

Oppklaringer og ofte stilte spørsmål rundt vedlikeholdsprosjektet (FAQ)

Generelle spørsmål om borettslag

Hva er et borettslag? I borettslaget eier andelseierne andeler med boret til egen bolig, mens selve bygningene eies kollektivt av borettslaget. Styret har ansvar for daglig drift og vedlikehold av felles eiendom.

Hva er forskjellen på borettslag og sameier? I borettslaget eier andelseierne rett til å bruke en bestemt bolig, men selve bygget eies av borettslaget. Sameiere eier sine egne leiligheter og har felles ansvar for fellesarealene.

Hva er forskjellen på borettslag og selveier? I borettslag eier du en andel med rett til å bo i en bestemt bolig, men selve bygget eies kollektivt av borettslaget. Som selveier eier du både bolig og eiendom privat og har selv ansvar for vedlikehold av din bolig.

Hva er generalforsamlingens rolle? Generalforsamlingen er borettslagets høyeste beslutningsorgan hvor andelseiere stemmer over store avgjørelser, vedlikeholdstiltak, økonomiske disposisjoner, og valg av styremedlemmer.

Hvem velges inn i et styre, og hvem bestemmer dette? Styremedlemmer velges av generalforsamlingen, som består av alle andelseiere. Alle andelseiere kan nominere kandidater.

Hvor lenge sitter et styre? Styremedlemmer velges vanligvis for to år, med mulighet for gjenvalg.

Vedlikeholdsbehov, tiltakspakker og avstemming

Hva innebærer hovedvedlikeholdsprosjektet i borettslaget? Prosjektet inkluderer takbytte, vedlikehold av fasade, balkongutbedring, drenering og ventilasjon, for å løse vedlikeholdsbehov og øke bygningenes levetid.

Hvorfor må vi gjøre dette nå? Bygningene har betydelige slitasjeskader, fuktproblemer og risiko for vannlekkasjer. Manglende vedlikehold kan føre til store økonomiske konsekvenser og økt risiko for juridisk ansvar for styret.

Hvorfor foreslås det mer vedlikehold av styret enn det som er nødvendig? Styret foreslår mer omfattende vedlikehold enn det som umiddelbart virker nødvendig, fordi en samlet gjennomføring anses som mer kostnadseffektivt på sikt, reduserer risikoen for uforutsette utgifter, og sikrer at borettslaget ivaretar sitt juridiske ansvar for å holde bygningsmassen trygg og i god stand flere år fram i tid.

Kan beboerne påvirke hvilke vedlikeholdstiltak som gjennomføres? Ja, styret ønsker å gjennomføre avstemninger på generalforsamlingen for å sikre bred støtte og eierskap til beslutningene om nødvendig vedlikehold.

Hvor mange tiltakspakker skal det stemmes over? Styret har besluttet at alle vedlikeholdstiltakene skal deles opp i så små tiltakspakker som mulig, og at hver av disse pakkene skal stemmes over individuelt under en ekstraordinær generalforsamling. Det eksakte antallet tiltakspakker er foreløpig ikke klart, men vil bli presentert og diskutert nærmere med beboerne på et informasjonsmøte i mai, før avstemningen på ekstraordinær generalforsamling.

Hvorfor starter anbudsrunder før generalforsamlingen? Styret går ut på anbud før generalforsamlingen for å sikre at du som andelseier får et best mulig beslutningsgrunnlag med konkrete priser og detaljert informasjon. Dette gjør at generalforsamlingen kan ta informerte avgjørelsene basert på realistiske kostnader og ikke bare anslag. På den måten kan du lettere vurdere hvilke tiltak du ønsker å støtte, og hva disse faktisk vil bety økonomisk for deg og borettslaget totalt sett.

Hvordan foregår avstemningen om vedlikeholdstiltakene? Avstemningen vil skje på generalforsamlingen, der hver andel har én stemme. Styret legger frem ulike tiltakspakker, og det stemmes enten enkeltvis eller samlet over disse. Enkelte tiltak krever simpelt flertall, mens tiltak som anses som en oppgradering eller tilleggvalg stemmes over med 2/3-flertall, feks balansert ventilasjon/desentralisert ventilasjon.

Hva er neste steg i planleggingsprosessen?

- Utsending av anbud: Mars (nåværende måned), der entreprenører leverer pristilbud på de planlagte tiltakene.
- Informasjonsmøte for beboere (uke 19): Her presenterer styret alle foreslåtte tiltakspakker, basert på mottatte anbud.
- Ekstraordinær generalforsamling (uke 20): Alle tiltakspakkene stemmes over enkeltvis av andelseierne.
- Ordinær generalforsamling (uke 22): Vanlige årlige saker, som regnskap og valg av styremedlemmer, behandles.

Økonomi

Hva koster vedlikeholdsprosjektet? På beboermøte 26.november 2024, ble det presentert et kostnadsestimat for hele prosjektet, inkludert alle tiltak, på 160 millioner kroner.

Hva inkluderte i estimatet på 160 millioner? Det opprinnelige kostnadsestimatet på 160 millioner kroner, som ble presentert på beboermøte 26.november 2024, inkluderte følgende tiltak:

- Utskifting av drenering, inkludert isolering av grunnmur
- Nye plattinger og levegger/gjerder
- Ny fasadekledning, inkludert utflytting av vinduer og 10 cm tilleggsisolering
- Utskifting av tak (undertak og yttertak)
- Ny eller oppgradert ventilasjon
- Mekanisk betongrehabilitering av balkongkonstruksjon
- Nye rekkverk på balkonger, inkludert borettslagets gjerder
- Nye boder for rekkehus
- Oppgradering til balansert ventilasjon
- Tilleggsisolering av loft
- Mulig utskifting av plattinger
- Bytte av vinduer og balkongdører
- Felles utebelysning på vegg, inngangsparti og balkonger
- Fargevalg

Kan kostnadene deles mellom blokk og rekkehus? Fordelingsnøkkelen kan dessverre ikke endres uten at samtlige andelseiere er enige (100 % oppslutning), noe som i praksis nesten aldri vil skje.

Det er mulig å føre to separate regnskap for henholdsvis blokk og rekkehus. Men dette vil ikke påvirke husleien som hver enkelt betaler, da den nåværende fordelingsnøkkelen uansett må følges.

Et ekstra regnskap, vil medføre ekstra kostnader og merarbeid der en må merke hver enkelt faktura tydelig med hvor den skal bokføres.

Hva er fordelene med å gjennomføre samlet vedlikehold? Samlet gjennomføring reduserer rigg- og stillaskostnader, gir mer effektiv prosjektstyring, kortere anleggsperiode og reduserte totale kostnader sammenlignet med oppdelt vedlikehold.

Hvordan påvirker økt fellesgjeld boligprisene? Erfaring fra andre borettslag viser at markedet kan stagnere under vedlikeholdsfasen, men boligprisene har en tendens til å ta seg opp igjen etter at prosjektet er ferdigstilt.

Hvordan finansieres vedlikeholdsprosjektet? Prosjektet finansieres ved felles låneopptak gjennom Husbanken, med estimert rente på ca. 4,5 %. Styret vurderer muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Hva er individuell nedbetaling av fellesgjeld? Dette gir hver andelseier mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere individuelt, noe som kan redusere månedlige felleskostnader. Dette må vedtas med vanlig flertall i generalforsamling.

Hvorfor har ikke styret satt av penger til større vedlikehold tidligere? Det er vanlig praksis i borettslag å finansiere større vedlikeholdsprosjekter gjennom felleskostnader og lån fremfor å bygge opp store økonomiske reserver. Dette skyldes fordelaktige lånebetingelser og risikoen for at oppsparte midler ikke følger andelseieren ved salg.

Er det rettferdig å ta opp et stort lån når noen beboere kanskje ikke blir boende i borettslaget i mange år? Vi forstår at enkelte beboere har kortere tidshorisont og kanskje planlegger å flytte før lånet er nedbetalt. Samtidig må styret tenke på borettslagets langsiktige bærekraft og sikre at bygningene holdes i god stand for nåværende og fremtidige beboere. Vedlikehold og oppgraderinger er nødvendige for å bevare verdien av boligene og skape et godt bomiljø. Vi håper at de som ønsker å ha Starrmyra som sitt hjem i lang tid, vil få glede av et oppgradert og trygt borettslag.

Hvordan fungerer låneopptaket i praksis? Må vi låne hele beløpet med én gang?

- Nei, borettslaget tar ikke opp hele lånesummen på forhånd og setter den på konto. Først avklares det med banken hvor mye vi kan få i lån basert på prosjektets behov og borettslagets økonomi. Lånet tas deretter opp gradvis etter hvert som betalingene til entreprenøren forfaller.
- Entreprenører får ikke betalt hele kontraktsbeløpet på forhånd, men fakturerer etter en avtalt faktureringsplan, for eksempel månedlig eller basert på milepæler i prosjektet. Borettslaget tar dermed opp lån etter behov, slik at vi unngår unødvendige rentekostnader på beløp som ikke er i bruk ennå.
- Dette gir en mer kontrollert økonomisk styring, hvor vi kun betaler renter og avdrag på de midlene vi faktisk har brukt.

Påvirker valg av långiver muligheten til å søke bostøtte fra Husbanken? Nei, valget av långiver påvirker ikke muligheten til å søke om bostøtte fra Husbanken.

Hvordan finansieres vedlikeholdsprosjektet? Prosjektet finansieres gjennom låneopptak hos Husbanken.

Hva er konsekvensene av renteendringer på lån på f.eks 160 millioner?

- Ved 1 % renteøkning øker husleien med ca. 600 kr per måned per leilighet.
- Ved 1 % rentenedgang reduseres husleien med ca. 565 kr per måned i snitt per leilighet.

Hvordan påvirker økt fellesgjeld skatten?

- En økning på 1 million kroner i fellesgjeld gir ca. 45.000 kr i årlige rentekostnader (ved 4,5 % rente).
- Med et rentefradrag på 22 % betyr dette ca. 825 kr redusert skatt per måned.

Hva skjer med driftsutgifter og fremtidig husleie?

- Etter rehabilitering forventes reduserte driftskostnader, men økte kapitalkostnader grunnet låneopptak.
- Total husleie vil beregnes med ny sammensetning av drifts- og kapitalkostnader.

Er det ikke billigere for beboerne å utsette vedlikeholdet eller gjøre minst mulig nå?

Det kan virke som en rimelig løsning på kort sikt, men erfaring viser at manglende vedlikehold ofte fører til større og mer uforutsette kostnader over tid. Skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold – for eksempel lekkasjer, råteskader eller svikt i drenering – må fortsatt dekkes, og da vil kostnadene ofte komme brått og uten mulighet for forutsigbar planlegging. Dette kan føre til akutte økninger i felleskostnader eller behov for hastelån med dårligere betingelser. Ved å planlegge vedlikeholdet grundig nå, sikrer vi en forutsigbar og ansvarlig økonomi for alle beboere, fremfor å risikere kostbare kriseløsninger senere.

Hva skjer hvis nødvendig vedlikehold ikke gjennomføres? Ved å utsette nødvendig vedlikehold risikerer borettslaget høyere kostnader, uforutsigbare utgifter ved akutte skader og juridisk ansvar for styret. Forsikring dekker ikke følgeskader ved vanninntrenging, der bygningsdelen er over 40 år. F.eks vannskader på loft, der taket er over 40 år.

Kan vi bytte forsikringsselskap for å få lavere premie og nullstille skadehistorikken?

Det er mulig å bytte forsikringsselskap, og et nytt selskap vil i utgangspunktet ikke ta med seg vår skadehistorikk. Men det nye forsikringsselskapet vil sette forsikringspremien og egenandelssummen ut ifra historikken. Styret er i en prosess der vi undersøker priser fra forskjellige forsikringsselskap.

Jevnlig bytte av forsikringsselskap endrer ikke det faktum at borettslaget står ovenfor en jevnlig og økende hyppighet av vanninntrenging. Selv om en premie midlertidig kan være lavere, vil den sannsynligvis øke igjen når skadene fortsetter. En mer bærekraftig løsning er derfor å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak for å redusere skaderisikoen. Dette vil kunne gi lavere forsikringskostnader over tid, uavhengig av hvilket selskap vi bruker. Samtidig kan vi forhandle bedre vilkår med eksisterende eller nye forsikringsselskaper basert på en konkret vedlikeholds- og rehabiliteringsplan.

Hva vil kostnadene bli i et 10–20 års perspektiv hvis vi heller gjennomfører løpende vedlikehold? Løpende vedlikehold forventes å bli dyrere totalt sett på lang sikt, grunnet kontinuerlig økning i rigg- og stillaskostnader, prisstigning og mindre effektive prosjekterings- og byggeprosesser. Samlede tiltak reduserer disse kostnadene betydelig.

Roller og ansvar

Hvem er byggherre i vedlikeholdsprosjektet? Starrmyra Borettslag er byggherre og har det overordnede ansvaret for prosjektet, inkludert økonomi, juridiske forhold og tekniske løsninger. Styret deltar med minst to representanter på hvert prosjekteringsmøte i prosjektfasen for å sikre god involvering og ivareta borettslagets interesser på best mulig måte.

Hva er rollen til TOBB? TOBB fungerer som ekstern prosjektleder i prosjekteringsfasen og bistår styret med prosjektering, administrasjon, innhenting av anbud, økonomisk oppfølging, kvalitetskontroll, samt sikring av at alle regelverk og HMS-krav blir overholdt. TOBB har en rådgivende rolle uten beslutningsmyndighet, men vil kunne fungere som byggeleder i gjennomføringsfasen dersom borettslaget velger dette.

Hva er styrets ansvar i dette prosjektet? Styret har ansvaret for at borettslagets vedlikehold gjennomføres i tråd med borettslagsloven, at økonomien er under kontroll, og at prosjektet planlegges og gjennomføres forsvarlig. Styret må sikre at beboernes interesser ivaretas, og har juridisk ansvar dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Hva er ansvaret til en byggeleder? En byggeleder har ansvar for å koordinere, følge opp og kontrollere byggeprosjektet i gjennomføringsfasen. Byggelederen sørger for at arbeidet utføres i henhold til avtaler, tidsplan, budsjett og kvalitetskrav. I tillegg inkluderer rollen å håndtere daglig oppfølging av entreprenører, rapportere fremdrift til byggherre, sikre at regelverk og HMS-krav følges, og bistå med praktisk problemløsning underveis.

Hvorfor er det viktig med ekstern byggeleder når entreprenøren har egne roller til det? En ekstern byggeleder sikrer objektiv oppfølging og kvalitetskontroll, noe som minimerer risikoen for budsjettoverskridelser og dårlig utført arbeid. Uten ekstern byggeledelse øker risikoen for at feil og konflikter oppstår, og borettslaget kan sitte med et større økonomisk og juridisk ansvar.

Hva er mitt ansvar som andelseier i planleggingsfasen av vedlikeholdsprosjektet? Ditt viktigste ansvar som andelseier er å holde deg informert, delta aktivt på generalforsamlinger og beboermøter, og bruke din stemme for å påvirke beslutningene som tas. Det innebærer å sette deg inn i styrets anbefalinger, stille

kritiske spørsmål og komme med innspill, slik at beslutningene som fattes har bred støtte blant beboerne. Ved å engasjere deg bidrar du til at borettslaget tar gode valg som sikrer byggenes verdi og trygghet, samtidig som du selv får medbestemmelse over borettslagets fremtid.

Historikk

Hvorfor har det ikke blitt utført større vedlikehold tidligere?

Etter at forslag om omfattende vedlikehold ble nedstemt i 2009, ble borettslagets vedlikeholdsplan revidert og de større tiltakene planlagt inn for perioden 2024–2026. I mellomtiden er det gjennomført en rekke mindre vedlikeholdstiltak:

- 2010–2012: Utskifting av vinduer og dører samt utvendig maling av borettslaget (vedtatt på generalforsamling 2009).
- 2015: Impregnering og maling av tak, samt tilrettelegging for elbillading.
- 2016: Vedlikehold og utvidelse av verandaer i 2. etasje rekkehus, samt nye garasjeporter.
- 2017: Utskifting av linoleumsbelegg i blokk, nye baldakiner på blokk og rekkehus, samt utskifting av gjerder etter behov.
- 2018: vedlikehold av balkonger i blokk, vann- og elsjekk, rensing av ventilasjonssystem og avløp i alle leiligheter, samt oppmerking av parkeringsplasser.
- 2019: Etablering av gjerde rundt lekeplass og nedgraving av avfallscontainere.
- 2020: Ferdigstilling av prosjekt for nedgravde avfallscontainere, renovering av kjøkken i miljøhuset og etablering av bom til tunet.
- 2021: Ladeanlegg på parkeringsplassene.
- 2022: Oppgradering av garasjeanlegg.
- 2023: Utskifting av dører og låssystem i blokk, oppgradering og rehabilitering av lekeplasser.
- 2024: Felling og beskjæring av døde trær, bytte av ladeleverandør til Aneo, nytt callingsystem i blokk, nye gulv i blokk, samt oppgradering av sikringssskap med jordfeilbrytere i garasje.