

Viktig informasjon om vedlikehold, reserver og nye Florida-krav

1. Bakgrunn – Bella Piazza

Bella Piazza er et leilighetskompleks oppført i 2008. Som i mange prosjekter fra denne perioden ble det senere avdekket enkelte byggetekniske mangler knyttet til blant annet tak, terrasser og trappekonstruksjoner. Sameiet (HOA) inngikk søksmål mot utbygger og mottok kompensasjon som delvis dekket nødvendige utbedringer.

I perioden 2023–2024 er alle tak i komplekset fullstendig skiftet ut. Disse arbeidene er ferdigstilt, og tilhørende ekstraordinære kostnader (special assessments) er betalt i sin helhet av daværende eiere.

2. Nye lovkrav i Florida – SIRS

Etter bygningskollapsen i Surfside (Miami) i 2021 innførte Florida nye og strengere krav til alle leilighetsbygg (condominium associations). Disse kravene innebærer blant annet obligatoriske tekniske gjennomganger og en lovpålagt oppbygging av reserver for fremtidig vedlikehold, kjent som SIRS (Structural Integrity Reserve Study).

Dette regelverket gjelder alle condo-borettslag i Florida, uavhengig av beliggenhet eller historikk, og er ikke unikt for Bella Piazza.

3. Hva betyr dette i praksis?

Som følge av ferdigstilt vedlikehold og nye reservekrav har felleskostnadene i Bella Piazza økt. Dette skyldes en planlagt og dokumentert oppbygging av reserver over flere år, samt økte forsikrings- og driftskostnader som har påvirket hele Florida-markedet.

Dagens kostnadsnivå reflekterer derfor en overgangsperiode med ekstra høy avsetning til langsiktig vedlikehold og økonomisk bærekraft. Etter hvert som hovedarbeider er fullført og reservekravene gradvis oppfylles, forventes kostnadsnivået å bli mer balansert over tid.

4. Konsekvens for kjøper

Den midlertidige økningen i felleskostnader har ført til et markant lavere prisnivå på leilighetene i Bella Piazza sammenlignet med historiske nivåer. Dette gir kjøpere mulighet til å sikre seg romslige leiligheter i et veletablert område nær Disney til en vesentlig redusert kjøpesum.

Kombinasjonen av ferdigstilte hovedarbeider, lovpålagt reserveoppbygging og et justert prisnivå gir et mer forutsigbart og langsiktig trygt eierskap enn tidligere.