen ble godtatt av Faktisk AS – som også foreslo den løsningen som nå er realisert. Kostnaden til denne detaljreguleringen og nødvendig endringer i tegninger, var priset inn i kjøpsprisen, noe den var for alle tomtene på felt 1. For de tomtene som Faktisk AS hadde kjøpt, betød dette at man kunne bygge syv leiligheter i stedet for to eneboliger.

På dette tidspunktet forelå en idé om å lage et borettslag med 10-13 enheter. For å realisere dette, ønsket KBBL Prosjekt å kjøpe tomtene, som nå ga mulighet for å bygge syv leiligheter, så snart forhåndssalget for leilighetene var kommet tilstrekkelig langt. Prisen ble satt fire millioner kroner, som var ca to millioner lavere enn verdivurderinger.

Revisor mente på sin side at riktig pris for tomtene var 2,8 millioner kroner. Faktisk AS og KBBL Prosjekt valgte til slutt å følge denne anbefalingen, til tross for at begge parter mente at den opprinnelige verdivurderingen var den riktige. Hele nærstående-problematikken ble i tillegg underlagt en juridisk vurdering av advokatfirmaet Øverbø Gjørtz. Denne konkluderte med at den opprinnelige foreslåtte transaksjonen med pris på 4 mill. var helt i tråd med prinsippene for god selskapsstyring. Avtalen trengte heller ikke å behandles etter aksjelovens § 3-8 regler. Dette er fordi avtalen inngås som ledd i selskapets vanlige virksomhet og er basert på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Dette understøttes av både selskapets vedtekter og en vurdering av avtalens økonomiske effekter og prising, som styret har gjennomført.

Det er for denne transaksjonen styret har mottatt *spørsmål knyttet til bytte av revisor*. Vi vil her understreke at revisor ikke ble byttet ut som en konsekvens av at han hadde innvendinger til transaksjonen, men knyttet til manglende tillitt mellom partene (bytte av revisor er utredet i punkt 2.5). KBBL hadde full anledning til, og faglig støtte for, å gjennomføre transaksjonen til den høyere prisen. Likevel valgte KBBL den gangen, å

gjennomføre transaksjonen til en lavere pris – helt i tråd med revisors anbefaling.

Tidslinje for avtaler og priser (Skorpa)

Følgende tidslinje viser når avtalene ble inngått – og den endelige prisen ble avtalt:

- 07.07.16 Kjøpekontrakt for tomtene – Faktisk AS
- 27.02.17 Styremøte KBBL Prosjekt AS, vedtak om kjøp under forutsetning av godkjent prosjekt, kr 4 mill.
- 24.05.19 Rammegodkjent prosjekt (forutsetningen for at avtalen skal kunne gjennomføres)
- 07.06.19 Avtale signert, kr 4 mill.
- 02.06.20 Revisor kom med skriftlig forslag til ny kjøpesum, 2,808 mill.
- 15.06.20 Revidert avtale med ny pris kr 2,808 mill.

Kostnader for detaljregulering av felt 1 Skorpa

Vi har i forbindelse med denne transaksjonen fått *spørsmål knyttet til hvem som har tatt kostnadene med å detaljregulere felt 1*, og har følgende svar til dette:

Skorpa Eiendom AS hadde ansvar for detaljreguleringen av felt 1 i 2017, noe som var inkludert i alle kjøpsavtalene for å definere blant annet tomtedeling. Kostnaden knyttet til regulering og byggemeldingstegninger inngikk i kjøpsprisen, noe den også var for alle de øvrige 18 tomtene.

For Faktisk AS sine tomter ble det nødvendig å flytte en av dem for å sikre en godkjent veiforbindelse. Faktisk AS godtok denne endringen og foreslo løsningen som nå er realisert.

Investeringen viste seg å være god for KBBL Prosjekt AS. I etterkant er tomtene og de ferdigutviklede leilighetene solgt med god fortjeneste for KBBL Prosjekt, og alt i alt ble dette et vellykket prosjekt med flotte boliger for KBBLs nye medlemmer.

Salg av Heinsagata 15 til KBBL Mino AS

KBBL Mino AS (nå KBBL Nybygg AS) er et selskap vi på det tidspunktet eide sammen med Mino AS.

Avtale om prosjektutvikling av Heinsagata 15 ble inngått mellom Faktisk AS og Viktil Eiendomsutvikling AS i 2015. Dette ble styret informerte om av daglig leder i henhold til etablert rutine.

I det videre prosjektarbeidet var eiendommen verdsatt til 2,8 mill. Overskuddet etter endt prosjekt skulle fordeles 50/50 mellom selskapene. Faktisk AS mottok 600 000 kroner i henhold til avtalen, som han valgte å utløse før salget av eiendommen.

Solli inngikk opsjonsavtalen med Viktil Eiendomsutvikling AS med mål om å utvikle eiendommen før KBBL Mino inngikk noen avtale med Port Arthur-prosjektet. Det var

altså ikke noe mål om å selge eiendommen til egen arbeidsgiver på dette tidspunktet, fordi arbeidsgiver (KBBL) ikke var involvert i prosjektet.

KBBL Mino fattet interesse for - og inngikk opsjonsavtalen om - å delta i Port Arthur-prosjektet ni måneder etter at daglig leder hadde inngått avtalen med Viktil Eiendomsutvikling AS.

I det første forslaget til reguleringsplan fra Port Arthur AS (ikke eid av KBBL) inngikk ikke utviklingen av Heinsagata 15. Etter forslag fra Viktil Eiendomsutvikling AS/Faktisk AS, ble 6-mannsboligen inntatt i neste forslag – og da i godkjent reguleringsplan av 10.04.18. Dette er helt normalt i eiendomsbransjen for å sikre helhetlige områdeplaner og bedre nabolag.

I løpet av 2018 utløste KBBL Mino sin opsjon om å kjøpe seg inn i Port Arthur-prosjektet. Frem til dette hadde ikke KBBL noen eierinteresse i prosjektet.

KBBL Mino AS har kjøpt flere eiendommer som er inkludert i Port Arthur-prosjektet:

- Port Arthur AS – «hovedeiendommen» for Port Arthur borettslag
- Heinsagata 10
- Heinsagata 15
- Heinsagata 14 A og B
- Flere små parseller fra Kristiansund kommune

Dette innebar at Port Arthur-prosjektet fikk flere boliger, forenkling av brannsikkerhetstiltak og bedre utsikt.

Port Arthur er et prosjekt med til sammen 60 boenheter. Seks av disse boenhetene er planlagt i Heinsagata 15, hvor Faktisk AS var involvert med 50% interesse iht avtale om prosjektutvikling.

Port Arthur ble et godt prosjekt for KBBL Nybygg AS – og vi ser frem til den videre utbygging med byggetrinn 2 og 3.

Spørsmål om verdistigning på Heinsagata 15

Det har vært stilt spørsmål rundt eiendommens verdistigning fra daglig leder inngikk opsjonsavtale og frem til KBBL Mino AS inngikk kjøpekontrakt om den samme eiendommen. Til dette spørsmålet har vi følgende svar:

Eiendommen steg først og fremst i verdi fordi den ble omregulert fra tomannsbolig til seks leiligheter, og den prosessen var det Faktisk AS og Viktil Eiendomsutvikling AS som stod for. Port Arthur AS, som ikke er en del av KBBL, hadde på eget initiativ gjennomført en områderegulering hvor flere nærliggende og tilstøtende tomter/eiendommer ble regulert, slik man er i sin fulle rett til å gjøre også med eiendommer man ikke eier.

Videre har det vært stilt spørsmål om at KBBL Mino besluttet å kjøpe eiendommen og slik pådra seg en gjeld på fire millioner før det var tatt en beslutning om å kjøpe seg inn i Port Arthur.

Dette er ikke riktig. Avtalen om kjøp fra Port Arthur AS ble gjort 30.11.15. (Selve kjøpekontrakten av 30.06.20 har blant annet som formål å beskrive byggetrinn, riktig opplysninger om gnr/bnr, hvem som foretar oppgjør og pris inkl prisstigning.) KBBL Mino kjøpte altså boligen etter at selskapet inngikk i Port Arthur-prosjektet. Dette var et positivt tilskudd til hele prosjektet, mens selve kjøpskostnaden utgjorde en mindre andel av totalkostnadene.

Det er også blitt stilt spørsmål om det var Port Arthur AS som fikk (mer)kostnadene med omregulering av Heinsagata 15 – og om disse (mer)kostnadene ble kompensert av KBBL i avtalen med Port Arthur AS? KBBL Mino AS har ikke kompensert kostnader for regulering av 6-mannsboligen.

Det er for ordens skyld Viktil Eiendomsutvikling AS som har bekostet skisseprosjekt som er inkludert i kjøpesummen.

Polykrom – tomteområdet Juulenga

Tomten/barnehagen i Juulenga ble opprinnelig kjøpt mens styreleder Vidar Fagerheim var medeier i Polykrom AS sammen med daglig leder. Dette samarbeidet var før Fagerheim ble valgt til styreleder i KBBL.

Da spørsmålet fra valgkomiteen kom om Vidar Fagerheim ville bli styreleder, så ble det forretningsmessige samarbeidet i Polykrom AS avsluttet. Dette valgte han igjen å gjøre av rene forsiktighetsgrunner, så det ikke skulle kunne bli stilt spørsmål om hans integritet som overordnet til daglig leder. Vi har i tillegg innhentet en juridisk betenkning for å vurdere om hans tidligere engasjement ville utløse noen form for inhabilitet overfor daglig leder eller oppgavene som styreleder. Den konkluderer med at det ikke foreligger noen form for inhabilitet eller nærståendeproblematikk.

Prosjektet i Juulenga er det eneste pågående prosjektet/eierskapet daglig leder nå har gjennom sine selskaper.

Oppføring av bolig fra KBBL Bygg AS

Faktisk AS eide en tomt på området til gamle Juulenga barnehage (kjøpt av Polykrom AS).

På denne tomten (Bergveien 1 F) har KBBL Bygg AS stått for oppføringen av en enebolig for Faktisk AS. Skissen til boligen ble tegnet av Vidar Solli, og KBBL Bygg AS ble forespurt om å gi pris på oppføring av denne boligen.

Årsaken til at KBBL Boligbygg AS påtok seg både dette oppdraget – og andre oppdrag for private, var liten tilgang på oppdrag innen boligbygg på denne tiden.

Prisen på oppføringen av boligen var gitt fra daglig leder i KBBL Bygg AS, og det ble inngått kontrakt mellom partene uten pruting eller forhandlinger. Tilleggsarbeid som normalt, med påslag.

Boligen ble ferdigstilt i oktober 23 – men mangelretting var ikke ferdig ved konkursåpning.

Oppsummert – og veien videre

Styret vil igjen påpeke at handlene i ledd av daglig leders næringsvirksomhet er gjennomført etter avklaring med styret.

Styret ser i ettertid at disse avtalene burde med fordel vært unngått – til tross for at det har kommet KBBL og medlemmene til gode gjennom flotte boligprosjekter. Sittende styret vil oppfordre til at det i den kommende styreperiode utformes nye retningslinjer for KBBLs ansatte, som tar for seg eierskap, økonomiske disposisjoner og annet arbeid ved siden av jobben i KBBL.

I etterkant av de tidligere omtalte mediesakene om Skorpa, KBBL og daglig leders næringsvirksomhet, har det blitt stilt spørsmål om hvilke betingelser og vilkår daglig leder er underlagt. Vi har også mottatt spørsmål og innspill fra medlemmer om hvorvidt daglig leder skal ha mulighet til å kjøpe og selge hus og tomter ved siden av stillingen sin som daglig leder i KBBL.

Selv om styret hele veien har vært informert om, og komfortable med, daglig leders næringsvirksomhet, har styret sammen med daglig leder besluttet at den riktige og ryddigste veien fremover vil være å forhindre lignende saker. Derfor har styret og daglig leder blitt enige om at daglig leder fremover ikke skal selge nyboliger i KBBLs markedsområde. Dagens tomteinvestering vil gradvis bli utfaset ved tomtesalg og/eller salg av selskapet. Styret og daglig leder mener disse forsiktighetsprinsippene vil tjene KBBL ved at man kan unngå lignende situasjoner i fremtiden.

For å sikre god transparens og dialog gjennom hele prosessen knyttet til utfasing, vil KBBL fortsatt føre regnskapene for daglig leders selskaper, fremdeles som betalte oppdrag. Styret håper med dette at KBBL ikke vil oppleve lignende saker i fremtiden, og vil fremover unngå at det inngås avtaler som ble gjort med daglig leder ved ansettelse.

2.3.2 Daglig leders arbeidsavtale – bonuser

I tillegg til sin lønn i KBBL, har daglig leder lønn i KBBL Prosjekt AS, med tillegg av bonus. Bonus gis for boliger som må være både solgt og hatt byggestart. Bonusen har de siste tre årene vært på mellom 90 000 – 324 000,- kroner. Lønn og bonus samlet de siste årene har vært 755 449 kroner (2023), 854 722 kroner (2022) og 943 903 kroner (2021).

Bonusutbetalinger er helt vanlig i eiendomsbransjen, og har blant annet som mål å øke antall nye boliger. Godtgjørelsen øker dersom man lykkes, og reduseres i perioder med lav boligbygging. Dette skal med andre ord resultere i flere forslag om nye boligprosjekter til styret og at vi fullfører flest mulig boligprosjekter, noe som er en viktig del av vårt samfunnsoppdrag. De ulike prosjektene blir besluttet i det respektive selskapets styre på bakgrunn av grundig saksutredning.

Styret har valgt å gi daglig leder denne type utfordringer og betingelser for å gjøre det attraktivt å jobbe i KBBL. Vidar Solli har en unik tverrfaglig kompetanse, noe vi har hatt nytte av i 27 år. Sammen med de andre ansatte har Solli, siden han kom til KBBL, vært med på å utvikle 41 borettslag.

Det har blitt stilt spørsmål ved om daglig leders bonusordning har ført til at han har tatt for høy risiko. Vi vil presisere at KBBL har til formål å skaffe boliger – og å forvalte boliger – for medlemmene. «Bærebjelken» i å skaffe gode familieboliger i årene fremover skulle være prosjektene på Skorpa. Her var det planlagt utbygging av småhus trinnvis i feltene – samtidig som man skulle legge til rette for at nærområdet skulle brukes av alle.

Konkursen i Skorpa skyldes ikke at vi tok for høy risiko tilbake i 2006, for da var utsiktene helt annerledes i boligmarkedet enn i dag. Konkursen er et resultat av økte byggekostnader, full brems i nyboligmarkedet, og etter hvert høy og raskt økende rentekostnad de siste årene – faktorer vi ikke kunne ha forutsett på investeringstidspunktet. Dette har dessverre bidratt til at det ikke var grunnlag for videre drift.

Vi presiserer igjen: For at bonusen til daglig leder, som i fjor utgjorde 90 000 kroner, skal slå inn, må boligen både være solgt og byggestart må ha funnet sted. Bonusordningen er altså ikke en risikodriver for selskapet, og daglig leder er selvsagt interessert i å ivareta KBBLs rolle som en ansvarlig utbygger som bygger boliger til familier og andelseieres beste.

Det har også vært stilt spørsmål ved om daglig leders selskaper mottar noe form for honorar eller bonus fra KBBL. Det gjør de ikke – det eksisterer ingen avtale om honorar mellom KBBL og daglig leders selskaper.

Spørsmål fra Odd Todal:

«Daglig leder er ansatt for å ivareta medlemmenes interesser. Han skal lede et boligsamvirke som skal skaffe til veie gode boliger for medlemmene. For dette arbeidet har daglig leder en lønn fra KBBL som kan sammenliknes med en statsråd. Av opplysninger styret ikke har imøtegått fremkommer det at daglig leder har et solid suksesshonorar for boliger som ferdigstilles. Mener styret at det ikke svekker tilliten til ledelsen at daglig leder skal premieres ekstra fordi det ferdigstilles boliger - altså fordi han utfører den jobben han allerede er meget godt lønnet for å gjøre til medlemmenes beste?»

Svar på spørsmål fra Odd Todal:

Bonusutbetalinger er vanlig i eiendomsbransjen, og styrets intensjon er å gi daglig leder utfordringer og betingelser som gjør det attraktiv å jobbe i KBBL – og som bidrar til at KBBL oppfyller sitt formål om å fremskaffe boliger til medlemmene. En bonusordning gjør at det i perioder med lav boligbygging gir en mindre lønnsutbetaling enn i perioder med høy boligbygging – noe som også henger sammen med selskapets

inntekt/fortjeneste. Dette sørger også for at KBBL er en konkurransedyktig arbeidsgiver uavhengig av om markedet er godt eller dårlig.

Ordningen er ikke innført fordi vi mangler tillitt til at daglig leder gjør det beste for å fremskaffe boliger – men som et resultat av en lønnsforhandling der man er villig til å utbetale mer i perioder man lykkes enn i andre perioder.

2.3.3 Mistillitsforslag til daglig leder

Et samlet styre har tillit til Vidar Solli og det arbeidet han legger ned til beste for KBBL og våre medlemmer. I løpet av sine 27 år hos oss har Vidar Solli vært helt sentral i arbeidet med å realisere de målene styret har satt for KBBL. Sammen med våre ansatte har Vidar Solli bidratt til å utvikle 41 borettslag, og han har i dag det overordnede ansvaret for forvaltningen av de totalt 2281 boenhetene boligbyggelaget vårt har i porteføljen. Solli er utvilsomt en av Kristiansunds mest erfarne og kompetente eiendomsutviklere.

Nøkkeltall på utviklingen i KBBL gjennom Solli sine år som leder:

- Antall medlemmer har økt fra 2449 til 4830 stk.
- Forvaltede boliger har økt fra 1392 til 2281 enheter
- Egenkapitalen i selskapet er økt fra 1,8 mill. til 8,9 mill.

Det er uttrykt mistillit mot daglig leder Vidar Solli. Selv om det er generalforsamlingen som er selskapets øverste myndighet, er det viktig å påpeke at boligbyggelagsloven klart angir at styret har arbeidsgiveransvaret for daglig leder. Generalforsamlingen velger styret, mens styret velger daglig leder. Vi kan ikke se bort fra de formelle styringslinjene som er nedfelt i lov og forskrift, selv om det er alvorlige spørsmål som står på dagsorden.

Det er her viktig for styret å understreke at vi mener anklagene inneholder en rekke feil og misoppfatninger, men samtidig som vi erkjenner at flere av selskapets økonomiske disposisjoner den siste tiden ikke har gitt ønskede resultater. Det tar både vi og daglig leder på alvor.

Til generalforsamlingen er forslag/sak fremmet av Per Willy Pettersen slik:

> *«Mistillit mot Daglig leder*
>
> *- Daglig leder synes å ha sviktet i daglig oppfølging av underliggende selskap(er). Noe som i sin tur har medført konkurs og økonomisk tap for KBBL og en rekke lokale leverandører.*
>
> *- Daglig leder har ikke sikret armlengdes avstand mellom egne interesser og selskapets interesser. Dette har medført tap av omdømme for KBBL og mulig tapte inntekter.*

- Utbyggingsprosjekter i KBBLs regi (eller underordnede selskaper) har endt med økonomiske problemer hos entreprenører og dermed utfordringer for prosjektene. Her nevnes Omsorgsboligene i Skolegata og Port Arthur. Listen er ikke uttømmende. Parallelt bygger andre utbyggere ut prosjekter tilsynelatende uten tilsvarende utfordringer. Dette tyder på at man som utbygger ikke kvalitets sikrer kontrakter og/eller samarbeidspartnere i tilstrekkelig grad. Dette er administrasjonenes plikt å utføre og det er Daglig leders plikt å besørge at dette skjer. Konfliktnivået synes å ha vært unødvendig høyt noe som har gått utover KBBLs posisjon både som utbygger og ønsket samarbeidspartner for entreprenører i regionen.

- KBBL Bygg AS (selskapet er nå konkurs). Dette var et 50/50% selskap som var eid av KBBL og NEAS. Dette er eksempel på dårlig vurdering fra både daglig leder og styrets side. NEAS er valgt som foretrukket leverandør av strøm/TV/bredbåndstjenester till alle KBBLs boligselskap. I tillegg eier NEAS på sin side West Elektro AS som fikk elektroleveransen tilsynelatende uten konkurranse. Det har ikke lyktes forslagsstiller å finne andre som har fått anledning å gi pris på elektroleveransen til dette prosjektet. På toppen av dette er West Elektro fremhevet som foretrukket samarbeidspartner for elektrotjenester til borettslagene. Vi er ikke kjent med at avtalen har vært konkurranseutsatt de siste tre årene som naturlig ville vært. KBBL kan med dette mistenkes for ikke å behandle potensielle samarbeidspartnere likt. Dette er uheldig for KBBLs omdømme og er ikke egnet til å bygge tillit blant alle fremtidige tilbydere av tjenester til laget.

- Skorpa Eiendom AS (selskapet er nå konkurs). Selskapet ble tilsynelatende etablert uten å ha vurdert den økonomiske løfteeevnen til medinvestorene. Dette medførte at KBBL, relativt tidlig, ble sittende med en større eierandel enn først tenkt, med dertil høyere risiko. I tillegg ble selskapet etablert sammen med Lønnheim som på etableringstidspunktet var entreprenør og/eller hadde reklamasjonssaker gående fra tidligere utbygginger. Et slikt investorfellesskap var egnet til å trekke i tvil i hvilken retning KBBLs lojalitet var sterkest når reklamasjonssaker skulle oppgjøres. Når Daglig leders incentivordning legges opp på dette, er det i sum dårlig forvaltning (corporate governance) av ansvaret som tillegges både styret og Daglig leder. Det kan ikke skyldes på sviktende salg av nye boliger da dette beviselig er en situasjon som oppsto i løpet av våren 2023 etter gjentatte renteøkninger fra sentralbanken. Det forventes av Styret og Daglig leder at man ikke tar på seg større forpliktelser enn hva laget kan bære, uansett hvilke endringer markedet skulle by gi på kort eller mellomlang sikt.»

Styrets merknader til forslaget:

Styret tar avstand fra den begrunnelse som er gitt for forslaget.

Det er viktig for styret å klargjøre at vi som styremedlemmer ikke kjenner oss igjen i den fremstillingen som er gitt i forslaget. Påstand om svikt i daglig oppfølging mm tar vi sterkt

avstand fra. Viser i denne sammenheng til styrets redegjørelse som er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen. Daglig leder har styrets fulle tillit.

Et samlet styre i KBBL har tillit til daglig leder og det arbeidet han legger ned til beste for KBBL og våre medlemmer. I løpet av sine 27 år hos oss, har daglig leder vært helt sentral i arbeidet med å realisere de målene styret har satt for KBBL. Sammen med våre ansatte har han bidratt til å utvikle 41 borettslag i ulike geografier, boligtypologier og prisklasser, til både medlemmer og andre.

Nøkkeltall på utviklingen i KBBL gjennom Solli sine år som leder:
- Antall Medlemmer har økt fra 2449 til 4830 stk.
- Forvaltede boliger har økt fra1392 til 2281 enheter
- Egenkapital er økt fra 1,8 mill. til 8,9 mill.

Det er styret som ansetter og eventuelt avsetter daglig leder, jf. boligbyggelagsloven § 6-2. Generalforsamlingen kan følgelig ikke lovlig si opp daglig leder – eller med bindende virkning for noen be han stille sin plass til disposisjon.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2.4 Ansatte

Det er pr 1. mai 2024 15 ansatte i KBBL. Oversikt over de ansatte – fordelt på avdelinger:

LEDELSE, STAB OG UTVIKLING
Vidar Solli, adm. dir.
Heidi Sæther

TEKNISKE TJENESTER
Johan H. Grønvik, teknisk sjef
Pål Sæther
Roger Storsæther
Nils Tormod Tyrhaug
Elias G. Strøm-Blakstad

REGNSKAP, FORVALTNING OG MEDLEM
Inger Øksenvåg, leder regnskap og forvaltning
Brynjar Jacobsen
Iren Gimnes
Anita Larsen
Tina Helen Sakshaug Otterlei
Randi Kvisvik Hansen
Camilla Larsen Thomassen
Lill-Marita Stensby

2.4.1 Arbeidsbelastning

Ansatte i KBBL opplever tidvis tøffe dager. Ikke bare skal de håndtere den arbeidsmengden og de påkjenningene det er at tre av våre deleide selskaper går konkurs, men mediaoppmerksomheten med vinklinger om konkurs i KBBL og et etterlatt inntrykk av at det er ulovlige beslutninger/transaksjoner, gjør hverdagen ekstra utfordrende. Til tross for dette, har de ansatte stått på og levert trygg, god rådgivning og god service til medlemmene, andelseierne og styrene i boligselskapene. De er kommet i mål med årsregnskapene og generalforsamlingene – og de følger opp rehabilitering, skadesaker og skal snart i gang med budsjettarbeidet for boligselskapene. Hverdagen går sin gang også på KBBL – og vi er veldig stolte av den jobben som ansatte hver dag utfører til det beste for KBBL og boligselskapene.

2.5 Ny revisor i KBBL

Revisor for boligbyggelaget velges av generalforsamlingen. Styret vedtok i 2020 å legge frem et forslag for generalforsamlingen om valg av ny revisor.

Bakgrunnen for forslag om ny revisor var manglende tillitt mellom partene - og manglende rådgivning.

I forbindelse med vårt bytte av revisor har det blitt stilt spørsmål om dette bytte kom som et resultat av revisors nummererte brev i forbindelse med at Faktisk AS solgte to tomter til KBBL Prosjekt AS på Skorpa. Styret mente, og mener fortsatt, at revisor i denne saken fra 2020 brøt revisorloven vedr. håndteringen av verdivurdering av eiendommen. Revisors videre håndtering og agering i denne saken gikk på akkord med normal profesjonalitet og ekspertise fra uavhengige tredjeparter. Dette gjorde at styrene i våre aksjeselskaper dessverre måtte konstatere at det ikke lenger forelå tilstrekkelig tillit til revisor, og de valgte derfor å engasjere revisjonsfirmaet BDO som ny revisor. Generalforsamlingen i følgende selskap KBBL Prosjekt AS, KBBL Utleieboliger AS, KBBL Eiendomsutvikling AS, KBBL Mino AS, KBBL Bygg AS og Skorpa Eiendom AS valgte da BDO Nordmøre som ny revisor.

Det var i lengre tid dialog og flere møter med revisor – og revisor deltok også på styremøte.

Styret ga administrasjonen i oppgave å ha en tilbudskonkurranse på revisjonstjenester for de 122 boligselskapene, som styret i etterkant skulle gi en anbefaling til. Tilbudsinnbydelsen «med rett til forhandling» inneholdt både pris og innhold i revisjonstjenestene. Vi mottok tilbud fra to lokale revisjonsfirmaer. Revisor Andre Hansø var invitert til å gi tilbud til boligselskapene, men valgte selv å sende en egen henvendelse direkte til selskapene (februar 2021).

Borettslagene velger selv revisor på sin generalforsamling – se punkt 3.2 for mer info om dette.

Hansø valgte, som nevnt, å selv sende en egen henvendelse direkte til selskapene. Her «angreip» revisor omdømmet/troverdigheten til KBBL gjennom å sende informasjon til boligselskapene hvor han brøyt sin taushetsplikt blant annet gjennom å hevde at aksjelovens regler var brutt. Som KBBL opplyste boligselskapene om i mail den 11.02.21, så var det innhentet en betenkning fra et advokatfirma som konkluderte med at transaksjonen ikke var i strid med aksjeloven. Hansø konstaterte i sin henvendelse til boligselskapene at det var et brudd på aksjeloven, vel vitende om at andre kompetente miljøer var av en annen oppfatning.

Manglende tillit mellom partene var årsaken til at KBBL valgte å bytte revisor for datterselskap – og legge frem forslaget om valg av ny revisor på lagets generalforsamling.

Hvorfor ble det gjennomført ekstraordinær generalforsamling?

Revisor velges av lagets generalforsamling.

I innkallingen til generalforsamlingen i 2020 hadde vi teksten «valg av revisor» på sakslisten.

Vi ble gjort oppmerksom på at teksten var mangelfull, fra revisor Andrè Hansø – det skal klart fremgå av innkallingen at det gjelder valg av ny revisor. Etter anbefaling fra juridisk avdeling i NBBL, valgte styret å trekke saken.

Styret besluttet da å innkalle til ekstraordinær generalforsamling – med en sak til behandling: «valg av ny revisor». Innstillingen til ekstraordinær generalforsamling var: «BDO Nordmøre velges som ny revisor for AL Kristiansund Boligbyggelag.»

Ekstraordinær generalforsamling i KBBL ble gjennomført 28. september 2020 kl 18.00 – og BDO Nordmøre ble av generalforsamlingen valgt som ny revisor for KBBL.

2.6 Valgkomite

Valgkomiteen velges hvert år på den ordinære generalforsamlingen i KBBL. I fjor ble følgende personer valgt:

Medlemmer:
Anders Marthinussen*
Marthe Boksasp*
Liv Berit Bach*
Ragnhild Fausa*
Vidar Fagerheim (styrets repr.)

Varamedlemmer:
Tina H. Sakshaug Otterlei*
Olav Loe*

Medlemmene og varamedlemmene velges for et år av gangen – det vil si at det velges ny valgkomitè på hver ordinære generalforsamling. Et av medlemmene til valgkomitéen velges av styret i KBBL – dette i henhold til boligbyggelagsloven §5-16(2).

Valgkomitéen utfører sitt arbeid etter anbefalt instruks fra NBBL samt i henhold til KBBLs vedtekter – og skal i sitt arbeid legge til grunn følgende føringer:

Hvordan velges styret

Styret velges av lagets generalforsamling -i tillegg til at det velges en kandidat fra kommunen og en fra ansatte.

Forslag på kandidater til styret:

- *kandidater som foreslås til styret bør ha et helhetlig og konstruktivt syn på boligbyggelagets virksomhet*
- *hver kandidat bør dekke ett eller flere av følgende kompetanseområder:*
    - *god organisasjonsforståelse*
    - *forretningskunnskap innenfor boligbyggelagets virksomhetsområder, boligforvaltning, boligomsetning og boligbygging*
    - *god forståelse for forretningsdrift og -utvikling*
    - *økonomisk kompetanse*
    - *juridisk kompetanse*
    - *kompetanse innen boligutvikling og boligbygging*
    - *kompetanse innen medlemspleie og utvikling av medlemsområdet*
- *det bør foreslås kandidater som kan sørge for at man dekker alle eller de fleste av ovennevnte kompetanseområder*
- *forslag på kandidater må oppfylle de krav som følger av boligbyggelagsloven § 6-4a vedrørende krav til representasjon av begge kjønn i styret*
- *dersom boligbyggelaget driver eiendomsmegling må minst ett styremedlem ha relevant eiendomsmeglingsfaglig kompetanse.*
- *valgkomiteen bør ikke foreslå medlemmer av valgkomiteen til verv i styret*
- *valgkomiteen bør vurdere å fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av styret*
- *valgkomiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene*

KBBLs vedtekter:

3-1 Styret
(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 andre medlemmer med 6 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Kristiansund Kommune oppnevner et styremedlem med varamedlem. De ansatte velger et styremedlem med varamedlem.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling

- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret.

Hvem velger valgkomiteen

Fire av medlemmene i valgkomiteen velges av generalforsamlingen (for ett år av gangen) – styret velger et medlem.

- *som kandidater til valgkomiteen skal foreslås andelseiere med god kjennskap til organisasjonen og dens ulike virksomhetsområder*
- *forslag på kandidater skal sikre en representasjon fra så vel andelseiere som bor i tilknyttede borettslag og andre andelseiere*
- *valgkomiteen bør vurdere å fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av komiteen*
- *komiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene*
- *det bør foreslås kandidater som sikrer en jevn fordeling mellom begge kjønn*

KBBLs vedtekter

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Flertallet av komiteens valgte medlemmer og varamedlemmer skal velges blant andelseierne som ikke er tildelt bolig gjennom boligbyggelaget.

Oppnevning av delegater til generalforsamlingen

I henhold til lagets vedtekter skal representantene på generalforsamlingen være ved delegerte - se punkt 2.7.1

Fra NBBLs anbefalte instruks til valgkomiteen:

- *valgkomiteen må fremme forslag i tråd med vedtektenes bestemmelse om valg av delegerte fra de andelseiere som ikke bor i tilknyttede borettslag og som skal velges på delegertvalgsmøte*
- *valgkomiteen skal innstille på så mange kandidater som teoretisk kan velges i henhold til vedtektenes pkt 4-4 annet ledd*
  (Dette kan gjøres ved uttrekk av kandidater fra liste over de andelseiere som ikke bor i tilknyttede borettslag og/eller ved forslag på kandidater som har vist interesse for boligbyggelagets virksomhet og/eller kandidater som valgkomiteen mener kan tilføre generalforsamlingen kompetanse.)
- *det bør foreslås kandidater som sikrer en jevn fordeling mellom begge kjønn*

KBBLs vedtekter:

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.
(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 25 andelseiere, dog minst 2 delegerte.
- Øvrige andelseiere velger en delegert med varamedlem for hver fylte 25 andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsmøte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.
Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

Valg av delegater skal finne sted på et særskilt valgmøte som styret i KBBL skal innkalle til. Datoen for møtet var satt til tirsdag 19. mars 2024 kl. 16.00. Det er erfaringsmessig få fremmøtte til dette møtet. Hvis så skjer, vil et tilfeldig uttrekk fra medlemsregisteret lages av administrasjonen, og bli lagt frem i valgkomiteens møte for godkjenning.

Mottatte spørsmål til styret med påfølgende svar:

Vi har mottatt en slik henvendelse fra Arnfinn Løvik :

«I Tidens Krav den 14.mars d.å. refereres daglig leder blant annet om valgkomiteens arbeid: «Den opererer helt uavhengig av administrasjonen, og det er en urimelig påstand at jeg eller noen i KBBL-systemet skal ha hatt noen form for innflytelse på valgkomiteens arbeid».

Min nå avdøde kone var for noen år tilbake medlem i valgkomiteen for KBBL. En kveld hun kom hjem etter møte i komiteen var hun både frustrert og skuffet. Grunnen var at daglig leder har vært til stede og nærmest dominert møtet. Hun fortalte også at da det ble foreslått en aktuell navngitt person som nytt styremedlem, nektet han på at denne skulle inn i styret.

Hvem er det som farer med usannheter her?

Daglig leder bes om å svare generalforsamlingen på om han har deltatt i valgkomiteen møter og drøftet konkrete forslag til styremedlemmer.

Hvis mine antakelser er riktig bør generalforsamlingen merke seg dette også når det eventuelt skal ta stilling til hvilke grep som skal tas.»

Svar til spørsmål fra Løvik:

Daglig leder har deltatt på de fleste møter i valgkomiteen siden 1996 for å rådgi valgkomiteen i sitt arbeid. Ifølge Vidar Solli har han aldri blandet seg inn i valg av enkeltpersoner, kun opplyst om begrensninger i loven (f.eks at det skal være minst 3 av hvert kjønn i styret) og anbefalt instruks fra NBBL samt KBBLs vedtekter.

Vi har også mottatt en henvendelse om valgprosessen fra et annet medlem:

«I vedtektene til KBBL som ligger ute på nettet står det at «Styret velger ett medlem til valgkomiteen». Samtidig hevder noen at dette er blitt endret. Hva er riktig her?»

Svar til dette spørsmålet:

Ja, styret velger et medlem til valgkomiteen iht vedtektene 4-5 (1) og boligbyggelagsloven § 5-16(2).

2.7 Generalforsamling

Den 10. juni avholdes det generalforsamling i KBBL. Dette er selskapets øverste beslutningsorgan, og det er generalforsamlingen som bestemmer retningen for selskapet fremover.

2.7.1 Delegatordning

I henhold til boligbyggelagsloven (§ 5-3), kan boligbyggelag med flere enn 500 andelseiere fastsette i vedtektene at andelseierne skal være representert ved delegerte på generalforsamlingen til boligbyggelaget. I henhold til våre vedtekter (4-4), har vi en slik delegatordning. Det er da fastsatt regler for hvordan de delegerte skal velges – både de som bor i borettslag og for de som ikke bor i borettslag (boende og ikke-boende medlemmer).

De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 25 andelseiere, dog minst 2 delegerte.

- Øvrige andelseiere velger en delegert med varamedlem for hver fylte 25 andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsmøte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

De delegerte får tilsendt innkalling til generalforsamling senest en uke før generalforsamlingen.

Til årets generalforsamling har det vært ekstra forberedelser og vi har hatt noe juridisk bistand. I denne forbindelse ble vi gjort oppmerksomme på at delegatene som velges i borettslagene må være medlem i KBBL for å kunne være delegat og da ha stemmerett på generalforsamlingen (dette følger av boligbyggelagsloven §5-3). Flere av borettslagene hadde i sin generalforsamling valgt delegater som ikke var medlem i KBBL. Disse borettslagene ble kontaktet av administrasjonen vedrørende dette – med

forslag om at det innen gitte frister ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling i borettslaget, hvor man valgte delegater i henhold til lovens ordlyd (medlem i KBBL). Det er beklagelig at vi ikke har vært kjent med denne avgjørende detaljen i lovkravet før valg av årets delegerte, men rutinene er nå endret slik at det ved senere utsending til borettslagenes generalforsamling gis informasjon om.

2.7.2 Frist for saker til generalforsamlingen

Loven – og vedtektene våre (4-3, 3. ledd) – har en bestemmelse om at en andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april:

«En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1.april.»

Det har i år kommet et forslag om endring av vedtektenes punkt 4-3 (3).

Til generalforsamlingen er forslag/sak fremmet av Per Willy Pettersen slik:

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.
(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.
(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1.april.

Forslag til endring i punkt 4-3 (3):
- En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret senest to uker før generalforsamling finner sted. Dette forutsetter at møtedato fastsettes senest fire uker før avholdelse.

Det bes om at disse sakene voteres ved bruk av skriftlig avstemning.

Styrets merknader til forslaget:

Saker som skal tas opp på generalforsamlingen krever saksforberedelse av styret. Alt etter hvilken type sak det gjelder – og antallet saker – vil noen saker kreve mer forberedelse enn andre. Fristen som i dag er for å melde inn saker til generalforsamlingen (1. april) er i henhold til både boligbyggelagsloven og vedtektene til boligbyggelaget – nettopp for å sikre en forsvarlig saksbehandling frem mot generalforsamlingen.

Som man ser av årets generalforsamling, hvor det til sammen er kommet inn 5 saker, er det lagt ned et grundig arbeid i saksbehandlingen til generalforsamlingen – denne gangen med både en redegjørelse fra styret og en ekstern juridisk gjennomgang.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2.8 Drift av KBBL fremover

Som det fremkommer av organisasjonskartene i punkt 2.1 var KBBL Bygg AS, KBBL Boligbygg AS og Skorpa Eiendom AS deleide (selskaper KBBL eide sammen med andre) datterselskaper av KBBL. Til tross for dette, vil økonomien i KBBL bli påvirket av konkursene – både som tap på fordringer, manglende inntekt og med redusert egenkapital. Den reduserte inntekten i KBBL må vi enten kompensere gjennom andre aktiviteter eller tilpasse oss ved å tilpasse driften.

Den daglige driften av KBBL med boligforvaltning, regnskap, medlemstjenester og teknisk forvaltning har vi fortsatt både egenkapital og ressurser til å drive. Dette er – i tillegg til bygging – kjernevirksomheten i boligbyggelaget. Vi må kanskje gjøre noen tilpasninger av driften for å kompensere redusert inntekt, men denne håper vi å skaffe gjennom nye oppdrag.

Formålet til KBBL er å bygge og forvalte boliger, og vi har også for tiden fremover ressurser til å drive med bygging. At KBBL drifter datterselskaper med begrenset innskutt egenkapital, er imidlertid et prinsipp som begrenser risiko og tapspotensiale.

KBBL vil også i årene fremover bidra med attraktive boligprosjekter, men i økt grad gjennom samarbeid med andre utviklere fremfor å foreta investeringer i tomter. Vi vil bidra som konsulenter med utvikling, etablering og oppfølging av nye boligprosjekter, slik at våre medlemmer fortsatt skal få et tilbud på nye boliger. Utbyggingen vil også i årene fremover utføres gjennom datterselskaper.

KBBL vil stå seg godt også nå når det er tøffe tider i bransjen. Som samfunnsbygger, vil vi alltid gripe de gode mulighetene for å bygge, utvikle og forvalte gode prosjekter til det beste for medlemmene våre. Det skal vi fortsette med i fremtiden, og vi har økonomisk kraft til å fortsette med dette også i den kommende perioden.

2.8.1 Hvordan påvirkes økonomien i KBBL av konkursene

Økonomien i selskapet vil bli grundig redegjort for på generalforsamlingen, og vi har også bedt revisor om å gi en utvidet redegjørelse om den økonomiske stillingen til laget. Det er svært viktig å belyse selskapets økonomi grundig, med svar på alle de detaljerte spørsmålene som har kommet og kommer.

Konkursen i selskapene gir lavere inntekt til KBBL på grunn av mindre leveranse av tjenester fra regnskap og teknisk avdeling. Vår oppgave fremover vil være – sammen med administrasjonen – å se om vi finner tilstrekkelig alternativ inntekt for å kompensere dette tapet.

Nyboligmarkedet er fortsatt utfordrende i Kristiansund som i landet for øvrig og dette vil påvirke byggeaktiviteten vår også fremover. KBBL har per i dag boliger for salg og under bygging i Stella Maris borettslag på Kirkelandet. Vi vil også tilby nye leiligheter på Innlandet, men avventer med å legge disse ut for salg til markedet blir bedre. Gjennom vår avtale med SpareBank 1 Nordmøre skal vi prosjektere boliger på to områder på Averøy; Bremsnes og Bruhagen.

Egenkapitalen for selskapet er redusert som følge av konkursene – og dette fremkommer i balansen (se utsendt årsmelding).

KBBL Eiendomsutvikling, som var eier av aksjene i Skorpa Eiendom, har dessverre tapt sin investerte aksjekapital på rundt 24 millioner.

KBBL Eiendomsutviklings prosjekt, Stella Maris, er finansiert med eget byggelån og påvirkes ikke direkte av situasjonen.

KBBL Eiendomsutvikling eies 75 % av Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS, som i sin tur måtte ta et tap lik innskutt aksjekapital på 13,5 millioner. KBBL påføres et aksjetap på 13,5 millioner som følge av oppbudet.

Full brems i nyboligsalget og stadig høyere rentekostnader har også gjort det nødvendig for KBBL Prosjekt AS å gå i dialog med banken om selskapets finansieringsstruktur og det er utarbeidet en handlingsplan for selskapet. Ut over dette vil ikke driften i selskapet påvirkes.

Mye av verdiene i KBBL er opptjent i datterselskapene gjennom bygging av nye boliger. Driften av KBBL står imidlertid på egne bein, og driften av selskapet vil i liten grad berøres av oppbudet. Det er også kun et fåtall ansatte som har jobbet direkte med prosjektet på Skorpa. Disse vil få andre oppgaver fremover, og både styret og ledelsen i KBBL vil gjøre vårt beste for å sørge for at de blir ivaretatt.

2.9 Krav om granskning

Et av forslagene som er sendt inn, handler om å åpne juridisk granskning av selskapet dersom mistillitsforslagene ikke fører frem under generalforsamlingen.

I henhold til boligbyggelagsloven, kan en andelseier eller delegert foreslå granskning av boligbyggelaget. I henhold til juridisk litteratur (Boligbyggelagsloven, Lovkommentarer, Terje Sjøvold,2023) er formålet med granskning først og fremst å bringe på det rene det uklare og uavdekkede faktum. Sjøvold skriver at *«I anledning faktaundersøkelsen kan det være nødvendig og naturlig å foreta juridiske vurderinger – i praksis vil dette som regel være uunngåelig for å kunne sette de faktiske funnene i kontekst – men det er i*

utgangspunktet utenfor granskingens ramme å avdømme forhold der hvor faktumet ellers er rimelig klart. Erfaring viser at mange granskingskrav fremsettes først og fremst fordi kravstillerne ønsker en vurdering, evaluering og fortrinnsvis kritikk av styrets disposisjoner i saker der faktumet egentlig ikke er omstridt. Dette er klart utenfor rammene for en gransking, men er derimot en sak for generalforsamlingen og kan eventuelt være grunnlag for søksmål ved de alminnelige domstolene.»

Styret har, for å avdekke eventuelle kritikkverdige forhold og for å samle lærdom som forbedrer selskapets drift, struktur og medvirkning fra medlemmene, vedtatt at det skal gjennomføres en ekstern juridisk gjennomgang. Vi mener også det er flere tiltak som vil være naturlig å gjennomføre, for å sikre økt medlemsmedvirkning og høyere grad av transparens (se punkt 4.1 medlemsinvolvering).

Styret ønsker med dette å få belyst alle sider ved de omtalte sakene knyttet til mistillitsforslag, og funnene fra den eksterne juridiske gjennomgangen vil bli presentert på lagets generalforsamling – se punkt 2.9.1.

Styret vil imidlertid på det sterkeste fraråde at man åpner en juridisk granskning, dersom revisor og den eksterne juridiske gjennomgangen mener det ikke er uavklarte spørsmål som krever dette. Årsaken er at en formell granskning i tråd med det boligbyggelagsloven åpner for, er en omfattende og særdeles krevende prosess for hele selskapet å gjennomgå. Det vil ha en høy organisatorisk kostnad i form av avhør og etterforskning, men vel så viktig er den økonomiske kostnaden. Basert på undersøkelser gjort fra andre granskninger på samme nivå, venter vi at dette vil koste KBBL betydelige beløp. Styret mener bestemt at disse midlene kan disponeres bedre og gi bedre resultater både når det kommer til gjennomgang av selskapet slik det er i dag, tiltak for å sikre økt medvirkning og kontroll, og når det gjelder selskapets videre arbeid til beste for medlemmene.

Til generalforsamlingen er det fremmet følgende forslag/sak av Per Willy Pettersen:

> *«Krav om gransking.*
> *Om våre primære krav om mistillit mot styret og daglig leder ikke skulle få nødvendig flertall, vil vi sekundært be om gransking av selskapet etter Lov om burettslag Kapittel 7, del VI Gransking. En tilslutning på 10% av de stemmeberettigede i generalforsamlingen kan kreve at det gjennomføres en gransking om forvaltningen av selskapet, med datterselskap, er i hht. formålsparagrafen til KBBL samt Lov om burettslag.»*

Styrets merknader til forslaget:

Styret vil bemerke at forslagsstiller henviser til feil lov – forvaltningen av boligbyggelaget kommer inn under boligbyggelagsloven og ikke borettslagsloven.

Styret har utarbeidet en redegjørelse til generalforsamlingen og medlemmene for å svare ut de spørsmål og den kritikk som er rettet mot boligbyggelaget. Denne

redegjørelsen er sendt ut til delegatene til generalforsamlingen sammen med innkallingen – og offentliggjort på hjemmesidene til boligbyggelaget.

Redegjørelsen fra styret er utarbeidet for å gi informasjon til generalforsamlingen og medlemmene. Redegjørelsen kommer som en følge av etterspurt informasjon, spesielt etter at tre av våre deleide selskaper meldte oppbud. Styret er opptatt av at alle faktiske forhold skal være belyst og informert– og som det fremkommer i redegjørelsen, har vi iverksatt tiltak for å bli bedre på dette fremover. Redegjørelsen reflekterer de konkrete spørsmål som er stilt fra medlemmene – samt den generelle kritikken som er kommet gjennom media. Styret mener vi gjennom denne redegjørelsen har fått opplyst om det som er uklart og ubesvart i forbindelse med konkursene og det som ellers har vært omtalt og forespurt.

Styret er åpen for en ekstern gjennomgang, for å avdekke eventuelle kritikkverdige forhold og for å samle lærdom som forbedrer selskapets drift, struktur og medvirkning fra medlemmene.

Styret vil imidlertid på det sterkeste fraråde at man åpner en juridisk granskning, særlig dersom revisor og den eksterne juridiske gjennomgangen mener det ikke er uavklarte spørsmål som krever dette. Årsaken er at en formell granskning i tråd med det boligbyggelagsloven åpner for, er en omfattende og særdeles krevende prosess for hele selskapet å gjennomgå. Det vil ha en høy organisatorisk kostnad i form av avhør og etterforskning, men vel så viktig er den økonomiske kostnaden. Tidligere granskninger indikerer at dette vil koste KBBL betydelige beløp. Styret mener bestemt at disse midlene kan disponeres bedre og gi bedre resultater både når det kommer til gjennomgang av selskapet slik det er i dag, tiltak for å sikre økt medvirkning og kontroll, og når det gjelder selskapets videre arbeid til beste for medlemmene.

Styret har i tillegg besluttet å gjennomføre en ekstern juridisk gjennomgang, som vil bli presentert på lagets generalforsamling.

Den eksterne juridiske gjennomgangen vil ha fokus på om lagets forvaltning av diverse problemengasjementer framstår som forsvarlig vurdert opp mot boligbyggelagslovens og annen relevant selskapslovgivnings krav, herunder om styret og administrasjonens saksbehandling framstår som forsvarlig vurdert opp mot selskapslovgivningen og alminnelige prinsipper for corporate governance, om det er handlet i samsvar med fullmakter osv. Spørsmål rundt daglig leders forhold vil også inngå i den juridiske gjennomgangen.

Den juridiske gjennomgangen utføres i tiden frem mot generalforsamlingen av eksterne, uhildede advokater; Juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold og Advokat Erik Wold fra Wold & Co Advokater.

Terje Sjøvold ble utdannet Can.jur. fra Universitetet i Oslo i 1992 og har siden 2002 vært juridisk direktør i OBOS og har lang ledererfaring fra offentlig og privat sektor. Juridisk avdeling bistår konsernet og forvaltede boligselskaper med juridisk rådgiving innen fast eiendom, selskapsrett, kontraktsrett, borettslags- og boligbyggelagsjuss, immaterialrett

og entrepriserett. Sjøvold er forfatter av bøkene *Boligbyggelagsloven Lovkommentar, Universitetsforlaget 2023 og Borettslagsloven Lovkommentar, Universitetsforlaget 2022*. Sjøvold er også foreleser og sensor ved NTNU og har skrevet en rekke juridiske artikler.

Erik Wold ble utdannet Cand.jur. fra Universitet i Bergen i 2003 – og har siden 2010 vært i Advokatene Wold & Co. Wold har erfaring som foreleser, seminarleder og sensor innenfor en rekke privatrettslige fag slik som kontraktsrett, selskapsrett, skatterett, tingsrett, pengekravsrett, formuesrett, erstatningsrett og arbeidsrett.

Dette er personer vi tidligere ikke har hatt noen tilknytning til. Sjøvold ble forespurt på bakgrunn av sin spisskompetanse innen lov om Boligbyggelag – både praktisk erfaring og ikke minst som forfatter av kommentarutgaven til boligbyggelagsloven. I tillegg til Sjøvold ble det valgt en lokal advokat, som boligbyggelaget ikke tidligere har hatt noen tilknytning til. Wold driver advokatpraksis i Molde – og ble valgt på bakgrunn av sin erfaring innen selskapsrett og kontraktsrett spesielt.

Resultatet av gjennomgangen vil bli presentert i generalforsamlingen.

Som det fremkommer av sak 2b vil det også gis en utvidet orientering fra revisor på generalforsamlingen for å besvare spørsmål om lagets økonomiske stilling.

I henhold til juridisk litteratur (Boligbyggelagsloven, Lovkommentarer, Terje Sjøvold,2023) er formålet med granskning først og fremst å bringe på det rene det uklare og uavdekkede faktum. Styret mener at dette formålet er oppnådd gjennom styrets redegjørelse, den eksterne juridiske gjennomgangen og orientering fra revisor.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

2.9.1 Ekstern juridisk gjennomgang

Styret har besluttet å få gjennomført en juridisk gjennomgang med fokus på om lagets forvaltning av diverse problemengasjementer framstår som forsvarlig vurdert opp mot boligbyggelagslovens og annen relevant selskapslovgivnings krav, herunder om styret og administrasjonens saksbehandling framstår som forsvarlig vurdert opp mot selskapslovgivningen og alminnelige prinsipper for god selskapsstyring, om det er handlet i samsvar med fullmakter osv. Spørsmål rundt daglig leders forhold vil også inngå i den juridiske gjennomgangen.

Den juridiske gjennomgangen utføres i tiden frem mot generalforsamlingen av uhildede advokater; Juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold og Advokat Erik Wold fra Wold & Co Advokater.

Gjennomgangen vil munne ut i en skriftlig rapport som oversendes styret – og som vil bli presentert på generalforsamlingen av Sjøvold/Wold.

Litt info om de som utfører den eksterne juridiske gjennomgangen:

Terje Sjøvold har siden 2002 vært juridisk direktør i OBOS og har lang ledererfaring fra offentlig og privat sektor. Juridisk avdeling bistår konsernet og forvaltede boligselskaper med juridisk rådgiving innen fast eiendom, selskapsrett, kontraktsrett, borettslags- og boligbyggelagsjuss, immaterialrett og entrepriserett. Sjøvold er forfatter av boken *Borettslagsloven. Lovkommentar, Universitetsforlaget 2022.* Sjøvold er også foreleser og sensor ved NTNU og har skrevet en rekke juridiske artikler.

Erik Wold ble utdannet Cand.jur. fra Universitet i Bergen i 2003 – og har siden 2010 vært i Advokatene Wold & Co. Wold har erfaring som foreleser, seminarleder og sensor innenfor en rekke privatrettslige fag slik som kontraktsrett, selskapsrett, skatterett, tingsrett, pengekravsrett, formuesrett, erstatningsrett og arbeidsrett.

Dette er personer vi tidligere ikke har hatt noen tilknytning til – Sjøvold ble forespurt på bakgrunn av sin spisskompetanse innenfor boliglovgivning – og ikke minst som forfatter av kommentarutgaven til boligbyggelagsloven. I tillegg til Sjøvold var det ønskelig med en mer lokal advokat, som boligbyggelaget ikke tidligere har hatt noen tilknytning til. Wold er partner hos et advokatfirma i Molde – og ble valgt på bakgrunn av sin erfaring innen selskapsrett og kontraktsrett spesielt.

Mandat gitt for den eksterne juridiske gjennomgangen:

«Bakgrunnen for gjennomgangen er de forhold som er påpekt rundt konkursene i Skorpa Eiendom AS, KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS, samt påstander om økonomiske problemer i utbyggingsprosjekter som bl.a Skolegata og Port Arthur.

Styret i KBBL har gitt advokatene i oppdrag å gjøre en juridisk gjennomgang for å kartlegge relevante faktiske omstendigheter og foreta tilhørende rettslige vurderinger av disse. Formålet med undersøkelsene er å bistå styret i vurderingen av om det har forekommet kritikkverdige forhold.

Økonomiske forhold og rent forretningsmessige hensiktsmessighetsvurderinger faller utenfor rammen av den juridiske gjennomgangen og vil bli søkt besvart av lagets revisor og styret selv. Gjennomgangen kan imidlertid påtale forhold som finnes påfallende og anbefale at disse blir nærmere vurdert.

Dersom gjennomgangen avdekker konkrete forbedrings- eller læringspunkter, skal det gis anbefaling om tiltak for å imøtekomme disse.

Advokatene skal framlegge en skriftlig rapport til styret innen mandag 3. juni d.å. Dersom det på grunn av de tidsmessige begrensninger som gjelder for oppdraget ikke er mulig å besvare alle spørsmål skal rapporten peke på disse, og eventuelt gi anbefaling om hvilke ytterligere undersøkelser som anses nødvendig.

Gjennomgangen skal særskilt kartlegge følgende forhold:

1) Styrets tilsyn med den daglige ledelse og lagets forvaltning når det gjelder de sakene som er angitt under pkt. 2) og 3) nedenfor, herunder om saker er styrebehandlet, om det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon, om det er gitt og handlet innenfor tilstrekkelig klare fullmakter og andre forhold som vurderes av betydning i et corporate governance perspektiv.

2) Daglig leders forhold, herunder spørsmålet om hans sideengasjement har vært kjent og forankret i styret, om disse kan ha ledet til interessekonflikt i forhold til laget og om hans incentivordninger kan ha ledet til at det har vært tatt for stor risiko.

3) Styrets og daglig leders oppfølging av risikoengasjementer herunder:

i. Økonomiske problemer i utbyggingsprosjekter, herunder blant annet Skolegata og Port Arthur. Påstander om manglende kvalitetssikring av kontrakter og samarbeidspartnere.

ii. KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS – påstander om problematiske forhold rundt medeier NEAS og manglende konkurranse om oppdrag som gikk til NEAS' datterselskap West Elektro AS.

iii. Skorpa Eiendom AS – påstander om mangelfulle vurderinger knyttet til medinvestorer mv.

Styret vil i samråd med advokatene fortløpende vurdere om det er behov for endringer i mandatet.

Endringer i mandatet skal gjøres skriftlig.»

2.10 KBBLs håndtering av entreprenører

KBBL har gjennom media fått kritikk for håndteringen av entreprenører. Kritikken kommer som en følge av konkursene – men sakene som kommenteres handler i stor grad om andre byggeprosjekter.

Sakene som er kommentert har ulike problemstillinger i seg. Vi vil understreke at KBBL på ingen måte mener å påføre driftsproblemer for disse entreprenørene. Vi inngår kontrakter i henhold til Norsk Standard med de fleste entreprenører, som gir begge parter klare retningslinjer å forholde seg til. KBBLs ansvar er å sørge for god og riktig kvalitet på leveransene til våre medlemmer, og ikke minst at påpekte mangler og reklamasjoner utbedres – dette oppfattes for kravstort av noen entreprenører.

Vi har i flere år arrangert flere kurs for entreprenører, for å sikre at bransjen skal ha felles forståelse av de standarder som de ulike kontraktene er basert på. Vi er opptatt av å skrive tydelige avtaler, enten det gjelder et nytt boligprosjekt eller for en rehabilitering i våre borettslag, og disse avtalene skal gjennomføres i henhold til inngått kontrakt. Vi tror boligselskapene (f.eks i forbindelse med en rehabilitering) setter pris på at vi får gjennomført prosjektet i henhold til avtalen, uten unødvendige overskridelser til fordel for entreprenørene. KBBL vil også i fremtiden sørge for riktige avtaler og gjennomføring

av prosjekter som sikrer en god leveranse til våre boligselskap og medlemmer.

Svar på kritikk i media

Vi ønsker å svare på noen av påstandene som har blitt fremsatt i media, da vi mener at inntrykket som er skapt gir et ufullstendig og noe misvisende bilde av situasjonene.

a) Vi-Bygg AS:
   Påstand: Selskapet måtte slå seg konkurs som følge av manglende betaling fra KBBL for arbeidet med eldreboligene i Skolegata i Kristiansund.
   Svar:
   Det er ikke uvanlig at det underveis i en byggeprosess oppstår diskusjoner om hvilke verdier som er tilført byggeplassen med tilhørende betaling. I arbeidet til Vi-Bygg ble det avdekket fremtung fakturering og prosjekterings- og byggefeil. Dette er i ettertid dokumentert av uhildet takstmann innleid av bobestyrer. KBBL Utleieboliger AS ble påført store tap som følge av konkursen hvor deler av tapet ble erstattet av garantistiller og forsikring for påførte bygningsskader.

b) Jakobsen Import AS:
   Påstand: Måtte vente så lenge på betaling at han måtte ta opp millionlån for å betale egne ansatte og underleverandører og unngå å havne i skifteretten.
   Svar:
   Jakobsen Import var en av flere entreprenører som ble engasjert i arbeidet med å sluttføre prosjektet i Skolegata. I uttalelse fra selskapet vises det til avtalt arbeid i ferietiden, men dette har vi ikke funnet avtalegrunnlaget for. Vi er imidlertid kjent med at det dessverre tok noe tid med deler av betalingen, men selskapet har fått betalt for de timene firmaet jobbet i Skolegata inkludert eventuelle rentekrav.

c) Aasen Maskin AS:
   Påstand: Aasen Maskin regner med å tape over 700 000 kroner på å ha utført arbeid for KBBL Bygg bare en uke før selskapet slo seg konkurs.
   Svar:
   Vi forstår at Aasen Maskin er forundret over at det var kort tid mellom KBBL Bygg AS sin ordinære drift og konkurs. Her kan vi ikke annet enn å beklage, og vise til at årsaken skyldes feil i rapporteringen til styret i KBBL Bygg AS.

d) Norwegian Rock Group AS:
   Påstand: Store utestående beløp skal ha bidratt til at selskapene havnet i store økonomiske problemer.
   Svar:
   Det er ikke riktig at tilbakeholdte beløp til Norwegian Rock Group medførte konkurs i dette selskapet. Samtidig som selskapet utførte arbeider på Skorpa, tapte de en sak i Lagmannsretten mot Nordland Fylkeskommune. Etter dette hadde ikke selskapet mulighet til videre drift. Det er en pågående juridisk prosess

med Rune Holt, som har kjøpt fordringen fra tidligere grunnentreprenør (NRG) som gikk konkurs i 2020. Rune Holt har saksøkt Kristiansund Kommune, og saken har vært avholdt i Tingretten i mai i år. Vi mener kommunen har en god sak og at krav som er stilt ikke er reelle. Saken må dessverre gjennom rettsapparatet for å få sin avgjørelse – og i skrivende stund foreligger ikke dom.

e) Strand & Stubø Entreprenør AS:
Påstand: Søksmål på hele 14 millioner kroner pluss moms som betaling for utførte arbeider for KBBL Nybygg på boligprosjektet Port Arthur på Innlandet.
Svar:
Strand & Stubø Entreprenør har utført godt arbeid på vårt prosjekt på Innlandet, men selskapet er fremdeles ikke ferdig med mangelretting fra sommeren 2022. Etter at Strand & Stubø Entreprenør gikk på et stortap på bygging av et landbasert lakseoppdrettsanlegg måtte de berges fra konkurs av mange lokale firma. KBBL Nybygg AS bidro med kontraktsendringer med en verdi på over 5 millioner for at selskapet skulle overleve. På dette tidspunkt var vi enig i sluttkravet, men et halvt år etter ferdigstillelse kom det nye krav. Det ble her inngått et forlik, med en beskjeden betaling til entreprenøren.

Vårt samarbeid med byggebransjen

KBBL vil fortsatt sørge for riktige avtaler og gjennomføring av prosjekter som sikrer en god leveranse til våre boligselskap og medlemmer.

Det ble også i artikkelen fremsatt sterke påstander om ukultur i vår drift, noe vi tar sterkt avstand fra. Vårt mål er alltid å sikre kvalitet i våre prosjekter.

Påstanden om at byggebransjen generelt er kritisk til KBBL, kjenner vi oss ikke igjen i. Vi har gjennom mange år hatt gode og fruktbare samarbeidsforhold med svært, svært mange aktører i bransjen her på Nordmøre.

Det er riktig at det har vært flere krevende prosjekter i det siste på grunn av en svært utfordrende markedssituasjon. Dette har vært tungt både for oss, og for flere av våre samarbeidspartnere. Styret ønsker å beklage at det er blitt slik.

Alle er kjent med hva som skjer i det norske boligmarkedet og i bygg- og anleggsbransjen for tiden. Det treffer også oss på Nordmøre. Styret og KBBLs ledelse har arbeidet dag og natt for å løse de situasjonene som har oppstått, for å sikre leveranser i henhold til avtaler for våre andelseiere, og for å gjennomføre også de aller vanskeligste prosjektene, men har ikke alltid lykkes slik vi ønsket. Det er svært beklagelig.

3. Borettslagene

Vi utfører nå (pr 31.12.23) forretningsførsel for 2 281 boligenheter fordelt på 126 boligselskap (borettslag, sameier og stiftelse).

3.1 Belastes borettslagenes økonomi for de tap KBBL er påført?

Borettslagene er egne selskaper, med eget styre og egen økonomi, slik at de blir ikke påvirket/rammet av konkursene og de tap KBBL er påført.

Den reduserte inntekten til KBBL må vi enten kompensere gjennom andre aktiviteter eller tilpasse oss ved å tilpasse driften.

Vi har tro på at KBBL også i årene fremover vil bidra med attraktive boligprosjekter – men i økt grad gjennom samarbeid med andre utviklere fremfor å foreta investeringer i tomter. Vi vil da bidra som konsulenter med utvikling, etablering og oppfølging av nye boligprosjekter – slik at våre medlemmer fortsatt skal få et tilbud på nye boliger organisert som borettslag.

3.2 Valg av revisor

Boligselskapene velger selv revisor i sin generalforsamling/årsmøte.

De fleste boligselskapene byttet revisor i 2021 – og saken som ble lagt frem i innkallingen til boligselskapenes generalforsamling ble hos de fleste boligselskapene fremlagt slik:

«Valg av ny revisor

KBBL tar på alvor ansvaret om å til enhver tid sørge for gode kollektive avtaler for boligselskapene, både når det gjelder kvalitet og pris.

Før jul sendte KBBL ut en forespørsel om pris på revisjonstjenester for boligselskapene hvor KBBL er forretningsfører. Det ble rettet en forespørsel til tre lokale revisjonsselskap, hvor BDO Nordmøre kom med det beste tilbudet med den laveste prisen.

BDO Nordmøre har sterk lokal tilstedeværelse, og har bl.a kontor i Kristiansund i Storgata 34. Med til sammen 36 ansatte, er de et av de største kompetansemiljøene innen revisjon, regnskap og rådgivning på Nordmøre.

Pris for år 2020 inkl. mva var på kr 5860,- (eksempel fra et borettslag)

Pris fra BDO inkl. mva blir kr 5250,- (eksempel fra et borettslag)

Forslag til vedtak: BDO Nordmøre velges som ny revisor for borettslaget.»

119 av boligselskapene tilknyttet KBBL har i dag BDO som revisor, mens 9 har OK-Revisjon.

Revisor Andre Hansø hadde vært revisor til KBBL med tilknyttede borettslag i mange år når styret i KBBL vedtok å legge frem forslag til KBBL sin generalforsamling om skifte av revisor. I første del av denne perioden skulle tilknyttede borettslag ha den samme revisoren som KBBL. I dag velger både tilknyttede og andre boligselskap sin egen revisor på sin generalforsamling. Dette på lik linje som andre tjenester, slik som bank, forsikring mm. som vi innhenter tilbud på til hele fellesskapet. Revisjonstjenester har ikke i perioden vært lagt ut for konkurranse. Styret ga derfor administrasjonen i oppgave å ha en tilbudskonkurranse på revisjonstjenester for de 122 boligselskapene, som vi skal gi en anbefaling til. Tilbudsinnbydelsen «med rett til forhandling» inneholdt både pris og innhold i revisjonstjenestene. Vi mottok tilbud fra to lokale revisjonsfirmaer. Revisor Andre Hansø var invitert til å gi tilbud til boligselskapene, men valgte selv å sende en egen henvendelse direkte til selskapene (februar 2021).

Vi anbefalte boligselskapene det revisjonsselskapet som hadde det rimeligst tilbudet – da innholdet i revisjonstjenestene var like. Det ble poengtert fra KBBL (også i mail av 11.02.21) at boligselskapene fritt velger revisor.

4. Medlemmene

KBBL er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Ved utgangen av 2023 hadde KBBL 4 830 medlemmer. Medlemmene utgjør – ved delegater – lagets generalforsamling, som er boligbyggelagets høyeste organ.

4.1 Medlemsinvolvering

En viktig og helt grunnleggende erkjennelse for styret i KBBL, er at boligbyggelaget ikke har kommunisert godt nok og uttømmende nok i det løpende med medlemmene våre i forhold til hva omgivelsene etterspør. Selv om styret har vært grundig informert om det som nå har kommet frem i mediesakene, slik at omstendighetene, sammenhengene og detaljene er forstått og forståelige for styret, har vi ikke hatt gode nok arenaer eller kanaler for å åpent informere og involvere medlemmene i slike saker. Dette handler om informasjon, men også om medvirkning og et levende medlemsdemokrati.

Styret har vurdert hvordan vi fremover skal involvere medlemmene mer – og hvordan vi skal informere bedre i saker som omgivelsene etterspør. Målet er at medlemmene skal bli hørt, får komme med innspill og får svar på det de lurer på.

Vi har i dag flere kanaler hvor vi gir informasjon til medlemmene: nyhetsbrev, MinSide, Bomagasinet, sosiale media og direkte til styrene i boligselskapene. Vi ser at vi ikke har kommunisert godt nok i disse kanalene, og vil fremover strekke oss langt for å bli bedre.

For at medlemmene skal få svar på det de spør om, bli hørt og få komme med innspill, har vi opprettet en egen «forslagskasse» - hvor medlemmene kan sende henvendelser til styret eller administrasjonen: medlem@kbbl.no.

Vi vil spesielt be om innspill fra medlemmene våre. Det handler om informasjonsflyt, om dialog og om å sikre medvirkning og påvirkning.

Vi ønsker også i den kommende styreperioden å arrangere en medlemskonferanse, som en arena for innspill fra medlemmene. Konferansen vil ha faglig innhold, men vil også kunne åpne for workshops eller lignende. Her kan medlemmene komme med innspill til hvordan de ønsker at KBBL skal utvikle seg i årene fremover; hva slags boliger som er av interesse, medlemsfordeler osv.

I tillegg til dette, har vi flere «felles møteplasser» f.eks i anledning generalforsamlingene i boligselskapene, kurs vi arrangerer og vår generalforsamling hvor vi møter andelseierne og får spørsmål og innspill.

Spørsmål fra Odd Todal:

«Styret poengterer at ingenting ulovlig eller noe som gir grunnlag til manglende tillit har foregått. Styret understreker at det i denne saken skal være full transparens. Hvorfor er det da så viktig å få inn alle spørsmål i god tid før generalforsamlingen? Med

utgangspunkt i styrets utsagn om at «anklagene inneholder en rekke feil og misoppfatninger», burde det ikke da vært en enkel sak for styret å svare ut alle spørsmål uten å ha fått de tilsendt på forhånd for å kunne tilpasse svarene?»

Svar på spørsmål fra Odd Todal:

Vi svarer selvfølgelig på alle spørsmål som måtte komme på generalforsamlingen. På generalforsamlingen er det kun delegater som er til stede (se punkt 2.7.1) – og som da kan stille spørsmål – og få svar direkte. Spørsmål vi har mottatt på forhånd vil vi offentliggjøre ved å legge dette dokumentet på hjemmesiden etter utsendingen, slik at alle medlemmene kan lese svarene.

Å få inn spørsmål på forhånd har flere fordeler for medlemmene. For det første, det gir oss mulighet til å forberede mer detaljerte og grundige svar, spesielt hvis det krever at vi finner frem spesifikke dokumenter eller innhenter ytterligere informasjon. Dette sikrer at medlemmene får de mest nøyaktige og utfyllende svarene.

For det andre, ved å få spørsmål på forhånd, kan vi offentliggjøre spørsmål og svar på hjemmesiden før generalforsamlingen. Dette gir alle medlemmer tilgang til informasjon, ikke bare de som deltar på møtet. Det bidrar til økt åpenhet og sikrer at alle får den samme informasjonen.

I tillegg er det ikke til å komme unna at KBBL er en organisasjon med komplekse strukturer og transaksjoner, og hvor sakene som omtales i pressen har nærmere 20 års historie bak seg. Selv om vi ønsker å være transparente og trygge på at selskapet har operert etter boken, ber vi om forståelse for at det ved enkelte spørsmål er nødvendig å kunne sjekke historikk og fakta før vi svarer, og at det dermed kan bli vanskelig å svare fullgodt på stående fot. Det kan være spørsmål fra perioder hvor vi som sitter i styret i dag ikke satt i styret, og derfor har behov for å finne fakta.

Til slutt, noen medlemmer synes det er lettere å stille spørsmål via e-post enn å stille dem i en stor forsamling. Ved å tilby denne muligheten, sikrer vi at alle medlemmene får sjansen til å få sine spørsmål besvart på en måte som føles komfortabel for dem.

Vi ønsker å sikre at alle medlemmer føler seg hørt og informert, og vi tror at dette er den beste måten å oppnå det på.

4.2 Hvordan påvirkes medlemmene av konkursene?

KBBL har til formål å skaffe boliger og å forvalte boliger for medlemmene. Medlemmene berøres ved at det blir færre prosjekter den nærmeste tiden. Eksempelvis skulle «bærebjelken» i å skaffe gode familieboliger i årene fremover være prosjektene på Skorpa. Her var det planlagt utbygging av småhus trinnvis i feltene – samtidig som man skulle legge til rette for at nærområdet skulle brukes av alle.

For KBBL blir enda viktigere å fremskaffe boliger til medlemmene gjennom samarbeid med andre boligutviklere fremover.

4.3 Medlemsfordeler

Den største fordelen man har som medlem i KBBL er forkjøpsretten – i tillegg får medlemmene gode rabatter og bonus hos flere lokale og sentrale firma. Dette er avtaler vi har fremforhandlet lokalt – eller som er fremforhandlet av Pivotal (i fordelsprogrammet Boligbyggelagenes medlemsfordeler) på vegne av flere boligbyggelag.

Alle medlemsfordelene er presentert på vår hjemmeside og på MinSide. I våre sosiale medier, i Bomagasinet og i nyhetsbrev presenteres medlemsfordelene innimellom – for eksempel ved ekstra bonus, arrangement mm.

Lokale avtaler forhandles i utgangspunktet hvert tredje år. Vi henter da inn tilbud fra flere tilbydere når avtalen opphører og skal reforhandles. Eksempel på dette er avtale om advokattjenester og kjøkken. Vi har hatt noen faste samarbeidspartnere over flere år, der avtalene er blitt videreført etter reforhandlinger. Dette er leverandører vi ser gir gode tilbud (overholder medlemsavtalen) og hvor vi har oversikt over pris i forhold til konkurrentene (f.eks gjennom anbudsinnhenting på andre prosjekter) – dette gjelder bl.a West Elektro, Bademiljø og NEAS. Dette er noe vi vil se på om vi må endre ved neste hovedforhandling av avtalene.

NEAS har i tillegg til fordeler til medlemmene, også avtale med boligselskap på strømming, internett, strøm og el-bil-lading. Det er ingen andre lokale tilbydere som kan tilby samme totalpakke som det NEAS kan levere – og her har både medlemmene og boligselskapene gode fordeler.

Vi vil gjerne ha et bredt utvalg av medlemsfordeler, og vil også fremover prøve å få avtaler med flere lokale firma som kan tilby gode rabatter/bonuser til medlemmene – gjerne på varegrupper vi per i dag ikke har tilbud om.

I dag er medlemsfordelene til medlemmene i boligbyggelaget, men snart lanseres egne medlemsfordeler for boligselskapene. Det er et mål at dette skal være klart i løpet av sommeren.

4.3.1 Returprovisjon

Det har vært stilt spørsmål om KBBL mottar returprovisjoner fra entreprenører som jobber for boligselskapene – og det gjør vi ikke.

Vi har avtaler med bedrifter som tilbyr medlemsfordeler – både lokale og nasjonale (sammen med de fleste andre boligbyggelag) - og her er det noen som har betaling av markedsføring basert på omsetning. For de medlemsavtaler det gjelder, er returprovisjonen 2 - 4% av omsetningen fra medlemmene – og utgjorde totalt for 2023 kr 46.513, -. Ordningen omfatter også bonus til medlemmene – og her var det i 2023 opptjent kr 74.358, - til medlemmene.

5 KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS

KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS, som måtte melde oppbud i desember 2023, var selskap vi eide sammen med NEAS (2020/2021), og som skulle utnytte kompetansen på tvers av selskapene til fordel for våre medlemmer.

Organiseringen av de to selskapene var slik at KBBL Bygg AS var kontraktspart/selger av boligprosjekter i egenregi eller leveranse av komplette boliger til utbyggere og andre. KBBL Boligbygg AS hadde ansatte håndverkere og solgte sine tjenester primært til KBBL Bygg AS etter medgått tid og avtalt timepris.

All boligbygging skjer i våre datterselskap.

5.1 Hvorfor startet vi entreprenørvirksomhet – og hvorfor sammen med NEAS?

KBBL har over tid sett behovet for flere entreprenører i forbindelse med nybygging. Spesielt i markedet for småhus har det vært vanskelig å få tilbud fra entreprenører i lokalmarkedet. Vi har derfor over lengre tid, hatt egen entreprenør som tema for diskusjon.

KBBL Bygg AS var i lengre tid kun et «tomteselskap», som hadde (tilgang til) tomteområder både i Øksenvågen på Averøy, i Omsundet og på Brattøya på Frei. I tillegg til muligheten til å bygge på egne tomter – visste vi at Skorpa i årene fremover hadde planer om å bygge mange småhus (eneboliger, rekkehus). Behovet for – og etterspørselen etter – lokale entreprenører visste vi var stort, og vi så det som en stor fordel å ha «egen» entreprenør for å kunne foreta utbyggingen vi planla i årene fremover.

Styret hadde i en lengre periode diskutert utfordringene vi over tid hadde med å få inn anbud på bygging av småhus – og da hvorvidt vi skulle starte egen entreprenørvirksomhet. Styret vedtok i oktober 2020 å satse på dette forretningsområdet, for å bedre våre utbyggingsselskapers muligheter til å levere boligprosjekter.

Det ble besluttet å bruke to selskaper for satsningen. KBBL Bygg AS inngikk kjedekontrakt med Byggmann Gruppen AS og ansatte daglig leder. I KBBL Boligbygg AS ble det ansatt et snekkerteam på fire. KBBL Boligbygg AS var eid 100% av KBBL Bygg AS.

Vi ønsket felles eierskap da vi hadde tro på flere positive effekter og større utbytte gjennom felles eierskap. Vi så fordeler i at aksjonærene kunne være leverandører til selskapet – samt flere fordeler på byggeplassen, som for eksempel effektivisering ved sammensetning av faste team på tvers av faggruppene, oppnå stordriftsfordeler ved å sette opp «serieproduksjon» og tilby gode ordninger for lærlinger. Videre vurderte vi at ulike faggrupper sammen ville gi bedre løsninger – og at potensiale for god inntjening var til stede.

KBBL hadde allerede bundet mye kapital i tomter – som for eksempel gjennom Skorpa Eiendom AS. Dette gjorde at vi ikke hadde tilstrekkelig kapital til full satsning på «ferdighuskonseptet». Felles eierskap ville også tilføre selskapet viktig erfaring med drift av en håndverkerbedrift. Vi hadde tro på at vi via at felles eierskap kunne utvikle et utvidet og bedre tilbud til boligselskapene og medlemmene.

KBBL Bygg AS ble så felleseid av KBBL og NEAS, hvor eierne har hatt et godt samarbeid gjennom mange år. Intensjonen på eiersiden har vært å utvikle moderne og attraktive boliger i nærmiljøet vårt. I denne sammenhengen har energieffektive boliger basert på blant annet solenergi, og smart styring av hjemmet vært et ønsket satsingsområde.

KBBL og NEAS hadde sammenfallende interesser, hvor vi sammen kunne utnytte kompetansen på tvers av selskapene. Dette skulle være et spennende utgangspunkt for å tilby fremtidens boliger på Nordmøre.

5.2 Årsaken til konkursen

Selskapene hadde ekstra utfordringer i oppstartfasen, med pandemi, høye renter og høye materialpriser – men til tross for dette, så var en i ferd med å etablere en god forretningsdrift. Dessverre utviklet økonomien i selskapene seg i negativ retning i tiden som fulgte.

Tross forsøk på å stabilisere virksomheten, utviklet den økonomiske situasjonen seg dessverre uholdbart for selskapet. Senest høsten 2023 ble det foretatt en refinansiering, hvor både eierne og bank tilførte selskapet mer kapital. I ettertid skulle de økonomiske utfordringene eskalerte ytterligere, og ble etter hvert større enn bæreevnen for selskapet.

En urolig tid med lavere etterspørsel etter nye boliger, har utvilsomt bidratt til tøffe tider for KBBL Bygg AS og byggebransjen for øvrig.

De siste årene har blitt stadig tøffere for alle i eiendomsbransjen. Pandemien, krig i Europa, og raske, hyppige renteendringer har skapt en stadig brattere motbakke for oss. I tillegg, mens vi har inngått forpliktende kontrakter, har prisene på alt av materialer og tjenester skutt i været, og salget av nye boliger har fullstendig stoppet opp.

Foruten et sviktende marked hadde selskapet utfordringer med å skape optimal effektivitet på byggeplassene. I en bransje med lave marginer, er høy effektivitet og full kontroll på kostnadsbildet avgjørende for å lykkes over tid. Selv om selskapet hadde fokus på disse faktorene, var dette likevel ikke tilstrekkelig nok for å overleve i nedgangstider.

Lavt salg av nye boliger og at prisen på alt av materialer gikk opp i en periode selskapet hadde inngåtte forpliktende kontrakter gjorde at det ble utfordringer i driften. Det var også flere interne faktorer som gjorde at det ble utfordringer i driften – først og fremst et svært høyt timeforbruk i prosjektene. Videre viste det seg at de prognosene på timeforbruk som ble fremlagt for styret inneholdt feil og manglende oppdateringer.

Det høye timeforbruket i KBBL Boligbygg AS ble viderefakturert til KBBL Bygg AS som fikk overskridelser i sine budsjett for dette.

Det ble foretatt en refinansiering i oktober 2023. Etter refinansieringen viste rapportene sunn drift. Kort tid etter oppdaget man store feil i rapporteringen av selskapenes prognose.

For KBBL Bygg AS ble det 16.11.23 rapportert om en årsprognose som viste et overskudd på 1,3 mill. Den 13.12.23 viste prognosen et underskudd på - 3,7 mill. Den 18.12.23 viste prognosen et underskudd på -8,8 mill. Etter prognosen som ble lagt frem i november, konkluderte eierne med at det var noe som ikke stemte – og satte flere ressurser på for å raskt prøve å få en oversikt. På eiermøtet, hvor prognosen var -8,8 mill, var det fortsatt usikkerhet i kostnaden for byggeprosjektene.

KBBL og NEAS – som eiere av selskapene – jobbet intenst med å finne levedyktige løsninger for selskapet, men styret fant ikke noen annen forsvarlig utvei enn å begjære oppbud. Bobehandlingen i selskapene er ikke avsluttet pr i dag.

Spørsmål fra Arnfinn Løvik:

«Dette var veldig lite informasjon. Når det først blir sendt ut et Nyhetsbrev burde vi fått noe mer konkret. Spesielt, hva er det pressen fremstiller så uklart, slik dere sier? Dessuten ville det være på sin plass med noe faktaopplysninger rundt opplysninger som er fremkommet om "Manglende rapportering til styret" og "Uttak av store mengder varer til et oppdrag kort tid før konkurs"»

Svar på spørsmål fra Arnfinn Løvik:

Det som ble fremstilt uklart i pressen, og som gjorde at vi sendte ut et nyhetsbrev med informasjon til medlemmene våre, var hvem som hadde gått konkurs. Pressen brukte nesten konsekvent benevnelsen «KBBL-konkursen» i sin omtale, noe som gjorde at vi fikk mange henvendelser og spørsmål om KBBL var konkurs, og hva som ville skje med borettslagene osv. I informasjonen som ble sendt ut, presiserte vi at det var to av våre deleide datterselskap som hadde meldt oppbud og at konkursene ikke hadde noen praktisk betydning for andelseiere og borettslagene.

Når det gjelder faktaopplysninger rundt manglende rapportering til styret har vi redegjort for dette over.

Angående uttak av store mengder varer til et oppdrag kort tid før konkurs, trodde vi etter refinansieringen at økonomien var stabil. Det manglet materialer på byggeplassene, og for å kunne fortsette arbeidet var håndverkerne avhengige av materialer. Det ble hentet ut materialer i mengde som var naturlig for produksjon ut i fra fremdriften på byggeplassene. Leverandørene hadde salgspant i materialene, så ubrukte materialer ble frigitt/returnert til leverandørene etter konkursen. Leverandørenes tap ble med dette vesentlig redusert, noe som ikke er kommet frem i media.

5.2.1 De som har tapt penger på konkursen

Vi beklager sterkt at to av våre datterselskap måtte ta det tunge steget og melde oppbud. Den økonomiske situasjonen i selskapene ble dessverre slik at det ikke var en annen utvei. Ved en konkurs er det mange berørte, og vi er veldig lei oss for de konsekvenser dette har fått.

KBBLs utgangspunkt har alltid vært å rydde opp etter seg, men her oppsto det problemer som etter hvert viste seg å bli alt for store for oss å håndtere. Eierne, NEAS og KBBL, måtte begge ta store tap i forbindelse med konkursen. Vi skulle helst sett at ingen tapte penger, men sånn er det dessverre ikke i forbindelse med oppbud.

Vi er spesielt lei oss for de konsekvenser konkursene fikk for de som hadde kjøpt bolig og som ikke fikk denne levert som avtalt. Selv om kjøperne ikke har lidd noe økonomisk tap i henhold til kjøpekontrakten, har de investert mye tid og ressurser i planlegging av sin nye bolig. Noen har ventet lenge på en overtagelse som aldri skjedde.

Kjøpere av bolig i Øksenvågen og i Rådhusplassen borettslag var blant de som ble direkte berørt, og det beklager vi sterkt. Kjøpere i Skorpa Atrium borettslag ble indirekte berørt, da KBBL Boligbygg AS var entreprenør for oppføring av boligene de hadde kjøpt gjennom Skorpa Eiendom AS. For disse kjøperne medførte konkursen først og fremst en forsinkelse, men oppbudet i Skorpa Eiendom AS resulterte i at boligene ikke ble ferdigstilt.

For de kundene som allerede har overtatt bolig eller fritidsbolig, er det stilt garantier for reklamasjoner i henhold til bustadoppføringsloven.

Flere lokale leverandører har måtte ta et tap som følge av disse konkursene og det beklager vi sterkt. En del av kritikken i media har dreid seg om tapet Byggtorget måtte ta. Deler av kritikken gikk på at det var et stort uttak av varer kort tid før konkursen. Forklaringen på dette, er at styret, i tiden etter refinansieringen, oppfattet økonomien som stabil. Det manglet materialer på byggeplassene, og for å kunne fortsette arbeidet var håndverkerne avhengige av materialer. Det ble hentet ut materialer i mengde som var naturlig for produksjon ut ifra fremdriften på byggeplassene. Leverandørene hadde salgspant i materialene, så ubrukte materialer ble frigitt/returnert til leverandørene etter konkursen. Leverandørenes tap ble med dette vesentlig redusert, noe som ikke er kommet frem i media.

5.3 Ansatte

Det var til sammen 12 ansatte i KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS i desember 2023 når styret i selskapene begjærte oppbud. Av disse var èn ansatt i KBBL Bygg AS (daglig leder), mens øvrige var ansatt i KBBL Boligbygg AS. Daglig leder avsluttet sitt arbeidsforhold rett før konkursen i henhold til en avtale med styret om fratredelse. De ansatte i KBBL Boligbygg AS mistet jobben som følge av oppbudet.

Det er helt klart store konsekvenser for alle som mister arbeidsplassen sin – og ekstra sårt når det skjer bare noen dager før jul. *Vi har fått en del spørsmål som handler om nettopp dette – å miste jobben og ikke motta den siste lønna før jul*. Vi er selvfølgelig lei for de konsekvenser dette medførte for de ansatte. Like fullt var den økonomiske situasjonen såpass uholdbar at styret var nødt til å ta den tunge beslutningen om å melde oppbud. En lønnsutbetaling – eller en hvilken som helst annen utbetaling – ville på det tidspunktet vært en forfordeling av andre med krav mot selskapet.

For å sikre at de ansatte fikk den hjelpen de trengte, kontaktet styret NAV umiddelbart etter oppbudet. NAV mottok all nødvendig dokumentasjon og stilte med en saksbehandler tilgjengelig for de ansatte, slik at de raskt kunne søk om «krisehjelp». Det finnes et vern for ansatte gjennom lønnsgarantifondet, og som alle andre i lignende situasjoner, måtte våre ansatte henvende seg dit for å få dekket sine krav. De fleste av de ansatte var fagorganiserte og fikk også gjennom forbundet den hjelp som de kan bistå med i en slik situasjon.

Vi beklager dypt de vanskeligheter og den usikkerheten som denne situasjonen har påført våre tidligere ansatte.

6 Skorpa

Skorpa Eiendom AS var eid av KBBL Eiendomsutvikling AS og Bache Prosjekt AS på det tidspunktet selskapet meldte oppbud. KBBL eier aksjene i selskapet gjennom datterselskapet KBBL Eiendomsutvikling. Bache Prosjekt AS sin eierandel var 1/3 og KBBL Eiendomsutvikling 2/3 slik at reelt eierskap for KBBL da var 50%.

6.1 Hvorfor investerte vi i Skorpa?

KBBL har til formål å skaffe boliger - og å forvalte boliger - for medlemmene. «Bærebjelken» i å skaffe gode familieboliger i årene fremover skulle være prosjektene på Skorpa. Her planla vi utbygging av småhus, samtidig som man skulle tilrettelegge for at nærområdet skulle brukes av alle. Vi har allerede anlagt en felles parkeringsplass for brukerne av turområdet på Skorpa. Vi hadde også planer for gang- og sykkelvei – og stier mellom feltene – som skulle gjøre turområdet lettere tilgjengelig for alle.

Reguleringsplanen for Meløya og Skorpa ble vedtatt i juni 2012, med klare føringer for hvordan vi skulle utvikle og ta vare på øya. To tredjedeler av øya skulle forbli friareal, mens det skulle bygges inntil 370 boliger fordel på åtte felt på den resterende delen av øya.

Boligbyggingen startet på felt 1, og vi planla å jobbe oss innover øya. Utbyggingen var tenkt å bære preg av moderne og praktiske boliger med gode uterom. Vi skulle skape et boligområde som hang sammen arkitektonisk og estetisk, samtidig som det ble variasjon og valgfrihet. Fokus på trivsel – både i boligen og i oppvekstmiljøet, med moderne løsninger og sosiale møteplasser. Vi så for oss å etablere små tun og uteområder hvor både barn og voksne kunne møtes til sosialt fellesskap. Landskapsarkitekten la vekt på å utvikle gode uteområder som skulle invitere til samhold og aktivitet.

På Skorpa skulle det være god balanse mellom naturområder og private boligområder. To tredjedeler av øya skulle fortsette å være et rekreasjonsområde for hele Kristiansund, med øyas naturlige badebasseng på nordsiden er en populær attraksjon. Som beboer på Skorpa vil man ha et variert turområde, inkludert Valan og utsiktspunktet Pikhaugen, «rett utenfor stuedøra».

Milepæler:

- September 2017 – Bro til Meløya åpnet – dette til glede også for de som allerede bodde på Skorpa, da den erstattet den gamle, utrangerte broen. Det var salgsstart på felt 1.
- 2019 – Bro mellom Meløya og Skorpa ble bygd.
- 2019 – Byggestart felt 1.
- 2019 – Ny offentlig parkeringsplass ble bygd – for å legge til rette for at alle kunne bruke friområdene på Skorpa

- 2020 – Innflytting felt 1 – Valen borettslag
- 2021- Ferdigstillelse infrastruktur fremt il felt 4
- 2022 – Byggestart felt 2 – Skorpa Atrium borettslag

Å regulere et stort ubebygd område til boligbygging innebærer alltid motstand og kritikk, noe vi også har fått for Skorpa. Til denne kritikken vil vi si at vi virkelig har gjort alt vi kan for å få realisert visjonene våre for Skorpa. Dessverre har en rekke av økte byggekostnader, en full brems i nyboligmarkedet og etter hvert høy rentekostnad for investeringene «satt en stopper» for vår videre utvikling av Skorpa. Vårt engasjementet for Skorpa er fortsatt sterkt, og vi er klar for å dele vår erfaring og hjelpe de nye eiere og kommunen for å sikre at området blir utviklet videre.

Det er alltid forskjellige interesser for en grunneier, prosjektutvikler og allmennheten. Reguleringen av området gjøres gjennom offentlige prosesser – hvor alle kan komme med innsigelser og uttalelser. I fortsettelsen – når en reguleringsplan er stadfestet – er det KBBL/utbyggers rolle å delta i utviklingen av prosjektet. Skorpa var et prosjekt hvor vi hadde mulighet til å være med å utvikle en bydel – samtidig som vi kunne legge til rette for allmenn bruk av friområdet med parkering, stier osv.

6.2 Årsaken til konkursen i Skorpa Eiendom AS

Styret i Skorpa Eiendom AS besluttet den 27.02.24 å melde oppbud av selskapet på grunn av en krevende økonomisk situasjon som hadde vedvart over tid.

Skorpa Eiendom hadde lenge arbeidet for å realisere Skorpa som et viktig nytt boområde i Kristiansund. Investeringer i eiendom og infrastruktur har vært gjennomført med mål om å skape et flott bomiljø i nærheten av et naturskjønt område.

De siste årene har blitt stadig tøffere for alle i eiendomsbransjen. Pandemien, krig i Europa, og raske, hyppige renteendringer har skapt en stadig brattere motbakke for oss. I tillegg, mens vi har inngått forpliktende kontrakter, har prisene på alt av materialer og tjenester skutt i været, og salget av nye boliger har fullstendig stoppet opp.

Den gjennomsnittlige renteutvikling på pantelånet de siste årene illustrerer denne utfordringen:

- 2020: 3,46%
- 2021: 3,23%
- 2022: 4,85%
- 2023: 6,34%

I tillegg til full stopp i nyboligsalget, hyppige renteendringer og høy prisøkning på byggevarer og entreprenørtjenester, kan øvrige utfordringer i prosjektet oppsummeres kort slik:

- Regulering og byggesak har tatt lang tid

- Entreprenøren for bruer og infrastruktur gikk konkurs som medførte forsinkelser og betydelige kostnadsøkninger, avdekte byggefeil ut over garantibeløp, samt advokatkostander i forbindelse med rettsak i ettertid
- Ekstra runde med anbudskonkurranse med offentlig anskaffelse for å få på plass ny entreprenør for ferdigstillelse av infrastruktur.
- Manglende tilgang på entreprenører i området
- Byggentreprenør på felt 2 gikk konkurs (KBBL Bygg AS)
- Samarbeid med bank – lang saksbehandlingstid sett opp mot hyppige endringer i markedet
- Krav til støytiltak i Bentnesveien – flere boliger måtte utbedres

Til tross for alle anstrengelser for å finne løsninger og sikre nødvendig finansiering, mente styret i selskapet at det ikke lenger var grunnlag for videre drift.

Styret hadde forsøkt alt for å finne løsninger og skaffe den finansieringen som var nødvendig, men så ingen annen utvei enn at Skorpa Eiendom må avvikles. Det var en trist beslutning, både for oss som brenner for å utvikle området, våre underleverandører, men ikke minst for alle som har sett frem til å bo der.

Det var ingen ansatte i selskapet, men avviklingen vil likevel få konsekvenser. Det vil påvirke Kristiansund kommune og Sparebank1 Nordmøre som har lånt selskapet penger. Kristiansund kommune vil overta ansvaret for finansieringen av den nybygde broen til Meløya, og Sparebank1 Nordmøre har pant i det meste av utbyggingsområdet på Skorpa.

En ny bro til Meløya var høyst nødvendig, og den er nå på plass til en kostnad som ville kommet før eller siden uansett. Kommunen har i tillegg pant i deler av et felt som sikkerhet for lånet. Man skal heller ikke glemme at kommunen vederlagsfritt har overtatt ny bro til Meløya, ny bro til Skorpa, veinett, gatelys, vann- og avløpsanlegg, pumpestasjon og friareal.

Hvilke økonomiske konsekvenser konkursen får for KBBL (og andre KBBL-selskap) er besvart i punkt 2.8.1. Bobehandlingen i selskapet er ikke avsluttet pr i dag.

Det var med tungt hjerte vi avsluttet dette kapittelet, og vi ser frem til å se Skorpa vokse og utvikle seg under nye eiere.

6.2.1 Kristiansund kommune

Bakgrunnen for at det i 2012 ble inngått en avtale med kommunen er at utbygger, Skorpa Eiendom AS, skulle bygge ut et boligområde med tilhørende vei og bruer. Reguleringsplanen for området ble behandlet i bystyret 19.06.12.

Utbyggingsavtalen mellom Skorpa Eiendom AS og Kristiansund kommune hadde som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser ved utbygging av nytt boligområde

på Skorpa, samt bruer og adkomstvei. Avtalen gjaldt teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp – samt regulert friområde.

Anleggsbidragsavtalen mellom Kristiansund Kommune og Skorpa Eiendom AS resulterte i at utbygger fikk samme avgiftsposisjon som kommunen. Kommunen sto som byggherre ved opparbeidelse av infrastrukturen som de overtar etter ferdigstillelse i takt med utførelsen.

Disse to avtalene sikrer rettigheter og plikter i utbyggingsperioden og skulle resultere i at Kristiansund Kommune skulle overta vederlagsfritt ny bro til Meløya, ny bro til Skorpa, veinett, gatelys, vann- og avløpsledning, pumpestasjon og friareal. Skorpa Eiendom AS skulle på vanlig måte betale byggesaksgebyr, fradeling mm.

Det ble inngått en koordineringsavtale mellom SpareBank 1 Nordvest, Kristiansund Kommune og Skorpa Eiendom AS. Bakgrunnen for avtalen var å regulere partenes sikkerheter og deknings-/prioriteringsrekkefølge ved realisasjon av pantesikkerheten. Avtalen omtaler bla at kommunen utsetter betaling av Meløybrua på NOK 20,8 mill for inntil ti år (01.09.25), og at dette sikres med at Kristiansund kommune får pant i felt 7 (se mer om pantet i punkt 6.2.2).

Det er en pågående juridisk prosess med Rune Holt, som har kjøpt fordringen fra tidligere grunnentreprenør (NRG) som gikk konkurs i 2020. Rune Holt har saksøkt Kristiansund Kommune, og saken har vært avholdt i Tingretten i mai i år. Etter vår mening har kommunen en god sak og vi mener at krav som er stilt ikke er reelle. Saken må dessverre gjennom rettspappratet for å få sin avgjørelse – og i skrivende stund foreligger ikke dom.

6.2.2 Manglende tinglysing av avtaler

Kristiansund Kommune

Som det fremkommer over (punkt 6.2.1), ble det inngått en koordineringsavtale mellom SpareBank 1 Nordvest, Kristiansund Kommune og Skorpa Eiendom AS. Denne avtalen ble inngått for å sikre kommunens pant i felt 7 på Skorpa. Avtalen fastsetter deknings- og prioritetsrekkefølge mellom kommunen og banken.

Felt 7 – som kommunen har pant i - var ikke fradelt med eget bruksnummer, og dermed var det ingen mulighet for å tinglyse pantet – dette fremkommer av avtalen. For å kunne fradele feltet med eget bruksnummer, er det flere kriterier som skal oppfylles i henhold til Plan- og bygningsloven § 18-1 – som for eksempel at offentlig vei skal være opparbeidet og godkjent, hovedavløpsledning og hovedvannledning skal være ført til og langs tomten. Utbyggingen av infrastrukturen var ikke kommet så langt på Skorpa at dette var utført for felt 7. Feltet kunne derfor ikke fradeles med eget bruksnummer – og det ble derfor inngått en koordineringsavtale som fastsatte hvordan prioritetsrekkefølgen mellom panthaverne skulle være.

Selger av tomtegrunn Meløya

Det ble i 2015 inngått en avtale om grunn og rettigheter på Meløya. Avtalen gikk ut på at Skorpa Eiendom AS skulle få grunn og rettigheter til bygging, anlegg og drift/vedlikehold av vei og annen infrastruktur over eiendommen i henhold til reguleringsplanen. Som kompensasjon for veigrunn skulle selger/avtalepart bl.a få overdratt en eneboligtomt i byggetrinn 1 på Skorpa.

Når tomten som skulle overdras var fradelt (hadde fått eget bruksnummer), kunne tomten overskjøtes mot dekning av omkostningene (dette i henhold til inngått avtale). I denne forbindelse ble selger/avtalepart kontaktet muntlig og skriftlig gjentatte ganger, uten at vedkommende kom med tilbakemelding som gjorde at tinglysingen kunne gjennomføres.

På det tidspunktet Skorpa Eiendom AS meldte oppbud var følgelig tomten fortsatt ikke overskjøtet. Den skriftlige avtalen mellom partene dokumenterer at selger/avtalepart skal ha eiendomsretten til tomten.

6.2.3 De som har tapt penger på konkursen

Styret ønsker nok en gang å uttrykke at vi er veldig lei oss for de konsekvenser oppbudet av Skorpa Eiendom AS får for alle berørte.

Først og fremst er det trist at de som hadde kjøpt bolig i Skorpa Atrium borettslag ikke fikk oppfylt sin drøm om å flytte til Skorpa (alle kjøperne har i ettertid trukket seg fra kontraktene). Kjøperne har ikke lidd noe økonomisk tap i henhold til kjøpekontrakten, men har samtidig investert mye tid og ressurser i planlegging av sin nye bolig. Vi beklager veldig de uheldige omstendighetene for disse kjøperne og vi skulle gjerne sett at det nå var godt med liv i felt 2.

Konkursen vil også påvirke Kristiansund kommune og SpareBank 1 Nordmøre som har lånt selskapet penger. Kristiansund kommune vil overta ansvaret for finansieringen av den nybygde broen til Meløya, og SpareBank 1 Nordmøre har pant i det meste av utbyggingsområdet.

En ny bro til Meløya var høyst nødvendig, og den er nå på plass til en kostnad som ville kommet før eller siden. Kommunen har i tillegg pant i deler av felt 7 som sikkerhet for lånet (se punkt 6.2.2 vedr avtalen om pant). Kommunen har, oppi alt, vederlagsfritt overtatt ny bro til Meløya, ny bro til Skorpa, veinett, gatelys, vann- og avløpsledning, pumpestasjon og friareal.

7 Diverse

7.1 medlem@kbbl.no

Som skrevet om i punkt 4.1 medlemsinvolvering har vi opprettet en egen mailadresse hvor medlemmene kan sende spørsmål til styret eller administrasjonen i KBBL. Denne vil vi fortsette å bruke fremover, også etter generalforsamlingen, slik at medlemmene alltid kan henvende seg til oss (styret og administrasjonen) med spørsmål, kommentarer og forslag.

I tiden som kommer, håper vi at alle medlemmer som sitter på spørsmål, sender oss disse på medlem@kbbl.no.

Vi lover at ingen spørsmål skal få stå ubesvarte, og vi har involvert både juridisk ekspertise og revisor for å besvare alt så godt som mulig. Som styremedlemmer er vi opptatte av at KBBL, som medlemseid selskap og en lokal samfunnsbygger, alltid skal opptre ryddig i lokalmiljøet og overfor medlemmene.

7.2 Medias håndtering, kommentarfeltene

Som vi også har sagt i mediene, ønsker vi kritikk velkommen. Vi tåler debatt og mener åpenhet er avgjørende viktig. Men det er også viktig at diskusjonen er basert på riktige fakta.

Styreleder og daglig leder i KBBL har gjentatte ganger fått henvendelser fra Tidens Krav med spørsmål til de artiklene som er publisert. I flere tilfeller har vi reagert på media sin bruk av KBBL-navnet og det etterlatte inntrykket av overskrift/ingress som gir et misvisende og feil bilde av situasjonen. Eksempelvis har media gjentatte ganger brukt benevnelsen «KBBL-konkursen» når de har omtalt konkursene i de tre deleide selskapene det gjelder.

Kommentarfeltene har vært flittig brukt av mange, og vi ser ofte kommentarer som tyder på at saken ikke er ordentlig lest eller fullgodt belyst for leseren. Vi forstår at dette kan skje, spesielt når overskrifter og ingresser kan gi et ufullstendig eller misvisende bilde av innholdet.

For oss er det viktig å sørge for at medlemmene er godt informert om nyhetene fra KBBL før de tas ut i offentligheten. Eksempelvis ble de som var mest berørt av konkursen (eksempelvis kjøpere, bank, leverandører osv) informert før øvrige medlemmer og offentligheten. Dette er helt klart noe vi kan bli bedre på – men samtidig har ikke vi alltid vært klar over hva som kommer i media og når. Vi vil i tiden fremover forsøke å informere medlemmene våre raskt når det er saker av interesse – og da fortrinnsvis gjennom nyhetsbrev og hjemmesiden vår; www.kbbl.no.

8. Avslutningsvis fra styret

Redegjørelsen er fra styret i KBBL og er utarbeidet for å gi informasjon til generalforsamlingen og medlemmene.

Redegjørelsen kommer som følge av at det har blitt etterspurt informasjon og reflekterer de konkrete spørsmål som er stilt fra medlemmene – samt den generelle kritikken som er kommet gjennom media.

Avslutningsvis vil vi gi en kort oppsummering av de tiltakene vi har satt i gang – og de tiltakene vi vil sette i gang for å gi informasjon til medlemmene våre:

Informasjon og kommunikasjon

Vi ønsker å forbedre informasjonsflyten og dialogen med våre medlemmer, slik at de får større medvirkning og påvirkning. Vi har opprette en egen «forslagskasse» på medlem@kbbl.no hvor medlemmene kan sende spørsmål til styret eller administrasjonen.

Vi har flere kommunikasjonskanaler som nyhetsbrev, hjemmeside, MinSide, sosiale medier og Bomagasinet. Vi vil fremover gjøre vårt ytterste for å kommunisere mer og bedre gjennom disse kanalene.

Videre planlegger vi å arrangere en medlemskonferanse med både faglig innhold og workshops, slik at medlemmene kan gi innspill til hvordan KBBL skal utvikle seg i årene fremover. Informasjon fra KBBL vil bli gitt til medlemmene før offentligheten, hovedsakelig via nyhetsbrev og hjemmesiden vår.

Daglig leders avtale om næringsvirksomhet

Styret vil påpeke at handlene i ledd av daglig leders næringsvirksomhet er gjennomført etter avklaring med styret.

Styret ser i ettertid at disse avtalene med fordel burde vært unngått – til tross for at det har kommet KBBL og medlemmene til gode gjennom flotte boligprosjekter.

Selv om styret hele veien har vært informert om, og komfortable med, daglig leders næringsvirksomhet, har styret sammen med daglig leder besluttet at den riktige og ryddigste veien fremover vil være å forhindre lignende saker. Derfor har styret og daglig leder blitt enige om at daglig leder fremover ikke skal selge nyboliger i KBBLs markedsområde. Dagens tomteinvestering vil gradvis bli utfaset ved tomtesalg og/eller salg av selskapet. Styret og daglig leder mener disse forsiktighetsprinsippene vil tjene KBBL ved at man kan unngå lignende situasjoner i fremtiden.

Ansatte

Sittende styret vil oppfordre til at det i den kommende styreperiode utformes nye retningslinjer for KBBLs ansatte, som tar for seg eierskap, økonomiske disposisjoner og annet arbeid ved siden av jobben i KBBL.

Styrets redegjørelse

Denne redegjørelsen er utarbeidet for å gi klar og grundig informasjon til generalforsamlingen og medlemmene. Den kommer som et svar på etterspurt informasjon, spesielt etter at tre av våre deleide selskaper meldte oppbud. Styret er opptatt av at alle faktiske forhold skal være belyst og informert. Redegjørelsen reflekterer de konkrete spørsmålene som er stilt fra medlemmene, samt den generelle kritikken som er kommet gjennom media.

Ekstern juridisk gjennomgang

Styret har besluttet å få gjennomført en juridisk gjennomgang med fokus på om lagets forvaltning av diverse problemengasjementer framstår som forsvarlig vurdert, herunder om styret og administrasjonens saksbehandling framstår som forsvarlig vurdert, om det er handlet i samsvar med fullmakter osv. Spørsmål rundt daglig leders forhold vil også inngå i den juridiske gjennomgangen.

Den juridiske gjennomgangen utføres i tiden frem mot generalforsamlingen og vil bli presentert på generalforsamlingen.

Orientering fra revisor på generalforsamlingen

Vi har bedt revisor om å gi en utvidet redegjørelse om den økonomiske stillingen til laget på generalforsamlingen. Det er svært viktig å belyse selskapets økonomi grundig, med svar på alle de detaljerte spørsmålene som har kommet og kommer.

KBBL vil stå seg godt også nå når det er tøffe tider i bransjen. Som samfunnsbygger, vil vi alltid gripe de gode mulighetene for å bygge, utvikle og forvalte gode prosjekter til det beste for medlemmene våre. Det skal vi fortsette med i fremtiden, og vi har økonomisk kraft til å fortsette med dette også i den kommende perioden.

Vi håper informasjonen gitt i denne redegjørelsen gir svar på det som har vært uklart og ubesvart – og at de nevnte tiltakene vil gjøre det enklere fremover for medlemmene både å få informasjon, svar og medvirkning til hvordan KBBL skal utvikle seg fremover.

Vi har selvfølgelig lært mye av de prosessene vi har vært igjennom det siste halve året – og vil ta med oss all den lærdommen i det videre styrearbeidet for sammen å bidra til at KBBL også i fremtiden skal skaffe og forvalte boliger til sine medlemmer.

Vi ser nå frem til å møte de valgte delegatene på generalforsamlingen vår – og vi i styret skal gjøre vårt ytterste for å besvar de spørsmål som eventuelt fortsatt er ubesvarte, sammen med ledelsen, revisor og gjennom den eksterne juridiske gjennomgangen.

Kristiansund, 31.05.24

Med vennlig hilsen styret i KBBL

Vidar Fagerheim, styreleder

Astrid Rønning, nestleder

Stein Kristiansen, styremedlem

Bård Munkhaug, styremedlem

Cathrine Husby, styremedlem

Arne Grødahl, styremedlem (kommunens representant)

Heidi Sæther, styremedlem (ansattes representant)

Annicken Hjelle, 1. varamedlem

EGNE NOTATER:

EGNE NOTATER: