



Haugerud, 3. februar 2022

Kjære alle beboere i Haugerud Borettslag

Vi har registrert at beboere har reagert på at vi like før jul varslet en økning i felleskostnadene. En eventuell økning av felleskostnadene er noe borettslaget må ta stilling til å gjøre årlig og reguleringen vurderes mot endringen på konsumprisindeksen, det vil si endringen på prisene på varer og tjenester i samfunnet.

Denne gangen så vi oss nødt for å gå for en litt høyere økning enn vi normalt har lagt oss på som følge av høyere kostnader knyttet til større forbruk enn budsjettet på enkelte poster for 2021. Herunder blant annet varmtvann og fyring.

Økningen av felleskostnadene er ment å dekke inn noen av de forhøyede kostnadene for *både* 1) oppvarming og 2) varmtvannsforbruk i borettslaget det siste året, i tillegg til generell prisstigning (indeksregulering på 5,3 %).

1. Oppvarming:

Siden vi la over til fjernvarme fra Fortum ved årsskifte 2020/2021 har ikke borettslaget hatt mulighet til sentralt å regulere varmeforbruket (temperaturstyring) i leilighetene. Denne sentrale reguleringen hadde vi god effekt av i fra 2011 – 2020. Vi ser at uten denne sentrale varmereguleringen har forbruket skutt i været, til tross for flere oppfordringer fra styret til andelseierne om å bruke varmen med fornuft og måtehold. Se tabell på side 4.

Sammen med økte strømpriser har det høye varmeforbruket ført til en flerdobling av varmeutgiftene i forhold til nylige år.

Overgangen til fjernvarme fra Fortum ble vedtatt av beboerne på ekstraordinær generalforsamling i 2019, og var også tvingende nødvendig da det ikke lenger var mulig å opprettholde drift av Haugerud Varmesentral uten betydelig rehabilitering av sentralen og rørnettet derfra. Dette ville også medført svært høye kostnader og hadde vært et rent tapsprosjekt.

2. Varmtvann

Haugerud Borettslag bruker *dobbelt så mye varmtvann pr. leilighet* enn det som er beregnet som normalbruk/normtall for en leilighet i tilsvarende borettslag. Oppvarming av varmtvann og radiatorvarme har den samme prisen som for strøm.

Dermed har de samlede utgiftene for varmtvann og fyring økt enormt for borettslaget det siste året.



Haugerud, 3. februar 2022

Tiltak som kan hjelpe:

- Ny varmestyring er straks på plass i undersentralene og vi vil igjen sentralt kunne regulere varmen i hver leilighet. Dette regner vi med skal kunne redusere utgiftene til oppvarming.
- Montering av tilbakeslagsventiler på kaldt og varmt vann i alle leiligheter vil hjelpe. Varmt vann vil da ikke kunne sige over i kaldtvannsrørene fra leilighet til leilighet på grunn av dårlige blandebatterier, og føre til ujevn temperatur på vannet og varmetap. Dette arbeidet planlegges påbegynt i løpet av 2022.
- Individuell måling av varmtvannsforbruk i hver leilighet kan hjelpe. Da vil man beregne et gjennomsnittsforbruk pr. leilighet inkl. i felleskostnadene. Det man forbruker over gjennomsnittsforbruket vil man betale for, og det man forbruker under vil man få refundert. Dette vil gi større bevissthet rundt eget forbruk og en miljøgevinst.
- Fornuftig og måteholden bruk av varmtvann vil hjelpe. Eksempelvis at man ikke lar varmtvann stå å renne, men at man heller fyller opp vasken. Ulike råd av denne type er gitt i informasjonsskriv flere ganger.
- Sett ned termostaten på radiatorene til 3 eller lavere når det blir varmt nok inne, i stedet for å regulere temperaturen i leiligheten ved å luften varmen ut av vinduer og balkongdør. Dette er også formidlet i informasjonsskriv flere ganger.

Vi må fortsatt oppfordre beboerne til å vise måtehold med både varmtvann og varmen, slik at vi ikke får mer utgifter på dette enn nødvendig. Vi har fått noe støtte fra staten til strømregningene, men dette vil ikke dekke opp for alle utgifter vi har hatt i 2021.

Generelt, om husleie/fellesutgifter:

Det er som nevnt normalt at felleskostnadene settes opp med jevne mellomrom, i tråd med indeksreguleringen, og som følge av en generell prisstigning på varer og tjenester fra firmaer og leverandører. Dette tar vi i Haugerud Borettslag stilling til årlig, og det gjør også andre borettslag. Det er mange borettslag i Oslo som vi kan sammenligne oss med, som nå har kraftig økning i felleskostnadene grunnet økte kostnader, både til strøm, og varer og tjenester ellers.

Blant flere eksempler kan Øvre Grorud Borettslag nevnes: De må øke felleskostnadene med hele 15 %. Fuglemyra borettslag økte med 4,5 % fra november, Oppsal Senter borettslag 7 % fra januar og Solfjellet borettslag, som er våre naboer, øker felleskostnadene med 5 % fra mars.

Vi har merket oss at enkelte beboere mener vi har høye felleskostnader sammenlignet med andre borettslag. Dette har vi undersøkt. Og vi kan ikke se at dette stemmer.

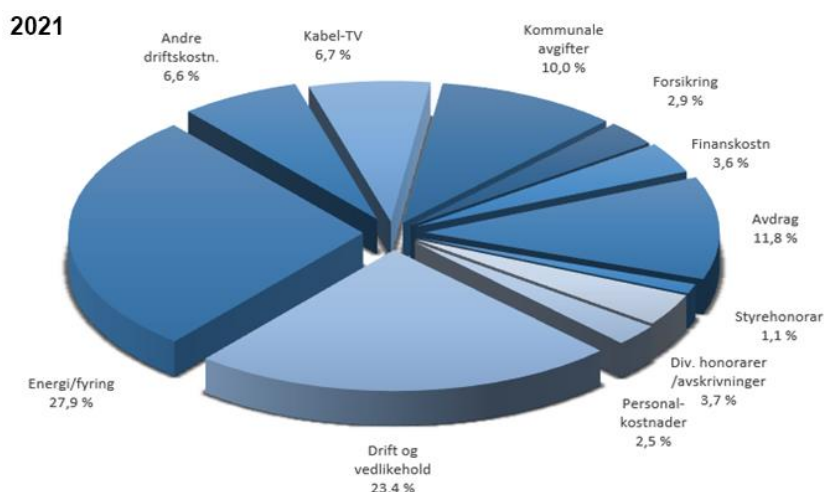
Det er flere sammenlignbare borettslag som faktisk har høyere felleskostnader enn det Haugerud Borettslag har. Og det er flere som ikke har varmtvann og fyring inkludert, eller parkeringsplass.

Borettslag	Byggeår	Primærrrom	Felleskostnader	Varmtvann og fyring inkl.	Parkering inkl.
Haugerud	1966	89 m ²	5668	Ja	Ja
Fossumsletta	1969	84 m ²	5599	Varmtvann	Ja
Ravnkollbakken	1970	84 m ²	6886	Nei	Ja
Haugenstua	1970	84 m ²	5728	Ja	Nei
Fossum Terrasse	1968	88 m ²	6811	Varmtvann	Ja
Lutvann Boligsameie	1973	84 m ²	5746	Ja	Ja
Ammerudlia	1967	83 m ²	5912	Ja	Nei

Hva dekker felleskostnadene av utgifter i dag?

Felleskostnadene våre dekker ikke bare varmtvann og fyring. Vi har også store driftskostnader som skal dekkes opp, og vaktmester(e) som skal lønnes. Vi har 17 blokker med totalt 59 oppganger hvor bygningsmassen må vedlikeholdes. Og vi har større grøntområder enn de fleste borettslag – som er en stor fordel med å bo her, men som koster en del å holde ved like. Men, for 2021 er det altså utgifter til oppvarming/energi som tar den største delen av fellesutgiftene. Vi har lenge hatt en langsiktig plan for utvikling og utbedring av borettslaget bygningsmasse og området vårt, men når midlene som er tenkt benyttet til dette går med til å betale for fyring og varmtvannsforbruk, blir planen vanskeligere å gjennomføre.

Se følgende kakediagram for en oversikt over hva fellesutgiftene går til i vårt borettslag:



Se også tabell for sammenstilling av hva noen av fellesutgiftene har gått til de siste årene:

	Andel kostnader	2018	2019	2020	2021	Økning 2020- 2021
Renovasjon	12 %	kr 1 374 128	kr 1 495 051	kr 1 563 823	kr 1 579 461	1 %
Vann og avløp		kr 2 218 055	kr 2 428 187	kr 2 683 284	kr 2 723 927	2 %
Oppvarming/ varmt vann	20 %	kr 7 511 407	kr 6 183 657	kr 4 442 657	kr13 500 000	204 %
Strøm		kr 319 623	kr 374 083	kr 213 369	kr 471 685	121 %
Forsikringer	3 %	kr 872 918	kr 1 031 454	kr 1 119 428	kr 1 246 352	11 %
TV/bredbånd	8 %	kr 2 478 463	kr 2 559 362	kr 2 677 973	kr 2 871 483	7 %
Drift og vedlikehold	20 %	kr 6 835 170	kr 7 256 761	kr 10 211 157	kr 10 081 565	-1 %

For 2021 har vi hatt en stor økning på posten for oppvarming, varmtvann, og strøm på flere hundre prosent som må dekkes inn.

- Mye av de økte kostnadene skyldes et varmtvannsforbruk som er unormalt høyt for en leilighet og er estimert til en dobling av normalt forbruk.
- I tillegg er mange av oss dessverre lite miljø- og kostnadsbevisste og lufter ut varmen fremfor å skru ned på termostaten på radiatorene.
- Og vi har jo vært litt ekstra uheldig med de økte strømprisene, noe vi og resten av Norge har fått kjenne godt på det siste kvartalet i 2021.

Hva kan du som beboer bidra med?

Tenk på fellesskapet og de andre beboerne, tenkt på miljøet, tenk på eget forbruk av varmtvann, tenk på hvordan du kan bidra slik at vi sammen kan holde kostnadene nede!

Med vennlig hilsen

Styret i Haugerud Borettslag