

Borettslaget 4 Blocks

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2011

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks
avholdes mandag 21. november 2011 kl. 17:30
i lokalene til Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Sandakerveien 64, 5.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
- D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. BINDING AV RENTE PÅ BORETTSLAGETS LÅN

- A Forslag fra 13 andelseiere om at borettslaget benytter seg av Husbankens tilbud om å binde renten i 20 år til en rentesats på 3,25 %.

3. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 17. november 2011
I styret Borettslaget 4 Blocks

Kaja Tiltnes

Finn Trygve Nybakke

Andres Faye-Lund

Lina Adampour

Thurairajah Sivanewaran

Til Styret i 4blocks borettslag

Vi ønsker en ekstraordinær generalforsamling snarest, senest 23.

november, for å foreta en avstemming på følgende spørsmål:

Ønsker vi å binde renten på hele fellesgjelden til borettslaget i 20 år?

JA - eller - NEI

Tilbudet fra Husbanken er fram til 26. november følgende:

Fastrente på 20 år er 3,25 %

Andelsnr.

NAVN	Adresse	leilnr	underskrift	
ILIJAS, SLEZOVIC	BREIGATA 18	H0208 leilighet 41	Vijet Slezovic	41
Hånt Sand	Breigata 18	leilighet 63	Hånt Sand	63
Sivaneswaran Thurairajah	Breigata 18	Leilighet 508	Thurairajah	65
Kamron Iqbal	Breigata 18	leilighet 603	[Signature]	
Farid N.	Breigt. 18	601	Farid Nohouf	78
ANDREAS NESHEIM	— 11 —	703	Andreas L. Nesheim	83
VENKATA MAREY	— 11 —	408	M. V. Marey	57

Til Styret i 4blocks borettslag

Vi ønsker en ekstraordinær generalforsamling snarest, senest 23.

november, for å foreta en avstemming på følgende spørsmål:







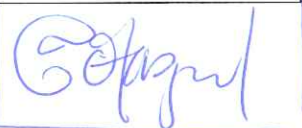
Ønsker vi å binde renten på hele fellesgjelden til borettslaget i 20 år?

JA - eller - NEI

Tilbudet fra Husbanken er fram til 26. november følgende:

Fastrente på 20 år er 3,25 %

Andelsnr.

NAVN	Adresse	leilnr	underskrift	
SHAMA Buit	Breigata 12			26
Borghild Neess	Bregt 12	701		22
Jenny Knutsen	Breigt 12	602		19
Victoria Gnerson	Breigata 12	702		23
KENNETH BSPRKHAVG	BREIGATA 14C			86
LINDA NWACHUKWU	BREIGATA 18A	406		55
Tone Aasgaard	Breigata 12	903		32

Styrets redegjørelse om saken:

Vi mottok forut for siste styremøte mandag den 14. november henvendelser fra flere av våre andelseiere med anmodning om å binde renta slik forslaget ovenfor angir. Vi behandlet naturligvis dette på styremøtet som den første og viktigste saken. Vi overlater til alle å lese styrereferatet nedenfor nøye, da dette er et ganske presist uttrykk for hva styret diskuterte seg fram til på møtet.

Og vi er fortsatt av samme mening, sjøl om første kapittel i referatet har falt bort med kravet som nå er framsatt om ekstraordinær generalforsamling.

Referatet nedenfor ble dagen etter distribuert til samtlige forslagsstillere, enten via e-post eller ved levering i postkassene til de enkelte.

To dager senere mottok vi imidlertid et konkret og formelt riktig framsatt krav om ekstraordinær generalforsamling. Lista er framsendt av Tone Aasgaard, og inneholder 14 underskrifter. Tone Aasgaard er ennå ikke andelseier – hun har kjøpt og overtar en leilighet den 15. januar 2012 – og det er også et annet navn på lista som jeg ikke finner igjen i vårt register. Uansett er 12 andelseiere nok til at det er nødvendig å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Vi opplever at Tone Aasgaard er initiativtager, og styret foreslår å gi henne talerett på møtet. Hun har imidlertid ikke sjøl stemmerett.

Sak nr 1. Forslag om å binde renta på Husbanklånene.

Det forelå et forslag om å binde renta i 20 år på vilkårene som gjelder i inneværende måned; dvs. svarfrist den 24. november. Forslaget var støttet av 11 eller 12 andelseiere, men styret kan ikke se at det foreligger et formelt krav om ekstraordinær generalforsamling. Styret vurderte om de uansett skulle innkalle til et en ekstraordinær generalforsamling nå, men vi konkluderte med at dette ikke vil gi oss tilstrekkelig tid til en grundig vurdering av alle forhold som berøres av en slik binding.

Styret ser det ikke formålstjenlig å binde renta på det nåværende tidspunkt, og med så kort tidsfrist som foreslått. Dette begrunner styret med dagens struktur på borettslagets lån i Husbanken, og at det ikke vil være mulig å søke om IN-ordning hvis vi binder renta på alle våre lån. Vi ser også at den flytende renta i Husbanken er på vei ned etter årsskiftet, og det vil også være interessant å se hva Norges Bank gjør på rentemøtet i desember. Det virker ikke som om forventningene er at renta skal opp, og styret mener derfor at det ikke er noen grunn til å forhaste seg i et så viktig og langsiktig spørsmål.

Styret ønsker imidlertid å se nærmere på forslaget, og vi ønsker derfor å ta kontakt med Husbanken med tanke på å restrukturere våre lån. I dag har vi nemlig 3 forskjellige lån; 2 som er knyttet til hver av de 2 blokkene, og ett til de 15 rekkehusene. Dette gjør det vanskelig å dele gjelden med tanke på fastrente på bare deler av gjelden. Vi tror også en slik endring vil være en fordel ved innføring IN-ordning, som vi vet at det er stor interesse for blant våre andelseiere.

Styret ønsker også å se vår finansiering i sammenheng med vår økonomi. Vi har i hele vår historie hatt en stram økonomi blant annet som følge av underskudd ved oppstart. Året er nå snart slutt, og det vil sannsynligvis snart være mulig å anslå årets resultat. En slik analyse bør vi også ha gjennomført innen vi tar en avgjørelse om å binde renta. Styreleder forbereder en slik analyse til neste styremøte.

Styret er av den oppfatning at en rentebinding må behandles i en generalforsamling, da det foreligger et vedtak fra den forrige om ikke å binde renta. Denne generalforsamlingen kan enten være ekstraordinær, eller vi kan vente til den neste ordinære generalforsamlingen som vi tar sikte på å avvikle så snart som mulig etter at regnskapene for 2011 er klare. Det vil vel si en gang i mai 2012. (referat slutt)

Det var fra referatet forrige styremøte. Vi avviklet et nytt styremøte onsdag 16.11 for å forberede den ekstraordinære generalforsamling. Styrets innstilling er etter den samme; **styret anbefaler at det innkomne forslaget om å binde renta på hele gjelda i 20 år, ikke vedtas.**

Vår begrunnelse er også den samme som framgår av referatet ovenfor, men vi har lyst til å nevne at en binding på foreliggende rentesatser vil medføre en umiddelbar økning på mellom ca. kr. 600,- og 1.200,- pr måned for den enkelte andelseier avhengig av andel fellesgjeld.

Men det aller viktigste er hva det vil bety på lang sikt: 20 år er svært lang tid uten mulighet for å regulere gjelda, enten i fellesskap eller for den enkelte i en IN-ordning.

Uansett hva du mener om dette ønsker vi at alle møter opp for å være med på å utforme Borettslagets utvikling. Denne gangen er det særdeles viktig fordi forslaget som skal til avstemming har et særdeles langt tidsperspektiv. Hvis du ikke sjøl kan møte, bør du utstyre en annen med din fullmakt. Dette kan være en nabo, et familiemedlem eller en bekjent som du stoler på.

På møte vil du ha mulighet til å høre andres syn på saken, og du kan gi uttrykk for ditt eget syn, hvis du ønsker det!