

**PROTOKOLLUTSKRIFT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2015 I
BRÅTENSKOGEN BORETTSLAG – AVHOLDT ONSDAG 23. SEPT. 2015, PÅ FRAMNES
FRITIDSSENTER.**

1. KONSTITUERING.

Tilstede: **92** stemmeberettigede andelseiere. Det ble fremlagt og godkjent **28** fullmakter. Totalt antall stemmeberettigede **120**.

Uten stemmerett: Fra Vansjø BBL møtte Lars Knutsen og Ruver Andersen, samt noen husstandsmedlemmer til andelseiere.

Valg av møteleder: Ruver Andersen
Valg av referent: Ingebjørg Egge
Valg av 1 medundertegner: Cathrine Roos

Vedtak: Innkallingen er enstemmig godkjent.

Vedtak: Dagsorden er enstemmig godkjent.

2. INNGLASSING AV BALKONGER, TERRASSER.

En del andelseiere i borettslaget har uttrykt ønske om at styret skulle se på muligheten til å foreta innglassing av balkongene, terrassene i borettslaget. Dette ble mer aktuelt etter at Reiertangen B/L vedtok individuell innglassing. Beboermøte høsten 2014 ba styret gå videre og utrede innglassing i vårt borettslag.

Styret har jobbet med saken og vurdert både individuell og felles innglassing, og hatt kontakt med flere firmaer om dette. Valget har falt på et samarbeid og leveranse med Balco AB, og sammen med arkitekt kommet frem til en løsning på felles innglassing av alle 152 leiligheter i borettslaget. Produkt og løsninger er gjennomgått i beboermøter den 2. og 16. september. I «sommer-rapport, Innglassing-saken» har styret gitt en utførlig informasjon til alle andelseiere.

Informasjon er også lagt ut på borettslagets hjemmesider (<http://bratenskogen.borettslag.net>.)

En innglasset balkong, terrasse gir:

- et trivelig ekstrarom til leiligheten
- mulighet til å innrede til et hyggelig uterom
- gir utvidet bruksmulighet vår og høst
- beskytter, møbler, inventar som kan stå
- beskytter mot vind, regn, snø (ref. Meteorologisk Institutt – våtere og villere klima)
- beskytter balkongens konstruksjoner og gir sjeldnere vedlikehold og reparasjoner (ref. Rambølls rapport)
- reduserer støy og sparer energi (Ref. Sintef)
- hindrer fugler å komme inn
- gir rommet et nytt liv

KOSTNADER, ØKONOMI, FINANSIERING.

Innglassing av balkonger, terrasser pris fra Balco AB	kr. 18.202.500,-
Tillegg Flaggholdere	kr. 76.000,-
Tillegg Brannluker (hvis Moss Kommune krever dette)	kr. 628.175,-
Prosjektoppfølgning Vansjø BBL 4,5 %	kr. 822.533,-
Avsetning til uforutsette ting 10 %	kr. 1.890.668,-
Prisstigning er avtalt til å være 0 %	kr. 0,-
Kostnadsramme innglassing	kr. 21.619.875,-

Beløpene er inklusiv merverdiavgift.

Innglassingen finansieres med lån kr. 22.000.000,-, avdragstid 40 år, og beregnet, i dag, med 3 % flytende rente. Avdragsfritt for 2016. Borettslaget har i dag et gammelt lån med fastrenteavtale på 4,7 % frem til 31.12.16. Fra 01.01.2017 vil dette lån påbegynne nedbetaling med flytende rente, og rentebesparelsen her vil styret legge inn som del finansiering på nedbetaling av det nye lån.

Månedlig lånekostnader, lik ovennevnte forutsetning, vil således beløpe seg til (lik fordeling pr. leilighet)	kr. 519,-
- rentebesparelse gammelt lån	kr. 162,-
- annen budsjettbesparelse	kr. 37,-
	Kr. 320,-

Styret foreslår med dette å øke månedlig felleskostnad, lik fordeling på alle leiligheter, med **kr. 320,- fra og med 01.01.2016**, for gjennomføring av innglassing av balkonger, terrasser i borettslaget.

I den enkeltes skatteoppgjør vil økt rentefradrag bidra til redusert skatt, slik at netto økning i månedlig felleskostnader reduseres.

Styret mener å ha god kontroll over borettslagets økonomi, behov for fremtidig vedlikehold, avsetninger i budsjetter, og avsetninger til disponible midler. Ved gjennomføring av prosjektet, innglassing av balkonger, terrasser, vil blokkene i Bråtenskogen B/L fremstå som godt vedlikeholdte. 3 av blokkenes utvendig vegger er belagt med tegl, verandasiden med ny glass- og aluminiums fasade. Takene er byttet. Rapport om tilstand på avløpsrør er muntlig kommentert, som i akseptable stand, med ny kontroll om ca. 10 år. Med denne bakgrunn vil styret anbefale at lagets andelseiere stemmer **JA** til innglassing av balkonger, terrasser.

Denne sak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer i generalforsamlingen for gjennomføring av innglassingen.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen samtykker til at prosjekt innglassing av balkonger, terrasser i borettslaget, gjennomføres som fremlagt på tidligere beboermøter og dagens generalforsamling, og finansieres med lån kr. 22.000.000,- avdragstid 40 år, og flytende rente. (Beregnet i dag, 3 % p.a.). Lånet nedbetales gjennom økning av månedlig felleskostnad.

VEDTAK: Vedtatt som innstillingen. 85 stemte for, 33 stemte imot, 1 blank. (Samtykke til Innglassingen ble således godkjent av generalforsamlingen).

3. VALGMULIGHETER.

Ved positivt vedtak om innglassing må generalforsamlingen ta stilling til 2 alternativer til utforming av fronten av balkongens bredde.

Alternativ 1: Frostet/opalisert glass på 2/3 og klart glass på 1/3 (Vist på vedlagte bilder).

Rullegardin under rekkverk er inkludert i dette alternativ.

Alternativ 2: Frostet/opalisert glass på hele balkongens bredde.

Vedtak avgjøres med simpelt flertall.

VEDTAK: *Alternativ 1, 97 stemmer, Alternativ 2, 14 stemmer, 1 stemte blankt.
(Alternativ 1 ble således godkjent)*

4. VEDTEKTSENDRINGER, 2/3 flertall. (ved positivt vedtak)

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten

Tilføyelse, nytt punkt 8.

Solskjerming til balkong/terrassen skal følge den standard som er lagt opp til ifm innglassingen . Innvendig benyttes screen-rullegardin som synlig solskjerming, Leverandør Balco AB type/farge: E40, E41, E42, E 43. Andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardiner i orden. Utvendig benyttes markise av leverandør ah:s solskydd og farge S 2000-N. Det må ikke borres eller punktere aluminiumprofiler eller glass. Innglassingens dreneringssystemer må ikke tildekkes. Balco's leverte brukerveiledning, må følges. Balkongen, terrassen er fortsatt definert som et uterom. Etablerte rømningsveier, luker må ikke blokkeres. Kun elektrisk oppvarming kan benyttes.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

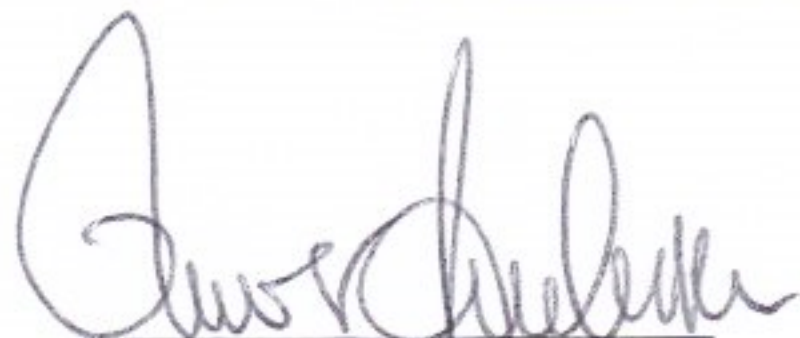
Tilføyelse nytt punkt 3. (Nåværende punkter får fortløpende nye nr. henvisninger).


3. Vedlikehold, rengjøring og maling på balkongens, terrassens innsider utføres av andelseier. Maling anskaffes av borettslaget som bestemmer type/farge. Vedlikeholdsansvar, omfatter også reparasjoner og utskifting av utvendig og innvendig solskjerming, typer/farger, se vedtektenes § 4-1 pkt. 8.

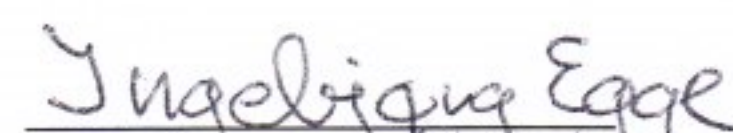
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Tilføyelse (uthevet) i pkt 3: Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, **innglassing av balkonger, terrasser inkl. hjul og paktninger** – o.s.v.

VEDTAK: *Vedtatt som innstillingen – enstemmig.*


Møteleder


Medundertegner


Referent