

Varsel om økning av felleskostnader for Bera Midtre fra januar 2023

Kjære medsameier,

Styret vil alltid ha fokus på å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå. Kostnadene er den senere tid blitt regulert årlig iht. konsumprisindeksen for å unngå store hopp ved ujevne anledninger.

Styret har derfor vedtatt at vi fra januar 2023 vil øke de månedlige felleskostnadene med kr. 436.- per måned til kr. 4440,-.

Vi vil her gi en nærmere redegjørelse for beslutningen:

- Den årlige økning i konsumprisindeks ligger nå på ca. 7,5%, noe som tilsvarer en økning i felleskostnader på kr. 330.-.
- Utvendig maling av alle blokkene har i år blitt gjennomført. Det er nå 17 år siden disse sist gang ble malt. Det er tatt opp lån på kr. 7 500 000 for dette arbeidet. Norges Banks styringsrente var ved godkjenning av budsjettet for 2022 0,25%. Denne er nå 2,5%, og Norges bank forventer at styringsrenten vil kunne bli 3,25% for 2023. En renteøkning på 3% for et lån på kr. 7 500 000 betyr kr. 225 000 i økte renteutgifter. Dette betyr kr. 156 per måned per boenhet i økte renteutgifter
- Disse to endringene blir totalt kr. 486.-, men vi regner med å kunne balansere budsjettet ved å kun øke fellesutgiftene med kr. 50.- mindre enn dette.

Styret har hatt et ønske om flere tiltak for vedlikehold og forskjønnning, men finner dessverre ikke at det er budsjettmessig rom for dette nå. Det vil ikke være forenlig med vårt mål om å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå. Vi vil selvsagt prioritere vedlikehold som er helt nødvendig for å ivareta bygningsmassen, ut fra de begrensede midler som nå er avsatt.

I tillegg tenkte vi det kunne være relevant og informere litt om andre tiltak styret enten har fått gjennomført den senere tid eller som vil bli gjennomført i nær fremtid.

Noen av de viktigste oppgavene for styret i et sameie er å sørge for at sikkerhet, bygningsmasse, trivsel og estetikk/utseende blir godt ivaretatt, og i ovennevnte rekkefølge.

Sikkerhetstiltak vil alltid gå foran, og vi vil alltid prioritere å gjennomføre slike tiltak.

Vedlikehold kommer deretter. Dårlig vedlikehold kan påføre sameiet og sameiere store kostnader. Det kan argumenteres med at høye felleskostnader kan gjøre salg av leiligheten vanskeligere, men en bygningsmasse i dårlig forfatning vil gjøre det langt mindre attraktivt.

Trivsel og Forskjønning er et område vi har valgt å løse på måter som har beskjedne kostnader og som i stor grad kan besørges på dugnader og av vaktmester. Det har innkommet forslag om å oppgradere gjerdene innover terrassene med malte stålgjerder (noe lignende det som er satt opp på Bera Nedre), men styret har besluttet å avstå fra/utsette dette av kostnadsmessige årsaker.

Nedenfor finner dere en oppstilling av noen av de viktigste tiltakene styret har prioritert innenfor de tre områdene den senere tid, eller som vil bli gjennomført i nær fremtid.

Sikkerhet:

- Fjellsikring mellom 2. og 3. Bera Terrasse
- Utskifting av brannslanger fra 1983
- Fjerning av store trær
- Installering av radonmålere og vurdering av tiltak etter måleravlesning
- Utskifting av skilting med høyspentfare ved inspeksjonsluker til kulverter
- Tiltak for å redusere ising ved innkjøring til 1. og 2. Terrasse
- Installering av nøkkelbrikker ved inngangsdører
- Løsninger for å bedre brannsikkerhet / varsling.

Vedlikehold:

- Utskifting og/eller maling av panel ved inngangspartier, boder og garasjer
- Reparasjon og maling av terrassekasser
- Utskifting og reparasjon av terrassemembraner
- Innvendig maling i trappeoppganger og dører inn til leilighetene
- Utskifting av lysarmaturer i trappeoppganger og utvendig belysning
- Reparasjon av asfalt og ny oppmerking

Forskjønnning:

- Klipping av områder mellom terrasseblokkene
- Fjerning av gress og ugress i overgang mellom mur og asfalt
- Klipping og vedlikehold av ballplass
- Endring i regler for bruk av ballplass i samarbeid med de andre sameiene på Bera
- Klipp/fjerning av mindre pene busker og kratt
- Annet forefallende arbeid av vaktmester

Vi håper sameierne har forståelse for at vi nå er nødt til å foreta denne investeringen og for at vi har funnet en akseptabel måte å finansiere det på.

Med vennlig hilsen

Styret i Bera Midtre