Borettslag - Ligg i forkant

Å være styre i et borettslag kan være en dragkamp mellom lagets objektive behov for penger og ditt eget ønske om en lav husleie. Det kan raskt bli dyrt å holde husleien for lav.



Det beste er 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.

Forvaltning og vedlikehold

Styret i et borettslag kan i prinsippet bruke så mye penger det vil på vedlikeholdet. Ved tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold kan styret gjøre vedtak innenfor en begrensning på 5 prosent av husleieinntektene – uten generalforsamlingens godkjenning.

Gjennomføres om våren

Bruk de fullmaktene styret har til å være offensive i forhold til vedlikeholdet. Juster felleskostnadene (husleien) hvert halvår eller ved årsskiftet. Generalforsamlingen gjennomføres om våren og vil normalt ta styrets vedtak om endring av felleskostnadene til etterretning når den behandler budsjettet.

Bør budsjettere med overskudd

Budsjettet behandles 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 vår er nevnt. Styret i et borettslag 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 er også mye enklere å få gjennom vedtak på generalforsamlingen om man allerede har pengene på bok.

Ha penger på bok

Uansett hvor godt det løpende vedlikeholdet er, vil det før eller siden bli nødvendig å rehabilitere vinduene, skifte takrenner, takpapp, hugge ned murpuss, sette opp et nytt søppelhus eller male fasaden. Da er det befriende å ha penger på bok.

Lån

Dersom ditt borettslag ikke har et vedlikeholdsfond i ryggen eller at reparasjonen blir større enn fondet evner å dekke, må dere låne penger. Det kan ikke styret i et borettslag gjøre uten generalforsamlingens godkjenning. Borettslag er vanligvis knyttet til et boligbyggelag og vil som regel få god hjelp av dette til å vurdere ulike finansieringsløsninger. Noen boligbyggelag har egne finansieringstilbud til sine medlemmer eller avtaler med banker.

Gir bedre betingelser

Mens boligbyggelagene kjenner borettslaget og lettere kan vurdere om det kan gis lån, må banken ha bedre sikkerhet for sitt utlån. Eiendommens generelle tilstand, verdi, husleie og regnskap vil bli vurdert før banken gir sitt lånetilsagn. Orden i driften vil gi bedre betingelser. Styret skal normalt ha handlingsrom til å vurdere ulike lånetilbud og inngå avtaler i tråd med tidligere vedtak på generalforsamlingen.