



## GANGSÅS BORETTSLAG

- Et godt sted å bo
- Vi bryr oss om hverandre

**VELKOMMEN TIL BEBOERMØTE 14.10.25**

# BEGREPSAVKLARINGER

- Grunnleie
  - Det hver enkelt beboer betaler for å dekke borettslagets driftskostnader og sparekapital.
- Felleskostnader
  - Grunnleien + renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.
  - Dette er det som ofte kalles «husleie».
- Fordelingsnøkkel
  - Erfaringsbasert formel / oppskrift på hvordan grunnleien skal fordeles mellom boenhetene.
- Fordeling etter 70/30 - prinsipp
  - 70 % av kostnadene fordeles etter bruksareal.
  - 30 % av kostnadene fordeles likt etter antall boenheter.
- Bruksareal (BRA)
  - Det arealet hver andelshaver disponerer av borettslagets samlede areal.
  - Boenhet (leilighetens / rekkehusets totale areal + egne / «private» boder)
- Fellesareal
  - Alt areal på borettslagets eiendom utenom BRA som ikke kan knyttes til en enkeltandel.

# Hva er en fordelingsnøkkel?

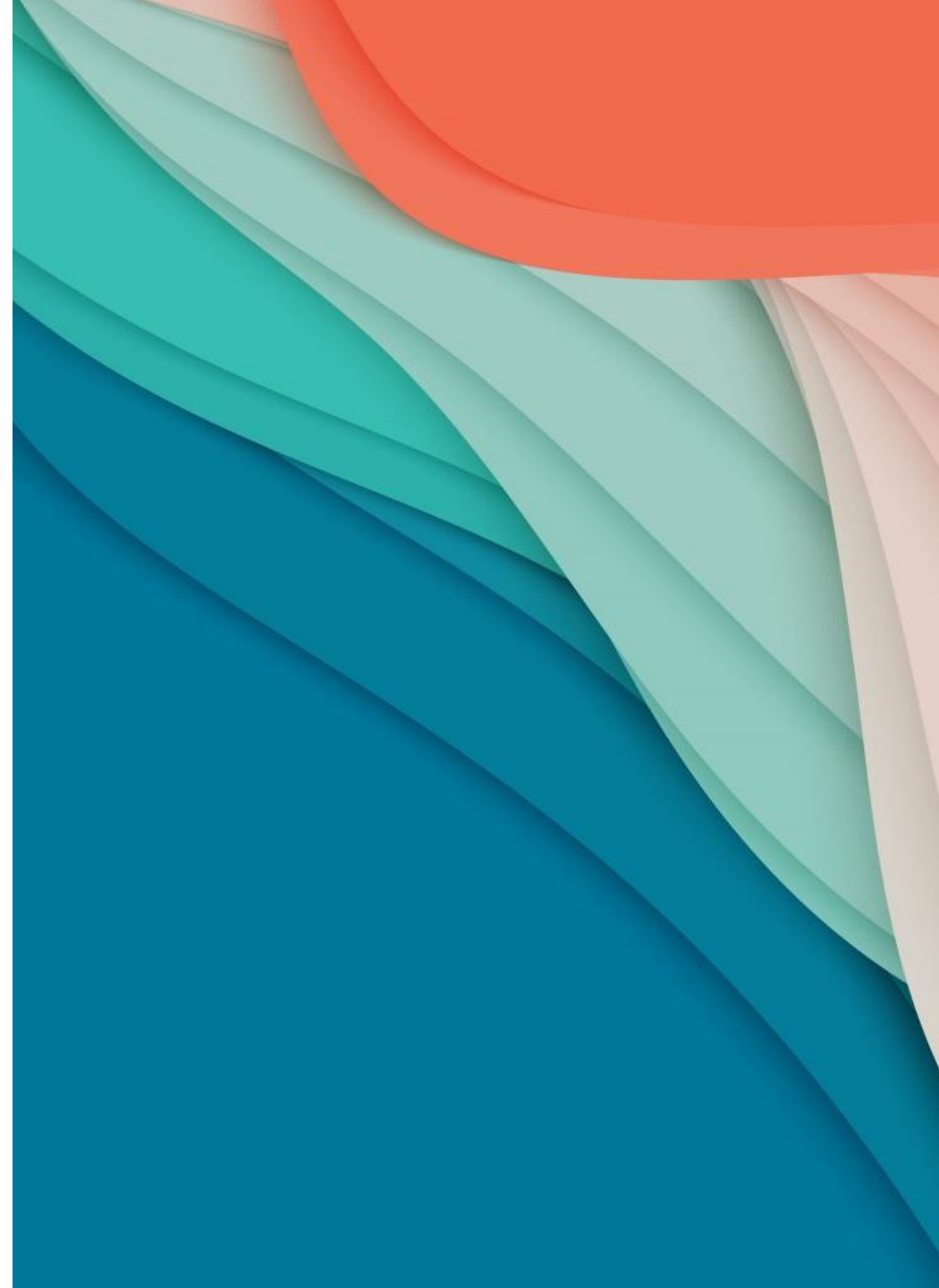
Fordelingsnøkkelen er grunnlaget som brukes til å fordele kostnadene på en mest mulig rettferdig måte.

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.
- 1338,- kr. i differanse for rekkehusene.
- Generelt er det også misforhold mellom den enkelte boenhets grunnleie ift. hvor stort BRA enheten har av GBL sitt totale BRA.
- Dette er noe som over tid er forsterket ved at vi har vært delt inn i felt, og på mange måter ikke har fungert som et borettslag.
- Grunnleien skal stå i forhold til eget BRA.
- Like store boenheter skal ha lik grunnleie.





# Hva er konsekvensen av å signere samtykkeskjemaet?

- Jfr. presentasjon og vedtak på GF 27.5.25.
- Man aksepterer at kostnadene blir fordelt på en mer rettferdig måte.
- 70% av driftskostnadene fordeles etter areal.
- 30% av driftskostnadene fordeles likt på antall boenheter.
- Gi et mer rettferdig grunnlag for framtidig kostnadsfordeling og økonomisk 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 felt til 1 borettslag

- 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?

- Bedre og mer oversiktelig økonomi
- Fra 6 forskjellige felt, med forskjellige budsjetter og regnskap – til 1 felles felt / borettslag.
- 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!

- I dag er bygningsmassen i så lik stand som den kan komme.
- Man vil derfor kunne fungere samlet som ett borettslag ved nye låneopptak og fremtidige prosjekter.
- Enklere å fordele både kostnader og inntekter.
- Mulighet til å oppnå grønn finansiering da man kan omfatte hele borettslaget i prosjektet.

# HISTORIKK

- 2024: Flere beboermøter
  - Info om borettslagets fordelingsøkonomi og utfordringene ved feltvis økonomi / regnskap.
  - Skjevheter og urettferdig fordeling av kostnader mellom boenhetene.
- 1.1.25 Avvikling av feltvise regnskap og overgang til felles regnskap for hele borettslaget (styrevedtak).
  - Forutsatte innføring av ny og mer rettferdig fordelingsnøkkel.
- Vår 2025
  - Utarbeidet ny fordelingsnøkkel for grunnleien (driftskostnadene i borettslaget) etter 70/30 - prinsipp.
  - Mai 2025: Vedtatt av styret.
  - 27.5.25: Vedtatt enstemmig av generalforsamlingen.
- Ny fordelingsnøkkel krever i tillegg at alle beboerne gir skriftlig samtykke.
  - Pr. i dag har 152 av 155 beboere / andeler signert på samtykkeerklæringen.

➤ **MANGLER FULL KONSENSUS FOR NY FORDELINGSNØKKE**

# STYRETS SITUASJON

- Ny fordelingsnøkkel forutsetning for å kunne ivareta forsvarlig økonomisk drift av borettslaget.
- Styret har jobbet hardt med å få på plass ny og bedre fordelingsnøkkel i 2 år.
- Krevende
  - Kostnadskrevende
  - Tidsbruk
  - Utfordrende for beboerne
- Mindretallet bestemmer.
- **Stor slitasje.**
- Manglende konsensus - 3 underskrifter
  - Mindretallet får bestemme
- Styret må vurdere sin stilling.
- Vurderes fram til ekstraordinær generalforsamling

## VEIEN VIDERE FOR BORETTSLAGET - ULIKE SCENARIER

1. Styremedlemmene tar enkeltfratredelse - hele styret trekker seg på ekstraordinær generalforsamling..
  - Borettslaget må finne et nytt styre
  - Boligbyggelaget vi er tilknyttet oppnevner midlertidige instanser til å ivareta nødvendig drift. Kostnader!
2. Styret kan vurdere å fortsetter driften uten ny fordelingsnøkkel, med de økonomiske konsekvensene dette vil medføre mtp. ytterligere forsterkning av skjevfordeling av felleskostnader og fellesgjeld.
3. Styret kan vurdere å sitte fram til neste ordinære GF.
4. Fortsette med ny fordelingsnøkkel
  - De som ikke har signert hittil, kan velge å gjøre dette likevel.
  - Inngå kompromiss
  - Velge en mye bedre løsning for kostnadsfordelingen i borettslaget enn den vi har i dag.

# PROTOKOLL FRA Beboermøte

---

**Organisasjon:** AL Gangsås Borettslag

**Dato:** 14.10.2025 kl 18:00 - 19:30

**Sted:** Stangneshallen

---

## Til stede:

Stine Olsen, Styreleder Møteleder

Bjarne Glad, Styremedlem

Jan Arne Sandvik, Styremedlem

Stine-Mari Kristensen, Styremedlem

Tanja Pedersen, Styremedlem

## Sak nr 20250033 Innkommende spørsmål

Eventuelle innkommende spørsmål i løpet av møtet noteres ned.

## Kommentar:

- Hvorfor betaler vi forskjellig i husleie i dag?
- Hva vil skje med lånene vi allerede har?
- Hva vil grunnleien komme på om ny fordelingsnøkkel trer i kraft?
- I Grovhageveien ble det gjort stor renovering for 10 år siden. Må vi betale for renoveringen som skal skje på Vollen?
- Innvending om at en har ventet på nye vinduer i 2 år.
- Spørsmål om hva agendaen for dagen er når folk har signert for lenge siden. Burde ikke de 3 som ikke har signert heller sitte sammen?
- Spørsmål om ikke styret skulle gå av, hun hadde lest det på et brev og stiller derfor på møtet
- De tre som ikke skriver under, har de samme grunn eller forskjellige grunner?
- Har dere kvalitets sikret at det faktisk mangler stemmer, at de ikke feks er borte i postgang?
- Kan det være at de som ikke har signert er redd for at det skal bli dyrere med mer lån?
- Er det noen plan videre? Hva er planen?
- Har hørt om lignende situasjon sørpå hvor det var konflikt og beboer ble pålagt å selge. Kan det være et alternativ?
- Innspill om at beboer i rekkehus ikke ønsker å betale for fellesarealer i blokkene.

## Tatt til orientering