

Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

23. september 2011

Åsbråten borettslags websted.

Vi har fått en del spørsmål fra beboere som ikke finner nettsidene til borettslaget.

De er her: **www.asbratenborettslag.no**.

Under "Siste nytt" finner dere tidligere informasjonsskriv og protokoller fra generalforsamlinger.

Styret møter jevnlig beboere som har spørsmål styret har svart på i tidligere informasjonsskriv. Vi oppfordrer alle til å bruke litt tid på informasjonen som er tilgjengelig.

Noen ganger er de sakene vi informerer om rimelig kompliserte og krever litt innsats fra hver enkelt for å få nok kunnskap. Styret beklager hvis vi informerer på en litt omstendelig måte, men virkeligheten for de som driver borettslagsarbeid er rimelig kompleks. Det er mange lover og forskrifter å forholde seg til når en drifter et borettslag.

Det er derfor styret ikke deltar på forskjellige fora på nettet der flertallet av deltakerne ser ut til å fortrekke kjappe to-linjers følelsesladde innlegg.

Hva skjer nå med TV-leveransene?

Som informert om i infoskriv av 24. juni skrev styret i Åsbråten borettslag et brev 23. juni til styret i Multinett der vi ba styret i Multinett om å effektivere vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 15. juni. Vedtaket var: "Be Multinett om å bryte kontrakten med NextGenTel og å gå tilbake til GET som leverandør."

Vi fikk svar 17. august:

"Åsbråten borettslag har inngått en avtale med Multinett og uansett hva en ekstraordinær generalforsamling i et borettslag vedtar er borettslaget bundet av inngått avtale. Dere kan selvfølgelig si opp avtalen innenfor fristen som gjelder – 6 måneder, men spørsmålet blir hvordan dere da skal få TV-signaler. Multinett har ingen leverandøravtale med Get for dette området, og vi vil ikke akseptere at Get skal levere i vårt nett. Håper foranstående er fyllestgjørende svar på henvendelsen.

Mvh

Leif A. Lier

Fung. daglig leder"

På den ekstraordinære generalforsamlingen forsøkte aksjonsgruppen å få flertall for et endringsforslag som innebar at styret skulle avtale direkte med Get hvis man ikke fikk Get gjennom Multinett. Dette forslaget ble nedstemt.

Skal man respektere det vedtaket som fikk flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen, må man også respektere at forslaget om å gå utenom Multinett ikke ble vedtatt.

Det har blitt antydnet fra aksjonsgruppa at styret i borettslaget forsøker å trenere denne saken. Overnevnte korrespondanse viser at dette ikke er tilfellet. Styret forfattet brevet til Multinett på første mulige styremøte etter e.o.g.f. og sendte det 23. juni.

Det er dog ingen hemmelighet at det sittende styret ønsket et annet utfall enn det som ble besluttet på e.o. generalforsamling, -vi ville ha en kvalitetsvurdering av leveransen. Vi pliktet likevel å følge vedtaket, noe vi også har gjort. Styret kommer IKKE til å gjøre mer i denne saken da vi mener dette er uansvarlig og noe vi ikke kan stå inne for.

Nedenfor har vi i styret forsøkt å redegjøre for bakgrunnen for at vi har kommet frem til denne konklusjonen. Vi håper dere tar dere tid til å lese igjennom dette.

Styret har bare et mål i denne saken og har hatt det hele tiden: Det er at alle får levert de varer man har betalt for og at kostnadene skal bli lavest mulig. Vi i styret er også beboere i dette borettslaget og vi føler og opplever det samme som dere.

Hvorfor bytter ikke Åsbråten leverandør når Vestskrenten gjør det?

Som beskrevet ovenfor fikk vår e.o. generalforsamling et annet resultat enn det som ble valgt i Vestskrenten. I tillegg er det flere uavklarte saker Vestskrenten nå må finne ut av. Flere saker har potensiale i seg til å føre til både rettsaker og større utgifter. Som et ansvarlig styre med ansvaret for borettslagets økonomi, er dette noe vi ikke kan begi oss ut på.

Vestskrenten borettslag skriver i rundskriv til sine beboere at tross mangler ved leveransen fra NGT var det pr. juni/juli ikke grunnlag for å bryte avtalen. Vestskrenten har derfor sagt opp sin avtale med Multinett, og oppsigelsestiden er 6 måneder med utløp 1. mars 2012. De har skrevet kontrakt med Get og skriver i sitt rundskriv til beboerne at Get graver ned egen kabel til borettslaget og at overgangen til Get planlegges gjennomført i siste kvartal 2011. De skriver ikke hvor mange år de binder seg til Get som eneste leverandør.

Det normale i slike store anskaffelsessaker er å få tilbud fra flere leverandører enn bare én for så å velge det beste tilbudet. Det ser ikke ut som Vestskrenten har vurdert tilbud fra for eksempel Viken Fiber eller andre store leverandører det ville være naturlig å sammenlikne med. Åsbråten borettslag praksis på alle større anskaffelser er tilbudsrunde fra flere leverandører.

Oppsigelsestiden overfor Multinett er 6 mnd, men oppsigelsestiden på individuelle avtaler beboerne har med NGT (bredbånd/telefoni) er 12 mnd. Hvem skal betale abonnementene i den resterende oppsigelsestiden? (Dette utgjør mellom kr. 3.000 og 5.000 pr. kunde.) De som har inngått individuelle avtaler kan hevde sin rett til å beholde sine avtaler. Hva gjør man med det?

Multinetts rammeavtale med NextGenTel på TVleveranser har varighet på 5 år. Det er sannsynlig at NGT vil kreve å få dekket det de har investert (kr. 1.800 pr. abonnent) hvis de blir "oppsagt" av et borettslag. NGT kan rette krav mot Multinett som igjen vil måtte rette dette kravet mot borettslaget

I tillegg må borettslaget ta høyde for utgifter til advokater og evt. rettsaker.

Vestskrenten skriver at de "har invitert styret i Multinett til et samarbeid for å få til en best mulig løsning for begge parter." Det er med andre ord helt i det blå hva som skal skje med nettene (koaks- og kobbernettene) i Vestskrenten som Multinett eier samtidig som Vestskrenten eier aksjer i Multinett. Hva skjer hvis Multinett ikke vil åpne spredenettet i

Vestskrenten for Gets signaler? Vil Get bygge nytt nett ved siden av det eksisterende? Hvor mange års bindingstid vil Get kreve da? Dette er noe advokatene kan bryne seg på.

Multinett mister inntektene de har på signalleveransene i nettene, og det kan gå ut over alle eierne av Multinett.

Get skal grave egen kabel og levere en pakke som ser hyggelig ut. Men det skrives ikke noe om hvor langvarig avtale Get har fått. Det er sannsynlig at Get priser det de skal levere lavt for å lokke andre borettslag til å gjøre det samme som Vestskrenten.

Hva ville det kostet å få inn Get som TV-leverandør?

Det er ingen som med sikkerhet kan si hva det vil koste å bryte med NGT og gå over til GET. Det som i hvert fall er helt sikkert er at dette ikke vil skje kostnadsfritt slik enkelte har hevdet. Som nevnt ovenfor har Vestskrenten kommet til den konklusjon at man IKKE kan bryte kontrakten med NGT på grunn av dårlig leveranse. Dette var den eneste muligheten man hadde til å si opp kontrakten kostnadsfritt. Vestskrenten har derfor sagt opp avtalen på ordinær måte, og det er ingen ting som tilsier at det stiller seg annerledes for Åsbråten.

Som tidligere skrevet er det et potensiale for store utgifter, rettsaker og advokatregninger. Ganger vi tallene ovenfor med antall boliger (198) i vårt borettslag får vi dette regnestykket:
Resttid individuelle avtaler: kr. 4.000 x 100 (antall avtaler moderat anslått) = kr. 400.000
Krav fra NGT for brudd på avtaletiden: kr. 1.800 x 198 = kr. 356.400
Advokathonorarer (meget moderat anslått): kr. 50.000.
Rettsaker: ukjent beløp.

Til sammen vil Åsbråten borettslag få potensielt økonomisk utlegg på over 800.000 uten rettsaker. Dette er penger vi ikke har, så derfor ville felleskostnadene (husleie) måtte økes med oppunder 10% fra 1. januar 2012 for å dekke inn dette. Styret kan ikke se at det er rimelig pris å betale for å bytte leverandør.

Konklusjon: Det er usannsynlig at et slikt skifte kan skje uten vesentlige kostnader.

Har Multinett noen verdi?

Åsbråten borettslag og en rekke andre borettslag på Holmlia samt OBOS og USBL er aksjonærene i Multinett. Åsbråten eier 20 av 495 aksjer, dvs. 4,04%. Multinett eier og drifter koaks- og kobber(telefoni)nettene i borettslagene. Verdien av Multinett ble anslått til mellom 50 og 60 millioner før uroen startet. Åsbråten brl.s andel av denne verdien er mellom 2,02 og 2,4 millioner kr. Delt på 198 boliger gir det mellom 10 og 12.000 kr. pr. andelseier. Så ja, Multinett har absolutt en verdi kronemessig.

Men Multinett har også en annen verdi. Multinett har gjennom årene fra det ble stiftet i 1984 vært borettslagenes organ overfor de forskjellige tilbyderne i markedet for TV-tjenester, bredbånd og telefoni. Multinett har besittet en kompetanse de enkelte styrene i de eiende borettslagene i svært liten grad har hatt selv, og Multinett har derfor forhandlet frem avtaler for borettslagene. Gjennom mange år nå har borettslagene fått TVpakker til priser andre ikke har kunnet oppnå.

Det er også interessant å ta med seg at Multinett er en forbrukereid netteier, noe som er ganske unikt. Gjennom borettslaget eier vi alle en del av Multinett.

Aksjonistenes krav om å for enhver pris inngå avtale med Get kan ødelegge Multinett og dermed de verdiene som er i selskapet. Vi ser hva som er i ferd med å skje i Vestskrenten. Multinett kan tåle at Vestskrenten går ut, men det kan se stygt ut hvis flere slår følge.

Alternativet til Multinett er direkte avtale med en tilbyder som mot bindingstid på et antall år graver ny kabel til og eventuelt i borettslaget. Men da er vi i lommen på denne tilbyderen i hele kontraktsperioden. Aksjonistene vil ha Get, men det finnes flere kanskje mer interessante tilbydere. Om det skulle komme dit hen...

Gets rolle

Etter bruddet med Multinett har Get ført en etisk tvilsom kampanje med brev direkte til styrer og beboere samt møter med folk fra den selvbestaltete aksjonsgruppen. Etter bruddet med Multinett er det sannsynlig å tro at Get ønsker å vinne tilbake mest mulig av markedet de mistet, og da er en svekkelse av Multinetts posisjon avgjørende. Get er et amerikansk flernasjonalt selskap med store økonomiske muskler. De har råd til å selge seg inn med pakker billigere enn det som på sikt er økonomisk forsvarlig, og de ser ikke ut til å ha skrupler med å bruke forretningsmetoder som er etisk diskutabelt. Det er trist at enkeltpersoner så ukritisk løper én leverandørs ærend og ikke ser de etiske problemene med det.

Aksjonistenes virksomhet

Multinett har vært i hardt vær før. Da vi byttet til UPC (skiftet senere navn til Get) som leverandør i 1999/2000, og da Multinett kjøpte telefoninettet fra Telenor i 2004, var det også aksjonsgrupper av samme karakter på gang. Ved omleggingen til UPC gikk det mer enn 6 måneder før UPC hadde alt på plass, og det tok mer enn 18 måneder før kundesenteret til UPC var noenlunde i skikk.

NextGenTel er en del mer i rute da TV-leveransen var innen spesifikasjoner i juni.

Aksjonistene startet opp aktivitetene sine rett etter byttet av leverandør. De ville ikke vente og se om NGT klarte å få tjenestene sine i orden. Det er litt underlig.

Det som er nytt nå er at aksjonistene bruker facebookgrupper til å spre sitt budskap og ”backe” hverandre opp. Dessverre er mange av innleggene preget av sterke følelser, hatske utfall mot ”fienden” (styret i borettslaget / Multinett) og liten interesse for faktisk informasjon. Styret har valgt å ikke delta i disse gruppene da det tar mye tid og fordi innlegg ment i beste mening blir tatt opp i aller verste mening. Styrets hovedkanal til beboerne er informasjonsskriv som det du leser nå. Styret må kvalitetssikre informasjonen vi gir til beboerne, det er det ikke så lett å gjøre på nettgrupper.

Det er også forstemmende at aksjonistene tyr til så nedrige personangrep slik vi så det under den ekstraordinære generalforsamlingen og på facebookgruppene. Vi som sitter som styremedlemmer i et borettslag bruker store deler av vår fritid på vervet. Vi gjør det fordi vi ønsker at borettslaget skal drives fornuftig. Lysten til å fortsette med dette arbeidet blir mindre når en møter bakvaskelser og usannheter om styret en sitter i eller om seg selv. Saklig velbegrunnet kritikk er bra, men det ser vi dessverre ikke så mye av. Er dette en trend som fortsetter, vil etter hvert ingen ta på seg verv for borettslaget lenger.

I alt det som har skjedd rundt leverandørbyttet er det viktig å presisere at styret i Åsbråten borettslag har fulgt de regler som gjelder vedr. informasjon til beboere, og at de beslutningene

som er gjort ligger trygt innenfor det et styre kan bestemme. Styret har skrevet mer om dette i innkalling til e.o. generalforsamling som ligger på vårt nettsted.

Aksjonistene er ikke mange, men de er høyrøstet. De tror kanskje selv at de representerer et flertall av beboerne, men det er det grunn til å tvile på. I hvert fall har de ikke blitt valgt av noen, de har utnevnt seg selv til gå til kamp for ”saken”, i dette tilfelle Get. De fleste aksjonistene vi så på e.o. generalforsamling bor i andre borettslag.

Styret vet at det er mange beboere i Åsbråten borettslag som er fornøyde med styrets arbeid de siste 10 årene. For snart 10 år siden overtok et nytt styre en økonomi i borettslaget der vi fikk stadige varsler om at det ikke var penger på konto til å betale Husbanken. Gjennom stram økonomistyring uten å forsømme vedlikehold snudde vi økonomien. Dere kan ta en titt på hva som har skjedd med felleskostnadene under Siste nytt på nettstedet vårt. Felleskostnadene er redusert med 12% samtidig som konsumprisindeksen har steget med 19%.

Det kan være vi ber dere om å støtte oss ved neste korsvei.

Hva skjedde på ekstraordinær generalforsamling?

Det er mange beboere som ikke deltok på e.o. generalforsamling 15. juni. Det kan være interessant for de å vite mer om hva som skjedde.

Det viste seg at det kom en del folk fra andre borettslag (Vestskrenten og Grensen) som hadde fått fullmakter fra beboere i Åsbråten. Det har ikke skjedd hos oss før, men er ikke ulovlig. Vi var nødt til å godta disse fullmaktene. Etter at de annonserte presentasjonene var fullført merket vi at generalforsamlingen var offer for en koordinert aksjon regissert av folk som vil ha inn Get som leverandør. En stund skulle man nesten trodd at man deltok på generalforsamling i Vestskrenten borettslag. All taletid ble forsøkt tatt av denne gruppen.

Representanter fra gruppen kom med flere infame personangrep mot daglig leder av Multinett. Det ble stilt spørsmål om hans sykemelding og hans økonomiske forhold som selvfølgelig ingen i forsamlingen hadde noen mulighet til å svare på da han var sykemeldet og ikke til stede, det ble tydeligvis bevisst gjort for å sverte Multinetts daglig leders integritet.

En reiste seg opp og fortalte med store fakter at det trådløse nettet til NGT aldri ville fungere, men han ble etter hvert spurt om det han fortalte ikke gjaldt alle trådløse nett, at det han snakket om var generelle problemer som ikke spesielt gjaldt NGT? Han måtte innrømme det.

En av aksjonistene fra Grensen hevdet at det ikke ville medføre utgifter å si opp kontrakt med NGT umiddelbart, det hadde en advokat i OBOS sagt. Han la selvfølgelig ikke frem noen dokumentasjon eller navn på advokaten som skulle ha sagt dette. Vi vet alle nå at denne påstanden er usann.

Et par deltakere gjorde reklame for Get ved å lese opp priser på forskjellige produkter fra Get.

Det ble etter hvert et litt uryddig møte og mange i salen ga uttrykk for at de ble forvirret og ikke visste hva de skulle stemme på. En del av de som møtte opp fra Åsbråten var folk som aldri før har dukket opp på generalforsamlinger og som har bidratt med lite før. I ettertid har styrets medlemmer snakket med flere som deltok og som sa de hadde fått beskjed på forhånd om hva de skulle stemme og at det hele var ganske forvirrende.

Flere av de mer moderate deltakerne var rystet over fremgangsmåten til aksjonistene.

Det er ikke så stor tvil om at Åsbråten borettslags e.o. generalforsamling ble utsatt for et klassisk kupp kjent fra 70-tallets politiske kamp. Men denne gangen ville kuppmakerne ha en bestemt leverandør inn koste hva det koste vil. Det er svært få som synes dette er demokratisk fremgangsmåte.

Til tross for aksjonen var flertallet for vedtaket som ble gjort ikke mer enn fire stemmer.

Men er alt bra med NextGenTel, da?

Nei, alt er ikke bra med NextGenTel. Gjennomføringen av byttet gikk ikke slik vi hadde forventet. Men de er på god vei.

Det som gjenstår av funksjonalitet er tostrøms PVR-funksjon, dvs. at en kan se et program mens en tar opp et annet.

NGT leverte på TVbiten i juni. Noen rapporterer fremdeles om hakking innimellom.

Det er noen saker som går på bredbånd og telefoni, men ikke mange. En stor del av feilene som meldes er faktisk brukerfeil, -folk skjønner ikke hvordan en skal få ipadresse fra ruterens, urealistiske forventninger til hva trådløst nett kan levere (kjør ALDRI bittorrentklient på trådløst), batteri feil vei i fjernkontroll, bruk av koakskabler som ikke er gode nok... etc. Mange sliter med å skjønne utstyr som for dem er litt krevende og komplisert. Get leverte ikke trådløst nett med sitt modem, NGT leverer dette gratis som en ekstratjeneste du kan velge å bruke eller ikke.

Det vil alltid oppstå problemer, slik var det med Get også, men de skal løses. Ring kundeservice til NGT (07979) for å få hjelp.

Tilslutt:

Som nevnt ovenfor er det primære for styret at beboerne får levert en tjeneste de er fornøyd med. Det er ikke av betydning for oss om leverandøren heter NGT, Get eller noe annet. Når problemene oppstod i vår hadde man to valg. Enten å starte en prosess der man bryter inngåtte avtaler med NGT eller forsøke å "pushe" på NGT slik at leveransene kom i orden. Styret har aldri vært i tvil om at det siste er den beste løsningen. Både tidsmessig, men ikke minst økonomisk.

Vestskrenten borettslag kommer tidligst til å skifte tilbake til Get i siste kvartal i 2011 hvis alt kommer på plass. Og man vet enda ikke hva dette byttet vil medføre av merutgifter for borettslaget eller hvilke tekniske problemer som vil dukke opp når løsningen blir satt i produksjon i et nett som er en del forskjellig fra da Get forlot det sist.

Uteplassprosjektet

Styret har hatt befaring med Trifolia og tre entreprenører. Valg av entreprenør vil skje i løpet av den nærmeste tiden. Selve arbeidet med uteplassen vil etter all sannsynlighet starte til våren, da man ser at det ikke lar seg gjøre å fullføre prosjektet i løpet av høsten.

Trefelling

Trefellingsprosjektet er ferdig for i år og vi håper de fleste er fornøyde. Det har vært tilbakemeldinger på at det var flere trær man ønsket fjernet. Noen av disse ble dessverre ikke trekomiteen klar over før avtalen var inngått. Noen trær ble prioritert vekk, men vil bli tatt med ved neste anledning. Trefelling er et forholdsvis dyrt prosjekt og dette var det man fikk gjort med rammene som var satt av i år.

AS Parkering

Firmaet som skal utføre parkeringskontroll er endret til AS Parkering. De er en del av Europarksystemet slik at all saksbehandling skjer der. Det er ingen endring av parkeringsreglene som dere finner på borettslagets websted under Vedtekter.

Åsbråten beboerforening

Vi gratulerer Åsbråten beboerforening med nytt styre og ønsker lykke til med beboerforeningens aktiviteter. Åsbråten beboerforening støttes av Sameiet (de fire borettslagene på Åsbråten) og driver utleie av 2. etg. av grendehuset i Bertramjordet (over Åsbråten legegruppe) og drifter sykkelboden. Beboerforeningen har også hatt forskjellige aktiviteter for alle beboere på Åsbråten som lesegrupper og loppemarked.

Kontakt: 99 36 92 63 eller asbraten.beboerforening@gmail.com.

Kontaktinformasjon

Beboere kan kontakte styret pr e-post asbraten.borettslag@multinett.no, telefon 23 16 98 94 i kontortiden, brev i postkassen utenfor styrekontoret (Åsbråttstien 17) eller besøke styrerommet i kontortiden hver mandag kl. 17.30 – 18.30. Styrekontoret holdes stengt hele juli.

På internettssidene til borettslaget <http://www.asbratenborettslag.no> finnes generell informasjon om borettslaget, men også tidligere utsendte informasjonsbrev. Se under linken [Siste nytt](#).

Styret ønsker alle i borettslaget en god høst!

