

Bygdø, 14. januar 2011

Til andelseierne i Grandeløkken borettslag

INFORMASJONSBREV NR 4 - 2010/11

Ligningsverdien på boligene

Andelseierne skal nu ha mottatt fra Skatteetaten skattekort 2011 og grunnlag for skattekort 2011, med ligningsverdi for boligen angitt i forhold til en teoretisk markedsverdi basert på antall kvadratmeter boligflate, beliggenhet etc. Den angitte ligningsverdi synes, for de som har latt høre fra seg, å ligge på mer enn det dobbelte av tidligere ligningsverdi. Eftersom boligene i borettslaget er gjenstand for et regelverk og vedtekter som ikke tillater fri omsetning, men fortsatt skal omsettes til en pris som er regulert på basis av byggekostnadsindeks, er det klart at de mottatte ligningsverdier er feil og vil kunne føre til for høy skatt.

Styret vil oppfordre alle til å endre den mottatte ligningsverdi, ved å sende inn det mottatte endringsskjema til Skatteetaten, og gjerne sammen med vedlagte brev fra borettslagets styre. Som grunnlag for å fastsette riktig ligningsverdi må du ha den opprindelige kostpris – kjøpesummen for boligen i 1984/85. For de som har kjøpt boligen i annen hånd fremkommer opprindelig kostpris øverst i det prisfastsettelsesskjema fra BBE som man mottok ved kjøpet. Dersom du ikke kan finne opprindelig kostpris vil Hild Mowinckel eller Lars Markhus kunne hjelpe deg ved å søke i borettslagets arkiv.

BBE har utregnet maksimal salgpris (riktig markedsverdi) for 5 boliger. For disse 5 boligene fremkommer maksimal salgpris som et resultat av kostpris multiplisert med en faktor som varierer mellom 2,48 og 2,56. For å gjøre det enklere ber vi i vedlagte brev Skatteetaten akseptere en markedsverdi pr 1.1.2011 lik kostpris multiplisert med 2,5, og at ligningsverdien så settes til 25% av dette.

For å endre ligningsverdien av boligen kan du derfor:

- Multiplisere opprindelig kostpris med 2,5 og ta 25% av resultatet og notere tallet i endringsskjemaet som ny ligningsverdi. ($\text{Kostpris} \times 2,5 \times 25/100 = \text{ny ligningsverdi}$)
- På endringsskjemaet (på baksiden, i feltet for "andre opplysninger") påføres følgende tekst: ***"Boligen tilhører Grandeløkken borettslag som har vedtektsfestet maksimalpris som følger Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks. Se også vedlagte brev fra borettslaget."***
- Sende endringsskjemaet og vedlagte brev til Skatteetaten snarest.

For ordens skyld: Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sitt forhold til skattevesenet. Styret har ikke særskilt kompetanse i skattespørsmål, og gir ovenstående informasjon etter beste skjønn.

Kjellberg-saken

Efter utfallet av den ekstraordinære generalforsamling den 8.12.10 er borettslaget nu ikke lenger partshjelper i den kommende lagmannsrettsak. I den forbindelse har man også blitt enig med BBE om at rettskraftig dom i den verserende rettstvist vil bli lagt til grunn for prisberegningen ved all senere omsetning av boliger.

Som nevnt under generalforsamlingen fikk styret i begynnelsen av desember omsider tilgang til den avtalen som i desember 2008 ble inngått mellom Kjellbergs og det daværende styret i borettslaget om dekning av Kjellbergs utgifter til rettsaken. Som også nevnt ble det bestilt en juridisk betenkning vedrørende avtalen fra advokatfirmaet Wikborg Rein. Denne betenkningen foreligger nu, og sammendraget av den rettslige vurderingen vedrørende borettslagets plikter under avtalen med Kjellbergs lyder slik:

”Vi har lagt til grunn at det mest sannsynlig ble inngatt en avtale mellom borettslaget og Kjellberg. Innholdet i denne avtalen er for det første at borettslaget skal dekke Kjellbergs eventuelle ansvar for motpartens sakskostnader. For det andre, når det gjelder Kjellbergs egne sakskostnader, mener vi det er best holdepunkter for at borettslagets ansvar er begrenset til å stille sin rettshjelpsdekning til disposisjon for Kjellberg. Kostnader utover denne dekningen bør Kjellberg kreve dekket av de øvrige dødsboene. Borettslaget kan derfor henvisse Kjellberg til dødsboene for ytterligere dekning av sine sakskostnader.

Selv om avtalen mellom borettslaget og Kjellberg skulle være mer vidtgående og omfatte alle de sakskostnader Kjellberg pådras som følge av rettsaken, så mener vi borettslaget kan si seg ubundet av avtalen. Dette vil også gjelde for borettslagets potensielle ansvar som ligger i at Kjellberg kan bli dømt til å betale motpartens sakskostnader. Det er ikke noe tvil om at avtalen, slik forstått, skulle vært godkjent på generalforsamling med to tredjedels flertall, jf borettslagsloven § 8-9 nr. 6. Vi mener også at en slik avtale vil innebære misbruk av styrets stilling, jf borettslagsloven § 8-15. Dette er kompetansemangler som vi mener Kjellberg som andelseier i det minste burde ha kjent til, og det vil stride mot redelighet og god tro å gjøre avtalen gjeldende.”

På denne bakgrunn har styret tilskrevet Kjellbergs og advokat Hjort og informert om dette, og tatt forbehold om å kreve tilbakebetalt allerede utbetalte beløp som måtte gå utover hva borettslaget er forpliktet til.

Førjulsfest

Den 15. desember ble det holdt førjulsfest på Grendehuset for beboerne. 26 beboere møtte frem til et festpyntet lokale og nøt godt av Dag Erik Nordlies kyllinggryte etc, Olaug Jesnes' julekaker samt sang, taler og poesi. Stemningen var høy og humøret strålende. Det var 8 år siden sist en slik fest var arrangert, og det var liten tvil i forsamlingen om at dette burde gjentas. Så vi takker den iherdige festkomite – Olaug Jesnes, Diana Haakonsen og Berit Arnesen – og ber dem være forberedt på å arrangere en sommerfest en gang i juni.

Kulturaften

Beboerne bes holde av kvelden onsdag den 16. februar. Da vil Dag Erik holde foredrag i Grendehuset med høydepunkter fra Bygdøs gamle historie. Du vil få nærmere beskjed.

For styret i Grandeløkken borettslag
Knut Christiansen

Vedlegg

Brev til Skatteetaten