

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslshaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Torsdag 28. oktober 2010, kl. 19:00.

Sted: **Grendehuset**

SAKSLISTE.

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. **Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. **Andre saker**

- 2.1 Finansiering av ikke utbygde loft
- 2.2 Ekstra garasje

Oslo, 27. september 2010
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 5.

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ekstraordinære generalforsamling torsdag 28. oktober 2010

Sak 1: Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Andre saker

2.1 Finansiering av ikke utbygde loft.

I forbindelse med utbedring av takene ble det vedtatt å heve disse og bygge ut loftet for totalt 110 andelseiere. Det var i vedtaket for loftsutbyggingen en forutsetning fra generalforsamlingen at de som ikke ønsket å ta i bruk loftsarealet, eller ikke hadde loft, ikke skulle ha noen økonomisk belastning for prosjektet.

Den enkelte utbygger ble tilbudt finansiering av loftet med opptak av ny fellesgjeld eller kunne finansiere på egen hånd og nye eiere som ønsket å bygge ut skulle kunne kjøpe seg inn.

Med denne spesielle finansieringsformen, der fordelingsnøkkelen endres etter som flere tar i bruk loftene, ble det ved innføring av ordningen gjort klart at USBL ikke hadde systemer til å håndtere dette, og da spesielt i forhold til ligningsopplysninger og andel fellesgjeld. Det ble derfor i samråd med USBL avtalt at styret måtte vedlikeholde og gi USBL ligningsopplysninger ved årets slutt.

Følgende gjør at denne løsningen ikke er optimal og krever merarbeid:

- Usbls IT-systemer benytter krysskobling av informasjon i større grad,
- avtaleverket rundt Individualisert fellesgjeld er blitt formalisert og
- den nye bokføringsloven stiller svært strenge krav til dokumentasjon og arkivering

I tillegg er revisjonen mer tidkrevende og laget er for revisjon av 2008-regnskapet belastet med ca kr 15.000,- i ekstra honorar. Dette honoraret dekkes av de som har tatt loftene i bruk..

I tillegg til økte omkostninger tilfredsstiller nåværende ordning ikke de nye kravene til håndtering av individuell fellesgjeld, og revisor har vært svært tydelig på at denne ordningen bør avvikles.

Som en konsekvens har USBL pr i dag stoppet ordningen med individuell nedbetaling på alle lagets lån.

Styrets oppfatning har hele tiden vært at når antall ikke utbygde loft nærmer seg fem bør de resterende råloft overtas av laget som helhet.

Pr i dag gjenstår 17 loft som ikke er innredet/tatt i bruk og det kan derfor ta tid før ovennevnte forutsetning kan innfris.

Styret foreslår derfor at de som i dag har tatt i bruk sine loft og betjener rentene på lånet som finansierer de 17 loftene også overtar sin andel av fellesgjelden og starter nedbetaling av denne.

Hellerudtoppen Borettslag

Samlet restgjeld for de 17 loftene utgjør pr i dag kr 4.455.000,-.

Ved å fordele dette på de 93 andelseierne vil følgende fremkomme:

Økt restgjeld	renter og avdrag pr år med dagens rentenivå på 2,8 %	renter og avdrag pr år med rente på 4 %	renter og avdrag pr år med rente på 5 %
47.903,-	1.341,- + 2.661,- = 4.002,-	1.916,- + 2.661,- = 4.577,-	2.395,- + 2.661,- = 5.056,-
	pr mnd 334,-	pr mnd 381,-	pr mnd 421,-

Ovennevnte forutsetter 1. avdrag 01.10.2011 med belastning i husleie f.o.m. 01.04.2011.

Siden alle i dag allerede betaler rentene så vil den reelle økningen bli kr 222,- pr mnd som da dekker avdragene.

Alternativt kan lånet bindes med fast rente, pr i dag 3,1 %.

Når nye tar i bruk sine loft vil hele kjøpesummen bli fordelt og utbetalt de samme 93.

For loft på 2 og 4 roms betyr det pr i dag en utbetaling på ca 3.300,- og for loft på 3 roms ca kr 4.500,-.

Deler av dette (rentedelen) vil måtte innberettes som inntekt.

For å forenkle beregningen av slike utbetalinger vil det ikke være tillat å innfri denne andelen av fellesgjelden.

Viktig å presisere at denne ordningen/vedtaket følger den enkelte leilighet og vil ikke bli avregnet ved salg.

Videre betyr ovennevnte at nye som tar i bruk sine loft vil måtte finansiere dette på egen hånd.

Nye som tar i bruk sine loft betaler byggekost med tillegg av renter fra da råloftet var ferdigstilt.

Alternativt kan de nevnte 93 vedta å selge råloft med rabatt.

For loft på 2 og 4 roms leiligheter utgjør dette pr i dag ca kr 340.000,- og for loft på 3 roms ca kr 455.000,-. Dette inkludert ferdig montert trapp.

Inklusiv en nøktern innredning blir tallene ca kr 450.000,- og kr 600.000,-.

Dette utgjør pr m2 ca kr 16.000,- for 2 og 4 roms leiligheter og ca kr 13.000,- for 3 roms leiligheter.

Etter 01.01.2009 har omsatte leiligheter i laget en snittpris pr m2 på i overkant av kr 30.000,-.

En slik ordning vil igjen gjøre det mulig å foreta individuell nedbetaling av fellesgjelden for alle.

Styrets forslag til vedtak:

Dagens restgjeld for ikke utbygde loft på kr 4.455.000- fordeles på de 93 som pr i dag har tatt i bruk sine loft.

De samme 93 betjener renter og avdrag på sin andel.

Kjøpesummen fra nye som tar i bruk sine loft fordeles og utbetales de samme 93.

Tilgodehavende følger den enkelte leilighet og avregnes ikke ved salg/eierskifte av egen andel.

Hellerudtoppen Borettslag

2.2 Ekstra garasje

For bl.a. å kunne oppbevare lagets stillasje på henger ønsker styret å bygge en garasje i svingen ned til tun 2.

Det er ikke innhentet noe anbud på jobben og garasjen forutsettes bygget av lagets egne ansatte.

Grov kalkyle viser en byggekostnad på kr 125.000,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å bygge garasje som beskrevet i innstillingen.

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp _____

FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, torsdag 28. oktober 2010.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,..... (dato) (underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.