

Informasjon til beboere i Tinnbo Borettslag

På generalforsamlingen 26.08.2021 ble det bl.a tatt opp av en beboer at borettslaget var underbudsjettet ifht. tidligere års regnskap. Dette er kritikk som sittende styre ikke ønsker neste år.

Styret har derfor arbeidet mye med å sette seg inn i tidligere års regnskap og budsjett. Vi har videre arbeidet mye med budsjett for 2022 basert på de utfordringene vi pr nå kjenner til.

Vi ønsker derfor å informere beboerne i Tinnbo Borettslag om enkelte forhold som har direkte betydning for husleien fra 01.01.22 og videre fremover.

Generalforsamlingen

- Vaktmester og gartner tjenester
På generalforsamlingen ble det vedtatt å ta i bruk Servicepartner 1 til vaktmester- og gartner tjenester. Dette var da forespeilet å bli en økning på 177,- per boenhet per måned. Etterkontroll av tilbudet avdekket at dette ikke inneholdt alle nødvendige forhold, slik at kostnaden samlet sett ble på ca 195 kr pr leilighet. SBBL har i ettertid informert styret om at dette er kostnad som må fordeles etter brøk på samme måte som de resterende felleskostnadene. Se fullstendig oversikt og fordeling på baksiden.
- TV- og internettavtalen borettslaget har med Telia ble etter generalforsamlingen fornyet med 3 år. Fra 01.01.2022 er avtalen oppgradert til Flex Premium 100. Denne avtalen innebærer 50 poeng til TV og strømming og 100/100 Mbps bredbånd. Telia oppgraderer også det interne kabelnettet til fibernet, som vil gi en raskere og mer stabil nettilkobling. Denne avtalen vil koste hver boenhet 21 kr mer pr måned.

Ventilasjon

- Service / vedlikehold
I høst er det flere beboere som har hatt problemer med ventilasjonen. Vi har hatt Servicepartner 1 inne på befaring og har igjennom dette avdekket at det over tid har vært «spart på vedlikeholdet». Dette har blant annet ført til jordingsfeil, feil på luftinntak og feil på temperaturstyringen. Vi har nå inngått ny avtale hvor man må bruke litt tid på å utbedre feil/mangler hvilket vil medføre økte kostnader i de kommende år.
- Strøm
Som de aller fleste er klar over har strømprisene skutt i været denne høsten. Dette har da også ført til større utgifter for borettslaget og vi ser oss nødt til å øke strømprisen. Basert på dagens priser burde vi økt med 50%, men vi håper at prisene faller utover året og velger pr nå å «kun» øke med 30% i et forsøk på å holde husleien så lav som mulig.

Vedlikehold

I løpet av høsten 2021 har vi funnet tilstandsrapporter for borettslaget som er fra hhv 2013 og 2018. I disse kommer det frem forhold knyttet til vedlikehold som det ideelt sett burde vært tatt tak i på daværende tidspunkt. Det viser seg at dette ikke er blitt gjort, hvilket medfører enkelte forverringer.

- Avløpsrør
Rørnettet i blokkene er fra byggetiden. For 8 - 10 år siden ble styret anbefalt å utbedre disse uten at det ble gjort noe. Totalkostnad på dette ble på dette tidspunkt antydnet til å ligge rundt 7-10 mill. kroner.
Det har i ettertid vært (og er fortsatt) flere lekkasjer fra avløpsrørene i borettslaget med tilhørende utbedringer. Dette er da et forhold som styret vil starte kartleggingen av for å avdekke omfang og utbedringsmetoder.

- **Betong (fasader mv)**
Det er en kjensgjerning at det har vært en del kostnader til utbedring av betongfasader / balkonger. Dette arbeidet har ikke vært tilstrekkelig prioritert slik at forfallet dessverre har økt.
Styret vil derfor sette i gang en kartlegging av skadene på ei blokk (med noe støtte fra Husbanken) slik at man basert på dette kan legge en plan for det videre arbeidet.
- **Balkonger**
Tilstanden på balkongene er slik at det sårt trengs vedlikehold. I nr.4 er balkongene innebygd og trenger ny drenering for at vannet skal komme ut. Dette vil koste ca 130 000,- inkl. Mva. I tillegg til dette trenger også balkongen i de øvrige blokkene renovering.
Dersom beboere oppdager «løse» betongdeler så bør disse tas ned slik at dette kan gjøres på en kontrollert måte.

Økonomi

Styret konstaterer at tidligere styre har hatt høy fokus på å holde husleien så lav som mulig, hvilket da medfører gradvis forfall av borettslaget. Dette er noe sittende styre ikke ønsker å fortsette med, basert på dette så ser vi oss dessverre nødt til å øke felleskostnadene ut over normal prisstigning.

Oppsummert

- Strøm økes med 30 %
- TV/Internett økes med 21 kr
- Gartner / vask legges inn med fordeling iht fordelingsnøkkel
- Øvrige driftskostnader økes med 16 %

Mvh
Styret

Husleie fra 01.01.2022 (uten renter og avdrag)

	drift	dugnad	Strøm	tv	vask	Gartner	SUM pr mnd uten renter/avdrag
2 ROMS, 61 m2, LEILIGHET	1 890,00	50,00	224,00	400,00	52,00	84,00	2 700,00
2 ROMS, 65 m2. LEILIGHET	2 021,00	50,00	224,00	400,00	56,00	90,00	2 841,00
3 ROMS LEILIGHET	2 515,00	50,00	277,00	400,00	70,00	112,00	3 424,00
4 ROMS LEILIGHET	2 952,00	50,00	325,00	400,00	82,00	131,00	3 940,00
Endring pr mnd							Økning pr mnd uten renter/avdrag
2 ROMS, 61 m2, LEILIGHET	261,00	-	52,00	21,00	52,00	84,00	470,00
2 ROMS, 65 m2. LEILIGHET	279,00	-	52,00	21,00	56,00	90,00	498,00
3 ROMS LEILIGHET	347,00	-	64,00	21,00	70,00	112,00	614,00
4 ROMS LEILIGHET	407,00	-	75,00	21,00	82,00	131,00	716,00