

# Fordeling av felleskostnader ved tilbygg.

---

## 1 Introduksjon

Generalforsamlingen for Fagerlia Hageby borettslag vedtok i 2013 at styret skulle legge frem forslag til fordeling av felleskostnader som følge av tilbygg. Styret har i sin tur nedsatt en arbeidsgruppe som har sett nærmere på dette.

### 1.1 Mål

Arbeidsgruppen har hatt som oppgave å legge frem et eller flere forslag til fordeling av felleskostnader som reflekterer at tilbygg (inkludert verandaer) medfører økt verdi og økte kostnader for borettslaget, og samtidig har følgende egenskaper:

1. Forslagene skal være juridisk holdbare
2. Forslagene skal ivareta hensynet til alle beboere på best mulig måte.
3. Forslagene skal være relativt enkle å administrere for borettslaget og forretningsfører.

### 1.2 Lovhjemmel for endring

Sentralt i dette arbeidet har vært å kartlegge de juridiske aspekter ved en endring av felleskostnader. I "Lov om borettslag (borettslagslova)"<sup>1</sup> §5-19, fremkommer det i første ledd at *"Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen"*. Videre står det i samme avsnitt at *"Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva"*.

Det er styrets klare oppfatning at de ulike tilbyggene utgjør en vesentlig endring av verdiforholdene i borettslaget, slik at en justering er nødvendig.

Alle tilbygg er omfattet av en kontrakt der det heter avsnitt 4: *"De framtidige vedlikeholdsutgiftene utliknes på husleia fra overtakelsesdato etter nærmere angitte regler"*.

Det tas dermed utgangspunkt i verdi/areal av tilbygg når ny fordeling beregnes, som så justeres for å begrenses til utgifter knyttet til areal.

### 1.3 Hensynet til alle andelseiere

Det har vært arbeidsgruppens mål å balansere forslagene slik at de fremstår rimelige for alle andelseiere, uavhengig av om deres andel har tilbygg. Med dette

---

<sup>1</sup> LOV-2003-06-06-39 <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>

forstås at fordelingen må være slik at den ikke medfører en urimelig kostnad for andeler med tilbygg, men samtidig ikke medfører en urimelig fordel for andeler med tilbygg.

#### 1.4 Administrasjon av fordeling

Det er på det rene at det vil medføre ekstra utgifter til administrasjon uavhengig av hvilken løsning som velges. Likevel har det vært arbeidsgruppens mål å standardisere kostnadene knyttet til ulike tilbygg slik at den fremtidige administrasjonen ved nye tilbygg minimeres. I tillegg vil en forenkling av administrasjonen også gjøre det enklere for andelseiere som vurderer tilbygg å beregne de økte felleskostnadene ved dette.

## 2 Tilbygg – type og omfang

Borettslaget har godkjent en rekke ulike tilbygg, inkludert verandaer og balkonger. Under følger en kort oversikt over disse mulighetene

For kryssdelte hus er følgende tilbygg mulig:

- Tilbygg gavl: Utvidelse av grunnflaten med ca 20kvm per andel, med mulighet for kjeller under 1. etasje. Tilbygget har integrert veranda/balkong på både nord- og sørsiden av husene.
- Veranda: To hovedtyper veranda er tillatt: 1) I stedet for gavl-tilbygg kan det etableres en veranda av samme størrelse som gavl-tilbygget, eller 2) de andeler<sup>2</sup> som ikke kan bygge på i henhold til første punkt, kan etablere veranda på søyler.
- Prekestol: Balkong uten understøttelse på vilkårlig side av andelen. Først og fremst aktuelt i andre etasje.

For Rekkehus er følgende tilbygg mulig:

- Tilbygg gavl: Ende-rekkehus har mulighet til utvidelse av grunnflaten i to etasjer (40kvm per andel), med mulighet for kjeller. I noen tilfeller bortfaller trappehus dersom avstanden til nabohus blir for liten.
- Tilbygg front (stor): Utvidelse av opprinnelig bod/disp.rom med 4,1kvm per andel, med mulighet for kjeller.
- Tilbygg front (liten): Utvidelse av opprinnelig bad med 1,9kvm per andel, med mulighet for kjeller.
- Veranda: For rekkehus vendt mot sør kan veranda oppføres foran, enten frittstående eller på taket av tilbygg front<sup>3</sup>. I tillegg kan veranda etableres over trappehuset, eller på baksiden av huset. For ende-rekkehus som ikke har tilbygg gavl, kan veranda sammenbygges mellom trappehus og veranda bak, eller foran.

---

<sup>2</sup> Det gjelder 8 andeler i Schiøtz vei, hvor husene kun er adskilt med brannvegg og derfor ikke har plass til tilbygg.

<sup>3</sup> Fra Generalforsamlingen 2010 ble det også tillatt for rekkehus med inngang vendt mot nord. Imidlertid kreves det da at samtlige andeler i hvert hus har lik løsning (skråtak eller veranda).

I tabellen under er dagens status for tilbygg angitt for hver av de 4 typene tilbygg og de ulike verandatypene. Antall angir antall tilbygg av gitt type. Merk at for verandaer i rekkehus kan én andel ha flere verandaer. For tilbyggene er status angitt som prosentandelen av leiligheter som kan bygges ut som faktisk er det. De 8 leilighetene i Schiøtz vei som ikke kan bygges ut er ikke med i totalen det beregnes fra. Areal er gitt som areal over bakken (første og andre etasje), kjeller er ikke medregnet. Veranda er ikke angitt med areal eller status, siden arealet varierer og andeler kan ha varierende antall verandaer.

Tilbygg	Antall	Status(%)	Areal (m <sup>2</sup> )
Kryssdelt-gavl	48	43%	20
Kryssdelt-veranda	15	--	--
Kryssdelt-prekestol	33	--	--
Rekkehus-gavl	17	40%	40
Rekkehus-front(stor)	50	60%	4,1
Rekkehus-front(liten)	47	56%	1,9
Veranda-rekkehus	93	--	--
<b>Totalt</b>			<b>1900,3</b>

Som det fremgår av tabellen er omtrent halvparten av andelene i borettslaget bygget ut på en eller annen måte. Det totale arealet av tilbygg utgjør 1900 kvm, som medfører at dagens samlede boareal for hele borettslaget er 13% større enn det var opprinnelig.

### 3 Grunnlag for beregning

Styrets arbeidsgruppe har brukt to ulike måter for å beregne den nye fordelingen av felleskostnader på:

1. For tilbygg kostnadene beregnet basert på boareal og en justeringsfaktor (nærmere beskrevet nedenfor).
2. For veranda/prekestol er kostnadene basert på forventede vedlikeholdskostnader.

Årsaken til at ulikt grunnlag er benyttet er at det i den opprinnelige fordelingen ble tatt utgangspunkt i areal ved fastsettelse av felleskostnadene. Det vil også være svært komplisert å beregne forventede vedlikeholdskostnader for tilbygg. Når det gjelder verandaer er situasjonen motsatt. Opprinnelig var det ingen verandaer/prekestoler og derfor finnes det ikke noe utgangspunkt for arealkostnad. Imidlertid er det relativt sett enklere å beregne forventede vedlikeholdskostnader.

Nedenfor følger en beskrivelse av grunnlaget for beregningen for tilbygg og veranda/prekestol.

#### 3.1.1 Areal

Arealet for de ulike tilbyggene er angitt i Tabell 1. Utgangspunktet for arealberegningen er boarealet (BOA) av første og eventuelt andre etasje. Kjellere

er ikke medtatt da disse i noen grad ikke er bygget, er brukt til bod (ikke med i boareal) eller inngår delvis som fellesareal. I tillegg er ikke kjellere medregnet i det opprinnelige boarealet.

Tabellen viser opprinnelig areal (Basis) for alle fire leilighetstyper, samt areal for de ulike tilbyggene både i absolutte tall (m<sup>2</sup>) og som prosentvis del av opprinnelig areal.

Leilighetstype	Basis	Gavl		Front (stor)		Front (liten)	
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%	(m <sup>2</sup> )	%	(m <sup>2</sup> )	%
<b>2-roms</b>	56	19	33,9%				
<b>3-roms</b>	70	19	27,1%				
<b>4-roms</b>	75	19	25,3%				
<b>Rekkehus</b>	76	38	50,0%	3.5	4.6%	1.4	1.8%

Tabell 1: Areal av ulike tilbygg angitt i antall kvadratmeter og prosent av opprinnelig areal

### 3.1.2 Justeringsfaktor

I det opprinnelige Generalforsamlingsvedtaket het det at kostnadene knyttet til tilbygg skulle dekkes av andelseierne selv, dette er også gjentatt i kontrakten som skrives mellom andelseier og borettslag før det kan søkes kommunen om tilbygg. Noen av borettslagets kostnader kan ikke knyttes direkte til areal. Dette gjelder for eksempel:

- Kommunale avgifter (vann/avløp, renovasjon, feiing) beregnet ut i fra forbruk eller antall boenheter (gjelder feiing), noe som i 2013 utgjorde ca 10% av felleskostnadene.
- En andel av utgifter til Vaktmester/drift av borettslaget (snømåking, plenklipping, feiing, strøm til fellesareal, styrehonorar etc.), anslagsvis 10% av felleskostnadene.
- Kabel-TV beregnes ut i fra antall boenheter, noe som i 2013 utgjorde ca 5% av felleskostnadene.
- Utgifter til forretningsførsel og kontingent (TOBB), som i 2013 utgjorde ca 5% av felleskostnadene.

Det som synes å være direkte knyttet til areal er:

- Forsikring, som i 2013 utgjorde ca 6% av felleskostnadene.
- Eiendomsavgift, som i 2013 utgjorde ca 10% av felleskostnadene.
- Vedlikehold (løpende og planlagt), som i 2013 utgjorde ca 25% av felleskostnadene.

Det er også på det rene at bygningens alder påvirker vedlikeholdskostnader. Nyere tilbygg vil ha lavere vedlikeholdsbehov enn de opprinnelige bygningene. Det virker derfor urimelig at arealkostnaden for tilbygg skal være lik arealkostnaden for eksisterende bygningsmasse. Det finnes så langt styret er kjent med ingen regler eller normer for beregning av relativt vedlikeholdsbehov når det gjelder alder på bygningen.

Imidlertid vil disse kostnadene variere over tid, og store vedlikeholdsprosjekter vil kunne medføre økt fellesgjeld. Derfor mener styret at det er mest hensiktsmessig med en skjønnsmessig justering av tilbyggenes arealkostnad.

**Eksempel:** Dersom opprinnelig leilighet er 50kvm med 2500kr i felleskostnad per måned vil kvadratmeterprisen per måned bli  $2500\text{kr}/50\text{kvm} = 50\text{kr}/\text{kvm}$ . Dersom tilbygget er 20 kvm og en justeringsfaktor på 0,5 benyttes, vil kvadratmeterprisen for tilbygget bli  $50\text{kr}/\text{kvm} * 0,5 = 25\text{kr}/\text{kvm}$ , som gir en tilleggskostnad på  $25\text{kr}/\text{kvm} \times 20\text{ kvm} = 500\text{kr}$  per måned. Totale fellesutgifter for en andel med dette tilbygget blir da  $2500\text{kr} + 500\text{kr} = 3000\text{kr}$ .

### 3.2 Veranda/Prekestol

Veranda og prekestol inngikk ikke i de opprinnelige husene og er derfor ikke hensyntatt i den opprinnelige fordelingen av kostnader. Det er imidlertid et faktum at det er til dels store kostnader knyttet til vedlikehold av verandaer. Råteskader og setningsskader har medført og vil medføre at verandaer i praksis må bygges på nytt etter en tid. For enkelthetsskyld har vi valgt å se bort fra kostnader til normalt vedlikehold slik som merkostnader knyttet til beising, bytte av rekkverksbord, etc.

Vedlikeholdskostnaden for verandaer/prekestoler beregnes derfor som en gradvis nedskrivning av nybyggskostnaden i den forventede levetiden. De to sentrale parameterne som må bestemmes er derfor anskaffelseskostnad for ny veranda og forventet levetid.

#### 3.2.1 Anskaffelseskostnad

Utbedringer av verandaer styret har gjort i det siste indikerer en pris mellom 50-100.000 kr for å rive og bygge ny veranda. Vi har dermed tatt utgangspunkt i nedre del av intervallet og satt anskaffelseskostnaden til 50.000kr.

Ettersom prekestoler/balkonger både er mindre og enklere i utførelse antas anskaffelseskostnaden å være halvparten av det for en veranda.

#### 3.2.2 Levetid

Levetidsberegninger er svært vanskelige og varierer med en rekke ulike faktorer. Vi har valgt å ta utgangspunkt i anbefalinger fra TreFokus hva gjelder levetid av impregnert tre<sup>4</sup> og SINTEF Byggforsks anbefalinger for intervaller for utskiftning av bygningsdeler<sup>5</sup>. Ingen av disse anbefalingene omhandler intervaller for skifte av balkong/veranda spesielt, men de kan fungere som en rettesnor. I følge TreFokus<sup>4</sup> er forventet levetid for trykkimpregnert materiale ca 20-30 år for klasse A/AB. SINTEF anbefaler utskiftning av utvendige trapper i trykkimpregnert materiale hvert 15., 20. eller 30. år, avhengig av om vedlikeholdsintervallene skal være kort, middels eller lang. Ettersom kostnaden ved oppføring av ny veranda/balkong normalt er høyere enn ved bytte av tretrapp, anses det som sannsynlig at vedlikeholdet kan holdes på et høyere nivå og dermed kan levetiden økes noe i forhold til disse estimatene.

---

<sup>4</sup> TreFokus – nasjonalt informasjonsselskap for god og riktig bruk av tre. Levetid for trykkimpregnert tre: <http://www.trefokus.no/fullstory.aspx?m=1701>

<sup>5</sup> SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer – "700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Tilgjengelig fra <http://bks.byggforsk.no>.

### 3.2.3 Kostnadsberegning

Beregningen av vedlikeholdskostnader for verandaer er derfor å betrakte som en månedlig delbetaling for ny veranda ved levetidens slutt. Tabellen under viser stipulert månedskostnad for veranda med forskjellige verdier for anskaffelseskostnad og forventet levetid. De verdiene som anses mest sannsynlig er markert med linjer rundt seg.

		Levetid						
		20 år	25 år	30 år	35 år	40 år	45 år	50 år
Anskaffelseskostnad	40 000 kr	167	133	111	95	83	74	67
	50 000 kr	208	167	139	119	104	93	83
	60 000 kr	250	200	167	143	125	111	100
	70 000 kr	292	233	194	167	146	130	117
	80 000 kr	333	267	222	190	167	148	133
	90 000 kr	375	300	250	214	188	167	150

Tabell 2: Månedlig kostnad i kroner for veranda ved ulik forventet levetid og anskaffelseskostnad

Eksempel: Dersom anskaffelseskostnaden for en ny veranda settes til 50.000kr og det antas at en ny veranda må bygges etter 35 år (eller  $35 \cdot 12 = 420$  mnd), vil den månedlige kostnaden utgjøre  $50.000\text{kr} / 420\text{mnd} = 119\text{kr/mnd}$ . Altså vil i dette tilfellet en andel med én veranda måtte betale 119kr mer per måned sammenlignet med en tilsvarende andel uten veranda.

## 4 Beregning av ny fordeling av felleskostnader

I det følgende forklares metoden som er brukt for beregning av ny fordeling av felleskostnader, med bakgrunn i grunnlaget slik det er beskrevet ovenfor.

### 4.1 Metode

For å beregne ny fordeling av felleskostnader er følgende prinsipper benyttet:

1. Borettslagets samlede inntekter fra husleie holdes konstant.
2. Det innbyrdes forholdet i kostnader mellom de ulike leilighetstypene uten tilbygg holdes konstant.
3. Tillegg for tilbygg beregnes ut i fra felleskostnadene for leilighetstypen uten tilbygg og forholdet mellom areal av tilbygg og areal av opprinnelig andel.
4. Veranda/Prekestol beregnes med et fast tillegg per veranda/prekestol, uavhengig av ulike typer veranda/prekestol. Tilleggene for prekestol er satt til halvparten av det for en veranda. I forslaget er det brukt 50.000kr i anskaffelseskostnad og 35 års levetid, noe som gir en månedskostnad på 119kr per veranda, eller 60 kroner per prekestol.

5. Arealkostnaden for tilbygg skal justeres med en faktor  $k$  ( $\leq 1$ ), for å ta høyde for at vedlikeholdskostnadene ved nybygg er mindre enn 60 år gamle bygg, I forslagene er  $k=0,4$ , brukt.

*Alle tilleggsatser skal fastsettes som et prosentvis tillegg til basiskostnaden (felleskostnad uten tilbygg/veranda). Dette gjøres for å forenkle administrasjonen av felleskostnader med tanke på fremtidige tilbygg og for å sikre at satsene ikke påvirkes av fremtidige økninger i felleskostnadene.*

## 4.2 Nye satser

### 4.2.1 Basissatser

Nye satser for felleskostnader for leiligheter uten tilbygg (basissatser) er vist i tabellen under. I henhold til prinsipp 2 er endringen i prosent lik for alle leilighetstyper.

Leilighetstype	Dagens sats (kr/mnd)	Ny sats (kr/mnd)	Endring
2-roms	2796	2604	-6,9 %
3-roms	3119	2905	-6,9 %
4-roms	3417	3183	-6,9 %
Rekkehus	3279	3054	-6,9 %

Tabell 3: Nye basissatser - felleskostnader for andeler uten tilbygg

### 4.2.2 Tilleggsatser for tilbygg

I tabellen under er det vist tilleggsatsene som prosent av basissatsene for ulike typer tilbygg. For 2-roms leilighet vil tillegget for gavl-tilbygg utgjøre 13,6% av basissatsen (se tabellen over).

Leilighetstype	Gavl	Front (stor)	Front (liten)
2-roms	13,6%	--	--
3-roms	10,9%	--	--
4-roms	10,1%	--	--
Rekkehus	20,0%	1,8%	0,7%

### 4.2.3 Tilleggsatser for veranda/prekestol

I tabellen under er det vist tilleggsatsene som prosent av basissatsene for veranda og prekestol. For 2-roms leilighet vil tillegget veranda utgjøre 4,6% av basissatsen (se tabellen over).

Leilighetstype	Veranda	Prekestol
2-roms	4,6 %	2,3 %
3-roms	4,1 %	2,0 %
4-roms	3,7 %	1,9 %
Rekkehus	3,9 %	1,9 %

## 5 Eksempler

Under gir vi eksempler på total kostnad for ulike leilighetstyper og tilbygg for å gi en følelse av hva disse endringene vil si i kroner og øre.

Leilighetstype	Dagens kostnad	Ny kostnad	Differanse	
2-roms uten tilbygg	2796	2603	-193	-6,9%
2-roms med veranda	2796	2722	-74	-2,6%
2-roms med gavl-tilbygg	2796	2956	160	5,7%
2-roms med gavltilbygg og prekestol	2796	3016	220	7,9%
3-roms uten tilbygg	3119	2904	-215	-6,9%
3-roms med veranda	3119	3023	-96	-3,1%
3-roms med gavl-tilbygg	3119	3219	100	3,2%
3-roms med gavltilbygg og prekestol	3119	3279	160	5,1%
4-roms uten tilbygg	3417	3181	-236	-6,9%
4-roms med veranda	3417	3300	-117	-3,4%
4-roms med gavl-tilbygg	3417	3504	87	2,5%
4-roms med gavltilbygg og prekestol	3417	3563	146	4,3%
Rekkehus	3279	3053	-226	-6,9%
Rekkehus med tilbygg front	3279	3132	-147	-4,5%
Rekkehus med tilbygg front og veranda	3279	3251	-28	-0,9%
Rekkehus med tilbygg front og to verandaer (rundt hjørnet)	3279	3370	91	2,8%
Rekkehus med tilbygg gavl	3279	3663	384	11,7%
Rekkehus med tilbygg gavl og front	3279	3742	463	14,1%
Rekkehus med tilbygg gavl, front og veranda	3279	3861	582	17,8%
Rekkehus med tilbygg gavl, front og to verandaer	3279	3980	701	21,4%