



# Blåbærbladet

Informasjon fra styret i Søndre Blåbærstien boligsameie

Nummer 4 ❖ 2019

## Innkalling til ekstraordinært sameiermøte 22.august kl 19.00 i fellesrommet i blokka

Møtet vil i sin helhet handle om økonomi, som en forlengelse av diskusjonen på årsmøtet.

Søndre Blåbærstien sameie ble bygget ferdig i 1981, og er altså snart 40 år gammelt. Allerede da det ble bygget visste man om feil i konstruksjonen av takene, og disse ble skiftet i 2004. Senere har alle pipene blitt skiftet på grunn av fare for brann. Blokka ble betongrehabilitert i 2015, og i 2019 har trappehusene blitt rehabilitert for å hindre vann i å trenge inn i leilighetene. De siste 3 årene har vi måttet gjøre store reparasjoner på grunn av dårlig grunnarbeid, og i fjor kom lovendringen som ga fellesskapet ansvar for dører og vinduer. Sameiet er gammelt og det er nå alle resterende feil og mangler får synlige konsekvenser.

Det siste er at det er oppdaget omfattende råte i bunnsvillen og nedre bærende trekonstruksjon i deler av 34-rekka, som det vil koste nær kr 500 000 å skifte ut.

Det er også oppdaget at for mange takrenneavløp renner rett inn på veggen og lager fuktproblemer i grunnmurene og under hus, og derfor bør ha en vipp ut fra huset for å hindre utvikling av skader.

Vi vet at 27-rekka har svakheter i grunnmuren, men disse er ikke akutte. Vi vet at det er flere som trenger å få skiftet vinduer og dører, men disse er ikke akutte. Vi vet at noen verandaer trenger rehabilitering, men har ikke økonomi til dette nå. I Oksval 3 har de problemer med rørene, kan det skje hos oss også? Noe av det vi vet om koster det ikke mye å fikse, men vi må gå forsiktig fram, sånn at vi har nok handlingsrom hvis det skulle dukke opp nye akutte problemer.

Det vi vet sikkert, og har erfart til gangs, er at vi ikke vet hva som kan dukke opp videre.

Det er styrets ansvar at vi ikke fulgte anbefalingen fra USBL om å heve husleien med 37% og bare anbefalte heving med 20% på årsmøtet. Styret har ment at vi klarer oss med den økonomien vi har hvis vi tar én ting om gangen, over tid. Det vi har erfart nå er at vi ikke har den tida. Problemene har ikke kommet étt og étt, de har kommet oppå hverandre. Og hvert nytt skritt har avdekket nye akutte problemer.

Vi har hentet inn 1 million til i lån, i henhold til vedtak på årsmøtet. Vi har også utvidet nedbetalingstiden på alle lånene til 20 år, noe som gir ca 1 mill mer i handlingsrom i løpet av året. Vi er allikevel der at vi nå ikke klarer å betale alle de forfalte regningene våre, og har måttet be om utsettelse.

For å komme i forkant økonomisk ber styret derfor om tilslutning til å heve felleskostnadene med 20% fra 1.september. Styret ber også om tilslutning til å ta opp ytterligere 5 mill i lån, sånn at de akutte behovene kan dekkes og vi kan gå over til normal forsiktig drift uten flere ekstraordinære møter og plutselige ekstraavgifter for felleskapet.

Noen nøkkeltall:

Felleskostnader i dag:	5 232 000
Garasjeleie	331 344
Uteparkering	64 800
Årlige avdrag og renter i dag	1 916 034

Felleskostnader etter en eventuell heving: 6 278 400

Etter et eventuelt nytt låneopptak vil den enkelte husstands andel av fellesgjelden i gjennomsnitt være litt under 200 000.

## Saksliste til møtet

**Registrering av fremmøtte** (Alle leverer registreringsblanketten, og eventuell fullmakt. Husk at du bare kan ha èn fullmakt.)

### 1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

### 2. Økonomi

Forslag til vedtak: **Styret gis fullmakt til å ta opp kr 5 000 000 i ytterligere lån.  
Husleien økes med 20% fra 1.9.2019**

Nesodden, den 11.7.2019

**Styret**

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.**



## FULLMAKT

Navn: \_\_\_\_\_ Husnummer: \_\_\_\_\_

Gir herved : \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte på ordinært sameiermøte 2018, med fulle stemmerettigheter.

Fullmaktsgiver underskrift: \_\_\_\_\_





## Registreringsblankett

*Leveres ferdig utfyllt på møtet*

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_





## Vedlikehold av verandaer

Det har vært usikkerhet rundt vedlikeholdsansvaret for verandaer. Styret har derfor fått USBL til å gjøre en juridisk vurdering av problemstillingen. Under noe tvil konkluderer de med at sameiet i fellesskap må ta ansvar for eventuelle utbedringer/reparasjoner av verandaer.

Sameiets økonomiske situasjon er sånn at vi ikke kan gjøre noe med eventuelle verandaer som trenger oppgradering nå. Den enkelte beboer står fritt til å gjøre noe med sin egen veranda, hvis det er behov for det. Vi ber om at det i så fall rapporteres til styret, så vi får oversikt over hvilke det blir gjort noe med, og har mulighet til å kontrollere kvaliteten på materialer og arbeid.

Styret vil foreta en gjennomgang / besiktigelse av alle verandaer i løpet av sensommeren for å kartlegge hvor det er råteskader eller annet som tilsier behov for rehabilitering.

Verandaer som er dårlige, og som det ikke blir gjort noe med av eier, må eventuelt stenges for bruk til sameiet har økonomi til å håndtere en rehabilitering.



## Se opp for legionella. Vedlikehold dusjen

Fra Wikipedia: «*Legionella pneumophila* er en bakterie med særlige krav til vekstforhold, og den finnes vidt distribuert i naturlige vannkilder med høyeste forekomst sommer og høst. (...) Den overføres med forurenset vann, gjerne i dråpeform fra eksempelvis dusjhoder eller vannkraner i

hoteller eller i luftrenseanlegg, som alle synes å gi gunstige vekstvilkår for bakterien.

Den formerer seg ved temperaturer 25-42 grader C. Ved temperaturer over 35 grader øker de sykdomsfremkallende egenskapene, virulensen, til bakterien. Den overlever ikke temperaturer over 60 grader, og går i dvale ved temperaturer rundt 20 grader. Ved infeksjon hos mennesker vil den være å finne som parasitt inne i monocytter og makrofager i lungene. Den smitter oftest ved inhalasjon av sprøytetåke eller damp forurenset med høye konsentrasjoner av bakterien, men det er aldri påvist smitte fra menneske

til menneske. Det må vanligvis mange bakterier til for å bli syk, og det er liten fare for å bli syk av legionellabakterier.

Legionellainfeksjon forårsaker hodepine, muskelsmerter samt slapphet. Den utvikler seg med høy feber, tørrhoste samt andre lungebetennesssymptomer. Det kan forekomme magesmerter samt diaré og kan også føre til nedsatt nyrefunksjon.»

Mange har satt varmtvannet på mindre enn 60 grader for å hindre at barn brenner seg. En god måte å hindre legionella på, er å ha varmtvannet på 70 grader. Det er også lurt å rengjøre dusjhodet og blandebatterihodet med kokende vann en gang iblant.

## Det er ledig plass i garasjen.

Plassen koster kr 600 per mnd. Plassen kan være en ladeplass for el-bil hvis det er ønskelig.

Kontakt styreleder på e-post [ellenlarsen@live.no](mailto:ellenlarsen@live.no) hvis du er interessert.

Ha en fortsatt god sommer!



### Tunkontakter

Blokka	Kathrine Rath, 28 D
Kråkeslottet	Francesco Volpi, 21 E
Lille Sahara	Ken Ove Holter-Hanssen, 34 D
Bakevja	Tone Ramnæs og Morten Johansen, 31 E
Ballplassen	Bjørn Johannessen, 34 A