

# PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling 2010 i Hellerudtoppen Borettslag  
avholdt 28. oktober kl 19:00                      Sted: Grendehuset

A.        Møtet ble erklært for lovlig innkalt

## Sak 1: Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt:                      ***Knut Sannem***

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt:                      ***Monika K Thorp***

### 1.3 Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble:                                              ***Elizabeth Dorph og Harald Stølevik***

### 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:                      **39**

Antall fremlagte fullmakter:                                      **11**

**Totalt:                                              50**

### 1.5. Godkjenning av sakliste

Vedtaket: ***Godkjent***

## 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:

- Usbl's 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.

Samlet restgjeld for de 17 loftene utgjør pr i dag kr 4 455 000,-.

Ved å fordele dette på de 93 andelseierne vil følgene 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.

Vedtak: ***Vedtatt mot 10 stemmer.***

**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.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt.***

Protokollen undertegnet av:

---

Elisabeth Dorph  
sign

Knut Sannem  
sign

Harald Stølevik  
sign

Valgt av generalforsamlingen

møteleder

Valgt av generalforsamlingen