

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 19. november 2014 klokken 18:00

Sted: Fellesrommet, Maridalsveien 242

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: JIM THORSEN

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: GEIR SØRENSEN

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

Valgt ble: ROGER BJUGN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	31
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: GODKJENT

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: GODKJENT

SAK 2: IN-ORDNING

2.1 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 ($12\,361\,224 \cdot 0.78$), 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.

Vedtak: Styrets forslag er vedtatt, mot 8, ingen blanke

SAK 3: VALG

3.1 Endring av styrehonorar

Vedtak: Styrehonorar settes til kroner 150 000 frem til ordinær generalforsamling 2015. 0 mot, 0 blanke.

3.2 Valg av styreleder

På valg: Jim Thorsen

Valgt ble: JIM THORSEN, frem til generalforsamling 2016.

JIM THORSEN (sign)

Møteleder

ROGER BJUGN (sign)

Valgt av generalforsamlingen