

# Beboermøte 13.04.23

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 påregnes noe svartid på henvendelser og hendelser som styret må ta seg av. Bruk helst stoperiet@mittvbbl.no for henvendelser.

Styrets Hovedoppgave er å ivareta våre felles verdier. Det gjelder da spesielt bygningene.
Vår rettesnor 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. Eiere som leier ut har i tillegg en plikt i å sørge for at alle leieboere er kjent med begge deler. Minner om at alle eiere og leieboere må registreres i Vbbl sin portal med mobil og mailadresse.

Året 2022/2023 har for styret handlet mye om avtalegjennomgang og få struktur på det vi driver med. Da mener vi alt fra teknisk ettersyn og renhold til snømåking på detaljnivå. Mange avtaler som ble inngått ved overtakelse av byggene går ut nå og det er mulig å reforhandle både priser og leverandører. Vi mener vi gjennom dette arbeidet har klart å redusere kostnadene noe uten at det skal gå utover «trivselen» ved å bo her. Målet er at dette skal kunne synliggjøres i felleskostnadene på sikt, men det er for tidlig å si noe konkret enda. Et viktig moment i neste periode er at de første har nå bodd her i 5 år og garantiperioder opphører. Det betyr også at vi må ta stilling til Inatikka portalen og hva vi ønsker å gjøre der.
For å gi et bilde av antall henvendelser i den så mottok Veidekke ca 1000 henvendelser på 2 år.
Øst AS (datterselskap til Veidekke) har overtatt reklamasjonsoppgavene fra 010123 så det nye folk på bygget. Fra nå sjekkes portalen 2 ganger i uka så svartiden er økt.

Det ble i 2022 inngått avtale med AJ Eiendomsforvaltning AS som har ansvar for grønt områder og en del teknisk samt generelt tilsyn. Dette skjer hver mandag. De har nå også fått avtale med Papirhuset og Verket brygge 1. Dette er positivt for oss da de er mye i område hvis ting skjer. De kan også leies inn av hver enkelt beboer til oppgaver i egen leilighet. post@ajeiendom.no

**ØKONOMI**

Årsresultatet viser ett overskudd på ca 1 mill og vi har dermed ca 1,2 mill på bok. Dette bør økes til ca 5 mill før vi er på det anbefalte nivået for et sameie av vår størrelse. Siden vi er helt nye så er det helt etter planen at vi bygger dette sakte, men sikkert opp. Målet til styret er å balansere dette slik at strømpriser og endringen i innkreving av kommunale avgifter som kommer nå. Vi mener allikevel at vi er på rett vei. En stor ukjent faktor er at garantiperiodene nærmer seg slutten og høsten 2023 går de første ut. Vi vet ikke hva dette vil innebære for oss, men vi må anta at etter dette må gradvis hver enkelt stå for egne utbedringer/servicebesøk osv.

**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) Vi oppfordrer alle til å være med å luke og vanne litt. Selv om vi leier noe hjelp så trenger vi fortsatt mer 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. Det er i 2023 planlagt tilgang på vann i indre delen og fortsatt gjenstår bytte av noe planter og ett tre. (Bjørketrærne langs elvepromenaden er allergifrie trær.)

**Parkering**; så har vi kun garasjen, andre må benytte OnePark sine løsninger på området her. Velger du å stå i Rebækkas gate så blir du bøtelagt jevnlig.

**Søppel**, en liten påminnelse om at våre avfallsbeholdere er inne i gårdsrommet og vi må ikke bruke andre som er mer beleilig plassert og som tilhører andre sameier.

**Rentokil** – Etter noen måneder med feller har vi kun tatt ca 20-25 mus. Rotter ble observert i vinter, men det er tydeligvis ikke noe stort problem.

**INNVENDIG**Det skjer mye hele tiden, men av større ting så er det planlagt vedlikehold av oppganger (anbud pågår) og vi ser på løsning med postkasse skilt og ringetablå (tilbud og løsninger innhentes).
Vi er ikke fornøyde med hvordan dette brukes nå.

Vi er heller ikke fornøyde med mattene vi har i inngangspartiene og vil bytte disse ila høsten (Anbud pågår). Målet er å få bedre renhold i oppgangene og kanskje spare inn litt der.

Garasjen har 2 klare utfordringer. Renhold og fukt.

Renhold berører alle, og vi må ta rengjøring oftere enn det vi har gjort. Pr nå klarer ikke maskinen å fjerne de mengder med sand og grus som er kommet inn. Det er også en utfordring at det alltid står igjen 10-15 biler som hindrer arbeidet pluss løse gjenstander. Vi ser på andre muligheter (Tilbud innhentes i disse dager), men har ikke noe klart.

Garasjen er basert på fordamping av fukt. I tillegg er det ment at vann skal samle seg i midten. Dette fungerer dårlig for noen P-plasser. Vi anslår at det er mellom 5-10 plasser som berøres av dette, avhengig av mengde vann. I tillegg til at vi tømte Jula for «hullgummimatter» så leier vi inn hjelp av AJ for å pumpe vekk vannet.
Øst vil forta utbedringsarbeider her ila våren. Befaring skjedde denne uka så nå venter vi på mer detaljert plan. Det er da snakk om tilsvarende støpearbeider som er gjort i indre del av garasjen tidligere. Det betyr ikke at det blir mindre vann, men målet er at det skal samle seg i midten.

Det er observert at det røykes i garasjen, dette er etter norsk lov ikke tillatt og unødvendig å skilte.

Dessverre har vi hatt noen tyverier av utstyr vi har kjøpt inn til felles bruk. Vi oppfordrer alle til å sette ting raskt tilbake. Minner da også om trallene som skal helt tilbake til garasjen og ikke settes under en trapp eller ved hovedinngangsdør el. #Godt Naboskap
Trallene tåler ikke mye vekt så dekk og møbler etc må flyttes med sekketralla som står ved bilpleieplassen.

Vi har en hjemmeside <https://stoperietmosssameie.no/> som inneholder veldig mye info om praktiske ting. Bruk denne siden når du lurer på noe og savner du noe så tips oss gjerne på stoperiet@mittvbbl.no

**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. Vi forventer tilsyn av brannvesenet på blant annet dette.
 **BRANNSLUKKER KONTROLL**

Rett før påske gjennomførte vi 5-års kontroll av brannslukningsapparatene i hver leilighet. For de 25 enhetene som av ikke satte ut sitt apparat så vil det bli en ny dato ganske snart. Det er ett lovmessig krav at dette skal være på plass i leiligheten så dersom du ved neste mulighet fortsatt ikke får kontrollert ditt så må vi be det kjøpe nytt eller selv sørge for kontroll. På første runde var det noen få apparater som var defekte, disse er erstattet og eier vil få en faktura på nytt apparat.

**HEIME Appen**

Nytt nå er en app som heter HEIME appen. Les mer om konseptet på <https://heime.com/>
Denne starter i det små for de 3 sameiene som er her, men det er en plan på at dette skal bli ett bomiljø tiltak for hele Verket.

Kort fortalt så dyrker Heime ett godt bomiljø og høy trivsel gjennom naturlige møteplasser, enkle ordninger for deling og en egen brukervennlig kommunikasjons-app for beboerne. Slik skaper den mer attraktive boligprosjekt og økt livskvalitet for menneskene som flytter inn.

Det er ønske fra styret at vi kan samle flere av de løsningene vi har i dag inn i Heime:
Hovedgruppa vår på facebook «Støperiet Sameie» - Her er det «lavterskel» og det er ment at beboerne skal hjelpe hverandre med spørsmål og svar. Oppfordrer alle til å holde en hyggelig tone og igjen la trivsel være det som gjennomsyrer innlegg og svar.

«Parkeringsgruppe Støperiet» er det andre. Her håper vi alle som har parkeringsplass legger ut info når det er mulig for andre å låne plassen. Det er også mulig å etterspørre lån av plass. Viktig at innlegg slettes når den aktuelle tiden har passert.

Bookingapp for sykkel og kano skal inn.

Feilmeldinger og tips om ting håper vi å få på plass.

Det ligger en kostnad på kr 30 pr enhet pr mnd, som fra juni er inkludert i felleskostnadene. Vi håper å spare inn litt av dette ved at vi kutter ut andre ting, men der er for tidlig å være konkret. I første omgang er dette ett 2-årig prøveprosjekt.

Eget infomøte vil bli arrangert.

**KOSTNADER**

Avregning for varme/varmtvann. Det er rett før vi har klare tallene fra 2022.

Vi har erfart at vi var det eneste sameie/borettslag hvor kommunen innførte ordningen med individuelle målere. Det 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. Dessverre viste det seg at løsningen til kommunen ikke fungerte. Det ble derfor inngått avtale med Techem om bytte av målere. Dette er nå gjennomført i alle leiligheter og alle kan følge med på eget forbruk i portalen deres; <https://beboer.techemadmin.no/> (Mangler du bruker kan du sende mail til stoperiet@mittvbbl.no )
Nå er det kommet ett EU-direktiv som sier at alle må ha individuell måling på plass ca i 2027. Det er derfor gledelig at vi nå mener vi har ett godt opplegg som kan oppfylle fremtidige krav og hjelpe alle. Mer info om hvordan hver enkelt kan redusere vannforbruk osv kommer.

**VIKTIG**, som følge av dette kommer det en økonomisk endring som det er sendt ut mail på tidligere. Kortversjonen er at alle på sin faktura fra Moss Kommune ikke lenger betaler avgift for måler eller forbruk vann/avløp. Dette er flyttet over til sameie og vi vil starte å ta inn a-konto beløp fra juni. Årsoppgjøret kommer da påfølgende kalenderår basert på hvor mye hver enkelt har brukt. Etterslepet fra årets første 5 måneder vil dessverre måtte innkreves gjennom de siste 7 mnd.
Sum for året blir imidlertid grovt sett akkurat det samme for hver enhet.
Mao du betaler mindre til Moss Kommune i de 4 årlige fakturaene de sender ut, men sameiet må ta tilsvarende beløp inn gjennom felleskostnadene.

Avfall; Moss Kommune økte avgiftene for dette mer enn det som var «forespeilet» i fjor høst.
(Ca. 4,3 % pr boenhet ekstra). Dette tar vi også inn i justeringen av fellesutgifter fra juni.

**INTERNETT**Vi har reforhandlet avtale med nettleverandør og fra 1 mai vil alle få oppgradert linjehastigheten til 1000/1000. Dog med de begrensninger som ligger i utstyret hos hver enkelt. Valget henger blant annet sammen med neste punkt om TV.
Dette gir en økt kost på kr 24 pr mnd. som er tatt inn i felleskost fra juni. Samtidig er den låst i 60 mnd. (Kun KPI reg.), så styret mener dette er en god løsning.
Når det gjelder overgang til ny hastighet fra 01.05.2023, så fikk alle berørte en mail fra leverandøren fredag 14.4. Der står det at de som har oppgradert tjeneste vil automatisk gå over til ny hastighet. Når det gjelder mottatt faktura for mai, så kan de se bort ifra den. De blir kreditert i sin helhet.

**TV**
Som en del av oppgradering og for å gi alle både større valgfrihet til å styre TV valg og kostnader vil vi i løpet av høsten gå over til fritt TV-valg. Vi ser for oss ett eget informasjonsmøte om dette, men kortversjon er at det betyr at du kan velge å fortsette som i dag, velge bort alt eller velge mye mer.

**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 skift 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.
Filtere er i bunn av trapp i nr 21. Husk å kaste de gamle i restavfall.

**VARME**De som eventuelt opplever feil må melde dette i Inatikka. Rørlegger følger opp fortløpende og mener at anlegget leverer som det skal. Styret har ikke lykkes med å finne ett firma som er villig til å gå inn og vurdere leveransen fra Rambøll/Veidekke.

**KJØKKEN**

Styret vil sende en felles henvendelse til Øst vedr leveransen av kjøkkenfronter med mørk farge. Det kom fram ett behov for dette etter div historier i beboermøte.

**SYKKELRYDDE AKSJON**Denne pågår fortsatt og status er de syklene som ikke var merket nå er stripset fast i sykkelrommet. Ca 1 juni vil vi fjerne de som fortsatt er det. Ved siste sjekk var det ca 25 stk som «ikke har en eier».

 **LADING AV SMÅELEKTISKE KJØRETØY/El-SYKLER**Det er tilrettelagt for dette i Sykkelboden.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. Her trenger vi noen frivillige som kan ta litt ansvar for vanning etc.
Meld deg til styret. Vi har forresten montert en dørpumpe slik at døren inn ikke blir stående oppe og regnvann etc kommer inn i gangen lenger. Husk å legge puter tilbake i putekasser og sett møbler tilbake på plass.

**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.

Det var også besøk og innlegg fra:

Rivieria Hotel ved dir Petter Wilhelmsen

Høegh ved Andrey Mechansky viste film og en rekke bilder fra arbeidet her og hvordan Høegh nå tenker fremover.