



Referat fra beboermøte, 24.november

Det ble avholdt beboermøte i Nordstua den 24.november, hvor ca 35 beboere var tilstede.

Agenda:

- 1- Kollektiv bredbånd / TV pakken
- 2- Annet / eventuelt. Her valgte styret å informere om bl.a. budsjettet for 2016

Basert på erfaring fra endring av TV/internet tilbudet til Holmlia beboerne i 2010/2011, og hvor resultatet var svært lite tilfredsstillende med NextGentel som leverandør, valgte styret denne gangen å involvere beboerne før en ny avtale om signalleveranse ble effektuert.

1. Kollektiv bredbånd / TV pakken

Pr dato så har 210 av våre 231 leiligheter internet abb hos GET. Dette er noe man betaler via faktura direkte til GET. Avhengig av nettverkshastighet, har de fleste hatt en kostnad på kr 399 pr. leilighet og opp til 699,- for de høyeste hastighetene. Se fordeling med antall leiligheter/hastigheter på bilde under.

	Abonnenter Antall	Privat faktura i dag Individuell GET
Ingen abb	21	0
5Mb	45	199
20mb	100	399
50Mb	38	499
100Mb	26	599
200Mb	1	699

Styret har sett muligheten for å spare kostnader for majoriteten av beboerne våre ved å inngå avtale med Multinett/GET om «kollektiv bredbånd». Kollektiv bredbånd betyr at borettslaget tegner en «flåteavtale» på vegne av beboerne, hvor man får i utgangspunktet samme internethastighet (20Mb) til samtlige leiligheter. Dette koster kr 155 pr mnd/leil, men med dette valget så slipper beboerne selvfølgelig å betale noe til GET direkte. Man trenger ikke å gjøre noe inngrep, alle internet abb. videreføres med den hastighet man har i dag. Ny kostnad pr leil blir dermed:

	Antall abb.	Privat faktura i dag	Ny privat faktura fra 2016	Påslag i husleien
<u>Kollektiv 20</u>	<u>Antall</u>	<u>Individuell GET</u>	<u>Kollektiv 20</u>	<u>Kollektiv 20 fast</u>
Ingen abb*	21	0	0	155
5Mb	45	199	0	155
20mb	100	399	0	155
50Mb	38	499	99	155
100Mb	26	599	149	155
200Mb	1	699	259	155

For de som ønsker høyere hastighet, så gir denne kollektive avtalen et svært gunstig utgangspunkt for mellomlegget man skal betale mellom den kollektive 20Mb og opp til ønsket hastighet, som f.eks. 50/100/200Mb. Dette betyr f.eks. at den som ønsker 100Mb internet, betaler kr 155 pr mnd over husleien for den kollektive delen, samt at man betaler kr 149 som tilleggskostnad for å få 100Mb. Dette utgjør 155+149 pr mnd= kr 304,-. I dag betaler samme person kr 599,- for samme tjeneste. Tilleggsregning (for mellomlegget, i dette tilfellet kr 149,-) kommer direkte fra GET.

Årlig besparelse vil være fra ca. kr.3000 og oppover for de aller fleste beboerne.

Man trenger IKKE å gjøre noe som helst for å fortsette med samme hastighet som før. De som har 5Mb blir automatisk oppgradert til 20Mb, de som har 20Mb beholder det de har, mens de som har 50/100/200 beholder sine hastigheter mot et mellomlegg (se priser over).

For de som ønsker høyere hastighet enn det de har i dag: Ta kontakt med GET etter 1.januar, de vil ta seg av det administrative samt også sende ut nødvendige «duppeditter» man skulle trenge.

Det er verdt å merke seg at med 20Mb så kan man bruke dagens dekoder som internetmodem. Med høyere hastighet (50/100/200Mb) så krever dette et separat modem eller at man bytter ut sin dekoder (HDPVR) til typen «HDPVR2». Dette kan man få hjelp til hos GET sine salgskontorer, f.eks. Euronics på Lambertseter.

Pilotprosjekter på Holmlia

Det kjøres prosjekter i to Holmlia br.lag, hvor det tas sikte på å kunne tilby 500Mb internet til samtlige beboere, samt også 1Gb linje til enkelte husstander. Fra ultimo 2016 vil dette være et tilbud til alle Holmlia borettslag som er tilknyttet Multinett som signalleverandør.

Til sammenligning: Canal Digital har planer om å innføre disse hastighetene innen 2023, mens GET sine kunder (utenom Holmlia) vil kunne få det innen 2020-22. Det er svært positivt for Holmlia beboere at man kan få disse hastighetene allerede i 2016 og dette gir selvfølgelig en merverdi for leilighetene når man kan tilby slike fasiliteter.

Nye tjenester på Holmlia?

Det nye nettet vil også kunne brukes til «WiFi spot» (trådløs nett utendørs) samt at det forenkler installasjon av videoovervåkning. Dette er noe som er på «diskusjonsnivå» foreløpig, styret i Nordskrenten har nylig mottatt denne informasjonen og har ikke tatt stilling til om dette er noe man skal benytte seg.

Ang TV-pakken:

Vi vil ha samme antall kanaler som før: Ca 32 digitale TV kanaler (via dekoder) + 10 analoge kanaler (kan kobles rett fra antennekontakt og inn på TV).

Styret fikk fra Multinet/GET tilbud på 3 varianter av dekoder, dette var basert på fornyelse av signalleveranseavtalen fra 1.januar 2016. Her valgte man å gå for GET HDPVR som gir «mest for pengene» og som samtidig gir minst mulig inngripen/endringer i dagens velfungerende system. De tre variantene av dekoder var:

1. GET Micro dekoder: Ingen opptaksmulighet
2. GET HDPVR: Det er den de aller fleste har i dag, opptaksmulighet
3. GET HDPVR2: Opptaksmulighet samt at man kan ha høyere internet hastighet enn 20Mb.

Rett etter beboermøte på tirsdag fikk styret bekreftet fra Multinett at de analoge kanalene (NRK1-2-3, TV2, Zebra, TV3, TVNorge, TV4, SVTV1), vil leveres som analoge kanaler minimum ut 2016. GET på sin side ønsker å avvikle den «gammeldagse» signalleveransen da disse 10 kanalene opptar svært stor plass på båndbredden. Rimeligste alternativet (fra 2017?) for de som i dag ser på disse kanalene uten dekoder, vil være å leie «GET Micro» boks. Man har selvfølgelig disse kanalene i digital versjon også, via dekoder.

2. Annet / Eventuelt

A. Økonomi / Budsjett 2016

Under punktet «eventuelt» valgte styret å gi informasjon om neste års budsjett. Dette er akkurat kommet på plass, vi rakk dessverre ikke å informere om dette i forkant. Dette skyldes at vi ikke var sikre på om OBOS fikk ferdigstilt dette på sin side slik at man kunne kalle det «endelig versjon».

Prognosen i kolonnen til venstre er hva styret tror vi kommer til å ende opp med pr.31.12.15. Kolonnen til høyre er budsjettet for 2016. De røde tallene angir større endringer i forhold til årets tall. Økning i innkrevde felleskostnader skyldes husleietillegg for kollektiv bredbånd, ca kr.420.000. Økningen i konsulentonoraret er bruk av OPAK ingeniørtjeneste. Dette er pr dato bestilt, OPAK skal lage en 10 års vedlikeholdsplan for oss. Ferdigstillelsen av rapporten er medio januar 2016. Denne posten vil ventelig ende opp noe lavere enn budsjettet. Økningen på «kabel TV» posten skyldes økte utgifter til Multinett/GET til kollektiv bredbånd, ca.kr.420.000. Siden vi inngikk en ny 3-års avtale med Multinett/GET, fikk vi ca kr 60.000 i «lojalitetsrabatt» i forhold til i år.

Innbetalinger	Justert 18.nov	
	Prognose 2015	Budsjett justert
Innkrevde felleskostnader	11 360 000	11 782 000
Andre inntekter	45 000	60 000
Sum Innbetalinger	11 405 000	11 842 000
Utbetalinger		
Personalkostnader	146 000	150 000
Styrehonorar	300 000	300 000
Revisjonshonorar	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	210 000	200 000
Konsulentonorar	5 000	105 000
Kontingenter	50 000	50 000
Drift og vedlikehold	1 087 000	1 071 000
Forsikringer	620 000	650 000
Kommunale avgifter	1 637 000	1 721 000
Elektrisk energi	220 000	200 000
Kabel- / TV-anlegg	700 000	1 080 000
Andre driftskostnader	1 088 000	1 132 000
Sum Utbetalinger	6 071 000	6 667 000
Resultat før finan. Inn-/utbet	5 334 000	5 175 000
Finansielle inn-/utbe t:		
Finansinntekter	50 000	25 000
Finanskostnader	886 000	875 000
Nedbetalt lån	3 820 000	3 820 000
Endring	578 000	455 000
Driftskonto og sparekonto	3 000 000	3 000 000
Sum	3 578 000	3 455 000



B. Våre planer for 2016

Siden vi ikke har noe vedlikeholdsplan klar før januar, ønsker styret å utsette større oppgraderinger og rehabiliteringer til rapporten er klar fra OPAK. Det er mye som «bør», «må» og «skal» gjøres, vi må av den grunn lage en prioritert liste som må følges frem mot 2027. Med en langsiktig plan er det lettere å budsjettere fremtiden, vi vet da også hva husleienivået må være for å kunne betale våre regninger.

Det er dyrt å skifte dører og vinduer, prisnivået ligger f.eks. fra kr.10-20.000 for en ferdig skiftet dør om man tar dette etter oppstått behov. Ved et større prosjekt vil man kunne få betydelige rabatter fra leverandører og også en helt annen pris på selve utskiftningen når man kan ha en progresjon i arbeidet. Vi antar at man kan oppnå nesten 50% rabatt om man kjører utskiftning av dører/vinduer som et prosjekt fremfor nødutskiftning. Av den grunn ber vi beboerne om forståelse for at vi også i 2016 vil forsøke å justere og reparere defekte dører/vinduer, fremfor å påkoste en dyr utskiftning.

I 2016 vil vi imidlertid gjøre følgende tiltak i tillegg til nødvendige vedlikehold:

- a. Bytte trappa ved Lv.84-86 til granitt, samt nytt rekkverk. Samme type som vi har fått satt opp foran Lv. 50-52, 56-58, 74.
- b. Bytte gulv på Nordstua. Gulvet er ca 20 år, har større skader og er vanskelig å holde vedlike.

C. Vedlikeholdsplan for årene 2016-2027

Styret har innhentet tilbud på utarbeidelse av vedlikeholdsplan fra tre ingeniørfirmaer: OBOS Prosjekt / OPAK / SWECO. Valget falt til slutt på OPAK. Følgende skal vurderes:

Bygninger – betong / treverk / isolasjon

VVS – vannrør / avløp / ventilasjon / fjernvarmerør

Antatt behov:

Nye vinduer – ca 1000stk

Nye terrassedører – ca 550stk

Nye inngangsdører rekkehus – 67stk

Nye dører i blokker – 10stk?

Nytt røropplegg for varmtvann/kaldtvann

Nytt opplegg for fjernvarme – ca 1050stk radiatorer

Økonomisk anslag – kostnad ca.25-35mill i tillegg til årlig vedlikeholdskostnad på ca 0,5mill

Forprosjektet startes opp 3.desember, hvor 8 leiligheter skal besiktiges for å kunne danne et grunnlag for rapporten og OPAK vil kunne gi oss et forslag til vedlikeholdsplan.

Siden vi fortsatt ikke vet «hvor ille» våre vannrør/fjernvarmerør er, vil vi be beboerne avvente til styret har gått igjennom rapporten og gjort sine vurderinger før man setter i gang oppgradering / oppussing av bad/kjøkken.

For de som ønsker å sette i gang oppussing av bad, vil styret uansett kreve dokumentasjon om at arbeidet er utført av firmaer med ansvarsrett / de rette sertifikater, samt at man har FDV dokumentasjon på at man har benyttet riktig materiale. Bruk av feil materiale og uautorisert arbeid vil kunne medføre at badet må rives og rehabiliteres på ny. Ta kontakt med styret ved eventuelle spørsmål. Det er bedre med et spørsmål for mye enn å måtte gjøre jobben på ny.

D. Opprettelse av El-bil ladestasjon

Det er flere beboere som har spurt om mulighetene for el-bil ladestasjon. Opprettelse av slike ladestasjoner er tidkrevende – vi ber om at man er «føre var» og varsler styret minimum 4-5 uker før man anskaffer el-bil.

Prosessen er følgende:

- Beboer melder fra til styret om behov for el-bil ladestasjon
- Styret sjekker opp ledige plasser, evt foretar «omrokking» med en annen bileier
- Sender inn søknad til Oslo Kommune om støtte til opprettelse av ladestasjon. Pr dato gis det 50% støtte, begrenset oppad til kr 10.000. En typisk ladestasjon koster ca kr. 10-12.000 ferdig installert. Privatpersoner kan ikke søke kommunen om støtte.
- Når det foreligger bekreftelse fra Oslo Kommune om støtte, vil man kunne bestille elektriker for å legge kabler, sette opp sikringstavle, måler for avlesning, låsbar kontakt. Plassen skal også merkes, skilt må settes opp.

Kostnaden fordeles slik:

Antatt kostnad pr plass, kr.10.000

Støtte fra Oslo kommune: 50%, kr 5000

Støtte fra borettslaget: kr 2500

Egenandel for beboer: kr. 2500

Forbruk: Bileier belastes med kr.1 pr/kWh, avregning fra br.laget pr 1.januar og 1.juli.

Reell kostnad for forbruk varierer fra ca.k.0,25-0,60 pr/kWh, dette betales av br.laget til Hafslund. «Overskuddet» mellom faktisk kostnad og innkrevd beløp fra beboer brukes til tilbakebetaling av borettslagets tilskudd for installasjonen.

Pr dato har vi 10 el-bil ladestasjoner, samt at vi har allerede sendt inn søknad til Oslo Kommune om støtte til ytterligere 10. Beboers egenandel for installasjonen kan refunderes ved fraflytting.

Møte ble avsluttet kl 19.45

Med vennlig hilsen

Styret