

Beboermøte 09.04.24

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 stoperiet@mittvbbl.no eller «Heime» for henvendelser.

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». Fra 2024 vil ikke lenger varamedlemmer ha møteplikt, men kalles inn ved behov.

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. De som har kortidsutleie oppfordres til å bekrefte til styret hvert år at de er innenfor lovens krav. 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. Akkurat det siste her bruker vi mye ressurser på hvert år og også brannvesenet var opptatt av at vi hadde kontroll på dette. Har vi leieboers mailadresse så vil de få relevante fellesmailer direkte og eier trenger ikke å videresende, «vinn -vinn». 😊

Året 2023/2024 har for styret fortsatt handlet om å etablere gode serviceavtaler og driftsavtaler med samarbeidspartnere. En hovedsak har vært «5 års kontroll». Alle bygg og fellesområder vil ila 2024 bli vårt ansvar alene. Det betyr at garantiperioder opphører. Styret valgte høsten 23 og leie inn eksternt takstfirma til å hjelpe med en teknisk gjennomgang av byggene. Her er vi midt i prosess nå.

Før 2025 må vi ta stilling til Inatikka portalen og hva vi ønsker å gjøre der. Alt av FDV og historikk på leilighetene ligger der så dette er viktig å ivareta på en god og sikker måte.

Det ble i 2022 inngått avtale med AJ Eiendomsforvaltning AS for oppfølging og stell av grønt områder og en del teknisk samt generelt tilsyn. Dette skjer hver mandag. Vi evaluerer med jevne mellomrom og justerer på avtalen. Fra 2024 har vi byttet gartneravtale til Råde Landskap (Råde Graveservice). De har også avtale med Velforeningen og drifter bla elvepromenaden.

Fortsatt kan AJ kontaktes hvis du ønsker å leie folk til enkle ting i leiligheten: post@ajeiendom.no

ØKONOMI

Se årsberetning, men kortversjon er at årsresultatet viser ett overskudd på ca 1 mill. Med alle de endringer som skjedde i 2023 er vi svært godt fornøyd med dette. 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.

Neste mål blir å lage en økonomisk langtidsplan som hensyntar vedlikehold/levetid på tekniske anlegg og bygg. Vi vet at det anbefales ett sameie av vår størrelse å ha ca kr 30.000 pr leilighet i buffer. Det betyr ca kr 5 mill. Pr nå har vi på ca 2 mill. Siden vi fortsatt er «nye» så er det helt etter planen. Vi bygger kapital sakte og sikkert opp.

En stor ukjent faktor er at garantiperiodene gradvis går ut nå. Vi vet ikke hva dette vil innebære for oss, men vi vet at vi må betale mer selv og ikke minst så krever det god styring å håndtere alt som skjer i ett så stort anlegg. 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 nytt eget punkt i ordensreglene om beplantning.

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.

Parkering; så har vi kun garasjen, andre må benytte OnePark 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, Den lille hjelperen (som har all vask i fellesområdene) og håndverkere kan parkere over litt lenger perioden. Vær så snill og respekter dette!

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. 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. Husk å flytte på ting på terrasser og rengjøre grill ofte.

INNVENDIG

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

Vi byttet matteleverandør ved årsskifte og de nye virker å være en god del bedre.

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 bilene må ut. Det øker kvaliteten på vasken vesentlig og er også totalt sett billigere for sameiet. Maskinene 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 det 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. Det mest effektiv virker å være «bot» til de som ikke har flyttet bilen etc. Kr 500 er beløpet som nevnes og det er noe vi må vurdere. Beboermøte hadde ingen innsigelser mot dette.

Dessverre har vi også i 2023/2024 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.

Ny mer solid tralle type er anskaffet etter at «feil bruk» hadde ødelagt 6-7 av de forrige.

Men fortsatt så håper vi at dekk og møbler etc. flyttes med sekke-trallene som står ved bilpleieplassen.

Vi har en hjemmeside <https://stoperietmosssameie.no/> som inneholder veldig mye info om praktiske ting. Vi har også Heime app som er en «nabolagskanal» for info, utlån, aktiviteter og tilbud. Bruk disse når du lur på noe og savner du noe så tips oss gjerne på stoperiet@mittvbbl.no

RØMNINGSVEIER

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.

HEIME Appen (info fra 2023 da det fortsatt er ca 60 stk som ikke har logget seg på)

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 gjennomsyrrer 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, kajakk og kano er nå på plass.

KOSTNADER

Avregning for energi/varmtvann/kaldtvann (3 målere). Avregning er sendt ut for 2023.

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. Du kan følge med på alt forbruk selv i Techem sin app. <https://beboer.techemadmin.no/>

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

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..

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 2023 fikk alle utlevert ett filtersett som må byttes når «tiden er der». Nytt sett deles i slutten av 2024.

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 er i dialog med leverandør om det er mulig å få til en type «servicebesøk» for de som ønsker det. Det blir eventuelt opp til den enkelte eier. Mer info kommer.

LADING AV SMÅELEKTISKE KJØRETØY/EI-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. Husk å legge puter tilbake i putekasser og sett møbler tilbake på plass.

NYTT BEBOER TILBUD - Vaskerom

Som en prøveordning så åpner vi 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 og 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.)

BRANN

Se egen foilserie om tips for falske og ekte brann alarmer.

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:

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