

Protokoll til årsmøte 2020 for Borettslaget Sentralbadet

Organisasjonsnummer: 986593403

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 23. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Ifølge Borettslagsloven § 7-5 og § 7-6, første ledd, har styret rett til å holde ekstraordinær generalforsamling når styret finner det nødvendig, med kortere varsel enn den ordinære generalforsamlingen. Før en ekstraordinær generalforsamling kan holdes skal det gis minst tre dagers varsel.

Styret har derfor funnet det nødvendig å kalle inn til en snarlig ekstraordinær generalforsamling for å kunne få vedtatt viktige endringer relatert til fellesutgiftene til borettslaget.

Styrets innstilling

Det er foreslått å godkjenne den måten det ekstraordinære årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å være protokollvitner og signere referatet. Referatet vil bli sendt til signering digitalt. Svein H. Torkildsen og Renate B. Rennan har meldt seg frivillig.

Styrets innstilling

Godkjenne forslaget til vedtak.

Vedtak

Svein H. Torkildsen og Renate B. Rennan velges som protokollvitner.

Antall stemmer for vedtak: 40

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Flytting av borettslagets lån fra Nordea til Handelsbanken



Borettslaget har i dag lån hos Nordea på totalt ca 57 MNOK, fordelt over to NIBOR lån som følger:

- 20 MNOK med fastrente som løper ut i oktober 2021.
- Ca 37 MNOK på flytende rente.

Borettslaget vedtok i den ordinære generalforsamlingen i 2020 at det skal innføres Individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) på 100% av fellesgjelden. Dette innebærer at vi ikke lenger kan ha lån med fastrente, og at vi må tegne en IN-avtale med forretningsføreren (OBOS Eiendomsforvaltning). Dette betyr også at vi må terminere fastrenteavtalen vi har hos Nordea dersom vi ønsker at det nye lånet skal gjelde fra 01.01.2021. Dette medfører en termineringskostnad på ca 1,25 MNOK, basert på markedsrenten i oktober 2020. Termineringskostnaden kommer som følge av at man sier opp en avtale med høyere fastrente enn markedsrenta per dags dato. Fordelen vil være at man kan refinansiere lånet til en lavere rente, og dermed redusere rentekostnaden.

Styret har i høst innhentet tilbud fra flere banker på lån som skal gjelde fra 01.01.2021. Banken som kom best ut var Handelsbanken. Det nye lånet vil være et annuitetslån på ca 58 MNOK, som skal gjelde fra 01.01.2021. I og med at renten er flytende vil den variere over tid (i oktober lå den på 1.40% hos Handelsbanken). Lånet hos Handelsbanken vil også oppfylle alle betingelsene som kreves for etablering av IN-avtale hos forretningsføreren vår.

Styret har godtatt tilbudet, og som et ledd i denne prosessen krever Handelsbanken et generalforsamlingsvedtak for følgende godkjennelser:

1. Godkjenne vikelse fra fellespantet.

Vikelse fra fellespantet kreves for at borettslaget skal kunne flytte lånet til Handelsbanken.

2. Handelsbanken tinglyser 1. prioritets pant på eiendommen på MNOK 60.

Det er standard at bankene krever 1. prioritets pant i eiendommer de finansierer, dette gjelder både ved utlån til privatmarked og næring.

Kort fortalt betyr det at dersom borettslaget skulle gå konkurs, eller på andre måter ikke kan betjene sine engasjement, så forutsetter banken å ha 1. prioritet rett for å få dekket sine krav gjennom salg av eiendommen.

Borettslaget Sentralbadet har per i dag et fellespant på 73.8 MNOK knyttet til lånet i Nordea.

Når det gjelder størrelsen på pantet så må dette minst være lik lånets størrelse. Handelsbanken foreslår 60 MNOK, slik at vi har litt slingringsmonn helt fram til det eksakte beløpet er regnet ut på slutten av året. Banken har uansett ikke krav på mer enn borettslagets utestående krav til banken, uavhengig av om pantestørrelsen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget til vedtak.

Vedtak

Generalforsamlingen godkjenner følgende:

1. Vikelse fra fellespantet.
2. Vi refinansierer lånet vi har hos Nordea på ca 57 MNOK i Handelsbanken. Handelsbanken tinglyser 1. prioritets pant på 60 MNOK.

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Oppgjør av for mye innkrevde fellesutgifter til finans og energi

På den ordinære generalforsamlingen i 2020 informerte styret om for mye innbetalte fellesutgifter til bl.a. finans og energiutgifter i perioden 2006 - 2018. Årsaken til dette var bl.a. regnefeil i budsjettet hos forretningsføreren. Dette ble rettet opp i sammen med revisor i 2019, og fra og med 2019 har vi hatt kontroll på dette, med justeringer hvert år.

Det er normalt at borettslaget budsjetterer mer enn faktisk kostnad når utgiftene er ukjente på forhånd (som f.eks strøm og varme), men pga regnefeil og at avviket ikke ble justert for hvert år, endte borettslaget opp med et større avvik for perioden 2006 - 2018.

Totalt sett er det krevd inn NOK 2.393.285 for mye på finans, og NOK 1.026.808 for mye på energi i fellesutgiftene for perioden 2006 - 2018.

Siden borettslaget har forskjellige fordelingsnøkler på finans, energi og driftsutgifter, kan ikke beløp som er for mye innbetalt i en kategori legges til en annen. Fordelingsnøkklene for de tre kategoriene er som følger:

1. Finans utgifter fordeles etter opprinnelig fordeling av fellesgjeld (unik prosentsats av totalgjelden per leilighet).
2. Energiutgifter fordeles etter kvadratmeter (dvs større leiligheter betaler mer).
3. De resterende driftsutgiftene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: 65% likt og 35% etter areal.

Styret har hatt et regnskapsmøte med revisor og OBOS Eiendomsforvaltning, der forskjellige løsninger har blitt diskutert. Etter å ha gått nøye gjennom alle forslagene har revisor, OBOS eiendomsforvaltning og styret kommet frem til at følgende to løsninger blir det beste og mest riktige for det som er krevd inn for mye:

1. Beløpet som er krevd inn for mye på finans, NOK 2.393.285, brukes til å betale ned på fellesgjelden før borettslaget inngår IN-avtale. Dette beløpet er kun knyttet til fellesgjelden, og alle avtalene styret har sett med IN-ordning tillater ikke at borettslaget betaler ned på fellesgjelden med disponible midler. Derfor må borettslaget bruke det som er for mye innbetalt på finans til nedbetaling av fellesgjeld før IN-avtalen etableres.

2. Beløpet som er krevd inn for mye på energi, NOK 1.026.808, blir øremerket til betaling av energiutgifter over en periode på de neste 5-7 årene. Det som kreves inn for energikostnadene i budsjettet de neste 5 årene vil da bli redusert med ca 200.000 kr pr år. Underskuddet på budsjettet blir dekket av det øremerkede beløpet. Denne løsningen betyr at borettslaget reduserer hvor mye som skal kreves inn i fellesutgiftene for energi helt til det øremerkede beløpet er brukt opp. Dette beløpet kan ikke overføres til bruk på fremtidig vedlikehold eller andre kostnader fordi beløpet er krevd inn etter en annen fordelingsnøkkel enn drifts og vedlikeholdsutgiftene. Derfor blir denne løsningen korrekt, og vil følge styrets ønske til håndtering av for mye innkrevd beløp av energikostnader som ble presentert på det ordinære årsmøtet i 2020, som gjengis her:

1. Det skal budsjetteres etter beste evne for energikostnader, finansutgifter og andre utgifter.
2. Husleiefordelingen settes deretter.
3. Avvik mellom faktiske kostnader og innbetalinger etter regnskapet går inn i neste års budsjett for justering, og ny husleiefordeling settes deretter.
4. Alt av avvik føres opp i regnskapet som A konto overskudd for finans, energi og annet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget til vedtak.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende forslag:

1. Beløpet som er krevd inn for mye på finans, NOK 2.393.285, brukes til å betale ned på fellesgjelden før borettslaget inngår IN-avtale.
2. Beløpet som er krevd inn for mye på energi, NOK 1.026.808, blir øremerket til betaling av energiutgifter over en periode på de neste 5-7 årene. Det som kreves inn for energikostnadene i budsjettet de neste 5 årene vil da bli redusert med ca 200.000 kr pr år. Underskuddet på budsjettet blir dekket av det øremerkede beløpet.

Antall stemmer for vedtak: 38

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Etablering av Individuell Nedbetalingsavtale hos OBOS (IN-avtale)

For å kunne etablere en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) i et borettslag må vi etablere en IN-avtale med forretningsføreren. Dette vil sikre at alle som ønsker å betale ned ekstra på lånet får dette gjort forsvarlig, og at forretningsføreren hele tiden har kontroll på beløp og eiere som har betalt ned på fellesgjelden.

IN-avtalen vil medføre en kostnad for borettslaget, og samtidig krever den at borettslaget etablerer en sikringsordning. Sikringsordningene borettslaget kan velge

mellom er "Garanti Betaling av Felleskostnader", GBF (OBOS sin sikringsordning), eller NBBL sin sikringsordning. Mer info om GBF er nevnt nederst i saken.

Styret har undersøkt andre muligheter og funnet ut at etablering av IN-avtale og sikringsordning hos OBOS blir nødvendig for å kunne etablere IN-ordning som skal gjelde fra og med 01.01.2021. Avtalen vil gjelde fra 01.01.2021, men når beboerne kan bruke IN-ordningen avhenger av prosessene rundt bankskifte, etablering av IN-ordning, sikringsordningen, ol. Styret har også undersøkt at dersom borettslaget skifter forretningsfører i fremtiden, vil IN-avtalen og sikringsordningen opphøre sammen med forretningsførerforholdet (i praksis må IN-avtale og sikringsordning overføres/etableres hos ny forretningsfører).

Her er de kostnadene for IN-avtalen og sikringsordningen hos OBOS (prisene er gitt under forutsetning at forslag til vedtak på sak 3 og 4 blir vedtatt):

1. IN-avtalen:

- Ingen etableringsgebyr
- Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen på NOK 14.734,50.
- Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på NOK 5.000 til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Dette er et engangsvederlag som betales første gang man benytter seg av IN-ordningen. Ved senere innbetalinger via IN-ordningen vil andelshaveren ikke betale vederlaget.

2. Sikringsordningen, GBF:

- Årlig honorar på 0,5% av borettslagets totale felleskostnader (drifts- og kapitalkostnader). Med dagens priser utgjør dette NOK 37.000.
- Etableringsgebyr NOK 5.000.
- Tinglysningsgebyr til Brønnøysundregistrene.

Alle priser er inkl. mva.

Mer informasjon om GBF - Garanti For Felleskostnader:

Selv om en andelseier nedbetaler hele eller deler av sin fellesgjeld, er man fortsatt iht lov solidarisk ansvarlig for fellesgjelden. GBF er en forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader, slik at man ikke risikerer å måtte betale naboens felleskostnader ved mislighold.

En GBF-avtale innebærer at OBOS utbetaler alle felleskostnadene til borettslagets konto hver måned, uavhengig om andelseieren har betalt. OBOS overtar ansvaret for felleskostnadene i sin helhet. Både ansvaret for å kreve inn pengene, samt overtar risikoen for tap dersom noen ikke betaler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etableringen av IN-avtale med OBOS, og etablering av "Garantert betaling av fellesutgifter", GBF.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar etablering av IN-avtale med OBOS, og etablering av "Garantert Betaling av Fellesutgifter", GBF (sikringsordningen til OBOS).

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder: Yahya Yassin /s/

Protokollvitne: Svein H. Torkildsen /s/

Protokollvitne: Renate Rennan /s/



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557439793850

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2020 for Borettslaget Sentralbadet

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2020-12-29 15:36:39 CET (+0100) av Sigrid

Marie Kaasbøll (SMK)

Ferdigstilt den 2020-12-31 10:18:29 CET (+0100)

Initiativtaker

Sigrid Marie Kaasbøll (SMK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

sigrid.marie.kaasboll@obos.no

+4793651602

Signerende parter

Yahya Yassin /s/ (YY/)

+4791721414

Signert 2020-12-29 15:42:46 CET (+0100)

Svein H. Torkildsen /s/ (SHT/)

+4791897316

Signert 2020-12-31 10:18:29 CET (+0100)

Renate Rennan /s/ (RR/)

+4745471228

Signert 2020-12-29 15:37:28 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

