

NY FORDELINGSNØKKEL FASTE KOSTNADER

Styret ønsker å gi hjemmelshaverne i Gangsås Borettslag en statusoppdatering på vår prosess med endring av fordelingsnøkkelen. Fordelingsnøkkelen er som kjent det grunnlaget som avgjør hvordan felleskostnadene skal fordeles. Det mest vanlige er at disse kostnadene fordeles ut fra boareal. De som har størst plass, skal betale litt mer av felleskostnadene enn de som har litt mindre plass. Og kanskje enda viktigere, like leiligheter skal betale like mye.

Status

I skrivende stund har 148 hjemmelshavere skrevet under samtykkeskjemaet – noe som betyr at vi kun mangler 7 underskrifter. Nå opplever vi at noen ikke svarer på henvendelser fra styret, og noen oppfattes fortsatt å være i tvil om hva ny fordelingsnøkkel vil si. Det er på bakgrunn av dette at vi ønsker å presisere ytterligere hva denne situasjonen vil bety for borettslaget.

Når man bor i et borettslag, må man som kjent forholde seg til de andre som også bor i det samme borettslaget. Dette burde nesten si seg selv. Man er avhengige av et samarbeid for å kunne gjøre felles avtaler som gjelder renovering, parkering, brøyting, strøm, forsikring etc. Det minste man må kunne forvente er at beboerne svarer på henvendelser fra styret, slik at man ikke unødig forsinket prosesser eller påfører unødvendige kostnader som følge av forsinkelser. I dette tilfellet har det vært problematisk å få tilbakemelding fra enkelte.

I løpet av denne prosessen har det også framkommet en del problemstillinger hvor grunnlaget ikke stemmer helt med det vi har informert om, samt at det har blitt framholdt konsekvenser som ikke er reelle i denne sammenhengen.

Hva innebærer en endring i fordelingsnøkkelen?

Endring av fordelingsnøkkelen er kun for å rette opp ujevnheter i borettslaget, som vi så mange ganger har fått spørsmål om før denne prosessen startet. Enkelte beboere har tatt kontakt da det har kommet frem at like leiligheter / leiligheter med likt boareal faktisk ikke har den samme grunnleien. I tillegg har det vært slik at de som har garasjeplass på borettslagets eiendom, ikke har betalt for dette privilegiet – samtidig som andre beboere som ikke har tilgang til disse garasjene, ikke får kompensasjon.

Det er ikke riktig at det skal være slik. Derfor ønsker vi å rette opp i dette før man eventuelt i fremtiden skal renovere borettslaget – og hvor en da får et låneopptak på toppen av det som allerede er urettferdig. Det vil da skape uforholdsmessige forskjeller mellom helt like leiligheter – noe som igjen vil gjøre det vanskelig å forklare til nye kjøpere hvorfor det er slik.

Fordelingsnøkkelen jevner altså ut forskjellene så god som mulig – slik som vist i regnearket som ble lagt frem på beboermøtet, og som også ligger tilgjengelig i portalen og på borettslagets nettside. De som benytter garasjeplass betaler nå en beskjeden sum for dette per mnd., på lik linje med beboere i andre borettslag. Dersom man signerer tilslutningsskjema har det altså ingenting å gjøre med hvorvidt man har parkering eller ikke.

Ny fordelingsnøkkel vil heller ikke slå negativt ut dersom en skal selge en leilighet. Det vil heller vise at borettslaget har et logisk og rettferdig økonomigrunnlag. Det anbefales at de som har mottatt informasjon som sier noe annet, kan ta kontakt med Bonord, som igjen kan videreformidle dette til eiendomsめglere som kjenner denne typen problematikk.

Ikke full tilslutning - konsekvenser

Styret har altså bedt om hjelp fra hjemmelshaverne i borettslaget vårt til å få på plass en mer rettferdig fordeling av felleskostnadene. Dersom styret ikke får tillit fra de 7 gjestående

hjemmelshaverne, vil arbeidet med overgang fra avdelingsregnskap til ett felles regnskap fortsette ut fra dagens grunnlag. Styret har tidligere informert om at det er vanskelig å ha oversikt over borettslagets økonomi, når den er oppdelt slik den er nå. Det er også vanskelig for styret, som faktisk står ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen, samt å ha den totale oversikten over tilstanden på alle byggene. Styret opplever det heller ikke forsvarlig å ha med seg 6 forskjellige regnskap inn i et fremtidig renoveringsprosjekt. Det vil også være et fordyrende ledd på mange måter – slik vi har belyst tidligere.

Styret har i flere runder prøvd å få dette frem til beboerne, men dersom de 7 siste ikke stoler på vår vurdering og dermed etter vårt syn ikke ønsker å få på plass et mer rettferdig grunnlag, umuliggjør dette endring av fordelingsnøkkelen. Styret har da ingen annet valg enn å fortsette grunnundersøkelsene til det forestående renoveringsprosjektet, på det økonomiske grunnlaget som er nå. Skulle det da i ettertid vise seg at noen synes det blir urettferdig, vil ikke styret kunne gjøre så mye med saken, fordi vi mangler de siste underskriftene.

Dere er selvsagt kjent med at innføring av ny fordelingsnøkkel krever underskrift fra alle hjemmelshaverne. Akkurat i dette tilfellet blir det dessverre slik at 7 stykker faktisk bestemmer hva de resterende 148 beboerne kan gjøre.

Styret har brukt mye tid på å sette seg inn i hva som lønner seg og hva som blir til det beste for borettslaget. Styremedlemmene representerer faktisk nesten alle feltene. Det vil si at noen styremedlemmer vil oppleve økning mens noen vil oppleve reduksjon i felleskostnadene – på samme måte som resten av beboerne. Likevel er de alle enige om at dette blir det mest riktige å gjøre, til beste for borettslaget.

Imidlertid kan ikke denne prosessen vare evig. All den tiden som går med til nye informasjonsmøter, etc., er selvsagt kostbart. Derfor oppleves det spesielt uheldig at enkelte ikke gir tilbakemelding.

Videre planlegging

Det kan heldigvis ikke besluttes at boligmassen ikke skal vedlikeholdes. Dersom det skal gjøres oppgraderinger ut over styrets mandat, er en ikke avhengig av fullstendig tilslutning. Evt. låneopptak i denne sammenheng besluttes av generalforsamlingen ved flertallsvedtak. Arbeidet mot et fremtidig renoveringsprosjekt vil derfor fortsette. Det samme gjelder endring fra 6 til 1 regnskap.

Vi gjør nå et siste forsøk på å forklare hvorfor det er så viktig å få inn de siste underskriftene. Dersom dere bestemmer dere for å signere, kan signert skjema legges i postkassen til styret utenfor oppgang 6 i den første blokka ved innkjøringen til Vollen.

Frist for dette settes til 27. januar 2025.

Vi ber igjen om at de som fortsatt er i tvil eller har spørsmål, tar kontakt med styret – eller med Bonord, ved Hege Arnesen; tlf. 95 80 62 92.

Med vennlig hilsen

Styret
AL Gangsås Borettslag