**Beboerbrev nr 5 2021**

**Notat om økede fellesutgifter i sameiet.**

**Samt balkongprosjekt.**

Hvert år har styret trodd at man hadde nådd slutten av driftsproblemene, men det har vist seg å være feil. I år ble så balkongproblemet avdekket. Samtidig ser vi at råteproblemene ennå ikke er over og har derfor budsjettert med 250.000 for ennå ikke avdekkede reparasjoner. Er vi heldig blir det mindre. Maling av husene er også meget kostbart og vi har ikke hatt en plan for rotasjon av når man maler for å få en fordeling av kostnadene. Styret mener det eneste ansvarlige er å utgiftsføre 250.000 i året basert på en 12 års syklus. I år vi ikke maler setter vi midlene av på en malerkonto. Vi har også satt av 250.000 til reparasjon av heiser samt serviceavtalen. Dette er etter råd fra heisprodusenten Kone som sier at heisene nå er i en alder der vi må vente utskifting av deler. Vi må ikke glemme at vi har i alt 8 heiser.

Når vi slik har satt opp et realistisk budsjett ser vi at selv om vi setter opp fellesutgiftene med 20% fra 1. februar går vi med fortsatt 90.000 i negativ kontantstrøm.

Vi har flere poster som er estimater hvor vi håper vi skal være heldige. Vi vil derfor i år ikke foreslå å øke fellesutgiftene ytterligere.

Vi presenterer her et detaljert budsjett så alle kan se hva vi har gått ut fra. Under er der kommentarer til enkelte linjer.

Budsjettets format med kontoplan som vi får fra OBOS er basert på et resultatregnskap. Gitt vårt utgiftbilde og behov for å øke månedlige fellesutgifter er kontantstrøms analyse mer meningsfylt. Vi har derfor tatt med avdrag på gjelden og faktisk forsikringspremie som skal betales i 2022, ikke den periodiserte kostnaden.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Likviditetsbudsjett 2022 |  |
|  | SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 5 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | **Sum** |
|  |  |  |
|  | **Innbetalinger** |  |
|  | Garasjeleie | 24 600 |
| 1 | Felleskostnader | 4 001 702 |
|  | Kabel-TV | 248 292 |
|  | Andre inntekter | 30 000 |
|  | **Sum Innbetalinger** | **4 304 594** |
|  |  |  |
|  | **Utbetalinger** |  |
|  | Personalkostnader | 17 000 |
|  | 5400 Arbeidsgiveravgift | 17 000 |
|  |  |  |
|  | Styrehonorar | 120 000 |
|  | 530 Styrehonorar | 120 000 |
|  |  |  |
|  | Revisjonshonorar | 10 000 |
|  | 671 Revisorhonorar | 10 000 |
|  |  |  |
|  | Andre honorarer | 50 000 |
|  | 539 Andre honorar | 50 000 |
|  |  |  |
|  | Forretningsførerhonorar | 135 000 |
|  | 670 Forretningsførerhonorar | 135 000 |
|  |  |  |
|  | Konsulenthonorar | 15 000 |
|  | 673 Konsulenthonorar | 15 000 |
|  |  |  |
|  | Kontingenter | 2 000 |
|  | 742 Kontingenter - fradragsber. | 2 000 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Drift og vedlikehold | 1 097 000 |
| 2 | 6601 Drift/vedl.hold bygninger | 250 000 |
|  | 6602 Drift/vedl.hold VVS | 75 000 |
|  | 6603 Drift/vedl.hold elektro | 35 000 |
| 3 | 6604 Drift/vedl.hold utvendig anl. | 100 000 |
| 4 | 6606 Drift/vedl.hold heiser | 250 000 |
|  | 6609 Drift/vedl.hold brannsikring | 12 000 |
|  | 6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl. | 40 000 |
|  | 6614 Drift/vedl.hold garasjeanl. | 50 000 |
| 5 | 6619 Annet vedlikehold | 250 000 |
| 6 | 663 Egenandeler forsikring | 30 000 |
|  | 664 Kostnader dugnad | 5 000 |
|  |  |  |
|  | Forsikringer | 433 000 |
| 7 | 7501 Forsikring bygninger | 433 000 |
|  |  |  |
| 8 | Kommunale avgifter | 534 000 |
|  | 7721 Vann- og avløpsavgift | 335 000 |
|  | 7723 Feieavgift | 2 000 |
|  | 7724 Renovasjonsavgift | 197 000 |
|  |  |  |
| 9 | Elektrisk energi | 425 000 |
|  | 620 Elektrisk energi | 425 000 |
|  |  |  |
|  | Kabel- / TV-anlegg | 268 000 |
|  | 6607 TV-anlegg/bredbånd | 268 000 |
|  |  |  |
|  | Andre driftskostnader | 684 000 |
|  | 630 Lokalleie | 4 000 |
|  | 656 Lyspærer og sikringer | 5 000 |
| 10 | 674 Vaktmestertjenester | 649 000 |
|  | 677 Renhold ved firmaer | 8 000 |
|  | 679 Andre fremmede tjenester | 4 000 |
|  | 689 Andre kontorkostnader | 10 000 |
|  | 694 Porto | 1 500 |
|  | 777 Bank og kortgebyr | 3 000 |
|  |  |  |
|  | **Sum Utbetalinger** | **3 790 000** |
|  |  |  |
|  | **Resultat før finan. Inn-/utbet** | **514 594** |
|  |  |  |
|  | **Finansielle inn-/utbet:** |  |
|  | Finansinntekter | 30 000 |
|  | 8039 Andre renteinntekter | 30 000 |
|  |  |  |
|  | Finanskostnader | 345 000 |
| 11 | 295 Påløpte renter | 344 000 |
|  | 8191 Andre rentekostnader | 1 000 |
|  |  |  |
|  | Nedbetalt lån | 291 000 |
| 12 | 2240 Pantelån Resk.91 | 291 000 |
|  |  |  |
|  | **Endring** | **-91 406** |
|  |  |  |
|  | Driftskonto og sparekonto | 464 000 |
|  | **Sum bank 31/12** | **372 594** |
|  |  |  |
|  | Unormale utgifter |  |
|  | Balkong prosjekt | **6 500 000** |
|  | Innkalles fra sameierne | **6 500 000** |

1: Fellesutgiftene for drift og lånebetjening er satt opp med 20% fra 1 februar..

2: Ko 6601 skal primært dekke nye råteproblemer i vinduer og dører, samt takrenner og bygningskropp.

3: ko 6604 , utvendig anlegg, er utgifter til å vedlikeholde våre utearealer. Ingen planer er hittil lagt.

4: Ko 6606 er antatte heiskostnader basert på råd fra Kone.

5: ko 6619 er konto for hus maling.

6: ko 663 er egenandel på forsikrings saker. Egenandelen er 10.000 så det representerer 3 saker.

7: ko 7501 er forsikringspremie. Den har mer enn doblet seg på få år. Vi har undersøkt vår forsikrings statistikk og vi har fått utbetalt dobbelt så meget som vår premie. Vi undersøkte muligheten for å flytte forsikringen, men ingen andre selskaper ville gi oss tilbud basert på vår dårlige statistikk.

8: Kommunale avgifter øker også mye , men basert på vedtak i Oslo kommune.

9: ko 620 er energikostnader på fellesarealer. 2021 har sett jevnt økende priser til et uvanlig nivå. Vi har tillat oss å budsjettere med at prisene vil falle gjennom 2022 og ende på samme snitt som i 2021.

10: ko 674 er vaktmestertjenester inklusive snørydding.

11: ko 295 er renter og vi har lagt oss på 0,5% renteøkning i forhold til i dag.

12: ko 2241 er årlige avdrag på en samlet gjeld rett under 10 millioner.

**Balkonger**

Vi vil innkalle til et fellesmøte når alt er klart rundt anbefaling om hva vi skal gjøre med balkongene i nr 7-9-75 og 77. Som dere vet fra før er de konstruert på en slik måte at bygningskroppene er svært sårbare for at det lekker vann inn i bordkledningen. Det er ennå ikke avklaret om det må gjøres noe med samtlige balkonger.

Basert på at vi betaler for de to prøve-balkongene utført i 2021 samt nye rekkverk i stål over noen garasjeinnkjørsler vil vi innkalle 600.000 sammen med fellesutgiftene for februar. 600.000 representerer for den enkelte litt under 2 måneder med fellesutgifter.

Videre har vi lagt inn 5,9 millioner som må innkalles i sommer. Dette er basert på at samtlige balkonger må bygges om. Er vi heldige kan det bli færre. Men i dette budsjettet er vi konservative.

Disse kostnadene ligger ikke i driftsbudsjettet, da dette ikke er vanlig drift , men et engangsløft. Resten av budsjettet er imidlertid beklageligvis hva styret mener er påregnelige driftskostnader i årene fremover.

**Belåning**

Styret mener at det ikke er ansvarlig av sameiet å låne de 6,5 millioner kroner det her er tale om. Sameiet må også regne med å betale mer enn 1 % mer enn et vanlig boliglån fordi sameiet ikke kan stille pant til rådighet. Det er derfor rimeligere for den enkelte, om han trenger finansiering, å låne dette hos sin vanlige bankforbindelse. Dersom noen likevel har behov for finansiering gjennom sameiet er der en mulighet for dette som vi kan snakke mer om på fellesmøtet.

Noen har også spurt om de kan innfri sin del av fellesgjelden for å få ned fellesutgiftene på sin seksjon. Dette har OBOS et system for. Dette kan vi også beskrive nærmere på fellesmøtet. I 2022 vil renter og avdrag utgjøre ca 16% av fellesutgiftene.