

Informasjon fra styret

Styret: 48403257 Grendahussjef: 90588086 Vaktmester: 92634565

Navn	Adresse	Tlf.	E-post
Styreleder Kari Elise Dahle	Tg 216	48 40 32 57	kelise.dahle@hotmail.com
Nestleder Erik Granbo	Tg 80	41 68 28 40	ekrigra@online.no
Sekretær Svein Gullvåg	Tg 254	97 73 92 66	gullvag@online.no
Styremedlem Lisbet Østby	Tg 166	72 88 58 33 90 58 80 86	lisliljan@hotmail.com (er også grendahussjef)
Styremedlem Kjell Magnar Dølmø	Tg 94	72 88 11 82 47 24 17 85	km-doelm@online.no
1.varamedlem Line Haugan Stavnes	Tg 192	98 08 88 60	rstavnes@broadpark.no



NY AVTALE MED CANAL DIGITAL OM HD PVR-DEKODER

Vi har oppgradert Komplet Mini-avtalen med Canal Digital til en HD PVR-dekoder. Vi håper dette faller i smak! Den nye dekoderen gir bedre kvalitet og stabilitet i tillegg til nye funksjonaliteter. Oppgraderingen betyr en økning i abonnementsavgiften på 40 kr. pr. mnd pr. andel, men vil ikke medføre økning i felleskostnaden fra 1. januar 2010. Se vedlagte informasjon for flere opplysninger om dekoderen og hvordan den skal installeres. Utsendelse av de nye dekoderne vil foregå rundt årsskiftet og avtalen gjelder i 3 år. Husk at dekoderen tilhører boligen ved eventuelt salg. Dekoder skal settes på første-tv-uttaket, hvis ikke risikerer du at Canal Digital ikke tar regningen om feil oppstår.

AVLESING AV VANNMÅLERE

Skjema for årets avlesing av vannmålere ble delt ut sist helg og vi håper alle fikk svart innen fristen 15. desember på en av de måter som var angitt fra Bydrift.

BRANNFARE OG RØYKVARSLERE

Vi ønsker å henlede på varsomhet ved bruk av levende lys. Røykvarslere må kontrolleres jevnlig og vi kommer til å dele ut nye batterier en av de nærmeste dagene.

VANNSKADER/FORSIKRING

Vi ber om at man følger med i kjellere jevnlig om det er fuktgjennomslag etc., også andre steder selvsagt. Det kan ha stor betydning for forsikringsdekning at skader oppdages tidlig, spesielt skader på grunn av dreneringsfeil. Ved skader som åpenbart har vært der lenge kan vi risikere at borettslaget selv må betale reparasjonen.

Det var for øvrig et klavebrudd i tun 4 for snart 3 uker siden, der hvor fagfolk mente det var sikre klaver. Det har medført at alle klaver i den langsgående husrekken også kontrolleres/skiftes innenfor det tilbud som var gitt for hele borettslaget. All utskifting blir sannsynligvis ferdig før jul.

BOLIGROM I KJELLERE

Kjellere er opprinnelig uinnredet unntatt vaskerom. Ved f.eks. utskifting til større vindu, skal det søkes tillatelse hos styret, det gjelder i alle saker der original fasade- eller bærekonstruksjon endres. Dersom kjellerrom i tillegg gjøres om til varig oppholdsrom (f.eks. ekstra soverom eller utleieforhold) skal det søkes styret og kommunen om tillatelse. Det er andelseiers plikt og ansvar å sørge for at det formelle er på plass, bl.a. at kravet til rømningsforhold er i orden. Det kan ha store konsekvenser ved alvorlige uhell for andelseier om kravene ikke er oppfylt. Vi vil nevne at i Rostengrenda BL fikk de en totalt uventet kontroll av kjellere fra myndighetene og det var nok noen "overraskelser" å finne..

JULEPAPIR OG JULETRÆR

Husk at **julegavepapir** skal kastes i restavfall og ikke i papiravfall! Det blir veldig fullt i restavfallet i julen og renholdsverket kan ikke love normal tømning. **Vi ber vennligst om å samle julepapir i avfallssekker og kaste det på nyåret i stedet, gjerne i søppelhengeren når den kommer.**

Juletrær samles sannsynligvis inn uke 2-3. Vi har ikke fått noen endelig dato, så følg med på kommunens annonsering i media. Juletrærne skal settes på avfallstorgene.

BEBOERMØTE 3. DESEMBER

Vi takker for et godt beboermøte den 3. desember (invitasjon gitt i Info.skriv 17). Vi fikk berørt og diskutert mange tema. Dialogen viser at vi har mange bygningsfolk blant oss og det var veldig positivt også med alle de faglige, konstruktive spørsmål og kommentarer som ble gitt! Her er momenter fra det som ble tatt opp:

- **Budsjett 2010** (som var utdelt til alle beboerne tidligere)
- **Felleskostnader/langtidsbudsjett når rehabilitering er ferdig:**
 - o Det ble vist eksempel på felleskostnad fra 2011 med 5 % rente på konvertert lån.
 - o Problemstilling vi snakket om: Skal vi ha en glidende overgang i felleskostnaden, eller øke først når byggelånet er konvertert? Diskusjonen tilsier prinsippet at den som bor her til enhver tid skal betale det fellesskapet koster. F.eks. hvis noen selger i løpet av rehabiliteringstiden, så skal ikke den som selger allerede ha betalt noe for en fremtidig kostnad.
 - o Men, når konvertere byggelånet? Det beror på hvordan prosjektet kan konverteres. Dersom det viser seg lønnsomt å konvertere stykkevis, og dette er mulig hos långiver, vil felleskostnaden måtte økes når det skjer for å dekke renter og avdrag på konvertert lånebeløp. Eller hele byggelånet konverteres først når hele rehabiliteringen er ferdig. Begge muligheter ivaretar prinsippet nevnt i punktet over.
 - o Lånet vi hadde hos Nordea (tatt opp i forbindelse med kjøp av tomten) er innfridd mot byggelånet pga prioritetsrekkefølge som byggelångiver (Handelsbanken) krevde. Lånet hos Nordea var uansett dyrt, de har som en av få banker lagt inn sikkerhetsmargin også overfor den type borettslag vi har. Lånet i Nordea hadde nær 6 % rente, byggelånet ca. 3 % rente, så med dette sparer vi i alle fall rentepenger. Det betyr igjen at det i siste halvår i år er litt mindre skattefradrag i felleskostnaden (men den var ikke på mer enn f.eks. 221 kr pr mnd for type D-hus) Men, så er det slik at renter på opptatt byggelån kommer til fradrag i den enkeltes felleskostnad for hvert år, det veier dels opp mot det andre. Det kan nevnes at byggelån tas opp etappevis så vi ikke får større renteutgifter enn nødvendig til enhver tid. Det var en kommentar om at det var urettferdig mot prinsippet, at det er den som bor her til enhver tid som har nytt godt av byggelånets rentefradrag hvis man selger, men vi mener at bortfallet av renter på Nordea-lånet er med å oppveie dette.
 - o Det undersøkes jevnlig i lånemarkedet, også Husbanklån. Husbanken gir for øvrig inntil 75 % i lån av total rehab-kostnad. Hvis de har de mest gunstige betingelsene, må det uansett være to långivere.
 - o Det ble kommentert at vi har så mange små Husbanklån. Årsaken er tilbake til da borettslaget ble bygget. Da ble byggelånet delkonvertert etter hvert som hvert tun var ferdigstilt. De mange lånene kan virke rotete, men er ikke fordyrende i forhold til et samlet lån og rentebetingelsene er gunstige. Det lar seg ikke gjøre å slå sammen/refinansiere gamle lån hos Husbanken, de tillater ikke dette.
 - o Vi kommer tilbake med ny informasjon så snart det er noe nytt å fortelle om fremtidig lån og felleskostnader. Eksemplet som ble vist legger vi ut på nettsiden vår.
- **Andre saker:**
 - o Velforeningen. Vi hadde en felles befarings i august. Trafikksikkerhet og kjøring i tunene kanskje viktigste sak + uvettig kjøring på gangveiene rundt oss. Dette gjentas ofte i Info.skriv også.
 - o Parkeringssituasjonen. Beboerne var opptatt av at alle i det minste bruker plassen sin i garasjene!
 - o Forsikringsaker/-forhold (nevnt i saker på 1. side og i tidligere Info.skriv i år)
 - o Boligrom i kjellere (omtalt på 1. side)
 - o Brannsikkerhet (omtalt på 1. side)
 - o Ro og orden generelt. Det gjelder i boligene, men også ved bruk av Grendahuset – der skal det ikke være festing og musikk ute på trappen! Det er til stor sjenanse for de nærmeste husene, blir det ikke bedring må vi vurdere utleiepraksis
 - o Avfall og rot. Beboerne var opptatt av at det er mye rot rundt avfallstorgene, at det må da gå an å få søppelet inne i dunkene, det samme ang. rot rundt søppelhengerne hvor beboerne ba om at det må bli slutt på å kaste hvitevarer og andre returprodukter. Slikt finnes det mange mottaksplasser for her på Tiller. Det var forslag om å fjerne hengerne fra neste år. Styret har etterpå diskutert og funnet at vi pga rehabiliteringen ikke ønsker å endre det tilbudet nå, men diskuterer gjerne andre løsninger i årene fremover – dette er et hyppig tema i styremøter. Ang. rot ble det også nevnt en del henslengt og rot rundt husene. Oppfordringen var at ”din bakside er naboens forside”, hold det ryddig utendørs!

- **Rehabiliteringen:**

- Byggeledelsen orienterte om rehabiliteringsprosjektet
- Status på fremdrift var at tun 1 er ferdigstilt med unntak av kobbhus, samme gjelder tun 2 samt noe småarbeid. I tun 3 var gavlvegger på de 4 første husene ferdige.
- Pr. dato for beboermøtet (3.12.) var man 2-3 uker foran fremdriftsplanen
- Tun 4 blir påbegynt i februar
- Minner igjen om at byggeledelsen innkaller til beboermøte noen dager før oppstart av hvert tun og at det holdes gruppevis beboermøter i tunene, dvs. først et møte med de som bor i de første husene, deretter, vanligvis en uke senere, den andre halvparten. Hvert tun startes i enden mot Rostengrenda.
- Andre momenter som ble nevnt i forhold til kommentarer som er mottatt:
 - Isolasjon: Misfarget gammel isolasjon noen steder, hvorfor byttes den ikke?. Det betyr ikke nødvendigvis at den er skadet, men rett og slett oppsamlet støv på grunn av at vindsperring har vært dårlig. Skadet/dårlig/manglende isolasjon erstattes med ny.
 - Dugg ute på nye vinduer. Et fenomen som kan oppstå et spesielt værtidspunkt høst og vår. Det betyr rett og slett at vinduene fungerer som de skal, at de har god isolasjonsevne. Et kvalitetstegn.
 - Hvorfor er ikke åpningsvinduer 3-lags? Utgående åpningsmulighet og ønske om kostnadsreducerende tiltak som kom frem underveis i prosjektet er årsak.
 - Beplantning: Det fjernes en del trær og planter. Årsak er at håndverkerne skal komme frem til husene. Et annet viktig moment er at store trær utenfor husene forgrener seg til grunnmur og kan forårsake store dreneringsskader og dermed kostnader. Det har kommet kommentar fra fagfolk om at "det er modig å ha store trær så nære husene". Mange trær ble plantet i sin tid fordi de absorberer fukt godt, men de har altså en negativ side også, og den kan bli dyr...
 - Sjøpelsug: Det undersøkes med leverandør om dette. Felles kommunalt anlegg på Tiller kommer sannsynligvis tidligst i 2020. Renovasjonskostnader kommer til å øke for den type avfallsordning vi har i dag, vi vurderer et moderne sjøpelsug-anlegg. Det vil fjerne lukt og rot. Flere borettslag vurderer dette, allerede tatt i bruk på Flatåsen – tips til de som ønsker å se et slikt anlegg.
 - Opprusting av garasjene: Vurderes/prosjekteres senere i rehab-prosjektet
 - Parkering garasjetak sør: Teknisk mulig og kommunen har gitt muntlig uttrykk for tillatelse. Prisoverslaget kom på ca. 5 mill. kr. + vedlikehold, strøm, måking etc. Styret anser det for kostbart å realisere og jobber ikke videre med dette nå. Prosjektet skulle være et tilbud til de som har behov for flere p-plasser, det skulle være selvfinansierende med leieinntekter og skulle ikke berøre felleskostnadene. Prisen for høy i forhold til sannsynlige leieinntekter.
 - Takrenner: Det var mange skjeve, dårlige eller ødelagte takrenner. Alle takrenner er istandsatt og ekstra boltet for å tåle snø og is. Eventuelle ødelagte taknedløp o.l. tas fortløpende med rehabiliteringen.
 - F-husene (4-mannsboligene) får utvidet verandaene med 50 cm utover, effektivt 40 cm pga 10 cm etterisolering av yttervegg, lengden blir ikke utvidet, da det ikke er mulig for de som har leilighet i 1. etasje. Utvidelse av verandaene kan ikke gjøres før til våren. 50 cm utvidelse er det som er maksimalt teknisk mulig ut fra eksisterende konstruksjoner. For øvrig heller ikke nok areal rundt terrassene til større utvidelse noen steder, og husene skal være like.
 - Intern skilting: Vi ser på den interne skiltingen til husnumrene, det er mye letekjøring i tungatene nå, ikke alle leser det store skiltet ved innkjøring syd. Kanskje får vi oppgradert litt med beplantning også for den ytre trivsel og inntrykk overfor besøkende.

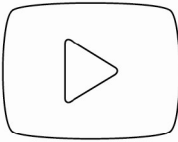
www.tonstad-borettslag.no

**Kjør forsiktig i tunene - tenk på barna • Unngå unødvendig parkering i tun / indre områder
- og overholde ordensreglene ☺**



GOD JUL OG GODT NYTT ÅR!





Desember 2009

Ny dekoder til alle.

Styret i Tonstad brl og Canal Digital har oppgradert dagens komplett avtale, noe som medfører at beboerne får tilsendt en ny type dekoder.

Den nye dekoderen er en HD PVR dekoder med hardisk. Den gjør at du ikke lenger trenger å gå glipp av favorittprogrammene dine når du er opptatt med andre gjøremål. Med den nye harddiskopptakeren kan du se hva du vil - når du vil. Harddiskopptakeren, eller Personal Video Recorder (PVR), kan enkelt innstilles til å ta opp og lagre store mengder film og tv-programmer. Nå er det også mulig med serieopptak via PVR dekoderen.

Den nye tjenesten VoD (filmleie via dekoderen) som lanseres i Juni 2010, vil legges bak HD PVR dekoder. Dvs. at man er nødt til å ha denne type dekoder for å kunne gjøre seg nytte av denne tjenesten.



Dekoderen er en HD dekoder, slik at de som har en HD Ready flatskjerm skal kunne gjøre seg nytte av denne dersom man ønsker det. Flere tv-kanaler i grunnpakken sendes nå i HD kvalitet. Det vil være en HDMI utgang i tillegg til en scart utgang på den nye dekoderen.

Dekoderen sendes pr. post til hver enkelt husstand som så selv har ansvar for å hente denne på postkontoret og foreta bytte. Det er svært viktig at dette blir utført, da det er en ny type dekoder og denne skal følge leiligheten ved et evt. salg. Det vil ligge en returlappe i esken til den nye dekoderen som benyttes til å returnere den gamle.

Det er viktig at programkortet som følger den nye dekoderen benyttes, da programkortet i dagens dekoder vil stenges.

Bruerveiledning for tilkobling og installasjon av den nye dekoderen følger med i esken.

Dersom du skulle være forhindret fra å hente dekoderen på postkontoret før den returneres må du ta kontakt med Canal Digital's kundesenter på tlf. 06090 slik at ny dekoder sendes på nytt i posten..

Mvh Canal Digital og styret i Tonstad brl.