

# Beboermøte 01.04.25

Ankers Hus

**MØTEREFERAT**

Styreleder Terje Fleischer ledet møte og startet med å takke valgkomiteen, avgåtte styremedlemmer og de som nå takket ja til å ta verv i sameie. Samtidig er det viktig å understreke at det nye styret består av medlemmer som er i fulle jobber, slik at det må regnes med noe svartid på henvendelser og hendelser som styret må ta seg av. Bruk helst stoperiet@mittvbbl.no eller «Heime» for kontakt med styret.

Styrets hovedoppgave er å ivareta våre felles verdier. Det gjelder da spesielt bygningene.
Vår «stillingsinstruks» er vedtektene som er bestemt av sameiets øverste organ, årsmøte. Vi gjør som dere vil se under her mye mer enn det, men det er mer «serviceoppgaver».

Vårt mål er at alle skal trives på Støperiet **#Godt Naboskap**, men det innebærer samtidig en innsats fra alle som eier og leier her. Styret vil bidra det de kan, men er det behov for eksempel for hjelp pga «fest» og høy musikk og det ikke nytter å si fra direkte så er det politiet som er rett sted og ringe, ikke ett styremedlem.
Vi har som sameie et veldig stort antall «utleie leiligheter» og enten vi liker det eller ikke så påvirker det oss ift. bomiljø og ikke minst arbeidsmengden for styret. Noen viktige endringer er innført i ordensreglene og vedtektene som berører dette. Alle må være snille å lese disse. For eksempel er det ikke tillatt med kortidsutleie (eks. AirBnb) med mer enn 60 døgn pr år. Som før er det ønskelig at de som har denne type utleie helt enkelt sender en mail til styret og bekrefter at antallet i 2024 var under 60 døgn.
 Nytt fra nå er: Har du flere enn ett husdyr så må det registreres hos styret og dersom du anskaffer ett nytt eller har ett og ønske om ett til så må styret søkes. Dette punktet kommer ett råd fra juristen hos forretningsfører så her finnes det tydeligvis erfaring hos andre.
De som har korttidsutleie oppfordres til å bekrefte til styret hvert år at de er innenfor lovens krav.

Året 2024/2025 har for styret fortsatt handlet om å etablere gode serviceavtaler og driftsavtaler med samarbeidspartnere. Bortsett fra noen garantisaker som fortsatt henger igjen så er vi selv ansvarlig for alt som skjer i byggene våre. Det er en helt ny situasjon og spesielt økonomisk er vi spente på hva det vil bety.

**Noen nøkkeltall om sameiet:**Støperiet består av 12700 kvm.
Vi er 165 leiligheter, samt 6 næringslokaler som alle er utleide.
I 2024 var det 22 leiligheter som ble omsatt og det er ca. 50 leiligheter som leies ut.
Det er 250 folkeregister registrerte beboere.
Vi har 109 parkeringsplasser.
Budsjett på ca. 10 millioner kroner.
I løpet ett år så bruker vi 15 000 m3 vann (15 millioner liter).
Felles beredskapslager for sameie vil være ca 6000 liter vann.
Det er i underkant av 30 samarbeidspartnere inne på ulike type avtaler.

Dette dokumentet inneholder litt mer enn bare det som ble tatt opp i beboermøte, men vi har erfart at det nyttig og vi får mange gode tilbakemeldinger på det. I løpet av ett år er det også mange nye beboere så vi tror det er en fin måte å bli kjent med oss.

 **DIV PORTALER SOM VI BRUKER:**
**VBBL PORTALEN**

Styret ønsker å minne om eiers plikt til å registrere og holde oppdatert informasjon om seg selv, medeier og eventuelle leieboere i VBBL portalen.

Nå kan du også registrere medboer. Har du leieboer er det fint om dere tar en ekstra kontroll på infoen som er registrert. Det er både et krav fra brannvesenet og helt nødvendig for oss slik at vi vet hvem som faktisk er kontaktperson i leiligheten i hverdagen. Husk også postkasse skilt til nye leieboere. Styret har ikke tilgang til å rette info i portalen, så vi er avhengig av at alle følger opp dette.

Dette er en portal alle må være registrert i.

https://vansjobbl.bbl.no/

**HEIME**

Vi nevner også **Heime app'n** som brukes mer og mer. Facebook gruppa vår er ikke lenger en kanal for styre så det er et sterkt ønske at ALLE har en profil og bruker denne. Leieboere bør også være aktive her. Vi tror det er en stor fordel om du har aktivert "varsling".

Har du feks parkeringsplass er det via Heime du får beskjed om garasjevask osv.

[Heime](https://app.heime.com/no/qr)

I Heime finner du bla. info fra styret, info om ting som skjer i nabolaget, utlån av div artikler og ikke minst gode tilbud fra noen av de næringsdrivende rundt oss. Det er også en meldingsfunksjon der hvor du enkelt kan nå styret.

**INATIKKA**

Her finner du all info om leiligheten din. ( FDV )

Det er ikke lenger mulig å melde inn saker her da garanti tiden er gått ut.

Vi jobber sammen med Høegh for å få Veidekke til å avslutte alle "åpne" saker.

https://www.agorainattika.no/web/Stoperiet

**HJEMMESIDEN VÅR**

Støperiet har en egen hjemmeside hvor vi gjennom årene har samlet mye praktisk info.

Sjekke alltid her før du sender inn spørsmål om ting

https://stoperietmosssameie.no/

**TECHEM**

Vil du følge med på forbruk av energi, vann etc.
Her kan du se alt som gjelder din leilighet.

<https://beboer.techemadmin.no/login>

Ta kontakt på stoperiet@mittvbbl.no hvis du mangler tilgang.

 **FACEBOOK**

Her er det 2 sider som er "lavterskel" og mer tilpasset bruk mellom beboere.

«Støperiet Sameie» - Dette var vår hovedgruppe fra starten, her kan du søke og finne svar på mange ting andre har lurt på tidligere.

«Parkeringsgruppe Støperiet»- Her kan må legge ut info hvis man trenger å låne en P-plass eller vil låne bort en P-plass i kjelleren.

Facebook er ikke lenger en kanal styret bruker

 **VAKTMESTER**

Vaktmester har vi dessverre ikke, mange nye «beboere» kontakter styret om dette.
MEN vi har en driftsavtale med AJ Eiendomsforvaltning AS for oppfølging og generelt tilsyn. Dette skjer hver mandag. Vi evaluerer med jevne mellomrom og justerer på avtalen.

AJ kan også leies inn til mindre arbeider i egen leilighet, for eksempel filterbytte, justere dører el.
Send mail til tariq@ajeiendom.no eller SMS 48222474

**ØKONOMI**

Se årsberetning, men kortversjon er at årsresultatet viser ett overskudd på ca. 1 mill. Dette er helt i tråd med vår økonomiske langtidsplan som regnskapsfører har oppfordret til. Den har en målsetting om ca. kr 30.000 «på bok» pr leilighet innen 5 år. Vi har ca 3 mill. kr nå (ca. 18 000 pr leil.)

Styret forsøker å følge med på nivå på felleskostnader i Moss og særlig på sammenlignbare nyere sameier. Vi mener at vi for tiden ligger litt under snittet pr m2 og tar dette som et tegn på at vi driver kontrollert og fornuftig.

Hvis du skal selge eller diskutere felleskostnadene med noen så husk at ca. 30 % av det månedlige beløpet er forskudd på energi (varmen i gulvene) og forbruk av varmt og kaldt vann.
Eksempel: Reiser du bort 1 år og stenger varmen så vil forbruket være 0 og du bruker ikke kaldt/varmt vann. Da vil hele a-konto beløpet betales tilbake i avregningen påfølgende år.

Hva vil drift koste oss nå som ikke vi har garanti ordninger lenger?
Det det ikke mulig å svare helt sikkert på. Nå har vi imidlertid midler til å håndtere de tingene som vi tror kan skje og dessverre opplever vi allerede at ting skjer.

Vi må være kostnadseffektive, og beboere må i noen tilfeller forvente at det vil ta lenger tid før ting blir rettet. Vi prioriterer fortløpende hva som riktig økonomisk å «samle opp» før håndverker tilkalles.

**UTVENDIG**Ansvar er planter i indre gårdsrom og langs kant mot elva. (Dette gjelder også de som er langs plattinger ved nr. 3-15 og det lille bedet mot hotellet). Se mer om dette i ordensreglene.
Vi oppfordrer alle til å være med å luke og vanne litt. Det er etablert en hagegruppe som ledes av Anne Sletmo. Selv om vi også leier noe hjelp så trenger vi fortsatt dugnadsinnsats for å ikke «miste» flere planter. Det blir ikke finere enn det vi gjør det til selv her. Samtidig takker styret de frivillige som allerede gjør en flott innsats ute og på felles terrassen.
Grøntområdene stelles av Råde Landskap (Råde Graveservice). De har også avtale med Velforeningen og drifter blant annet elvepromenaden.

**Parkering**; så har vi kun garasjen, andre må benytte OnePark/Europark sine løsninger på området her. Rabattert ordning er beskrevet på hjemmesiden vår. Velger du å stå i Rebækkas gate så blir du bøtelagt jevnlig.
Gårdsrommet er kun til korte stopp for av/på lessing. Hjemmetjenesten (har fått 2 egne plasser), Den lille hjelperen (som har all vask i fellesområdene) og håndverkere kan parkere over litt lenger perioden. Vær så snill og respekter dette!
Bilpleieplassen skal ikke brukes til parkering i det hele tatt. Da sperrer du for plassene langs veggen. (Unntak er håndverkere med avtale)

**Søppel**, en liten påminnelse: Sameiets avfallsbeholdere er inne i gårdsrommet og vi må ikke bruke andre som er mer beleilig plassert og som tilhører andre sameier. Vær snill og husk på støyen når du bruker søpleanlegget. Mange har soverom med vindu rett mot dunkene og det er lett å våkne av glass som knuser eller lokk som smeller.
I 2024 er det fra kommunen varslet at vi kanskje må starte med sortering av matavfall. Eventuelt kommer det i 2025. Info kommer tilbake når vi vet mer.

**Rentokil** – Skadedyr avtalen fortsetter. Med elva og mølla som nabo så er dyrene en naturlig del av vår flora. Fellene tar noen mus, men heldigvis er det lite rotter. Husk å flytte på ting på terrasser og rengjøre grill ofte. Det er også andre på Verket som har skadedyravtale så det står ulike feller rundt omkring.

**EL sykler, Kajakk og kano –** Hva ønsker vi å gjøre videre?
Det var ca. 10 % av beboerne som i 2023/2024 lånte sykkel. 5-8 stk. var faste brukere som brukte de hyppig.
Mye bruk gjorde at vedlikeholdet økte en del og det ble mer enn vi i styret fant rimelig å håndtere. Vi gikk ut med forespørsel om det var noen som kunne bidra, men ingen meldte seg. Syklene ble derfor tatt bort før vintersesongen og styret ønsker innspill til hva vi nå skal gjøre?
Kajakk og kano, her trengs det også frivillige til å følge opp litt da styret ikke har nødvendig kompetanse. Disse lånes veldig lite ut.
Beboermøte ønsker at vi fortsetter med utlån, men det forutsetter hjelp av frivillige. Egen mail er sendt ut om dette 6.4.2025.

**Garasjeport åpner**Noen av de eldste kan det virke som begynner å bli «slitne». Selv om batterier byttes så har den sende problemer. Ny åpner kan kjøpes hos Styret, send mail til stoperiet@mittvbbl.no eller kontakt styret via Heime. Pris inn til oss inkl. klargjøring etc. er pt. Ca. kr 1500 så du vil bli fakturert dette.

**EL-bil lading**Overgang til ny leverandør Wattif etter at MER sluttet med sameier har vært og er krevende for styret. Det går mye på avtalenivå og praktisk oppfølging, diskusjoner pågår fremdeles 6 mnd. etter avtale inngåelse.
Positivt: Wattif har en annen teknologi som gir oss mer fleksibilitet ift. valg av ladere. Vi håper å kunne presentert nye ladere med en rimeligere pris om ikke så lenge.

**INNVENDIG**Det skjer litt hele tiden, men av større ting er det gjennomført årlig vedlikehold av oppganger og alle (nesten) har fått like postkasse skilt. Noe av det vi ser på nå er «ringetablå» og mellomgangene i kjeller (utsatt i 2024).

Garasjen har 2 klare utfordringer. Renhold og fukt. Dette må vi leve med, og det er nå kjøpt inn noe utstyr til å håndtere vannet.
Garasjevask gjennomføres jevnlig og vi har forsøkt ulike løsninger både med type maskin og flytting av biler. Vi har nå erfart at det beste resultatet oppnås med flest mulig biler ute. Det øker kvaliteten på vasken vesentlig og er også totalt sett billigere for sameiet. Maskinen kommer lettere fram og kan kjøre mer effektivt og fra flere «vinkler», når det er nødvendig.
Den enkelte må imidlertid løsne det som sitter fast og feie litt langs vegg og stolper. Nødvendig utstyr er kjøpt inn. Vær snill å ikke legg sand i hauger da maskinen ikke klarer å ta opp det.

 Vi trenger også en skikkelig storvask og vurderer det ila sommeren. Da MÅ alle biler/MC ut og alle plasser være helt rensket for alt. Vi er redd for at det blir krevende og innhenter litt info hvordan andre gjør det. Reaksjon med «Bot» til de som ikke kjører ut (som det ble foreslått i fjor), har vi ikke lov til å innføre.

Vi er svært godt fornøyde med de nye 4-hjuls trallene i garasjen. De har ikke hatt noen feil.
Samtidig er vi overasket over at antall sekketraller har økt fra 1 til nå 6 stk. Vi har ikke plass til alle så selv om du ikke trenger den selv må du være snill og sette den i egen bod.

**RØMNNGSVEIER**Det er ett krav at rømningsveier skal være åpne. Det betyr at i tillegg til endringene i ordensreglene så skal det ikke være plassert ting i trappeganger som kan være i veien ved en evakuering i stummende mørke. Husk også at det kan være røykdykkere på vei opp i stummende mørke.
Vi går jevnlig HMS runder og må vær gang påpeke noen ting her og der.
 **AVREGNING**Avregning for energi/varmtvann/kaldtvann (3 målere) er sendt ut for 2024.
Individuelle målere er en meget rettferdig løsning da du kun betaler for det du bruker selv, samt en andel av fellesutgiftene basert på størrelsen på egen leilighet. Se eget punkt om økonomi.
Ved spørsmål til avregningen så må VBBL kontaktes.
 **INTERNETT**Vi reforhandlet i 2023 avtale med Global Connect og har nå linjehastighet på 1000/1000. Dog med de begrensninger som ligger i utstyret hos hver enkelt. Styret er godt fornøyd med stabiliteten her.

**TV**
Fra 01.02.2024 har vi «fritt TV valg» og det er helt opp til hver enkelt beboer hva de ønsker av TV-løsninger. Dette er i tråd med trenden i nye sameier. Vi har erfart at ca 50 % valgte å ikke ha TV ab. videre.

**FILTERBYTTE**
Dette er ett ansvar som alle eiere har. Intervallet skal være 12 mnd. Viktig at du selv sjekker at det er satt på 12mnd intervall da det fra start var 6 mnd. og hvis det følges så får vi dobbelt kostnad på deg.
Ett filtersett koster oss ca kr 600 pr bytte pr enhet.
Displayet blinker når tiden er inne og du resetter den enkelt selv. Instruks for veggmontert anlegg på hjemmesiden. Takmonterte anlegg har samme display og funksjoner.
Rett før jul 2024 fikk alle utlevert ett filtersett som må byttes når «tiden er der». Nytt sett deles ut i slutten av 2025.

**VARME OG VENTILASJON**Se egen mail som ble sendt ut til alle fra Styret 4.1.2024. I den finner du litt info om forventninger og hvordan ting er ment å virke. Rørlegger melder at 90-95 % av de tingene de reiser ut på er «brukerfeil».

Mange synes at termostaten er for komplisert. Vi har sjekket og leverandør melder at det vil være for dyrt for den enkelte å bytte til en enklere termostat. Vi hadde dialog med leverandør om det var mulig å få til en type «servicebesøk» for de som ønsker det, men det lot seg dessverre ikke gjøre å få til noe felles. De som ønsker dette, må bestille det selv eller samordne med noen naboer som har samme ønske.
Pt. kan vår rørlegger Askim og Mysen Rør, som også driver med ventilasjon kontaktes.
\* Richard mobil 47702159

SISTE NYTT: Etter at garantien gikk ut er det 2 leiligheter (som styret kjenner til) hvor lager i vifte og/ eller motor har fått alvorlig feil og må byttes. Dette kjennetegnes ved jevn høy lyd.

**LADING AV SMÅELEKTISKE KJØRETØY/El-SYKLER**Det er tilrettelagt for dette i Sykkel boden.Det er også det eneste stedet det er tillatt å bruke vårt felles strømnett til dette. Minner om at de første 3 nedre plassene i sykkelstativet på venstre hånd er reservert for El-Sykler som skal lades. Plassene er merket.

**FELLES TERRASSE**Sommersesongen er rett rundt hjørnet og vi har en flott felles terrasse i 5 etg i nr 21, med gode utemøbler som alle har tilgang til. Husk å legge puter tilbake i putekasser og sett møbler tilbake på plass.
 **NYTT BEBOER TILBUD - Vaskerom**

Prøveordningen fortsetter. Vi åpnet i 2024 ett vaskerom under nr. 27. Det er merket på døra. Der kan du vaske mindre ting som turutstyr, sykkel og dekk. Du må imidlertid være snill å vaske og rydde etter deg. Det betyr å rengjøre vasken, spyle gulvet-bruk svaberen til kummen i gulvet og ta med søppel, sand og grus etc. ut og kaste i søpla. (Vi forbeholder oss retten til å stenge det igjen uten ytterligere varsel dersom dette ikke fungerer.)
NB: Vær obs at vanndamp kan utløse brannalarmen i gangen på utsiden.

**BRANN**
Se egen foilserie til slutt i dokumentet om tips for falske og ekte brann alarmer.
HUSK – DU SKAL ALDRI SKRU NED BRANNVARSLEREN I TAKET i leiligheten. Det er en del av det sentrale anlegget og reparasjon kan koste opp mot kr. 5 000 som faktureres eier av leiligheten.

**POSTKASSESKILT**Det er vedtatt at alle skal ha like postkasseskilt. Skiltet faktureres eier av leilighet og koster ca kr 200.
Ved alle postkassestativ står det kontaktinfo for å bestille.

**LUFTING AV KJÆLEDYR**
Styret minner om at dette ikke er tillatt i indre gårdsrom. Dersom ditt dyr er uheldig og ikke kommer lenger enn ved ytterdøren eller i heis/trapp så forventes det at du vasker dette bort.

**BOKSTASJON**I «vaktmesterrommet» i nr 21 er det 200-250 bøker som fritt kan lånes/byttes. Vi ønsker imidlertid ikke ukeblad ol der pga begrenset plass.

**BEREDSKAP**Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise.

Vi anbefaler alle å følge nasjonale råd og ta veldig gjerne en titt på siden til DSB.
Fakta - Blir strømmen borte så miste vi all varme i Støperiet.
På denne siden finner du informasjon og en brosjyre på mange språk og en relevant film.https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/

**HUSK – reglene for oppbevaring av gass.
\* Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted
\* Mindre gassbeholdere – f. Eks. til primus, kan vi lagre inntil 4 beholdere av i leiligheten
 (ingen i kjellerbod eller garasje)
\* Du kan maksimalt oppbevare 55 liter (to beholdere med hver 11 kg) propan inne i boenheten.
 (ingen i kjellerbod eller garasje)**

Styret oppfordrer alle til å ha en lukket plastboks til matvarer i boden, så er man bedre sikret mot eventuelle skadedyr el. For eksempel en som dette:

 **FORSIKRING**Bygningene er forsikret i Gjensidige, avtale 88608206.
Egenandelen ved skade er fra 2025 økt til kr 12 000.
Egenandel ved glass skade er kr 3 000.

Styret minner om at alle må ha egen innboforsikring og de som har sparkesykkel må tegne egen ansvarsforsikring på den.

Noen har investert i kostbare Pergola, disse må tilleggsforsikres i avtalen og en veldig liten kost faktureres den aktuelle eier.

 **SYKKELBOD**Begynner dessverre å bli full. Vi setter veldig pris på om de som ikke bruker sykkelen så ofte setter den på det øverste nivået. Det gjelder også for de «spreke» som enkelt løfter sin opp og ned.

**ANDRE TING (innspill fra beboere)**Lys hos 1X
Flere beboere har tatt opp mengden lys fra lokalene over elva. Årsaken er at det jobbes døgnet rundt der inne, men vi har dialog og de vil ta det opp med gårdeier.

Forsøpling på Verket sine områder, spesielt langs Mossesundet
Ikke en sak for sameie og tatt videre med Velforeningen som svarer det samme.
Det forventes fra Velforeningen at dette blir ryddet opp ifm ny bro.
Ift skolen og det de mister i elva spesielt, så vil Velforeningen ta kontakt.

Utvendig høyttaler hos Underverket
Dialog har tidligere vært forsøkt, uten hell. Kommunen er kjent med den. Vi prøver igjen med «Godt Naboskap» som innledning.

Rustne dørlåser
Hjemmetjenesten har anskaffet en spesiell variant av sylindere til sine brukere. Det viser seg at de utvendige ikke tåler ikke sjøluft og ruster. Disse vil nå bli byttet.

Det var også besøk og innlegg fra:
\* Moss Havn, Vegar Flo informerte om båthavna og det nye servicebesøket
\* Færder Seilasen, Andrey var stand inn. Mye skal skje her 13-15.6
\* Høegh ved Andrey Meschansky viste en rekke bilder fra arbeidet her og hvordan Høegh nå
 tenker fremover.

**HVORDAN KAN VI HJELPE HVERANDRE I HVERDAGEN:**

**# GODT NABOSKAP**

* Gjør deg godt kjent med vedtekter og ordensreglene og følg disse.
* Smil og hils på naboene.
* Les og følg info som sendes ut.
* Sett tilbake ting du låner så fort du er ferdig med dem. Eks. så skal traller tilbake til garasjen.
* Hjelp hverandre hvis det er enkle ting du kan løse, men som naboen ikke får til.
* Eiere som leier ut, MÅ informere leietagere om alle praktiske rutiner.



