

VEILEDNING FOR FORDELING AV FELLES- OG SÆRKOSTNADER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 10 desember 2019

Disse retningslinjene har til hensikt å veilede styret og seksjonseierne om fortolkning av vedtektenes kapittel 7 Felles- og særkostnader.

VEDTEKTENES KAPITTEL 7 LYDER SOM FØLGER:

«7. FELLES- OG SÆRKOSTNADER

7-1 Felleskostnad generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Med mindre annet følger av disse vedtektene skal felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner dagbokført 11 desember 1984.

7-2 Felleskostnad for trappevask og oppussing av oppganger

(1) Kostnadene for trappevask innkreves i henhold til faktisk kostnad og fordeles likt på seksjonseierne.

(2) Oppussing av oppganger gjennomføres av sameiet og bekostes som en fellesutgift på lik linje med andre vedlikeholdsprosjekter.

7-3 Særkostnad for garasje plass

Seksjonseier skal betale et særskilt beløp per måned som et fast bidrag for vedlikehold og reparasjon av garasje plass som denne har som en tilleggsdel til sin seksjon. Per desember 2019 utgjør dette kr. 263 per måned. Beløpet kan justeres i samme forhold som økningen i fellesutgifter.

7-4 Særkostnad for tilbygg

For seksjonseiere som basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988, dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 og vedtak i styret har bygget ut sin seksjon på fellesareal (som nå skal resekjoneres) eller bygget inn sin kjøkkenbalkong på opprinnelig seksjonert areal og således har eksklusiv bruksrett til arealet, taler særlige grunner for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet. Disse skal derfor i tillegg til felleskostnad fordelt etter sameierbrøken for opprinnelig areal betale følgende:

a) enhver økning i eiendomsskatt, kommunale avgifter og forsikring som deres tilbygg medfører,

b) et påslag på 5 % på kommunale avgifter og forsikring som deres tilbygg medfører til dekning av andel av vaktmestertjenester og administrasjon av dette og kostnader nevnt i punkt c), samt

c) andre faktiske særkostnader som deres tilbygg medfører, så som vedlikehold og reparasjoner.

Det samme gjelder for seksjonseier som bygger ut sin seksjon etter 10 desember 2019.

7-5 Særkostnad for tiltak referert i 2-2 (5)

Seksjonseier som disponerer tiltak som referert i 2-2 (5) skal betale de faktiske særkostnader som deres tiltak medfører.

7-6 Særkostnad for pipe

Seksjonseier som har disposisjonsrett til pipe og/eller ildsted, skal betale et månedlig beløp for å dekke avgift til Brann- og feiervesenet for tilsyn av pipen, samt feiing når det faktisk er blitt utført som fastsettes i henhold til faktisk kostnad pluss et påslag på 5 %.

7-7 Særkostnad for vinduer og balkong-/terrassedører

Utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

7-8 Særkostnad for inngangsdør til bruksenhetens hoveddel

Mange seksjonseiere skiftet i 2015/16 frivillig inngangsdør til bruksenhetens hoveddel for egen regning i en kampanje ledet av styret for å øke brannsikkerheten. Gjennomføringen var ikke i overensstemmelse med dagjeldende vedtekter, og ble ikke forelagt sameiermøte til vedtak. For ikke å forskjellsbehandle seksjonseiere og siden kampanjen var initiert av styret, skal ytterlige utskifting av opprinnelige dører for å øke brannsikkerheten på samme måte bekostes av seksjonseier. Utskifting av dører skal deretter bekostes av sameiet som en fellesutgift.

7-9 Særkostnad for ladestasjon

Kostnadene for anskaffelse, installasjon og eventuell reparasjon av selve ladestasjonen for elektrisk eller hybrid kjøretøy skal faktureres angjeldende seksjonseier. Strømforbruk for ladingen skal faktureres angjeldende seksjonseier a konto forskuddsvis per måned etter sameiets til enhver tid gjeldene strømsats pluss en administrasjonskostnad, alt som fastsatt av styret. I februar året etter avregnes seksjonseier faktisk strømforbruk i forhold til a konto betalt»

VEILEDNING FOR Å TOLKE FELLES- OG SÆRKOSTNADER

A. Boder med inngang fra trapperom og boder med inngang fra gangveien er seksjonseiers særkostnad, dog kun innvendig på samme måte som for bruksenhetens hoveddel. Disse bodene ble tildelt i det opprinnelige borettslaget. Kostnader for utvendig vedlikehold ligger allerede innbakt i sameiebrøken som en felleskostnad.

B. «Andre faktiske særkostnader som deres tilbygg medfører» omtalt i 7-4 må vurderes i forhold til de enkelte utbyggene. Her er noen typiske tilfeller:

1. Utbygg:

- utskifting av vinduer er uansett seksjonseiers kostnad
- vask og maling av vinduer skal være seksjonseiers kostnad med unntak av arealet tilsvarende de opprinnelige vinduer
- vask og maling av vegger skal være seksjonseiers kostnad med unntak av arealet tilsvarende den opprinnelige vegg
- utskifting av panel og beslag skal være seksjonseiers kostnad med unntak av arealet tilsvarende den opprinnelige vegg. Vedrørende sistnevnte vegg skal likevel ekstra kostnad for utførelse med stående panel og lister være seksjonseiers kostnad
- vask og maling samt eventuell utskifting av tak, renner og beslag skal være seksjonseiern(e)s kostnad
- reparasjon eller utskifting av snøfanger skal være seksjonseiern(e)s kostnad
- stillas for vedlikeholdsarbeid skal være sameiets kostnad med unntak av der man må bygge ekstra stillas eller bruke lift for å komme til og som man kunne ha unngått om det ikke hadde vært utbygd. Sistnevnte ekstra kostnad skal være seksjonseiern(e)s kostnad.

2. Innbygd kjøkkenbalkong:

- alt innenfor yttersiden av rekkverk på opprinnelig kjøkkenbalkong skal seksjonseier vedlikeholde. Ved innbygging av kjøkkenbalkong kan ikke ny yttervegg (som erstatter den opprinnelige) lenger vaskes og males av seksjonseieren, og denne må kjøpe tjenesten av sameiet; dvs vask og maling av ny yttervegg blir seksjonseiers kostnad. Imidlertid hadde sameiet vedlikeholdsplikt for yttersiden av rekkverket og ytre bodvegg,

slik at ekstrakostnaden seksjonseier skal betale er for ny yttervegg minus areal av utvendig rekkverk og ytre bodvegg.

- utskifting av panel på ytterveggen skal være sameiets kostnad
- utskifting av vinduer er uansett seksjonseiers kostnad
- vask og maling av vinduer skal være seksjonseiers kostnad

3. Påbygg på opprinnelig tak:

- alt skal være seksjonseiers kostnad (også varmekabler for nedløp fra påbygget), med unntak av den del av taket som erstatter arealet av det opprinnelige tak.

4. Kjeller:

- alt skal være seksjonseiers kostnad.

5. Grunnmur til utbygg:

- vask, maling og reparasjon av grunnmur skal være seksjonseiers kostnad med unntak av arealet tilsvarende den opprinnelige grunnmur.

6. Søylar under påbygg:

- alt skal være seksjonseiern(e)s kostnad

7. Garasje plass:

- alt med unntak av eventuell bod, skap eller ladestasjon skal være sameiets kostnad fordi seksjonseier iht vedtektene betaler et fast bidrag til kostnadene med p.t. kr 263 per mnd. (jfr. 7-3).

8. Pipe:

- beslag, muring og maling skal være pipeeier(e)s kostnad. Det gjelder også eventuell vifte med elektrisk installasjon. Strømforbruk for vifte vil for alle praktiske formål være sameiets kostnad ettersom forbruket er ubetydelig og upraktisk å måle.

9. Terrasser, plattinger og verandaer på gavlvegger i nedre rekke, økte terrasser og nye boder etablert i forbindelse med fremflytting av terrassekasser (trau) i nedre rekke, samt terrasser, plattinger og boder i bakhager i øvre rekke:

- alt skal være seksjonseiers kostnad.