Vanskelig å låne

Om et sameie ønsker å låne penger, må hver enkelt leilighet pantsettes.



Det er det som regel ikke mulig å få til. Løsningen er derfor at reparasjoner finansieres over driftsbudsjettet eller ved ekstraordinær innbetaling fra den enkelte sameier.

Borettslag og sameie

I et borettslag eier alle andelseierne hele borettslaget i fellesskap og har borett til sin leilighet. Det gjøre det mulig å oppta et felles lån med ett pant. I boligsameier eier hver enkelt beboer sin leilighet. Den kan ikke pantsettes uten eiers medvirkning.

Viktig med gode budsjetter

Dersom boligsameiet likevel får innvilget et lån, hefter hver enkelt eier for sin andel av lånet. Med de problemene det er å lånefinansiere reparasjoner i et boligsameie, er det ekstra viktig å ligge i forkant med vedlikeholdet, og ta kostnadene fortløpende over driftsbudsjettet. Det å ha gode budsjetter som er realistiske og tar høyde for det faktiske løpende vedlikeholdsbehovet, er den viktigste måten å finansiere vedlikeholdet på. Ikke vent så lenge at du må ha saken opp på generalforsamlingen for å få den godkjent.

Felleskostnader

Bruk de fullmaktene styret har til å være offensive i forhold til vedlikeholdet. Juster felleskostnadene ved

behov, men gi eierne et rimelig varsel. Styret har rett og plikt til å øke felleskostnadene i tråd med behovet.

Overskudd = fremtidige reparasjoner

Budsjettet behandles ofte langt ute i driftsåret. Ikke la det hemme dere. Sørg for å beskrive styrets planer i generelle vendinger i beretningen slik at også det styret ønsker å gjennomføre neste år er nevnt. Styret bør budsjettere med tydelige overskudd hvert år. Det regnskapsmessige overskuddet bør avsettes til framtidige reparasjoner. Med et vedlikeholdsfond i ryggen blir det mye enklere å gå løs på akutte reparasjoner. Det vil også minimere behovet for store variasjoner i felleskostnadene.

Vedlikeholdsplan

For å unngå gjeld og formuesoppbygging vil et boligsameie ha stor nytte av at det blir satt opp en vedlikeholdsplan. Styret bør knytte til seg en malermester som kan besiktige eiendommen regelmessig, gi råd om reparasjoner og sette opp budsjett for vedlikeholdsarbeider.