

INNKALLING

til ekstra ordinær generalforsamling 2011 i Klosterenga Borettslag

Avholdes: 15.3.2011 kl 17:30

Sted: Nonnegata17 hos styreleder Hege Marit
Folkestad

--- oo0oo ---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt:

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt:

1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sak 2: Valg om innføring av IN-ordning for fellesgjeld og ny fastrenteavtale med Husbanken.

Det skal stemmes over om vi skal **innføring av IN-ordning for fellesgjeld og ny fastrenteavtale med Husbanken.**

Innføring av en IN ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall. Simpelt flertall er 50,1 % av stemmene.

Informasjon om IN-ordningen (fra Usbl):

Individualisering av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån. Individualisering av fellesgjelden forutsetter at banken, i vårt tilfelle Den Norske Stats Husbank og DnB NOR Bank ASA, godkjenner slik individualisering. I tillegg krever en slik løsning at det eller de lånene som er knyttet opp til ordningen har flytende rente. Full individualisering, IN, forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til andelseiere som gjør ekstraordinære innbetalinger
- Felleskostnadene (husleien) må splittes i en kapitaldel og en driftsdel. Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av husleien som benyttes til betaling av renter og avdrag på lån omfattet av IN-avtale.
- Borettslaget kan ikke benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån tilknyttet IN-avtalen.
- Borettslaget må være medlem i et sikringsfond mot husleietap eller ha tegnet tilsvarende forsikring
- Terminforfall for lånet må i utgangspunktet være 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10 for å omfattes av IN-avtale.
- Andelseierne gis anledning til å innbetale gjennom IN-ordningen 2 ganger pr. år, 01.04 og 01.10. Minimum innbetaling er iht avtalen kr. 30000,-, og innbetaling må skje til særskilt konto ca. 14 dager før terminforfall.
- Månedlige felleskostnader får forfall den 20. hver måned, og endringer i kapitalkostnader som følge av renteendringer blir ikke varslet særskilt.

Usbls arbeid knyttet til IN-ordningen faktureres etter gjeldende prisliste for tilleggstjenester. P.t er prisene som følger per lån:

Etableringskostnad for boligselskapet:	kr. 12.500,-
Årlig oppfølgingshonorar	kr. 5.000,-
Andelseieren: Pr. Innbetaling	kr. 500,-

Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten ved en ekstrainnbetaling på fellesgjelden fra andelseiers side. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere

mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Generelt:

Individuell boligkreditt er stort sett dyrere å finansiere enn borettslagets fellesgjeld. På generelt grunnlag er verdien av leiligheten den samme med eller uten fellesgjeld.

Borettslaget kan inngå IN avtale, ordne nedbetaling og deretter inngå fastrente avtale. Dersom det gjøres stenger vi muligheten for IN innbetaling under fastrenteperioden, men det årlige oppfølgingshonoraret vedvarer likevel.

Fordelen med å nedbetale sin andel av fellesgjeld ligger først og fremst i at dette medfører lavere husleie for andelshaver. Det forutsettes da at andelshaver ikke har lånt penger til å foreta IN-innbetalingen. Gevinsten ved lavere husleie vil da lett kunne bli spist opp av lånekostnadene.

En kjøper av en andel med nedbetalt fellesgjeld, vil måtte finansiere mer av totalkostnaden ved kjøpet selv. For kjøpere med god egenkapital anses det som mer attraktivt å kjøpe andeler med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lavere felleskostnader. For de som har lav egenkapital eller begrensede muligheter for å få personlig lån, vil det derimot virke motsatt.

Det er også grunn til å gjøre oppmerksom på at det ikke er risikofritt for andelshaver å nedbetale sin del av fellesgjelden. En andelshavers risiko for tap er begrenset til det beløpet vedkommende har skutt inn som egenkapital. Ved å nedbetale fellesgjeld, økes derved egenkapitalen. Om borettslaget går konkurs, vil andelshaveren risikere å tape sin egenkapital, og den som har nedbetalt mest, risikerer da også å tape mest. Det er viktig å være klar over at en andelseier som har nedbetalt sin andel av fellesgjelden, fortsatt hefter for borettslagets øvrige gjeld og øvrige andelshavers manglende husleieinnbetalinger. Dette begrenses av at borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende ordninger.

Innbetalingen er irreversibel. Dersom du får behov for å låne senere må du låne på ordinære vilkår.

En IN-ordning medfører også at borettslaget ikke har adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av avtalen.

Fastrenteavtale

Vi har nå i mange år hatt fastrenteavtale med Husbanken. Den utgikk 01.02.2011. En fastrenteavtale med Husbanken kan tegnes for 3, 5, 10 eller 20 år av gangen. Borettslaget og beboere har da god oversikt og kontroll over renteutgiftene de årene avtalen varer. Selv om det generelle rentenivået stiger har man den avtalte renta i hele bindingstiden. Dersom den generelle renta går ned og under den avtalte renta vil man kunne risikere å betale mer.

De fleste økonomer anbefaler ikke å betale ned fellegjelden. Dette er først og fremst pga at borettslag får *bedre renteavtaler* enn det vi som privatpersoner får. Andre grunner er at lånet er borettslaget sitt, men *disponeres* av oss gjennom fellesutgiftene. Dette betyr at vi ikke er personlige ansvarlige for denne gjelden.

SSB regner med at styringsrenten blir økt i juni 2011, og at det kommer ytterligere to renteøkninger i år. SSB regner med at pengemarkedsrenten vil endres om lag i takt med styringsrenten og at den i slutten av 2014 da vil komme over 6 %. Gjennomsnittlig utlånsrente i bankene vil da kunne komme opp i 7,5 %.

Styrets anbefaling:

Styre anbefaler ikke å inngå IN-ordning.

Styret i borettslaget anbefaler å gå inn for en 5 års fastrenteavtale med Husbanken til en rentesats på 3.7% ved kvartalsbetaling eller 3,8 % ved halvårlig. Dette på grunnlag av at dette er ens vært gunstig fastrenteavtale med Husbanken. Dett er en lav rentesats på vårt felleslån, og en rente som få vil kunne skaffe på det private markedet. Det gir en full oversikt over renteutgiftene man skal betale i årene fremover.

Utfyllende informasjon finnes på internettsiden til Husbanken, USBL, NBBL og Forbrukerrådet. På møte vil dere få anledning til å stille spørsmål og argumenter for og i mot.

Vi oppfordrer alle til å møte!