

FORDELINGSNØKKELE FOR FELLESKOSTNADER / GRUNNLEIE I GANGSÅS BORETTSLAG

Kjære alle sammen!

Tusen takk for oppmøte og engasjement ifm. beboermøtene våre.

Selv om godt over halvparten av beboerne i borettslaget allerede har gitt sitt skriftlige samtykke til ny fordelingsnøkkel, skjønner vi at noen av dere fortsatt er i tvil om hvorvidt dere skal skrive under på samtykkeerklæringen.

Vi har etter beste evne forsøkt å forklare hva ny fordelingsnøkkel for felleskostnadene innebærer. Likevel ser vi i ettertid at en del av informasjonen vi ga under møtene, kan ha blitt utydelig og til dels feilaktig framstilt eller misforstått. Dette må vi ta vårt ansvar for.

La oss derfor prøve å avklare noen forhold og begreper:

SAMTYKKEERKLÆRING

Ny fordelingsnøkkel innebærer en justering av grunnlaget for fordeling av felleskostnader mellom boenhetene. Denne endringen krever skriftlig samtykke fra hver og en av dere for å kunne innføres.

FELLESKOSTNADER (FK)

Felleskostnadene er alle kostnader som borettslaget har. Disse felleskostnadene omfatter: lønn, personalkostnader og styrehonorar, revisjons- og forretningsførerhonorar, konsulenthonorar (Bonord og andre faginstanser), reparasjon og vedlikehold o.l., drifts- og serviceavtaler, TV/Internett, forsikring, kontingenter, kommunale avgifter, andre driftskostnader (som gressklipping, snøbrøyting, vedlikehold av utstyr og uteområder o.l.).

Det er summen av disse kostnadene som utgjør **Grunnleien**.

I tillegg vil felleskostnadene for den enkelte også omfatte renter og avdrag på lån knyttet til det enkelte felt og månedlig kostnad for tilknytning til fiber (data- og telekommunikasjon).

Enkelte særkostnader som trappevask o.l. fordeles på de feltene de hører hjemme.

GRUNNLEIE

Dette er altså summen av felleskostnadene unntatt renter, avdrag og fiber. Det er kun grunnleien som fordeles etter fordelingsnøkkel. Fiber holdes utenfor og renter og avdrag bestemmes av banken og de betingelsene som kan oppnås der for de enkelte lånene.

Grunnleien fordeles i dag etter nåværende fordelingsnøkkel, som baserer seg på en foreldet måte å beregne areal pr. boenhet på. Boenhetens areal delt på borettslagets samlede areal angir hvor stor andel av felleskostnadene til fordeling som, den enkelte boenhet skal betale.

NY FORDELINGSNØKKELE OG BRUKSAREAL (BRA)

F.o.m. i år er det innført en ny og pålagt beregningsmåte for det arealet man som beboer disponerer. Dette avløser utdaterte begreper som boareal (BOA), bruttoareal (BTA), p-rom, s-rom osv.

Den nye arealberegningen som skal benyttes i f.eks. markedsføring og forsikring av boliger, er **bruksareal (BRA)**. Dette betyr kort sagt alt areal som befinner seg innenfor boenhetens fire vegger (oppholdsrom, soverom, boder, trapperom, bad, vaskerom o.l.).

Dette gir et riktigere bilde av hva den enkelte beboer faktisk disponerer av areal. I vårt borettslag har vi også tatt med i bruksarealet også de bodene som hver blokkleilighet disponerer alene.

Det nye arealet for den enkelte boenhet deles på summen av bruksareal i borettslaget. Vi får da en justering av den gamle fordelingsnøkkelen til en ny og åpenbart mer **rettferdig fordelingsnøkkel** for lagets grunnleie.

Det er denne fordelingsnøkkelen som kommer til uttrykk nederst på den enkelte beboers samtykkeskjema; f.eks. 130/16738. Det første tallet er bruksarealet for din boenhet. Det andre tallet er borettslagets samlede bruksareal.

Oversikten over endringene i grunnleien (arket med alle kolonnene) ligger på facebookgruppa og på nettsiden vår. Den er i tillegg delt ut i postkassene til de som ikke leverte samtykkeerklæring ifm. møtet på Thon 10.10.24.

Ny grunnleie ligger i nest siste kolonne. Endringen ligger i siste kolonne. De sorte tallene viser økning og de røde tallene viser reduksjon i grunnleien.

Ta sum felleskostnader (Sum FK i skjemaet) og legg til / trekk fra endringen, så har du din nye husleie.

Det dere skriver under på, er kun et samtykke til at vi endrer den gamle fordelingsnøkkelen til en ny, mer tidsriktig og rettferdig fordelingsnøkkel for fordeling av grunnleien.

VIKTIGE POENGER

- **Den gamle fordelingsnøkkelen har vært i bruk i mange år. Den nye endrer ikke på bruken av fordelingsnøkkel.**
- **Den nye fordelingsnøkkelen angir fortsatt fordeling av en del av felleskostnadene, men gir ikke styret noen nye fullmakter utover de vi allerede har iht. lov og vedtekter.**
- **Den nye fordelingsnøkkelen har i seg selv ingen ting å gjøre med fordeling av f.eks. renter og avdrag på lån.**
- **Styret kan forhandle fram bedre betingelser for nåværende låneportefølje, men kan ikke endre på fordelingen av denne, uten generalforsamlingens samtykke.**
- **Opptak og fordeling av nye lån må også fortsatt besluttes av generalforsamlingen.**

OPPFORDRING TIL Å SIGNERE SAMTYKKEERKLÆRING

Vi håper ovennevnte redegjørelse var avklarende. Så håpet vi også at alle kan hjelpe oss i prosessen mot en mer oversiktlig, funksjonell økonomi og en mer rettferdig fordeling av felleskostnadene.

Dette gjør dere ved å signere på samtykkeerklæringen.

Om ønskelig kan vi arrangere et nytt informasjonsmøte for de som fortsatt er usikre, der BoNord vil delta og svare på spørsmål. Gi gjerne tilbakemelding på dette.

Ta gjerne kontakt med oss for ytterligere avklaring.

Med vennlig hilsen

Styret