Begrunnelse økning fk

I etterkant av varsel om endring av felleskostnader og informasjonsbrev fra styret har det kommet flere henvendelser fra dere. Styret ønsker med denne informasjonen å skape en forståelse for hva som ligger til grunn for avgjørelsen om økte felleskostnader og fasadevask.

Styret er ansvarlig for å forvalte sameiets økonomi, og sikre at den er bærekraftig og trygg. Sameiets eneste inntektskilde er felleskostnadene.

Styret jobber målrettet med å bygge opp egenkapital for å sikre en sunn og forutsigbar drift av sameiet. Målet er å etablere en buffer på 15.000 kroner per boenhet, totalt i underkant av én million kroner, som skal fungere som et vedlikeholdsfond. Dette gir sameiet økonomisk handlingsrom til både planlagt og uforutsett vedlikehold, uten å trenge ekstraordinære innbetalinger. Sett i et tiårsperspektiv bør denne summen ideelt sett være noe høyere for å ta høyde for prisvekst og økende vedlikeholdsbehov. Styret mener dette er et naturlig og fornuftig startnivå. Vi så det derfor helt nødvendig å øke felleskostnadene. Ifølge tilgjengelig statistikk regnes 42 kroner per kvadratmeter som normalt nivå på landsbasis, og vårt nivå ligger godt innenfor dette.

Det gjøres løpende vurderinger ift. hva som er nødvendig vedlikehold. Det gjøres også vurderinger ift. hva som kan gjøres med egeninnsats, f.eks. på dugnad, og hva det trengs fagfolk til.

Ønsker du å lese mer om styrets tanker ift. økonomi kan du lese kommentarer til regnskap for 2024 og budsjett for 2025 i innkalling til ordinært årsmøte s. 7 og 8.

Bygningsmassen trenger mer vedlikehold nå enn tidligere, og det samme gjelder Nibe-anlegget. Kostnader over egenandelen på 2000kr til reparasjon av Nibe i den enkelte leilighet, betales av sameiet. Vi ser et økt behov, og dermed økte kostnader, knyttet til Nibe.

Flere har stilt spørsmål om den planlagte fasadevasken. Utvendig vask av fasade anbefales i utgangspunktet annet hvert til hvert år, også når huset er nymalt. Husene ble malt i 2022, og det vurderes at det er på tide med en utvendig vask. Utvendig vask gjøres for å fjerne skitt og skadelig sopp og algedannelse, og reduserer faren for råteskader. Styret har innhentet tilbud fra 4 ulike firmaer på jobben. Kostnaden på tilbudene strekker seg fra 154.000 til 400.000. Styret har gått for det laveste pristilbudet, kvalitetssikret metode, gjennomføring og produktene som benyttes samt forhandlet prisen ytterligere 6% ned. Likevel er 147.000 en stor kostnad for sameiets økonomi. Etter innspill fra flere beboere som allerede har gjort klart for utesesongen, vurderer styret at vi utsetter fasadevasken til september.

Sameiet har avtale med ulike leverandører, blant annet vaktmester. Det avtales etter behov hvilke oppdrag som skal utføres. Pristilbud på enkeltoppgaver innhentes, og vurderes opp mot eventuelle kostnader ved å gjøre oppgaven selv på dugnad.

Styret vil parallelt med dette jobbe for å redusere de årlige kostnadene for sameiet ytterligere. Vi går i dialog med forsikringsselskap, forretningsfører og leverandører med mål om å redusere de faste utgiftene, og vil prioritere nødvendig vedlikehold ned til det som er helt nødvendig å gjennomføre.

Styret ønsker kun det beste for sameiet og ber om tillit når det gjelder å forvalte sameiets interesser og fremtid.

Oversikt over justering pr leilighetskategori i 2025

Kategori	Desember 2024	Juni 2025	Økning første halvår	%	Desember 2025	Økning 1.7.-31.12.	%	Økning i 2025 totalt over hele året
71 kvadratmeter	2 591	2 985	394	15,2	3 325	340	11,4	4 404
93 kvadratmeter	2 749	3 173	424	15,4	3 536	363	11,4	4 722
108 kvadratmeter	2 859	3 301	442	15,5	3 681	380	11,5	4 932
110 kvadratmeter	2 873	3 319	446	15,5	3 700	381	11,5	4 962
114 kvadratmeter	2 902	3 353	451	15,5	3 738	385	11,5	5 016
131 kvadratmeter	3 025	3 497	472	15,6	3 901	404	11,6	5 256

Effekten på sameiets inntekter for budsjettåret 2025

Første halvår		
Budsjett 2024	**Budsjett 2025**	**Inntekstsøkning**
2 079 151	2 352 445	273 294
Annet halvår		
Budsjett fra 1.7.25		
2 483 292		130 847
Helårs inntektsøkning 2025		**404 141**
Helårs inntektsøkning 2026		**534 988**

Hilsen styret