

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Pynten Borettslag

Møtedato: 07.04.2022

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Lambertseter Kirke

Til stede: 48 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siv Heim.

Møtet ble åpnet av Melonie Helgesen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Melonie Helgesen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Ole-Martin Løkkeberg og Cecilie Karlsen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600 000.

Vedtak: Vedtatt

Honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 10 000

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag A

Endre husordensreglene – ikke personlige eiendeler utenfor inngangsdør

Husordensreglene i dag lyder:

"I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker, barnevogner eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner og rullatorer kan likevel plasseres dersom det gir god passasje. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller."

Ønsker at det skal endres til å omfatte søppelposer, sko og skohyller slik at styret eller vaktmestere kan følge opp dette og fjerne slikt fra fellesarealene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og foreslår følgende tekst til ny bestemmelse (endring tatt inn i fet skrift for synliggjøring):

*"I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker, barnevogner eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner og rullatorer kan likevel plasseres dersom det gir god passasje. **Sko, skohyller og andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer.** All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller."*

Styret foreslår: å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall (7 stemmer i mot)

Forslag B

Heise Regnbueflagget i Pynten

Forslagsstiller: Patrick Lie Andersen, Emma Romskoug Teigland, Mirjam Cecilie Holthe og Henriette Eline Brændeland

Saksframstilling: Heise Regnbueflagget i Pynten

Pride er en feiring av skeiv kjærlighet og mangfold som markeres juni hvert år verden rundt. Bevegelsens symbol - Regnbueflagget – vaier på mange flaggstenger.

Markeringen sender et signal om at alle, uansett seksuell orientering eller kjønnsidentitet, skal kjenne seg inkludert og trygge. Dette er viktig fordi intoleranse og hat mot seksuelle minoriteter ennå er utbredt i Norge og i Europa. Pride er derfor ikke

bare en feiring, men også en støttemarkering for de som opplever skam, sanksjoner og vold for å elske en person.

Pynten representerer et mangfold av mennesker. Vi er et stort fellesskap hvor beboerne bryr seg om hverandre, hjelper hverandre og er engasjert. Ved å heise Regnbueflagget kan vi i Pynten også vise utad, at vi står sammen for et varmt og inkluderende samfunn hvor retten til å elske er selvsagt.

Oslo Kommune flagger fra offentlige steder og skoler og oppfordrer borettslag til å delta på markeringen.

Forslag til vedtak: Pynten Borettslag anskaffer et regnbueflagg i tråd med størrelsen på flagg som vanligvis henger på borettslagets flaggstang. Flagget heises på flaggstangen vår hvert år fra 1.juni og henger ut juni måned.

Styrets innstilling: Styret anser det som et hyggelig forslag og lar det være opp til beboerne.

Benkeforslag: Flagge i den offisielle Pride uken, unntatt offisielle flaggdager.

Styret foreslår: at beboerne stemmer slik de selv ønsker.

Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt med 19 stemmer for.

17 stemte for opprinnelig forslag.

9 stemte mot å flagge i det hele tatt.

Forslag C

Solfanger /solceller på taket til å varme opp vann

Forslagsstiller: Heidi Kvernevik

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede ulike typer investeringer i energisparetiltak, så som solfangeranlegg, solcelleanlegg og bergvarme.

Styrets innstilling: Styret kan være positive til å utrede videre, men ønsker inntil videre ikke å sette av økonomiske midler til utredninger. Dette fordi det er vedlikehold, som ivaretagelse av eksisterende balkonger og utvendig vindusbrett m.m. som behøver å prioriteres. Dette kan, om generalforsamlingen ønsker, utredes uten særlig kostnadsdrivende arbeid og fremlegges på generalforsamlingen i 2023 eller tidligere ved behov.

Styret foreslår: at beboerne stemmer slik de selv ønsker.

Forslag til vedtak: Utrede utrede ulike typer investeringer i energisparetiltak, så som solfangeranlegg, solcelleanlegg og bergvarme.

Vedtak: Forslaget falt med 33 stemmer mot og 13 stemmer for

Forslag D

Endring av husordensregler – tillate bruk av gassgrill på balkongene

Forslagsstiller: Anton Barstad og Camilla Hellebø Hilde

Styrets innstilling: Styret har tatt kontakt med forebyggende avdeling ved Brann- og redningsetaten i Oslo. Det er per telefon den 4.3.22 opplyst at grilling med gass på åpne balkonger ikke er i konflikt med brann sikkerheten i borettslaget. Det ble imidlertid påpekt at stekeos kunne by på sjenerende lukt.

I høyblokka med innglassede balkonger og sprinkelanlegg på balkonger var Brann- og redningsetaten mer skeptiske til grilling med gass. Styret foreslår å stemme imot forslaget for balkongene i høyblokka.

Styret anser grillplassene i borettslaget som gode alternativer, men lar det være opp til grillentusiastene og de som synes matlukt kan være sjenerende å stemme etter eget ønske.

Husordensreglene vil eventuelt måtte presisere at det er beboere som har ansvar for forsvarlig oppbevaring av gass, og at det under ingen omstendighet skal oppbevares på loft eller i kjeller.

Styret foreslår: å stemme imot forslaget for høyblokka. Beboerne bes stemme slik de ønsker for øvrige balkonger.

Vedtak: Forslaget falt med 32 stemmer mot og 16 stemmer for

Forslag E:

Endre husordensregel – Åpent vaskeri søndager

Forslagsstiller: Hege Svanes

Jeg ønsker å foreslå at det er mulig å bruke fellesvaskeriene også på søndager. De er et udelte gode vi beboere har og det virker som om det er stadig flere som ønsker å bruke dem. Noe som er bra.

Det er ofte i helgene det er best tid til å gjøre huslig arbeid, inkludert klesvask. Folk bruker egne vaskemaskiner denne dagen så jeg ser ikke at hviledag - argumentet står seg like godt i 2022 som i 1960-årene da sånne regler kanskje ble innført.

Styrets innstilling: Denne bestemmelsen er til for å gi beboerne som bor over vaskeriene en dag uten støy fra maskinene. Det er nokså lytt i borettslaget og styret anser det hensiktsmessig å beholde regelen for å gi beboere som bor over et vaskeri mulighet for

en dag uten støy fra vaskeriene. Til støtte for dette viser styret til at det ved renovering av badene ble lagt opp til uttak for vaskemaskiner på alle vaskeriene.

Videre viser styret til at det, basert på inntektene fra vaskeriene, ikke er behov for ytterligere tilgang til vaskeriene da det kommer inn lite penger.

Styret foreslår: å stemme imot forslaget.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 23 stemmer for og 13 stemmer mot

Forslag F:

Forslagsstiller: Cecilie Karlsen

Bygge utendørs boder for sykkeloppbevaring

Oslo oppfordrer flere til å sykle. Elsykkelsalget når stadig nye høyder. Helårssykling blir mer utbredt. Alt dette er bra, men skaper nye behov hos oss som er ivrige syklister (og oss blir det flere av).

Styrets innstilling: Styret hentet inn tilbud på sykkelboder fra arkitekt i 2021. Tilbudet var svært dyrt og styret fant det ikke fornuftig å gjennomføre. Videre fant vi ingen god plassering som ivaretok grøntarealene og lå tilstrekkelig tett på inngangene. Styret ønsker å se på mulighetene for sykkelverksted og oppbevaring av sykler det gamle vaskeriet i Granittveien mot en leieavtale.

Styret foreslår: å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak: Bygge utendørs boder for sykkeloppbevaring

Benkeforslag fra forslagsstiller: Utrede muligheter og kostnader for å bygge boder for sykkeloppbevaring.

Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt med 26 stemmer for og 17 stemmer i mot.

Forslag G:

Forslagsstiller: May Leikanger

Installere vannmåler i leilighetene

Det ble sagt at opplegg for å gjøre dette, ble gjort klart, i forb. med renovasjon av røropplegg for noen år siden. Vann, strøm etc. øker i pris, og utgiftene fordeles etter antall leiligheter, etter det jeg har forstått.

Styrets innstilling: Styret er usikre vedrørende dette punktet. Dette har allerede vært utredet noe, og styret har sett litt på både investering i varmfordelingsmåling (vann til radiatorene) og vannmåling (forbruk av vann).

I flere borettslag som har installert vannmålere / varmemålere er det vist til at forbruket synker. Den enkelte beboer selv blir bevisst forbruket og må selv betale for eget forbruk, istedenfor at regningen faller på fellesskapet og man ikke har oversikt over eget forbruk. I et bærekraftig perspektiv, og av hensyn til å begrense energibruken og utgiftene, er styret positive.

Styret foreslår: at beboerne stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak: Installere vannmåler i leilighetene

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

Forslag H:

Inngå avtale om brannsjekk i leilighetene

Forslagsstiller: May Leikanger

Jeg vil gjerne også foreslå at vi igjen får tilbake tidligere (årlige?) avtale for brannsjekking i leilighetene. Brannvarsler, slokkeapparat etc. Snakker på egne vegne, da sjekk av brannvarsler blir vanskelig, dersom jeg ikke innkaller assistanse, for å få hjelp.

Styrets innstilling: Når avtalen ble avsluttet for omtrent 5 år siden var årlig gebyr på 100 000 kroner. Styret finner det ikke nødvendig å belaste beboerne med en slik ekstrakostnad. Vaktmesterne har god kontroll på fellesarealene og hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta utstyr i egen leilighet.

Det er selvsagt ikke ønskelig at man klatrer på stige eller stol dersom helsen ikke tillater det, men her er fellesskapet tjent med at den enkelte selv skaffer hjelp fremfor å belaste alle boenhetene over felleskostnadene.

Styret foreslår: å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak: Inngå avtale om brannsjekk i leilighetene

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

Forslag I:

Forslagsstiller: Styret

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har henvendt seg til styret med ønske om å få bruksrett til brannbiloppstillingsplass på deler av arealet til Pynten.

Styrets innstilling: Styret har avtalt med EBY å fremlegge dette forslaget til generalforsamlingen.

Arealet bak garasjene har ikke blitt benyttet tidligere, og de fremstår i dag som en lite velholdt grøft. Ved å opparbeide arealet helt inntil dagens garasjer vil det bli mer åpent. Dette vil kanskje bidra til at det oppleves triveligere å bevege seg ved garasjene etter mørkets frembrudd og at det blir mindre tagging på garasjene våre. Arealet vil fortsatt være i Pynten sitt eie. Ved å gi bruksrett på udefinert tid innskrenker Pynten likevel bruksmulighetene borettslaget har for arealet. Det er begrenset hva som kan oppføres såpass nærme eiendomsgrensa, og det er ikke slik at garasjene vurderes å rives per i dag. Det vil derfor trolig ikke utgjøre noen reell forskjell. Man bør likevel være bevisst på at det ikke kan trekkes tilbake.

Eventuelt er det anledning til å stemme for at styret går i dialog og forsøker å forhandle på en avtale. Dersom avtalen ikke går i havn vil dermed utfalle bli at det ikke inngås avtale.

Styret foreslår: å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1) det gis bruksrett mot at Pynten får beholde avfallsbeholderne sine i Mellombølgen, mot t-bane-tomta (disse er plassert på EBY sitt areal).

Alternativ 2) det gis bruksrett mot at det opparbeides et barnevennlig spill i belegningssteinene (ala paradiset eller sykkeløype).

Vedtak: Forslaget falt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Melonie Helgesen foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Mathias Brown A Hippe foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tone Jogard foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

C Som varamedlem for 1 år foreslås:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1.Solveig Paulsen | Grusveien 34 |
| 2.Marte Kjerstad Hjerpe | Mellombølgen 50 |
| 3.Henning Mørk Werner | Granittveien 3 |

Vedtak: Solveig Paulsen og Henning Mørk Werner ble valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Vegard H. Valø og Elin Sverdrup

Varadelegert Mathias Brown A Hippe og Tone Jogard

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Kjellaug Jørgensen og Rikke H. Pedersen

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:15. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Melonie Helgesen /s/

Fører av protokollen

Navn: Siv Heim /s/

Protokollvitne 1

Navn: Cecilie Karlsen /s/

Protokollvitne 2

Navn: Ole-Martin Løkkeberg /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Melonie Helgesen	Enebakkveien 230 G	2022-2023
Styremedlem	Vegard H. Valø	Grusveien 3	2021-2023
Styremedlem	Elin Sverdrup	Mellombølgen 16	2021-2023
Styremedlem	Mathias Brown A Hippe	Grusveien 34	2022-2024
Styremedlem	Tone Jogard	Grusveien 30	2022-2024
Varamedlem	Solveig Paulsen	Grusveien 34	2022-2023
Varamedlem	Henning Mørk Werner	Granittveien 3	2022-2023