

Fordeling av kostnader knyttet til med vindus- og balkongprosjektet

I perioden 2016 til sommeren 2019 har Borettslaget Bentseburgata 29/31 gjennomført et større byggeprosjekt som har omfattet følgende hoveddeler:

1. Utredning og prosjektering frem til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 6. juni 2017.
2. Bytting av samtlige vinduer i alle leiligheter (vedlikehold)
3. Bytting av alle vinduer i fellesarealer (vedlikehold)
4. Bytting av 1 stk radiator i alle leiligheter, installasjon av stoppventiler i kjeller og installasjon av et elysatoranlegg i teknisk rom (vedlikehold).
5. Bygging av til sammen 142 balkonger på 140 leiligheter (oppgradering).
 - a. Se oversikt i figur 1 om hvilke leiligheter som har fått bygget balkong.
6. Maling av fasaden mot Advokat Dehlis plass (vedlikehold)
7. Installasjon av felles brannvarslingsanlegg i oppgang 31A-E (vedlikehold)

I praksis er dette altså et vedlikeholdsprosjekt og et oppgraderingsprosjekt der kostnadene skal fordeles ulikt. Den totale kostnadsrammen for prosjektet ble vedtatt til å være 31.000.000 under generalforsamlingen 6 juni 2017. Pr juli 2019 ligger den totale kostnaden for prosjektet noe under dette, men det vil fortsatt påløpe noen kostnader i forbindelse med avslutning av prosjektet. Styret tar sikte på å legge frem en total oversikt over hva prosjektet har kostet til ordinær generalforsamling våren 2020.

I henhold til borettslagsloven skal alle kostnader til generelt vedlikehold fordeles i henhold til borettslagets fastsatte andelsbrøk. Kostnader til oppgradering av andeler/leiligheter skal fordeles ut fra hva tiltaket har kostet for den enkelte andel/leilighet.

Alle kostnader til utredning og prosjektering frem til 6. juni 2017 er dekket løpende over driftsbudsjettet til borettslaget, og dermed fordelt etter andelsbrøk. Styret, forretningsfører og regnskapskonsulent vurderer at det er en hensiktsmessig og korrekt fordeling i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Fordeling av kostnader til vedlikehold

Alle kostnader til vedlikehold fordeles i henhold til andelsbrøk og spesifiseres ikke videre per leilighet i denne utregningen. De generelle felleskostnadene (linje 1 på fakturaen) ble økt med 25 % fra 1. april 2018 for å kompensere for økte kapitalkostnader som følge av låneopptak for å finansiere vedlikeholdsdelen av balkongprosjektet.

Styret har fått bistand av vår forretningsfører og regnskapskonsulent til å vurdere hvilke av delene av prosjektet (1-6) som skal regnes som vedlikehold og oppgradering i henhold til borettslagsloven og våre vedtekter.

Fordeling av kostnader til balkonger

Kostnaden for din balkong, som vil være din andel av det spesifiserte balkonglånet, består av 3 hoveddeler:

1. Den direkte kostnaden for å bygge balkongen på din leilighet inkludert pigging av hull i fasaden og installasjon av balkongdør. Størrelsen på denne kostnaden avhenger av hvilken type balkong som er bygget på din leilighet. Se vedlegg 2 under.
2. En fordelt andel av de generelle riggekostnadene i prosjektet. Riggkostnader omfatter stillas, drift av byggeplass, avfallshåndtering og lignende. Denne kostnaden er fordelt likt **pr balkong som er bygget (142 stk)**. Spesifisert pr leilighet i vedlegg 4.
3. En fordelt andel av prosjekteringskostnadene i prosjektet. Dette omfatter kostnader til prosjektleder (WSP) og arkitekt (Amdal Strøm og Cappelen AS). Denne kostnaden fordeles likt **pr balkong som er bygget (142 stk)**. Spesifisert pr leilighet i vedlegg 4.

I tillegg påløper det en ekstra kostnad for til sammen 20 leiligheter i 5. etg i 29 A, 29 B og 31A-C, for ekstra støttestål som står på balkongen under din balkong. Dette er ekstra stål som måtte monteres for å kunne bygge balkongene i 5. etg, grunnet tynnere gulv en antatt mellom 4. og 5. etg. Dette er tidligere kommunisert via nettsiden:

<https://bentsebrugata.no/?p=946>

<https://bentsebrugata.no/?p=995>

Se detaljer i vedlegg 3 under.

For riggekostnadene og prosjekteringskostnadene er det ikke mulig å direkte avgjøre hvilke deler av kostnadene som tilhører henholdsvis vedlikeholdsdelen og oppgraderingsdelen av prosjektet. Her vil det bli benyttet en fordelingsnøkkel som er fastsatt av prosjektledelsen for å fordele kostnadene mellom de to delene av prosjektet. Denne fordelingsnøgkelen er utarbeidet på bakgrunn av den estimerte rammekostnaden som ble presentert under generalforsamlingen 6. juni 2017. Fordelingsnøgkelen sier at 57 % av generelle kostnader skal tilfalle balkongdelen (oppgradering) av prosjektet og 43 % skal tilfalle vedlikeholdsdelen.

Styret forutsetter at alle kostnader til balkongutbyggingen er kjente pr 1. juli 2019. Dersom man i ettertid ser at det påløper kostnader som bør omfordeles fra vedlikeholdsdelen til balkongdelen av prosjektet så vil dette bli vurdert omfordelt. Dette vil tidligst bli vurdert 1. juli 2020.

Endring av husleie og fellesgjeld fra 1. september 2019

Fordelingen av kostnadene i henhold til dette oppsettet vil bli gjort i slutten av august og bli effektuert fra 1. september (fakturaen sendes dessverre ut noe forsinket). Dersom du har fått balkong vil du se at det kommer en ny linje på fakturaen som heter balkonglån. Nøyaktig hva husleien blir for hver enkelt andel er ikke klart på nåværende tidspunkt, men vil fremgå av fakturaen du får med forfall 1. september.

Den nye totale fellesgjelden for din andel vil fremgå i selvangivelsen for 2019. I årets selvangivelse var alle kostnadene som pr 31.12 hadde påløpt til balkonger fordelt likt mellom leilighetene som var i ferd med å få bygget balkong.

Fra 1. september vil også månedsbeløpet for baderomslånet bli endret. Her har borettslagets fastrenteavtale utløpt (1. juli) og renten på lånet har falt fra 4,4 % til Husbankens flytende rente som på nåværende tidspunkt er ca 1,6 %.

Styret tar forbehold om at uforutsette forhold kan påvirke behovet for å endre felleskostnadene fra 1. september 2019, ut over det som er beskrevet i dette notatet.

Styret Borettslaget Bentsebrugata 29/31 – august 2019.

Figur 1 – Hvilke leiligheter har fått bygget balkong.

Leilighetsnummer	Balkong	Balkongtype
106	ja	D1
107	ja	D1
108	ja	D1
109	ja	D1
110	ja	D1
112	ja	D1
113	ja	D1
114	ja	D1
115	nei	Ingen balkong
116	nei	Ingen balkong
117	nei	Ingen balkong
118	nei	Ingen balkong
119	nei	Ingen balkong
120	nei	Ingen balkong
121	nei	Ingen balkong
200	ja	A1B
201	nei	Ingen balkong
202	nei	Ingen balkong
203	nei	Ingen balkong
204	nei	Ingen balkong
205	nei	Ingen balkong
206	ja	A1B
207	ja	A1
208	ja	A1
209	ja	A1
210	ja	A1
211	ja	A1
212	ja	A1

213	ja	A1
214	ja	A1
215	ja	A1
216	ja	A1
217	ja	A1
218	ja	A1
219	ja	A1
220	ja	A1
221	ja	A1
301	ja	A1
302	ja	A1
303	ja	A1
304	ja	A1
305	ja	A1
306	ja	A1
307	ja	A1
308	ja	A1
309	ja	A1
310	ja	A1
311	ja	A1
312	ja	A1
313	ja	A1
314	ja	A1
315	ja	A1
316	ja	A1
317	ja	A1
318	ja	A1
319	ja	A1
320	ja	A1
321	ja	A1
400	ja	A1
401	ja	A1
402	ja	A1
403	ja	A1
404	ja	A1
405	ja	A1
406	ja	A1
407	ja	A1
408	ja	A1
409	ja	A1
410	ja	A1
411	ja	A1

412	ja	A1
413	ja	A1
414	ja	A1
415	ja	A1
416	ja	A1
417	ja	A1
418	ja	A1
419	ja	A1
420	ja	A1
421	ja	A1
500	ja	A1
501	ja	A1
502	ja	A1
503	ja	A1
504	ja	A1
505	ja	A1
506	ja	A1
507	ja	A1
508	ja	A1
509	ja	A1
510	ja	A1
511	ja	A1
512	ja	A1
513	ja	A1
514	ja	A1
515	ja	A1
516	ja	A1
517	ja	A1
518	ja	A1
519	ja	A1
520	ja	A1
521	ja	A1
3108	nei	Ingen balkong
3109	nei	Ingen balkong
3110	nei	Ingen balkong
3111	nei	Ingen balkong
3112	nei	Ingen balkong
3201	ja	C1A
3202	ja	C1B
3203	ja	C1C
3204	ja	C1D
3205	ja	C1E

3206	ja	B1
3207	ja	A1
3208	ja	A1
3209	ja	A1
3210	ja	A1
3211	ja	A1
3212	ja	A1
3301	ja	C1A
3302	ja	C1B
3303	ja	C1C
3304	ja	C1D
3305	ja	C1E
3306	ja	B1
3307	ja	A1
3308	ja	A1
3309	ja	A1
3310	ja	A1
3311	ja	A1
3312	ja	A1
3401	ja	C1A
3402	ja	C1B
3403	ja	C1C
3404	ja	C1D
3405	ja	C1E
3406	ja	B1
3407	ja	A1
3408	ja	A1
3409	ja	A1
3410	ja	A1
3411	ja	A1
3412	ja	A1
3501	ja	C1A
3502	ja	C1B
3503	ja	C1C
3504	ja	C1D
3505	ja	C1E
3506	ja	B1
3507	ja	A1
3508	ja	A1
3509	ja	A1
3510	ja	A1
3511	ja	A1

3512	ja	A1
3601	ja	A1
3602	ja	B1
110-ekstra balkong	ja	D1
301-ekstra balkong	ja	A1

Figur 2 – Direkte kostnad pr balkongtype

Type Balkong	Direkte kostnad balkong
A1	kr 81 907
D1	kr 69 051
A1B	kr 66 874
B1	kr 67 908
C1A	kr 122 521
C1B	kr 122 521
C1C	kr 76 424
C1D	kr 80 565
C1E	kr 76 281

Figur 3 – Oversikt leiligheter med ekstra støttestål

Leilighetsnummer	Kostnad ekstra stål
500	kr 21 430,00
501	kr 21 430,00
502	kr 21 430,00
504	kr 21 430,00
505	kr 21 430,00
506	kr 21 430,00
507	kr 21 430,00
508	kr 21 430,00
509	kr 21 430,00
510	kr 21 430,00
511	kr 21 430,00
512	kr 21 430,00
513	kr 21 430,00
514	kr 21 430,00
3507	kr 21 430,00
3508	kr 21 430,00
3509	kr 21 430,00
3510	kr 21 430,00
3511	kr 21 430,00
3512	kr 21 430,00

Figur 4 – Total kostnadsoversikt per balkong per leilighet

Leilighetsnummer	Får balkong	Direkte kostnad balkong	Kostnad ekstra stål	Kostnad rigg balkong	Kostnad balkongprosjektering	Total per balkong
106	Ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
107	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
108	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
109	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
110	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
112	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
113	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
114	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
200	ja	kr 66 874	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 95 371
206	ja	kr 66 874	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 95 371
207	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
208	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
209	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
210	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
211	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
212	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
213	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
214	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
215	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
216	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
217	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
218	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405

219	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
220	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
221	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
301	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
302	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
303	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
304	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
305	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
306	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
307	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
308	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
309	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
310	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
311	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
312	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
313	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
314	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
315	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
316	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
317	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
318	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
319	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
320	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
321	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
400	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
401	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
402	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405

403	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
404	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
405	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
406	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
407	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
408	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
409	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
410	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
411	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
412	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
413	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
414	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
415	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
416	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
417	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
418	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
419	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
420	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
421	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
500	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
501	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
502	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
503	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
504	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
505	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
506	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
507	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834

508	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
509	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
510	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
511	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
512	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
513	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
514	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
515	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
516	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
517	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
518	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
519	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
520	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
521	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3201	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3202	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3203	ja	kr 76 424	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 921
3204	ja	kr 80 565	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 109 062
3205	ja	kr 76 281	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 779
3206	ja	kr 67 908	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 96 405
3207	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3208	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3209	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3210	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3211	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3212	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3301	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018

3302	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3303	ja	kr 76 424	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 921
3304	ja	kr 80 565	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 109 062
3305	ja	kr 76 281	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 779
3306	ja	kr 67 908	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 96 405
3307	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3308	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3309	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3310	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3311	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3312	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3401	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3402	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3403	ja	kr 76 424	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 921
3404	ja	kr 80 565	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 109 062
3405	ja	kr 76 281	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 779
3406	ja	kr 67 908	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 96 405
3407	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3408	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3409	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3410	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3411	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3412	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3501	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3502	ja	kr 122 521	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 151 018
3503	ja	kr 76 424	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 921
3504	ja	kr 80 565	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 109 062

3505	ja	kr 76 281	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 104 779
3506	ja	kr 67 908	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 96 405
3507	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
3508	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
3509	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
3510	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
3511	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
3512	ja	kr 81 907	21430	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 131 834
3601	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405
3602	ja	kr 67 908	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 96 405
110-ekstra balkong	ja	kr 69 051	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 97 549
301-ekstra balkong	ja	kr 81 907	0	kr 17 375	kr 11 122,28	kr 110 405

