

## Historisk utvikling av felleskostnaden

For noen vil kanskje den varslede økningen i felleskostnaden på 10 % virke urimelig stor. Det kan derfor være på sin plass med en nærmere forklaring:

Da andelseierne flyttet inn i borettslaget for byggetrinn 2 (HSRB 2) ved årsskiftet 2014/2015 var felleskostnaden kr 37 pr kvm. Etter at HSRB 1 og HSRB 2 ble slått sammen sommeren 2015 ble felleskostnaden på kr 37 pr kvm beholdt og gjort gjeldende for det sammenslåtte borettslaget HSRB fra 1. januar 2016. For en gjennomsnitts leilighet ga dette en månedlig felleskostnad på kr 3.330,- (37 x 90)

Med økningen som nå er varslet fra 1. august 2018 er prisen pr kvm kommet opp i tilnærmet kr 49,50. Det vil si en økning på kr 12,50 pr kvm som gir en felleskostnad på kr 4.445,- (49,50 x 90) for gjennomsnitts leiligheten.

Det er imidlertid ikke riktig å si at dette er en økning i felleskostnaden som vi hadde i 2015. Den største andelen på kr 6,70 pr kvm skyldes **nye kostnader**, det vil si kostnader som vi ikke hadde da kvm-prisen ble satt til kr 37,- i 2015.

Dette dreier seg om:

- ventilasjonskontroll/filter kr 1,40 pr kvm (innført 2015)
- avsetning til fremtidig vedlikehold kr 2,75 pr kvm (innført fra 1. januar 2017)
- eiendomsskatten som i dag utgjør kr 2,25 pr kvm (innført for fullt fra 1. januar 2018)
- kontingent DES-klubben kr 0,30 pr kvm (innført fra 1. januar 2018)
- nye kostnader i alt kr 6,70 pr kvm

Av dette ser vi at økningen på kr 12,50 pr kvm over treårs perioden fra januar 2015 til sommeren 2018 fordeler seg med kr 6,70 på nye kostnader og kr 5,80 som økning i den opprinnelige kostnadsbasen. Når vi ser på økningen i den kostnadsbasen vi har hatt hele tiden, utgjør denne økningen ca 3,5% årlig jevnt fordelt over perioden fra 1. januar 2015 til 1. juli 2018.

Fordi vi ville fått urimelig store økninger hvis vi skulle økt den opprinnelige felleskostnaden samtidig som vi innførte betydelige nye kostnader, har imidlertid ikke den årlige økningen vært jevnt fordelt over perioden. Den er bare økt en gang, kr 1,50 pr kvm 1. august 2016. Det vi nå gjør er derfor å ta igjen etterslep fra

- august 2015 da felleskostnaden ikke ble regulert fordi vi manglet regnskapsdata for beregning av en felles pris pr kvm for det sammenslåtte borettslaget der byggetrinn 1 hadde lavere felleskostnad enn byggetrinn 2.
- august 2017 på grunn av prioritet for avsetning til vedlikehold for alle andelseiere og for eiendomsskatt for andelseierne i byggetrinn 1.

Når vi nå tar igjen 7,0% etterslep og i tillegg øker med 4,3% fra 1. august 2018, er dette nødvendig for å kunne passere årsskiftet med balanse i regnskapet, betalt eiendomsskatt for 2018 i begge byggetrinn, avsetningen til fremtidig vedlikehold og med likviditet som tilfredsstillende lovens anbefalte minstekrav.

Hilsen Styret