

Til andelshaverne i
A/B Sønderport

18. januar 2008
J.nr. 100235 -/js
Skr.: Judith Søndergaard

Ordinær generalforsamling den 23. januar 2008.

Til behandling på den ordinære generalforsamling er der indkommet følgende forslag, der vil blive behandlet på generalforsamlingen:

Under **dagsordenens punkt 5** bliver behandlet følgende yderligere forslag:

- d. Forslag fra Hanne Locher om at der i regler for værelsestilkøb/-frasalg tilføjes følgende punkt:

”Pris for tilkøbt areal udregnes ud fra den af generalforsamlingen fastlagte andelsværdi beregnet pr. m²”.

- e. Forslag fra Joan Reimann om at der som 3. punktum tilføjelse følgende til vedtægternes § 13 stk. 2 litra C:

”Søskende, som begge er skrevet op på den eksterne venteliste, kan bytte plads.”

- f. Forslag fra Internetudvalget om kabling til og etablering af bredbånd.

Etableringsudgiften kr. 677.000,- foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud. Samtidig foreslås det, at bestyrelsen bemyndiges til at forhøje boligafgiften med maksimalt kr. 50,- pr. md. Derudover skal der betales et indmeldelsesgebyr på kr. 700,-, pris for eget udstyr ca. kr. 500 - 700 samt en månedlig betaling for internet på ca. kr. 100,- pr. md. ved 60 tilmeldte brugere. Der henvises i øvrigt til vedhæftede **bilag 4**.

Med venlig hilsen


Birgitte Grubbe

Lidt historie

For 5 år siden nedsatte den daværende bestyrelse et udvalg til at undersøge, hvordan vi kunne få hurtigt/billigt internetadgang til folks lejligheder. Vi undersøgte sagen grundigt, og havde bl.a. en konsulent fra Carl Bro ude.

De løsninger man havde dengang var af triple play typen, hvor man trak tre kabler (telefon, internet og kabel-tv) til hver lejlighed. Det viste sig, at mængden af kabler og prisen for det aktive udstyr, der skulle bruges til at håndtere de 3 forskellige slags signaler, var alt for dyrt. Derfor skrinlagde vi projektet, og startede i stedet det trådløse netværk, som kun kan levere internetadgang, men som også kun kostede en brøkdel af det andet tilbud. Med denne løsning kunne vi købe tid og vente på en bedre løsning.

I de forgangne 5 år har vi bl.a. været involveret i forarbejde omkring etablering af et større netværk sammen med flere naboejendomme (à la Bryggenet). Vi har desuden løbende holdt øje med den tekniske udvikling, og i dag er der så kommet en ny løsning, som er til at betale.

Det nuværende trådløse net

Det trådløse netværk er tæt på at bryde sammen. Mange har store problemer med modtageforholdene, og vi har ikke ressourcer til at forbedre dem. Problemerne skyldes radiostøj, som skabes af det store antal sendere, der er sat op både her og i boligforeningerne omkring os, og alle de andre former for trådløse apparater, som folk benytter, fx trådløse telefoner, babyalarmer, legetøj, tastaturer, mus mv. Derfor har vi måttet opgive at hjælpe folk til bedre modtageforhold, og foretager kun den mest nødvendige vedligeholdelse af systemet. Hvis folk ikke kan få det til at virke, må de desværre melde sig ud.

Derfor ønsker vi at få installeret et kablet netværk nu, således at folk ikke selv skal ud og etablere egne internetforbindelser i den mellemliggende periode. Hvis man selv skal etablere en forbindelse, skal der betales et engangsbeløb (som er tabt, når man frmelder sig), og man binder sig minimum 6 måneder. Desuden vil folk etablere et hav af forskellige trådløse systemer. Hvis vi laver en samlet løsning nu kan vi flytte en stor bunke andelshavere over på det nye net i én omgang.

Løsningen

Man trækker to lyslederkabler til hver lejlighed (en til at sende og en til at modtage), og samler dem alle sammen i et skab i viceværtkælderen. Lyslederkabler er i dag billigere end kobberkabler, og kan trækkes i de samme kabelkanaler som el-stigeledninger (det kan kobberkablerne ikke pga. magnetfelter). Alle lejligheder (inkl. erhvervslejemål) bliver tilsluttet netværket, men det vil være frivilligt, om man ønsker at tilmelde sig.

Løsningen er fremtidssikret, fordi vi får en ubrudt fiberforbindelse til hver lejlighed. Derudover er kapaciteten i et lyslederkabel praktisk taget ubegrænset. Det at kablet er ubrudt gør, at vi altid meget let kan opgradere, da vi bare kan udskifte udstyret i begge ender.

Vi kan starte med det billigst mulige aktive udstyr, og efterhånden som teknikken udvikles og priserne falder, kan vi opgradere det hele efter behov.

Lyslederen skal kun bruges til at overføre internetsignaler. Det er en stor fordel, frem for at den skal overføre både internet, kabeltv og telefon i hver deres format (som det var situationen for 5 år

siden). Derfor kan man nøjes med kun at bruge én slags udstyr til at håndtere signalerne.

Vi kommer i første omgang til at dele en fiberforbindelse med 20 Mbit i både upload og download. Hastigheden afhænger ikke af det tekniske udstyr, men af hvor meget vi ønsker at betale.

Det, at vi deler en forbindelse betyder *ikke*, at man kun får 1/100 af forbindelsen til sig selv. Det er sjældent, at der er mere end et par stykker, der benytter forbindelsen (dvs. skaber trafik) samtidig, og vi opsætter et effektivt system til at prioritere trafikken, således at telefonsamtaler altid har prioritet over websurfing, som igen har prioriteret over download af film etc. På den måde vil det for det meste føles som om man har forbindelsen for sig selv. Dette er et trick som alle internetudbydere benytter sig af: De oversælger deres egen båndbredde videre ud i verden mange gange, fordi alle folk sjældent bruger forbindelsen på én gang. Ved at dele én linie kan vi selv høste denne fordel i stedet for internetudbyderen, og derfor kan vi være konkurrencedygtige.

Det fælles netværk kan også bruges til at overføre filer mellem de forskellige computere på netværket. Vi udstyrer den fælles server med masser af harddiskplads, således at alle har adgang til deres eget område på serveren, hvor man kan lægge filer. Der tages backup af disse filer, således at man på en nem og bekvem måde kan sikre sine fotos, dokumenter etc. ved at lægge dem på serveren.

Fremtidssikring

Ved at etablere vores netværk på denne måde opnår vi fuldt ejerskab over det. Det betyder, at vi til enhver tid frit kan vælge at skifte udbyder, og vi kan opgradere hastigheden på fiberforbindelsen efterhånden som priserne falder. Hvis vi på et tidspunkt skulle ønske det, så kan vi sågar vælge at skifte over til en udbyder, som tilbyder både TV, telefoni og internet. Fordi netværket bliver etableret efter de bedste principper (dvs. med fiberkabler), så vil investeringen aldrig være spildt! Det selv samme netværk vil kunne anvendes af enhver anden serviceudbyder; stor som lille. Dette underbygges både af Dong, Dansk Bredbånd og Carl Bro, som alle gør opmærksom på, at man kan anvende et allerede eksisterende internt netværk, hvis blot det lever op til en vis standard.

Hvilke apparater skal man have?

Fiberen vil blive ført ind i hver lejlighed gennem kabelkanalen ved el-måleren. I nærheden heraf vil der på væggen blive opsat en adapter, som konverterer fibersignalet (dvs. lys) til elektriske impulser. Fra denne adapter kan man trække et almindeligt netværkskabel hen til sin(e) computer(e). Man kan desuden sætte en trådløs router til adapteren, hvis man vil have trådløs netadgang.

Hvis vi i stedet valgte en såkaldt triple play-løsning, ville det kræve en række mere udstyr i hver lejlighed: Man skal have ovennævnte adapter, der hvor fiberen kommer ind i lejligheden. Fra denne boks skal man så trække kabler hen til hhv. computere, telefoner, fjernsyn og radio. Hvert telefonapparat, hvert fjernsyn, hver video og hver radio skal derudover have endnu en adapter. Disse ekstra adaptere er nødvendige for at konvertere det elektriske signal til et signal, som disse "gamle" typer apparater kan forstå. Årsagen til, at man skal have én adapter pr. fjernsyn/video er, at man ellers ikke vil være i stand til at se (og optage) forskellige Tv-programmer på samme tid. Alle adaptere skal desuden tilsluttes lysnettet (kræver altså strøm).

Kort om telefoni

Til forskel fra for 5 år siden er der nu etablerede standarder for at tale i telefon over internettet, f.eks. Skype, eller se på <http://www.telefin.dk>. Derfor kan man opsig sit telefonabonnement og tilmelde sig et IP-telefoni selskab. Man kan godt overføre sit nuværende telefonnummer. Der er ikke megen fordel tilbage i en klassisk fastnettelefon. Der bliver færre og færre af dem, da folk skifter til mobiltelefoner, og derfor bliver der færre numre at ringe billigt til. IP-telefoni har den fordel at abonnementet er meget billigt (eller 0,-), og det er billigt at ringe til andre fastnettelefoner og til udlandet.

Kort om TV

Det kan ikke betale sig at trække nye antennekabler, da de meget snart er forældede. De nye TV standarder kræver en digital forbindelse, og dette kan lige så vel ske over internettet via fiber, som det kan over hybridnettet til en af TDCs (nu Yousee) settopbox. TV over internet er ikke så udbredt endnu, men det kommer. Se f.eks. http://www.fasttv.dk/dk/Om_FastTV/hvad_er_ipTV.html

Distribution af TV signaler er (og har altid været) plaget af diverse afgifter. Det er derfor sjældent den tekniske løsning, der afgør prisen.

Finansiering

Vi har indhentet et tilbud om kabelføring fra El-Basserne. Tilbuddet lyder på kr. 770.000,- inkl. moms for at trække kablerne. Vi har desuden fået et tilbud fra Dansk Bredbånd på kr. 468.000 inkl. moms. Dette tilbud er dog betinget af tilslutning til DB's fibernet i min. 2 år. Der er nok tvivlsomt om vi kan nå at indhente flere tilbud før generalforsamlingen, men meget tyder på, at det kun kan blive billigere end El-Basserne.

Vi foreslår følgende model for betalingen:

Etableringsomkostningerne vil (afhængig af endelig pris) kunne finansieres af det budgetterede likviditetsoverskud på kr. 677.000. Herved undgås behovet for at skulle optage særskilt lån i år til etableringen af netværket, og det betyder samtidig, at der ikke vil ske huslejestigning i år (andet end den allerede planlagte). Til gengæld vil der i forbindelse med næste års arbejder skulle optages et større lån end planlagt, forudsat at de kommende renoveringsarbejder forbliver uændrede. Det yderligere lånoptag næste år burde resultere i en månedlig huslejestigning på maksimalt 50 kr.

Udstyr i de enkelte lejligheder købes og ejes af brugerne selv. Vi organiserer et fællesindkøb i starten og tilbagekøber så vidt muligt udstyr. I øjeblikket koster det 450,- kr. for den nødvendige adapter.

For hver lejlighed skal der desuden købes noget udstyr til serverrummet. Derfor er der et indmeldelsesgebyr på 700,-. Vi sætter gebyret ned efterhånden som prisen på udstyret falder.

Derudover skal der købes noget aktivt udstyr, som er fælles for alle (computer, rackskab, switches). Vi holder os til en billig løsning, som er alt rigeligt i starten, og derfor kan prisen holdes på omkring 20.000,-. Dette beløb betales af foreningen på samme måde som den øvrige etablering af netværket.

Vi vil ikke etablere en fælles telefonløsning, men det står folk frit for at prøve IP-telefoni. Vi vil skrive en vejledning til, hvordan man kan komme i gang.

Estimat på de samlede omkostninger pr. lejlighed:

Indmeldelsesgebyr: 700,-

Pris for eget udstyr: 500,- – 700,-

Huslejestigning: 50,- pr. måned.

Månedlig betaling: Ca. 100,- pr. måned (ved 60 tilmeldte brugere. Ca. 75 kr. ved 80 tilmeldte).

Hvis man ønsker at skifte til IP-telefoni, kan man helt droppe sit nuværende telefonabonnement og i stedet betale mellem 0,- – 30,- om måneden i abonnement og ingen eller lav samtaletakst. Selve telefonnummeret kan overføres til det nye teleselskab.

Andre tilbud

Hvis man i øjeblikket selv ønsker at få en ADSL forbindelse er her de i øjeblikket to bedste priseksempel:

En hurtig internetforbindelse med IP-telefoni:

Perspektivbredbånd: 299,- om måneden for 20 Mbit download og 1 Mbit upload samt billig IP-telefoni.

En langsom internetforbindelse med klassisk telefoni:

Cybercity: 160,- om måneden for 512 Kbit og klassisk forbrugsafregnet telefoni.

Hvis vi i stedet skulle vælge en triple play-løsning vil et priseksempel (pr. husstand) være følgende:

Internet 10 Mbit + telefoni + TV Grund- og Pluspakke: 519,- pr. måned.

Dertil kommer køb af settop-bokse til hvert TV mv. (ca. 1000 – 1400 kr. pr. stk.), telefon-adaptore (ca. 500 kr. pr. stk.) samt udgifter til selve netværkets etablering (ligesom det er tilfældet med den foreslåede løsning).

Priseksempler pr. måned i forskellige situationer:

	Som i dag m. tilslutning til Sønderports trådløse netværk	Som i dag med egen internetforbindelse	Som i dag med egen internetforbindelse betalt 100 % af arbejdsgiver	Triple play-løsning	Den foreslåede løsning
Telefonabonnement	117	0 - 117	0 - 117	inkl.	0 - 30
Internet	60	160 - 349	0	349	Ca. 100
Kabel-TV: - grundpakke (obligatorisk)	ca. 58	ca. 58	ca. 58	inkl.	ca. 58
Huslejestigning	0	0	0	< 50	< 50
I alt (kun med grundpakke)	235	218 - 524	58 - 175	399	208 - 238
Kabel-TV: - stor pakke (valgt)	ca. 250	ca. 250	ca. 250	170	ca. 250
I alt (inkl. stor pakke)	485	468 - 774	308 - 425	569	458 - 488

Bemærk, at internet er samlet under ét. Der er imidlertid stor forskel på den leverede båndbredde i de forskellige situationer. Fx er det kun ved "triple play" og "den foreslåede løsning", at der er meget stor kapacitet i både upload og download.

Bemærk desuden, at der i skemaet slet ikke er taget højde for forskellen i taksterne mellem hhv. et TDC-abonnement og IP-telefoni.