

Badebakken Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

**Tid og sted: Onsdag 19. november 2014, kl. 18.00 i fellesrommet,
Maridalsveien 242.**

Saksliste

1. Konstituering
2. IN-ordning
3. Valg av styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. IN-ordning

Det ble på generalforsamlingen 5. juni 2014 vedtatt å innføre IN-ordning på bakgrunn av følgende informasjon.

En IN-ordning har følgende konsekvenser:

- 1. Etableringsgebyr kroner 12 500 ekskl mva (USBL). Engangskostnad for borettslaget*
- 2. Årlige administrasjonskostnader kroner 5000 ekskl mva (USBL) for borettslaget*
- 3. Refinansieringskostnad (slå sammen lån) kroner 6 000 ekskl mva. Engangskostnad for borettslaget*
- 4. Lånene som omfattes av IN-ordningen må ha flytende rente*
- 5. Kostnad for andelseier pr nedbetaling kroner 2 000 ekskl mva (USBL)*
- 6. Minimum nedbetaling kroner 30 000, så frem fellesgjeld ikke skal innfris*
- 7. Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale*

IN-ordningen har en årlig administrasjonskostnad på 5 000 kroner pr lån. Styret mener derfor det er mest hensiktsmessig å slå sammen lånene våre slik at vi ikke får unødige administrasjonskostnader. Lånene har ulik nedbetalingstid, men ved å velge løpetid til 2019 vil en ha tilsvarende årlige finanskostnader (avdrag lån + renteutgifter lån) slik det er i dag

Da styret etter generalforsamlingen prøvde å gjennomføre vedtaket ble vi informert av USBL om at Husbanken ikke godtar sammenslåing av lån med pant. Det vil si at den opprinnelige planen med å slå sammen de fire Husbanklånene og det ene lånet i DNB Boligkreditt (lån nr.: 12117940282) ikke lar seg gjennomføre i Husbanken. IN-ordningen tillater heller ikke at man har mer enn to lån per borettslag. På bakgrunn av dette mener styret det er riktig at saken tas opp på ny generalforsamling.

Vi har fått følgende informasjon fra Linda Fjeldheim Aamoth i Husbanken:

Vi viser til e-post vedrørende lån nr. 11948400, 11948107, 11948109 og 11947823. Jeg kommer med en presisering i forbindelse med reelle og gjorte pantedokumenter. Alle lånene er gamle, og har bare 3-4 år igjen av løpetiden før de er helt innfridd. 3 av dem løper til 2018, det siste til 2019. Nytteverdien av IN er da svært begrenset. Det vil det være nødvendig å utstede og tinglyse nye, gjorte pantedokumenter (de eksisterende er reelle, og det er ikke mulig å få IN på lån sikret med reelle pantobligasjoner). I den forbindelse vil det påløpe kostnader for borettslaget med å få gjort

om og tinglyst nye dokumenter. Det er derfor lite hensiktsmessig å søke om IN-ordning så nær innfrielsestidspunktet.

Det er etter styrets syn to mulige løsninger for felles lån:

1. Slå sammen de fem lånene i en annen bank som tilbyr IN-ordning
2. Beholde lånene slik de er i dag

Samlet var lånene i Husbanken på kroner 12 361 224 mens DNB lånet var på kroner 1 790 063 før ordinær generalforsamling.

Alternativ 1:

Renten som var forespeilet på ordinær generalforsamling og som er den renten Husbanken tilbyr er på 2.47 %. Vi har fått tilbud fra DNB og Handelsbanken om å slå sammen lånene og få en rente på 3.25%. Dette er da en renteøkning på 0.78% i forhold til rentebetingelsene i Husbanken i dag, men likevel rimeligere enn fastrentetilbudet vi hadde frem til 2014. Kostnaden ved å velge flytende rente i DNB/Handelsbanken vil første året ha en merkostnad på kroner 96 417 (12 361 224*0.78), ca. kroner 1176,- pr. leilighet i forhold til flytende rente i Husbanken (uten IN-ordning). I tillegg kommer kostnadene med selve IN-ordningen, og tinglysning.

Alternativ 2:

La lånene stå som de er i dag med flytende rente. Da vil de tre av Husbanklånene være ferdig nedbetalt i 2018, det fjerde i 2019 og DNB-lånet i 2035, med mindre generalforsamlingen ønsker å betale ned raskere, eventuelt innføre IN-ordning når Husbank-lånene er nedbetalt.

Styrets forslag til vedtak:

Arbeidet med IN-ordning avsluttes og lånene beholder dagens nedbetalingsplan med flytende rente.

Alternativt forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en IN-ordning med DNB eller Handelsbanken og USBL for lånene 11948109 1, 11948107 5, 11947823 8 og 11948400 4 i Husbanken og 12117940282 i DNB Boligkreditt.

3. Valg av ny styreleder

Informasjon fra valgkomiteen:

Det ble på ordinær generalforsamling 5. juni 2014 vedtatt at Jim Thorsen sitter som styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling. Valgkomiteen har forsøkt å få kandidater til å stille som styreleder og har kommet med følgende innstilling:

Valgkomiteen har jobbet hardt med å skaffe ny styreleder for Badebakken borettslag etter at vi ikke lyktes med å velge styreleder på sist generalforsamling.

Styrelederposisjonen går normalt på omgang i et borettslag, og er basert på frivillighet. Selv om man får et styrehonorar til fordeling mellom styreleder og styre vil dette sjelden reflektere det faktiske ansvar og den faktiske arbeidsmengde de frivillig tar på seg. Det må altså ses på som en dugnad. Styreleder har det øverste ansvaret. Styreleder kan fordele oppgaver på styremedlemmene, men vil i praksis allikevel sitte med hovedansvaret og med størst arbeidsmengde. For at ikke belastningen på den enkelte styreleder skal bli uforholdsmessig stor, er det derfor viktig at dette vervet går på omgang slik at flere deltar i dugnaden.

Vi har derfor gått rundt i borettslaget og spurt aktuelle kandidater som vi selv har tenkt på og som vi har blitt tipset om, men ingen har anledning nå. De er alle klar over ansvaret og tiden det tar og flere har ymtet frempå om at det er liten økonomisk kompensasjon for det ansvar og det arbeid man tar på seg. På et annet tidspunkt, og om det fantes litt mer økonomisk kompensasjon som kunne brukes f.eks. på en ferie for familien for å veie opp for tiden brukt, kunne det imidlertid være aktuelt i fremtiden.

Borettslaget må ha en styreleder og det er innhentet et konkret tilbud fra et advokatfirma som vil ha et honorar på ca. 200.000 kr for å ta på seg denne rollen. I tillegg kommer da styrehonorar til de andre styremedlemmene.

Jim Thorsen har nå sittet i fem år og må sies å ha gjort sin del av dugnaden for borettslaget. Vi mener han har gjort en meget god jobb så langt, og han er ikke uvillig til fortsatt å ta på seg ansvaret og arbeidet, men ønsker en reell økonomisk kompensasjon for eventuelt å fortsette.

Valgkomiteen innstiller derfor på at:

- 1. Styrehonoraret heves og minst 100.000 kr forbeholdes styreleder*
- 2. Jim Thorsen gjenvelges som leder*

Et alternativ er at man kjøper inn styreleder som tjeneste fra et advokatfirma og betaler ca. 200.000 i honorar + et annet beløp i styrehonorar

Om styrehonoraret heves og minst 100.000 kr forbeholdes styreleder er det jo også mulig at det kommer benkeforslag på en annen styreleder.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Gro Røde og Bjørg Halvorsen

3.1 Endring av styrehonorar

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Valgkomiteens forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kroner 150 000, hvor minst kroner 100 000 forbeholdes styreleder.

3.2 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling er at Jim Thorsen gjenvelges som styreleder frem til ordinær generalforsamling 2016.

NAVNESEDDEL TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BADEBAKKEN BORETTSLAG

(leveres ved inngangen til fellesrommet i 242)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Andelseiers navn: _____

Leilighetsnummer: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte. Det er imidlertid kun en stemme pr. andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag §7-3 møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, må vedlagte fullmakt fylles ut og leveres ved inngangen til fellesrommet.

FULLMAKT

Bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier i leilighetsnummer _____

i Badebakken borettslag og gir med dette _____ fullmakt
til å møte og stemme for meg på borettslagets ekstraordinære generalforsamling den _____ 2014

Oslo, den _____ 2014

underskrift