

Hva vil det si å være andelseier i et borettslag?

Hva eier jeg?

Hvordan fordeles kostnadene?



Som beboer i et
borettslag har man
bruksrett til en
bolig i
eiendommen.

Man eier altså ikke selve boligen,
men en andel i borettslaget med
bruksrett til en bestemt bolig.

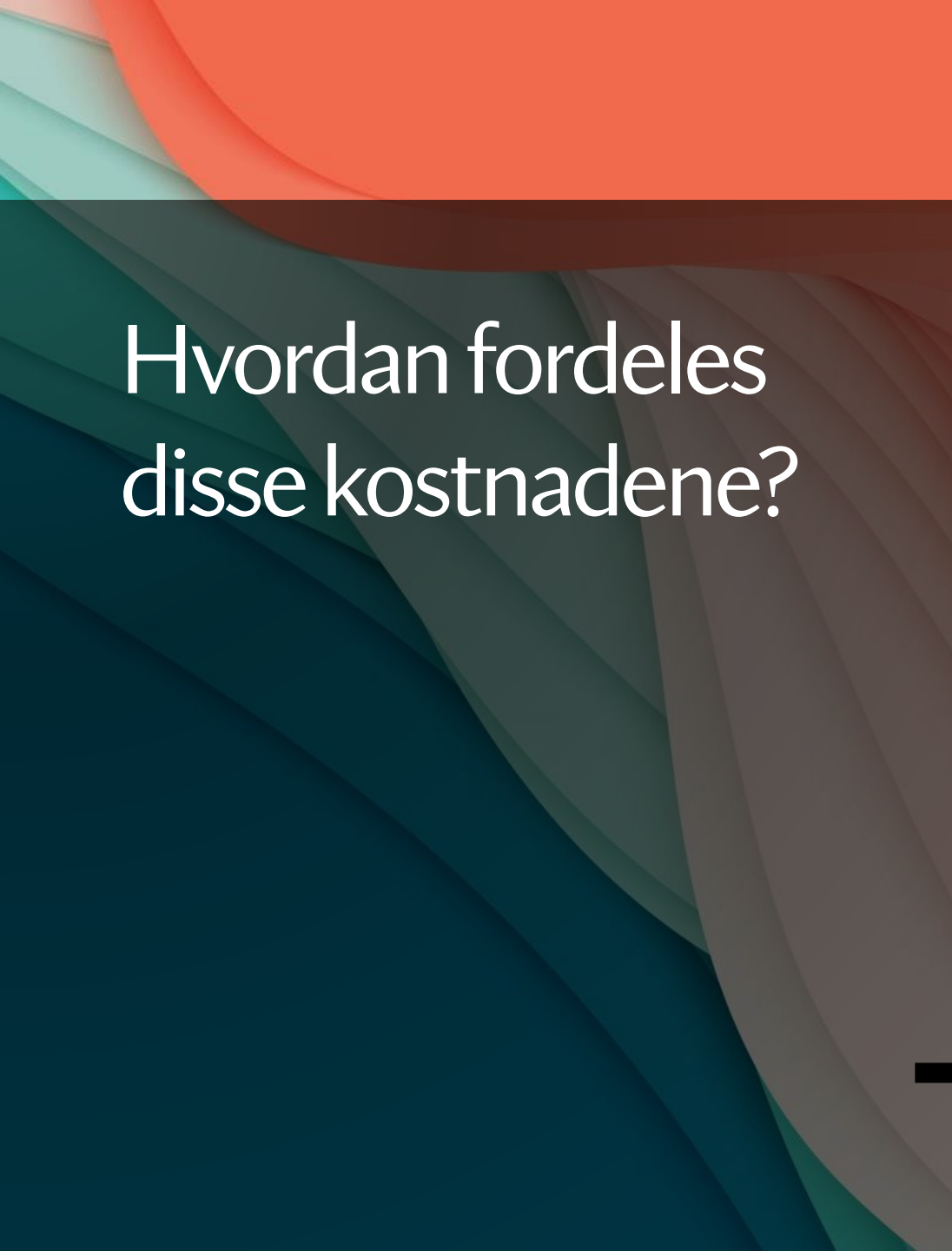




I et borettslag
betaler du
felleskostnader
hver måned.



- 
- En del av felleskostnadene går til å betale renter og avdrag på fellesgjelden
 - mens resten dekker driftskostnader som kommunale avgifter, oppvarming, garasjeplass, utvendig vedlikehold og vaktmestertjenester.



Hvordan fordeles disse kostnadene?

- 
- Hovedregelen er at felleskostnadene fordeles mellom andelseierne etter fordelingsnøkkelen.
 - Fordelingsnøkkelen er i utgangspunktet fastsatt i bygg- og finansieringsplanen.
 - Det er naturlig at kostnadene fordeles etter andelseiernes forholdsmessige andel av verdiene.
- 

Hva innebærer dette?



Fordelingen av kostnadene er beregnet ut fra verdien av det du eier.

Denne verdien beregnes i hovedsak ut fra areal.



Hva er en fordelingsnøkkel?

Fordelingsnøkkelen er grunnlaget som brukes til å fordele kostnadene på en mest mulig rettferdig måte.

Fordelingsnøkkelen baseres ofte på areal eller verdi – eller en kombinasjon av flere forhold.

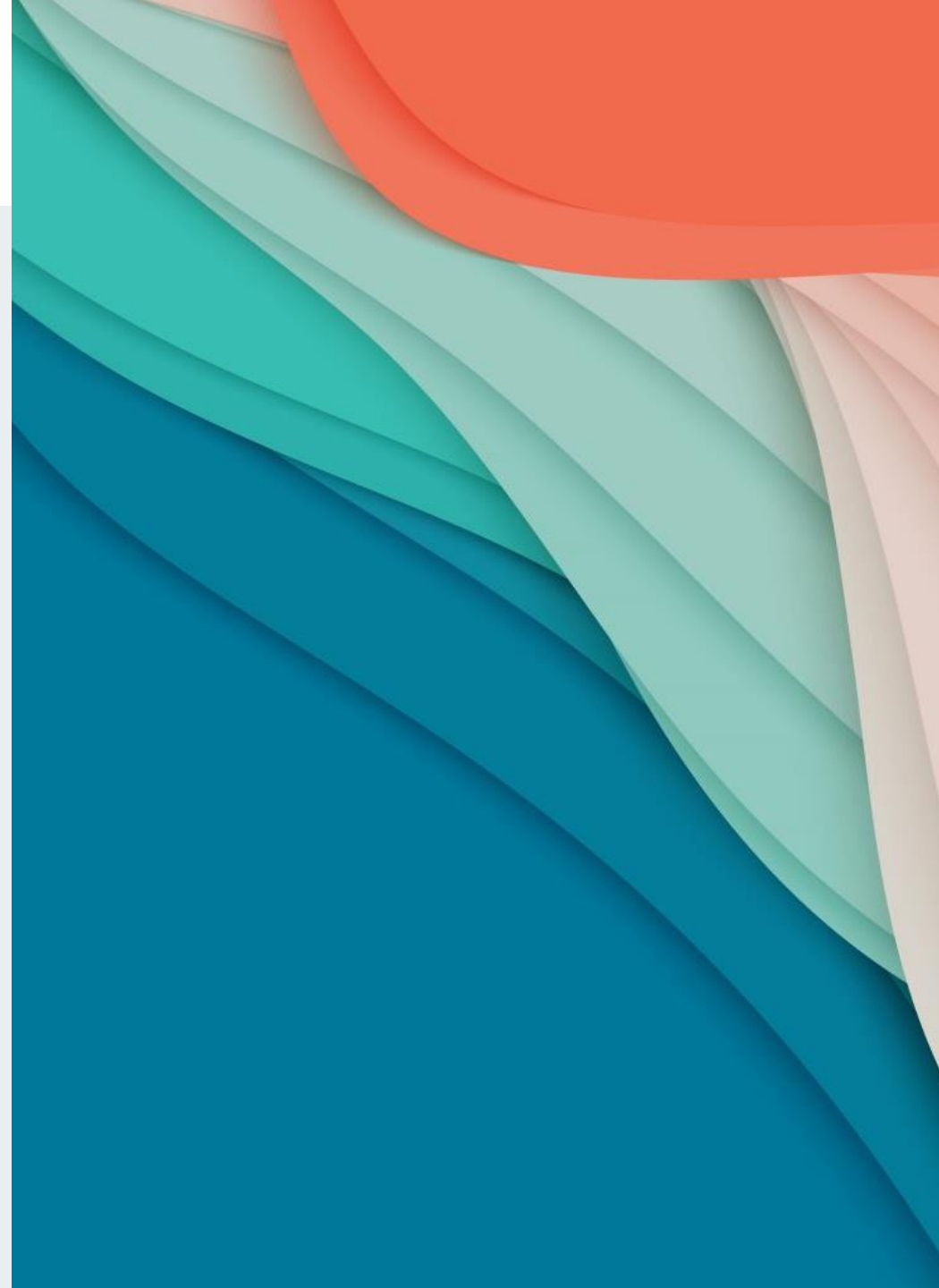


Hvorfor bør denne endres?

I Gangsås Borettslag er det oppdaget en ujevnhet i fordelingsnøkkelen. Det vil si at helt like leiligheter, har forskjellige felleskostnader.

Dette er noe som forsterkes ved at dere er delt inn i flere felt, og på mange måter ikke fungerer som et borettslag.

Styret står også ansvarlig for forvaltning av bygningsmassen – noe som vil være en usikker oppgave med seks forskjellige felt, med forskjellig bygningsmasse og forskjellige behov.





Hva er
konsekvensen av å
signere
samtykkeskjemaet?



-Det betyr at kostnadene blir fordelt på en mer rettferdig måte, nemlig ut fra areal. De som benytter størst bruksareal, betaler mer til fellesskapet – og de som har mindre bruksareal betaler mindre.

Dette vil da gi et mer rettferdig grunnlag for videre drift av borettslaget.





Som borettslag er
det nettopp
fellesskapet som er
det viktige.

- Dette gjør seg gjeldende ved f.eks låneopptak, hvor en får bedre betingelser ved at en setter hele boligmassen som grunnlag for pant – ikke bare det enkelte feltet.
- Det betyr også at en står samlet om kostnader som reparasjon og vedlikehold av bygg – enten det gjelder feltet du bor i eller ikke.
- “Neste gang er det deres tur”



Fra 6 til 1 Felt

- Endring av fordelingsnøkkelen er selve grunnlaget for å kunne slå sammen alle feltene til ett borettslag med felles budsjett, og felles regnskap.
- Dette er nesten en forutsetning for å kunne drifte borettslaget på en oversiktlig, kostnadsbesparende og rettferdig måte videre.



Hva betyr dette for renter og avdrag på dine lån?

- Endring av fordelingsnøkkelen påvirker IKKE renter og avdrag på dagens lån. Renter og avdrag oppdateres fortløpende etter bankens nåværende rentesats.
- Lån som per nå er fordelt per felt, vil fortsette akkurat som før.



Hvilke fordeler vil dette gi borettslaget på sikt?

- En vil få en bedre og mer oversiktelig økonomi da dere på grunnlag av endring av fordelignsnøkkelen vil kunne gå fra å være 6 forskjellige felt, med forskjellige budsjetter og regnskap – til et felles felt.
- Dere vil kunne oppnå bedre betingelser på fremtidige lån, ved å kunne favne større prosjekter, og dermed også slippe flere smålån.
- Det blir enklere, og dermed også mer kostnadsbesparene og drifte prosjekter.
- Unngår unødig flekkvis renovering – slik at en kan oppnå grønn finansiering.



En gylden mulighet!

- Hvert felt har nå forholdsvis lik økonomi, mye takket være likviditetslånene.
- På dette tidspunktet er også bygningsmassen i så lik stand som en kan komme.
- En vil derfor kunne fungere samlet som ett felt ved nye låneopptak og fremtidige prosjekter.
- Enklere å fordele kostnader – men ikke minst inntekter.
- Mulighet til å oppnå grønn finansiering da man kan omfatte hele borettslaget i prosjektet.