

AL GANGSÅS BORETTSLAG

FELLES ANSVAR, FELLESAREALER, FELLES REGNSKAP OG FORDELINGSNØKKEL

Avklaringer etter ønske fra beboerne på beboermøte og ekstraordinær generalforsamling 27.11.25.

1. Borettslagets historie – hva har ført til dagens utfordrende situasjon?
 2. Fellesarealer – ansvar og kostnadsfordeling.
 3. Felles ansvar og felles trygghet.
 4. Hva er felles regnskap kontra feltvise regnskaper?
 5. Felleskostnader / Husleie: Hva betaler jeg for og hvordan fordeles borettslagets kostnader mellom beboerne?
 6. Fordelingsnøkkel.
 7. Hvilke valg har vi?
-

1. Borettslagets historie – hva har ført til dagens utfordrende situasjon?

Jfr. redegjørelse fra advokat Jon-Arne Østvik fra Eurojuris Nord på beboermøtet 27.11.25. Eurojuris er ikke i noe formelt samarbeidsforhold med BoNord. Denne advokaten har mye erfaring fra borettslag i Narvik og andre steder og er engasjert av styret for å få en objektiv og sakkyndig vurdering av situasjonen i vårt borettslag.

- **8.1.72 Stiftelsen**

AL Gangsås Borettslag stiftes. Feltvis utbygging fram til alle boenhetene i de 6 feltene var omsatt og innflyttet i 1979.

- Laget ble fra starten driftet med ett felles regnskap for hele borettslaget og husleien (dekningen av felleskostnadene) ble fastsatt med fordelingsnøkkel ut fra prinsippet om at like boliger skulle betale det samme.

- **24.6.81 Første ekstraordinære gen.fors. – feltvise regnskaper og tilbake igjen.**

-

Ekstraordinær generalforsamling vedtar med 59 mot 23 stemmer å innføre feltvise regnskaper. Husleien skulle nå reguleres feltvis etter de enkelte felts interne økonomi.

- Etter å ha forhørt seg hos NBBL (Norges Boligbyggelag) fant det daværende styret at dette ikke var iht. borettslagsloven. NBBL sa bl.a. at et borettslag er én selskapsrettslig enhet og må sees under ett. Man kan derfor ikke drive borettslaget som om det var flere adskilte enheter. Endring av felleskostnadene (husleie) må skje med samme prosentvise økning for alle.

Styret gjeninnførte da den opprinnelige driften med ett regnskap og lik husleie for like boliger.

- **2.3.82 Andre ekstraordinære generalfors. – feltvise regnskaper**

Etter nytt krav fra noen av beboerne, ble det innkalt til ny ekstraordinær generalforsamling. Her ble det med 32 mot 16 stemmer vedtatt å opprettholde vedtaket fra juni året før om feltvise regnskaper og feltbasert husleie, uten likhetsprinsipp for like boliger. Dette selv om NBBL hadde advart mot dette noen måneder tidligere fordi dette var i strid med Borettslagsloven. Man påpekte at det var høy risiko for å tape et eventuelt søksmål om gyldigheten av vedtaket.

- **10.3.83 Søksmålet**

30 beboere tar ut stevning gjennom advokatfirma med krav om dom for at vedtaket fattet på ekstraord. generalforsamling var ugyldig. I sin begrunnelse viser saksøkernes advokat til at prinsippet for fordeling av husleie ble fastsatt ved opprettelsen av borettslaget og at dette ikke kan endres uten at alle andelshaverne er enige. Videre ble det anført at feltvis fordeling av husleie strider mot det likhetsprinsippet som gjelder for andelshavere i et borettslag. Disse anførselene er fullt ut i samsvar med forståelsen av gjeldende borettslagslov § 5-19.

Av grunner vi ikke kjenner til, kom denne saken aldri opp til doms. Veiledningen og advarselen fra NBBL var imidlertid helt i tråd med advokatfirmaets vurdering av saken.

- **1983 – 2023 Feltvise regnskaper. Ulovlig drift og skjev kostnadsfordeling.**

Driften av borettslaget har fortsatt med feltvise regnskap. Dette ble påtalt både av HABO og revisor, uten at saken så langt ble revurdert. Dagens BoNord har også påpekt disse forholdene, etter hvert som konsekvensene av den ulovlig innførte, feltvise driften har kommet mer og mer til syne; stadig økt skjevhet i husleien, spesielt mellom rekkehusfelt med like boliger, samt store utfordringer med å kunne planlegge vedlikehold da de enkelte feltene har operert med svært ulik økonomi, kostnader med forretningsførsel av 7 regnskaper (6 felt + 1 totalregnskap) m.m.

- **2023 – 2025 Det nye styret – prosess for lovlig drift og riktigere kostnadsfordeling.**

Det nye styret ble også etter hvert oppmerksom på disse forholdene gjennom egenundersøkelse og innspill fra BoNord og revisor. Vi besluttet at det måtte gjøres noe for å korrigere skjevhetene og få samlet økonomien i borettslaget til ett regnskap, slik loven sier.

For å få dette på plass, var det nødvendig med to grep:

- A. Slå sammen økonomien i borettslaget til ett regnskap.
- B. Få på plass en ny, lovlig innført og mer rettferdig fordelingsnøkkel for lagets driftskostnader, som tar hensyn til boenhetenes ulike størrelse og sørger for at boenheter med samme bruksareal (BRA) – altså like boliger – betaler lik andel av driftskostnadene.

På flere felles beboermøter, feltmøter og generalforsamlinger i denne perioden ga styret informasjon om hvorfor det er nødvendig å innføre felles regnskap og få utarbeidet en ny, lovlig og rettferdig fordelingsnøkkel.

På disse møtene ble det også orientert om styrets arbeid med vedlikeholdsplan for borettslaget. For å kunne gjøre dette, var vi avhengig av en tilstandsanalyse av hele boligmassen. Til dette arbeidet ble konsulentfirmaet Norconsult AS benyttet.

- **Høst 2024 Ny fordelingsnøkkel 1**

Styret presenterte en ny fordelingsnøkkel for fordeling av driftskostnadene i borettslaget. Denne nøkkelen var ikke veldig ulik den som ble benyttet da borettslaget ble stiftet. Her ble alle driftskostnadene fordelt etter bruksareal (BRA), slik at like boliger skulle betale det samme.

En slik omlegging krever godkjenning fra samtlige beboere som berøres av dette. Alle skrev under, unntatt en beboer. Dermed var vi like langt.

- **1.1.25 Avvikling av feltvise regnskaper.**

Styret vedtok å avvikle feltvise regnskaper og innføre felles regnskap for Gangsås Borettslag. Dette ble gjort fordi styret anså det som sin plikt å få regnskapsføringen inn i lovlige former, slik vi har blitt anbefalt både av BoNord og fra juridisk hold. Et slikt vedtak trengte derfor ingen full enighet blant beboerne eller vedtak på generalforsamling.

- **Vår 2025 Ny fordelingsnøkkel 2**

Styret inviterte sammen med BoNord til møte med beboeren som ikke hadde skrevet under samtykkeerklæringen for ny fordelingsnøkkel, for å utforske mer hva uenigheten besto i og hvordan vi evt. kunne komme til enighet.

- Et sentralt punkt her var at ikke alle kostnadene burde deles etter areal. En del av dette burde i stedet deles flatt etter antall, slik at alle betalte det samme uansett boligstørrelse. F.eks. snøbrøyting, vedlikehold grøntarealer, honorarer til forretningsfører, styre osv. o.l.
- Styret sa seg enig i dette og bestilte en ny fordelingsnøkkel fra BoNord som skulle ta høyde for dette.
- Vi trodde da at nå var vi i mål med en ny, omforent fordelingsnøkkel.

- **27.5.25 Generalforsamling**

Den nye fordelingsnøkkel ble presentert for beboerne. Den var endret fra sist, ved at 70 % av driftskostnadene fordeles etter boligstørrelse (BRA) mens 30 % fordeles etter antall (alle betaler det samme).

Det ble lagt fram ny oversikt som viste hvilken engangsjustering i husleien som måtte gjøres for den enkelte boenhet for å oppnå like betaling for like boenheter.

Dette ble enstemmig vedtatt – også av vedkommende som tidligere ikke hadde gitt samtykke til den forrige fordelingsnøkkel.

- **Sommer og høst 2025 - Samtykkeerklæring**

Likevel krever som sagt endring av fordelingsnøkkel samtykke fra alle beboerne. Vi måtte derfor ut på en ny runde med å innhente skriftlig samtykke til den nye fordelingsnøkkel.

Nå viste det seg at 3 beboere ikke ønsket å signere samtykke til den nye fordelingsnøkkel. Det ble i tillegg startet en aksjon mot styrets forslag til ny økonomiforvaltning, noe som førte til at flere etter hvert ønsket å trekke sitt samtykke til ny fordelingsnøkkel for borettslagets driftskostnader.

Styret mener at informasjonen som ble gitt fra aksjonsgruppa, var ubalansert og inneholdt både feil og misforståelser.

2. Fellesarealer – ansvar og kostnadsfordeling.

Advokaten besvarte flere spørsmål fra beboerne ang. fellesarealer og felles ansvar i et borettslag. Svarene som ble gitt er tuftet på Borettslagsloven og lovens system og intensjoner om det å bo i et borettslag. Dette kan oppsummeres slik:

- Advokaten slo fast at iht. borettslagsloven er hele boligmassen, alle fellesarealer innendørs og utendørs arealer innafor tomtegrensen, borettslagets eiendom og ansvar.
- Det å bo i et borettslag bygger dermed på fellesskapsprinsippet om at alle beboerne må dele på alle kostnadene ved å drifte og vedlikeholde ovennevnte bygninger og arealer, uavhengig av individuell nytteverdi.
- Konkret betyr dette bl.a. at kostnadene ved drift og vedlikehold av trappeoppganger, vaskerom, felles boder o.l. i blokkene, er hele borettslagets ansvar og skal fordeles på alle andelseierne.
- Det samme gjelder kostnadene ved vedlikehold av f.eks. tak i ett felt. Disse skal også fordeles på alle ut fra en omforent fordelingsnøkkel.
- Det er i strid med borettslagslovens system å operere med feltvise regnskaper og differensiert justering av felleskostnader / husleie mellom felter og boliger.
- Den eneste etter loven gyldige fordelingsnøgkelen for lagets felleskostnader, er den som ble etablert ved stiftelsen av Gangsås Borettslag og som ble praktisert fram til 1981.
- Senere endringer av fordelingsnøgkelen ble gjort ved flertallsvedtak på ekstraordinære generalforsamlinger. Dette kan ikke anses som gyldige iht. loven, fordi ikke alle som ble berørt av dette, hadde gitt sitt samtykke.

3. Felles ansvar og felles trygghet.

- Det å bo i et borettslag innebærer ikke bare felles ansvar. Det gir dermed også felles trygghet, ved at ingen skal bli stående alene igjen med kostnadene, dersom noe skjer med ens egen bolig, blokka eller rekka man bor i, og som utløser behov for ofte dyre tiltak.
- Vi har et borettslag med ulik bygningsstruktur, der nytteverdien av de ulike delene av lagets eiendom kan oppleves forskjellig – eller urettferdig om man vil. Det være seg trappeoppganger, boder, hageflekker, uthus, terrasser o.l.
- Likevel er det nettopp dette som er Gangsås Borettslag og det er her vi bor – alle sammen. Når tiltak må iverksettes knyttet til rekkehusene, skal også 70 blokkleiligheter være med på å betale kostnadene. Når tiltak må iverksettes i blokkene, skal også de 85 rekkehusene delta i spleiselaget. Det er dette som både gir borettslaget som helhet sterkere økonomisk ryggrad og den enkelte beboer større økonomisk trygghet.
- **Det var dette som åpenbart var ment ved etableringen av Gangsås Borettslag.**

4. Hva er felles regnskap kontra feltvise regnskaper?

- Felles regnskap:
 - Det føres kun ett regnskap for hele borettslaget.
 - Overskudd er hele borettslagets overskudd og utgjør lagets samlede disponible midler eller sparepenger.

- Mye mer oversiktlig regnskapsføring.
- Mye lettere for styret å jobbe med.
- Lettere å planlegge vedlikehold.
- All justering av husleien skjer med lik prosentsats for alle.
- Rimeligere forretningsførsel.
- Feltvise regnskaper
 - Hvert felt har sitt eget regnskap.
 - Overskudd for et felt føres som oppsparte midler for dette feltet alene, selv om hele borettslagets bygningsmasse står som sikkerhet for evt. byggelån eller renoveringslån i det feltet.
 - Mindre oversiktlig regnskapsføring.
 - Krevende for styret å ha oversikt.
 - Vanskeligere – mer krevende – å planlegge vedlikehold.
 - Dyrere prosjektering og gjennomføring av totalrenovering.
 - Husleien justeres ulikt mellom feltene.
 - Dyrere forretningsførsel.
- **NB! Bruk av feltvise regnskaper og ulik regulering av husleien mellom feltene er i strid med Borettslagsloven.**

5. Grunnleie / Felleskostnader / Husleie: Hva er hva, hva betaler jeg for og hvordan fordeles borettslagets kostnader mellom beboerne?

A. Grunnleie

- Dette er det hver enkelt beboer betaler for å bidra til dekning av **borettslagets driftskostnader**:
 - Styrehonorar
 - Honorar til forretningsfører og revisor.
 - Honorar til konsulenter som vi kjøper tjenester av, f.eks. ifm. teknisk rådgivning om renoveringsprosjekter, byggeledelse, utarbeidelse av tilstandsrapporter for bygningsmasse, avløpssystem osv.
 - Utgifter til vedlikehold av bygninger og øvrig eiendom som ikke finansieres ved opptak av lån.
 - Vaktmestertjeneste.
 - Snørydding / sommervedlikehold av grøntarealer.
 - Kommunale avgifter.
 - Forsikring.
 - O.L.
- Summen av disse driftskostnadene fordeles mellom beboerne etter en **fordelingsnøkkel** som i utgangspunktet skal godkjennes av alle som berøres av den.
- Grunnleien fordeles i dag hovedsakelig flatt på antall boenheter i borettslaget. Dvs. at alle betaler omtrent det samme, uansett boligstørrelse.

B. Renter og avdrag på lån.

- I tillegg til grunnleien betaler alle andelseierne avdrag og renter på lån som er tatt opp av borettslaget.

C. Fiber

- Alle beboerne betaler et lite beløp pr. måned for tilknytning til fiberkabel som gir oss internett og TV.

D. Felleskostnader / husleie

- Felleskostnadene eller husleien om man vil, som hver beboer betaler inn hver måned etter faktura fra BoNord, er summen av Grunnleien + Renter og avdrag + fiber.

Altså summen av A+B+C.

E. Spesielle betalingsordninger.

- Alle med garasje skal betale en sum til borettslaget for vedlikehold av disse. Forsikring av garasjebygningene inngår i borettslagets forsikring uten tillegg.
- Blokkbeboerne betaler for renhold av trapper og trapperom.
- Blokkbeboerne som bruker felles vaskerom, betaler selv for strøm til vaskemaskin.
- Blokkbeboerne i felt 3 med utvidede balkonger, betaler selv lånet som ble tatt opp i denne smh.

F. Endring av felleskostnadene i AL Gangsås Borettslag

Når vi må øke felleskostnadene pga. økte kostnader, er det **kun Grunnleien som endres**. Renter og avdrag på lån styres av bankens betingelser.

6. Fordelingsnøkkel.

- **Skjevfordelingen** av husleien spesielt mellom rekkehusfelt med like boliger, slik vi har det i dag, gir seg utslag i til dels store forskjeller:
 - Forskjellen i grunnleien mellom de ulike rekkehusfeltene med like boliger/lik BRA, vil ligge på opptil vel 16.000,- kr. pr. år pr. boenhet fra 2026.
 - I tillegg betaler altså de minste boenhetene like mye i f.eks. forsikring og en del kommunale avgifter, som de største rekkehusene.
- **Styrets forslag til ny fordelingsnøkkel**, som ble enstemmig vedtatt på generalforsamlingen 27.5.25, ville ha utjevnet eller fjernet disse meningsløse og urettferdige forskjellene.
- **DET ER DENNE FORDELINGSNØKKELEN VI HAR BEDT ALLE BEBOERNE OM Å GI SKRIFTLIG SAMTYKKE TIL VED Å SIGNERE PÅ UTDELT SAMTYKKEERKLÆRING.**
- **Sier man nei til denne fordelingsnøkkelen**, som altså har som formål å regulere grunnleien slik at **like boenheter betaler likt**, sier man samtidig at det er helt i orden å opprettholde og videreutvikle ovennevnte skjevheter.
- Advokaten slo altså fast på beboermøtet 27.11.25 at den fordelingsnøkkelen som benyttes i dag, er ulovlig innført.

7. Hvilke valg har vi?

Situasjonen i dag er at vi mangler 100 % enighet om forslaget til ny fordelingsnøkkel, ved at noen fortsatt ikke har signert på samtykkeerklæringen og at noen har ønsket å trekke sitt samtykke. Da gjenstår det i utgangspunktet 2 alternative valg:

- a. **Bli enige om å innføre styrets forslag til ny fordelingsnøkkel** for grunnleien slik den ble presentert og vedtatt på generalforsamlingen 27.5.25. Da vil de beskrevne forskjellene i grunnleien bli utjevnet og alle beboerne vi få en engangsjustering av grunnleien. Styrets forslag tar hensyn både til kostnader som bør fordeles etter areal og kostnader som bør fordeles likt.
- b. **Gjeninnføre fordelingsnøkkel fra før 1981** som ble innført da borettslaget ble etablert.
 - i. Dette er den eneste lovlig etablerte fordelingsnøkkel vi har. Den har som prinsipp at like boliger skal betale det samme ut fra størrelsen på boligene – altså i praksis etter BRA.
 - ii. Denne fordelingsnøkkel er etter styrets mening, dårligere enn vårt forslag, bl.a. fordi den ikke tar hensyn til at en del kostnader bør deles likt på alle og ikke bør deles etter areal. F.eks. ulike honorarer for kjøp av tjenester, snøbrøyting, sommervedlikehold av utearealer o.l. På den andre siden er det helt urimelig at alle skal betale lik forsikringspremie og kommunale utgifter, uavhengig av boligstørrelse.

Dersom vi ikke kan enes om den nye fordelingsnøkkel a) er konsekvensen at alternativ b) må brukes fra nå.

- ❖ VI BER ALLE OM Å LESE NØYE GJENNOM DET VI HAR BESKREVET OVENFOR.
- ❖ DERE SOM ENTEN HAR GITT BESKJED OM AT DERE ØNSKER Å TREKKE SAMTYKKE TIL STYRETS FORSLAG TIL NY FORDELINGSNØKKE, ELLER SOM ENNÅ IKKE HAR SIGNERT PÅ SAMTYKKEERKLÆRINGEN, BES OM Å TENKE GJENNOM SITT STANDPUNKT PÅ NYTT.

VI BER OM TILBAKEMELDING FRA DERE PÅ

**MIN SIDE (BONORD.NO)
ELLER PÅ EPOST: LEDER@GANSAA.S.NO**

INNEN 19.12.25.