



# Årsmøte 2022

0083 Pynten Borettslag

## Til andelseierne i Pynten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 7. april 2022 kl. 19.00 i Lambertseter kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pynten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Pynten Borettslag  
avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 19.00 i Lambertseter kirke.**

---

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## **2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## **3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Valgkomite

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra Nina Ødegaard Hansen: Oppdatere husordensreglene vedrørende personlige eiendeler i oppgangene
- B) Forslag fra Patrick Lie Andersen, Emma Romskoug Teigland, Mirjam Cecilie Holthe og Henriette Eline Brændeland: Heise Regnbueflagget i Pynten
- C) Forslag fra Heidi Kvernevik: Utrede mulighetene for solceller/solfanger
- D) Forslag fra Anton Barstad og Camilla Hellebø Hilde: Endring av husordensregler – tillate bruk av gassgrill på balkongene
- E) Forslag fra Hege Svanes: Endre husordensreglene til åpent vaskeri på søndager
- F) Forslag fra Cecilie Karlsen: Bygge utendørs boder for sykkeloppbevaring
- G) Forslag fra May Leikanger: Installere vannmåler i leilighetene
- H) Forslag fra May Leikanger: Inngå avtale om brannsjekk i leilighetene
- I) Forslag fra styret: Gi Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) bruksrett til 42,3 kvm bak garasjene for brannbiloppstillingsplass

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03 .2022  
Styret i Pynten Borettslag

Bjørn Kenneth Berge /s/    Melonie K Herzeth Helgesen /s/    Tone Jogard /s/

Elin Sverdrup-Olsen /s/    Vegard Hjelmstadbakk Valø /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Kenneth Berge	Nygårdslia 43
Nestleder	Melonie K H Helgesen	Enebakkveien 230 G
Styremedlem	Tone Jogard	Grusveien 30
Styremedlem	Elin Sverdrup-Olsen	Mellombølgen 16
Styremedlem	Vegard Hjelmstadbakk Valø	Grusveien 3

Varamedlem	Jan Henrik Thaarup Lømo	Mellombølgen 26
------------	-------------------------	-----------------

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Melonie K Herzeth Helgesen

Tone Jogard

Enebakkveien 230 G

Grusveien 30

Varadelegert

### Valgkomiteen

Kjellaug Jørgensen

Rikke C. Hennem Pedersen

Granittveien 2

Grusveien 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Pynten Borettslag

Borettslaget består av 566 andelsleiligheter.

Pynten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976242, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Granittveien 1-5 2-20

Grusveien 1-5 2-44

Mellombølgen 16-60

Mellombølgen 143

Gårds- og bruksnummer:

159      137      210

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 78 232 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Pynten Borettslag har tre ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Orientering om borettslagets drift

### STYRETS ARBEID

Fra 07.04.2021 og frem til generalforsamling den 07.04.2022 har det blitt gjennomført 9 styremøter og flere arbeidsmøter. Det er blitt gjennomført HMS-møte med befaring, regnskapsmøte, budsjettmøte, samt flere digitale møter. Det har også vært gjennomført personalmøte og medarbeidersamtaler. I tillegg er det foretatt befaringer med ulike leverandører og håndverkere.

Åpen halvtime for beboere, har på grunn av situasjonen ikke blitt gjennomført som tidligere. Styret har forsøkt å svare hyppigere på e-post. Styrets kontaktinformasjon ligger ute på blant annet Vibbo og Facebook. Styret har også vært tilgjengelig på privat mobil.

### Styret har i perioden jobbet med følgende:

#### Økonomi og prosjekt

Pyntens seneste prosjekt, oppgradering av uteareal, er godt i gang og det har startet med oppgradering av lekeplassen ved Mellombølgen 16-30. Vi håper dette vil være til glede for litt større barn, og at lekeplassen vil fungere som et innbydende samlingspunkt når den vil stå ferdig ilt våren 2022.

Belysning i borettslaget, for alle årstider, har forhåpentligvis også vært merkbart forbedret til beboernes glede.

Det har vært en utfordrende periode med tanke på energi og fyring for borettslaget. Det har til dels vært en del feil med pellets fyren, men også problematisk å få anskaffet en kyndig leverandør til å drifte anlegget. Det er i anledningen forhandlet frem en ny strømvtaale med Norges Energi.

Styret vil fortsette fokus med å spare kostnader hvor det er mulig, for å styrke Pyntens økonomi og for å være forberedt på økte kommunale avgifter og uforutsette kostnader, uten at dette nødvendigvis må føre til vesentlig økte fellesutgifter. Dette føler vi så langt at vi har lyktes med.

#### Velferd

Året 2021 var i stor grad preget av restriksjoner og det var vanskelig å planlegge større sosiale sammenkomster.

Det ble holdt marked på tampen av sommeren hvor flere tøffe barn stilte opp og solgte både hjemmebakst, hjemmelaget saft, fravokste klær og leker. Tiltaket var både sosialt, og

innbød til gjenbruk av klær og leker. Takk til de som stilte med boder! Dette frister til gjentakelse for mange av de deltagende.

Vi fikk også til å avholde julegrantenning i 2021, som tradisjon tro. Første advent ble julegrana tent til nydelig barnesang. Nissen kom innom, og det var hyggelig å se flere av beboerne samlet igjen.

## HMS

Styret jobber kontinuerlig med HMS i borettslaget. I året som har gått, er følgende utført:

- Utvidelse av avtale om forebygging og bekjempelse av skadedyr
- Vårrengjøring
- Loft- og kjellerrydding
- Brannsikkerhetsrunder
- Samarbeid med politiet for å stoppe og forebygge narkotikasalg i området
- Kontroll på elektrisk anlegg og oppgradering av belysning
- Kontroll av ventilasjonssjakter
- Kompetanseheving hos våre ansatte
- Internkontroll

Vi fortsetter å utarbeide gode rutiner for å sikre at Pynten skal være et trygt og hyggelig sted å bo.

## Kommunikasjon

Styret ønsker å være tilgjengelige, og å ha en åpen dialog med beboerne.

- Det er sendt omfattende informasjonsskriv hvert kvartal i 2021; Pyntenposten.
- Facebook-siden «Pynten borettslag informasjon» er benyttet til å få ut informasjon til beboere.
- Styret har fortsatt bruken av SMS-varsling ved større hendelser.
- Obos har lansert Vibbo som et alternativ til pynten.no, og styret har arbeidet med å oppdatere innholdet her.
- Styret mottar mange e-poster hver eneste dag, og disse har vi hatt som mål å besvare innen en uke. For de fleste henvendelser har dette latt seg gjøre.
- Styret har også mottatt enda flere telefoner og sms'er på private mobiler, og forsøker å besvare alle henvendelser som kommer også her.

## Vedlikeholdsoppgaver

Bygningsmassen vurderes og vedlikeholdes kontinuerlig.

Oslo kommune ved Eiendoms og byfornyelsesetaten (EBY) har i lengre tid arbeidet med planer om utbygging av den såkalte t-bane-tomta. Styret følger med på aktivitet på eiendommen.

Lekeplassene er rutinemessig kontrollert av godkjent instans, og er bedømt som trygge og gode for lekende barn.

### De ansatte

Styret ønsker å takke borettslagets ansatte Johnny Wilhelmsen, Thomas Høglund, Jeanette Jogard og Kjellaug Jørgensen for innsatsen det siste året.

### Fremtidige arbeidsoppgaver

Styret fortsetter å vurdere fremtidige vedlikeholdsbehov i borettslaget. Selv om det er gjort et betydelig arbeid med rehabilitering av borettslaget de siste årene, kan det fortsatt oppstå utfordringer i tiden fremover. Dette gjelder både funksjon og modernisering.

Styret viderefører derfor liste over mulige rehabiliteringsbehov. Listen er uforpliktende, og et resultat av både styrets vurderinger og henvendelser fra beboere. Styret mener at dette er prosjekter som må vurderes gjennomført i løpet av en 10-årsperiode:

- Brannvarslingsanlegg for fellesarealer og samtlige leiligheter. Anslått kostnad ca. 7 000 000 kroner
- Oppgradering av verandaer, inkludert utvidelse og eventuell innglassing. Anslått kostnad ca. 90 000 000 kroner
- Vurdering av videre utfasing av vaskerier grunnet høye driftskostnader, lite bruk og lav betalingsvilje.
- Rens av ventilasjonssjakter.

Styret ser frem til å videreføre arbeider som påbegynt!

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 26 163 517.

Dette er omtrent som budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter Fryser'n og vaskeriinntekter.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 21 937 151.

Dette er også omtrent som totalt budsjettert, men her har det vært store avvik i Energi og fyringsutgiftene. Det er kostnadsført ca 5,6 millioner mot budsjettert 3 millioner. På drift og vedlikehold er det kostnadsført ca 6 millioner mot budsjettert 8. I tillegg er lønnskostnadene noe mindre enn budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 555 776 i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) – Mellombølgen 143**

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 2 555 776.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 697 952 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 millioner til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av uteområdet, etter vedtak av generalforsamling i 2020.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 500 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pynten Borettslag.

### Lån

Pynten Borettslag har 2 lån i Sparebanken Øst.

Det største lånet har en gjenværende hovedstol på ca. 121 millioner, med en flytende rente på 1,55%.

IN-lånet har 1,55% i flytende rente og en gjenværende hovedstol på ca kr 950 000. Det vil være nedbetalt om 5 år. Merk at det kun er høyblokka som er tilknyttet IN-lånet. Det ble i sin tid opprettet i forbindelse med et balkongprosjekt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises det til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er kr 395 444.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en justering av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Pynten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**PYNTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 616 683</b>	<b>-1 461 323</b>	<b>5 616 683</b>	<b>4 697 953</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 555 776	7 090 963	2 694 000	2 596 000
Tilbakeføring av avskrivning		458 025	497 713	50 000	50 000
Tillegg salgssum anl. midler		2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-91 124	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	123 841 497	3 000 000	0	0
Redusering annen langsiktig gjeld		-2 000	4 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-127 680 237	-3 513 522	-3 746 000	-3 916 000
Innsk. øremerk. bankkto		-669	-1 149	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-918 730</b>	<b>7 078 005</b>	<b>-1 002 000</b>	<b>-1 270 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 697 952</b>	<b>5 616 683</b>	<b>4 614 683</b>	<b>3 427 953</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 933 981	6 412 587		
Kortsiktig gjeld		-3 236 029	-795 904		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 697 952</b>	<b>5 616 683</b>		

**PYNTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		179 508	180 477	180 096	180 096
Innkrevde felleskostnader	2	25 672 419	25 657 163	25 823 904	26 204 904
Kreditert viderefakturering fra 2020		-21 988	33 878	0	0
Antenneanlegg		216 817	106 488	108 000	108 000
Andre inntekter	3	116 761	203 871	180 000	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>26 163 517</b>	<b>26 181 877</b>	<b>26 292 000</b>	<b>26 673 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 386 019	-1 583 057	-2 023 000	-1 864 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	15	-458 025	-497 713	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-18 000	-16 250	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-10 000	-5 600	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-385 800	-380 100	-388 000	-395 000
Konsulenthonorar	7	-256 843	-133 592	-130 000	-130 000
Kontingenter		-113 200	-113 200	-113 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-6 100 173	-3 296 975	-8 095 000	-6 005 000
Forsikringer		-465 071	-465 249	-483 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-3 556 277	-3 501 991	-3 533 000	-3 659 000
Energi/fyring	10	-5 591 853	-3 222 091	-3 000 000	-4 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 487 194	-1 447 891	-1 491 000	-2 432 000
Andre driftskostnader	11	-1 508 695	-1 618 855	-1 814 000	-1 834 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 937 151</b>	<b>-16 882 564</b>	<b>-21 755 000</b>	<b>-22 512 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 226 366</b>	<b>9 299 313</b>	<b>4 537 000</b>	<b>4 161 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 226 366</b>	<b>9 299 313</b>	<b>4 537 000</b>	<b>4 161 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 503	80 832	25 000	5 000
Finanskostnader	13	-1 684 093	-2 289 182	-1 868 000	-1 570 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 670 590</b>	<b>-2 208 350</b>	<b>-1 843 000</b>	<b>-1 565 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 555 776</b>	<b>7 090 963</b>	<b>2 694 000</b>	<b>2 596 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	7 090 963		
Til annen egenkapital		2 555 776	0		

**PYNTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	79 642 186	79 642 186
Tomt		3 317 379	3 317 379
Andre varige driftsmidler	15	2 227 216	2 594 118
Øremerkede bankinnskudd	25	185 300	184 631
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>85 372 080</b>	<b>85 738 314</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 600	22 128
Forskuddsbetalte kostnader		384 616	372 353
Andre kortsiktige fordringer	16	2 890	2 890
Driftskonto OBOS-banken		3 043 121	5 514 128
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 854	72 899
Sparekonto OBOS-banken III		4 108 662	100 346
Innestående i andre banker		351 238	327 842
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 933 981</b>	<b>6 412 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 306 062</b>	<b>92 150 900</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 564 * 100		56 600	56 600
Annen egenkapital	17,18	-37 033 540	-39 589 317
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-36 976 940</b>	<b>-39 532 717</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	122 297 351	126 136 091
Borettsinnskudd	20	4 605 700	4 605 700
Annen langsiktig gjeld	21	143 922	145 922
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>127 046 973</b>	<b>130 887 713</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 008 903	135 024
Skyldige offentlige avgifter	22	80 446	115 035
Påløpte renter		9 723	10 937
Påløpte avdrag		13 874	13 561
Annen kortsiktig gjeld	23	123 083	521 347
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 236 029</b>	<b>795 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 306 062</b>	<b>92 150 900</b>
Pantstillelse	24	137 913 100	147 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022  
Styret i Pynten Borettslag

Bjørn Kenneth Berge /s/ Tone Jogard /s/ Elin Sverdrup-Olsen /s/

Vegard Hjelmsadbakk Valø /s/ Melonie K Herzeth Helgesen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 535 320
Parkering	671 160
Kjellerbod	315 900
Garasje	287 880
Forretningslokale	33 000
Fryseboks	5 400
Eiendomsskatt	3 184
Avregning el-bil	-14 045
Kapitalkostnader på IN-lån	179 984
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-476
Overført til kapitalkostnader	-179 508
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 837 799</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Kjellerbod	-126 100
Forretningslokale	-27 600
Parkering	-9 950
Bodleie	-750
Fryseboks	-600
Garasje	-380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 672 419</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	57 400
Strøm el-bil	1 576
Fakturert beboer for bruk av vaktmester	450
Nøkler og vaskeri	57 335
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>116 761</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-916 841
Overtid	-49 371
Påløpte feriepengar	-120 335
Arbeidsgiveravgift	-243 536
Pensjonskostnader innskudd	-15 190
AFP-pensjon	-15 466
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 389
Yrkesskadeforsikring	-4 879
Arbeidsklær	-19 012
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 386 019</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 667, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-90 593
Handlelaget AS	-112 500
Meglerhonorar, Pensum Forsikringsmegling	-50 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-256 843</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 072 714
Drift/vedlikehold VVS	-289 355
Drift/vedlikehold elektro	-1 694 495
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-981 617
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 380
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 967 758
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 705
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 100 173</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 184
Vann- og avløpsavgift	-2 302 603
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-1 250 063
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 556 277</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-5 355 074
Andre fyringskostnader	-236 779
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 591 853</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-124 457
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-149 101
Driftsmateriell	-106 588
Vaktmestertjenester	-74 531
Vakthold	-14 906
Renhold ved firmaer	-766 321
Andre fremmede tjenester	-22 016
Kontor- og datarekvisita	-13 652
Trykksaker	-17 182
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 667
Andre kontorkostnader	-18 967
Telefon, annet	-46 671
Porto	-6 225
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 674
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-88 672
Gaver	-9 180
Bank- og kortgebyr	-3 388
Velferdskostnader	-18 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 508 695</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 985
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 518
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 503</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 268
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-697 107
Renter og gebyr på lån i SPAØS2	-971 387
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-8 169
Renter på leverandørgjeld	-1 162
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 684 093</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	27 108 800
Tilgang 1994	1 899 900
Tilgang 2006	2 306 386
Tilgang 2007	48 327 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>79 642 186</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.137 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Notene om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gjærdsag		
Tilgang 2008	30 383	
Avskrevet tidligere	-30 382	
Avgang i år	-1	0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2012	115 455	
Avskrevet tidligere	-115 454	1
Høytrykksvasker nr. 2		
Tilgang 2013	30 767	
Avskrevet tidligere	-30 766	1
Plog til traktor		
Tilgang 2018	70 368	
Avskrevet tidligere	-42 222	
Avskrevet i år	-14 074	14 072
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2009	21 995	
Avskrevet tidligere	-21 994	
Avgang i år	-1	0
Traktor nr. 3		

Tilgang 2013	1 307 791	
Avskrevet tidligere	-1 307 790	1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2015	30 823	
Avskrevet tidligere	-26 418	
Avskrevet i år	-4 404	1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2018	525 000	
Avskrevet tidligere	-105 000	
Avskrevet i år	-52 500	367 500
Terrassebord		
Tilgang 2021	91 125	
Avskrevet i år	-18 225	72 900
Garasjeanlegg		
Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 1998	500 000	
Tilgang 1999	193 700	
Tilgang 2007	276 455	970 155
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	1
Parkanlegg		
Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 2010	802 583	802 583
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	1 106 469	
Avskrevet tidligere	-737 646	
Avskrevet i år	-368 822	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 227 216</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-458 025</b>
<b>NOTE: 16</b>		
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		2 890
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 890</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 741 197
Egenkapital fra IN tidligere	794 149
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-501 806
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>37 033 540</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lånet er avsluttet

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-121 634 625
Nedbetalt tidligere	-3 404 736
Nedbetalt i år	125 039 361

0

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,30 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-123 830 327
Nedbetalt tidligere	123 830 327
Nedbetalt i år	-121 365 692

-121 365 692

Sparebank 1 Østlandet, tidligere OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,3 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2007	-3 325 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 434 121
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 071
Nedbetalt tidligere, IN	794 149
Nedbetalt i år, IN	0

-931 659

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-122 297 351**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-4 588 100
Opprinnelig 2015	-9 700
Opprinnelig 2017	-7 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-4 605 700****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-143 922
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-143 922</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 854
Skyldig arbeidsgiveravgift	-42 592
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-80 446</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-115 946
Avregningskonto, IN-lån	-7 137
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-123 083</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 605 700
Pantelån	122 297 351
Påløpte avdrag	13 874
Beregnete IN-forpliktelser	292 343
<b>TOTALT</b>	<b>127 209 268</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 642 186
Tomt	3 317 379
<b>TOTALT</b>	<b>82 959 565</b>

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## INNKOMNE FORSLAG

### Forslag A:

Forslagsstiller: Nina Ødegaard Hansen

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 B:**

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

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.

Forslagsstillerne foreslår derfor følgende: 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.

Styret foreslår: at beboerne stemmer slik de selv ønsker.

## Forslag C:

Forslagsstiller: Heidi Kvernevik

Solfanger /solceller på taket til å varme opp vann

Utredning av tiltak for å spare borettslagets kostnader til oppvarming:

Jeg har merket meg en del oppslag i media der borettslag har spart mye over tid på å investere i solfangere til å varme opp vann. Dette gjelder blant annet et borettslag i Olavs vei 20 i Kristiansand (jfr [www.nrk.no](http://www.nrk.no) den 21.10.2021). Med 10 kvadratmeter solfanger på taket reduserte de kostnadene til varmt vann med 59 %.

Andre borettslag har investert i solceller for å omdanne solenergi til elektrisitet. 100 kvadratmeter solceller kan levere 15000 kWh årlig og en kan i prinsippet bli selvforsynt med elektrisitet fra mars til oktober. Overproduksjon kan selges og gå inn i strømmettet. Også bergvarme vil gi store innsparinger. Lohøgda borettslag på Tveita består av 15 blokker og 777 boenheter og er bygd i 1965. De har investert i både bergvarme og solcelleanlegg. Jfr [www.klimaoslo.no](http://www.klimaoslo.no). Oslo kommune gir støtte til slike anlegg.

Slike tiltak krever store investeringer og det vil gå noen år før investeringene svarer seg. Derfor vil jeg fremme et forslag som gjør at styret i første omgang utreder hvilke tiltak som er best å gå inn for, eventuelt om det kan gjennomføres flere energisparetiltak. Da kan styret komme tilbake med et konkret forslag med økonomiske og andre konsekvenser på en påfølgende generalforsamling.

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 D:**

Forslagsstiller: Anton Barstad og Camilla Hellebø Hilde

Endring av husordensregler – tillate bruk av gassgrill på balkongene

*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.

**Forslag E:**

Forslagsstiller: Hege Svanes

Endre husordensregel – Åpent vaskeri søndager

Jeg ønsker å foreslå at det er mulig å bruke fellesvaskeriene også på søndager. De er et udelt 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.

**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).

Hvis et borettslag skal henge med i utviklingen, og kunne fremstå som et miljøvennlig og bærekraftig sted å bo, må det dekke beboernes behov. I 2022 blir det å legge til rette for helårssykling stadig viktigere. Det er også viktig å legge til rette for å oppbevare sykler trygt og lett tilgjengelig.

Å oppbevare sykler i kjelleren mellom november og mars er ikke å legge til rette for helårssykling. Trappene til kjellerne er bratte og svingete. I de trappeløpene der det er installert trappeheis, er det ekstra trangt. Det er tungt og vanskelig å ta sykler opp og ned til kjellerrommet på daglig basis. Har man tunge transport-elsykler, er det nærmest umulig.

Barn klarer det heller ikke alene. Bod med tak hadde løst både behov for rask tilgang til snørydding, og lettere tilgang til sykler også om vinteren.

Utendørs boder vil være til fordel og glede for både liten og stor.

Dette vil også gjøre det mer attraktivt å bo i borettslaget vårt, om vi kan vise at det er tilrettelagt for helårs syklister / elsyklister.

Både Oslo kommune og OBOS gir støtte til borettslag for å bygge sykkelboder. Det finnes flere leverandører som har rimelige løsninger. Andre borettslag, for eksempel Marmorberget, har gode erfaringer med å tilby beboerne dette.

*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 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.

For en aleneboende, eventuelt også eldre person, er det ikke rettferdig å bli belastet på lik linje med vannavgiftene, til familier med barn. Livssyklusen endres. Færre treningsøkter, joggeturer etc. enn yngre, aktive beboere, eventuelt med barn. F.eks. til dusj, for 1, eller 3 4 pers. og opptil flere ganger daglig, mot maks et par ggr. Daglig pr. eldre/voksne personer. Foreslår at dette stemmes over.

*Styrets innstilling:* Styret er usikre vedrørende dette punktet. Dette har allerede vært utredet noe, og styret har sett litt på både investering i varmemåling (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.

Samtidig vil en slik innstallering medføre en større kostnad ved innstallering. Det foreløpige tilbudet på innstallering av vann- og varmemålere i hver enkelt leilighet ligger på 2,2 millioner. Styret finner, slik tilbudet er fremlagt, at den endelige summen trolig vil bli en del høyere.

Med dagens energipriser kan det godt tenkes at forbruket vil senkes såpass betraktelig ved bevisstgjøring at dette vil spare seg inn. Samtidig må enkeltsummen sees opp mot andre tiltak som bør prioriteres i borettslaget. Det er blant annet behov for å male eller bytte vinduskydder ila det neste året. Videre er det flere balkonger som behøver murpuss.

En slik endring vil også innebære en endring i felleskostnadene. Fra å ha felleskostnader inkludert varmtvann og strøm, som kan være attraktivt for enkelte, til å ikke inkludere dette, er en større endring. For å endre kostnadsfordelingen behøver man samtykke fra alle i borettslaget. Dette innebærer at forslaget om innstallering av vannmålere vil kreve samtykke fra alle beboere. (Styret finner ingen hensikt i å installere vannmålere uten å differensiere kostnadene).

Styret foreslår: at beboerne stemmer imot forslaget.

**Forslag H:**

Forslagsstiller: May Leikanger

Inngå avtale om brannsjekk i leilighetene

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

Opp på gardintrapp og f.eks. bytte batteri, med armene opp, er ikke bare enkelt for alle eldre. Svimmelhet er f.eks. et tema her, og hvem ringer 113. hvis man ligger på golvet?

Må innrømme at personlig blir dette batteriet ikke byttet årlig hos meg. Jeg frykter at det kan være mange eldre som har samme problemet. Jeg har mange ganger savnet disse rutinesjekkene som ble gjort av brannsikkerheten vår. Et ark med punktvis «SJEKK-a b c. osv--« frykter jeg ikke er nok. Vi er vel fortsatt en del eldre beboere i Pynten hvis jeg ikke tar feil.

*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 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.

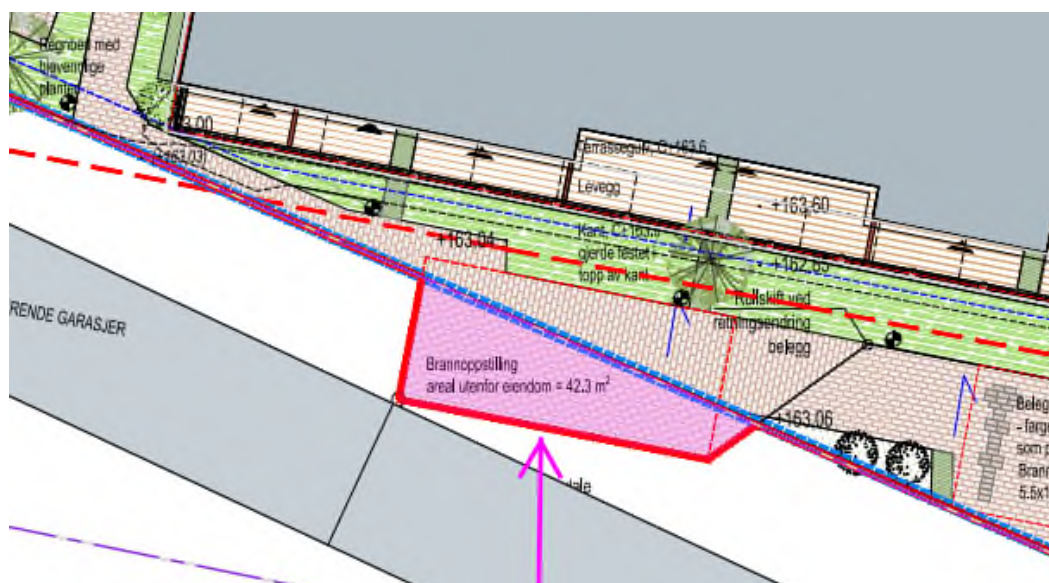


Kartutsnitt fra EBY

Arealet skravert på fotoet ovenfor er området EBY ønsker bruksrett til. Arealet ligger bak eksisterende garasjer, inn mot t-banetomta. Arealet er i dag ikke opparbeidet.

EBY er i gang med å prosjektere utbygging av eiendommen, i tråd med regulering som ble vedtatt av bystyret i 2019. I den forbindelse har de behov for brannoppstillingsplasser. Slik prosjekteringen er løst / planen fremstår i dag, er det ikke tilstrekkelig plass på egen eiendom til oppstillingsplass for alle enhetene. EBY ønsker derfor å inngå en avtale om å benytte en liten del av Pynten sitt areal til oppstillingsplass (42,3 m<sup>2</sup>). Plassen vil opparbeides med belegningsstein og måtte holdes fri for bebyggelse eller fast innkvartering. Det vil være mulig å lage mønster/figurer som paradisi, sykkelbane eller lignende for en av brannoppstillingsplassene.

Pynten borettslag vil stå fritt til å disponere arealet utover ved en eventuell brann. Det vil ikke kunne bygges på arealet eller settes ut containere o.l.



Prosjektert kart fra EBY

*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 udefinerbar 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 utfallet bli at det ikke inngås avtale.

Styret foreslår: å stemme imot forslaget.

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 sykkelløype).

Alternativ 3) å stemme imot forslaget.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Melonie Helgesen Enebakkveien 230 G

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Mathias Brown A Hippe Grusveien 34

Tone Jogard Grusveien 30

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Vegard H. Valø Grusveien 3

Elin Sverdrup Mellombølgen 16

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Solveig Paulsen Grusveien 34

2. Marte Kjerstad Hjerpe Mellombølgen 50

3. Henning Mørk Werner Granittveien 3

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Vegard H. Valø Grusveien 3

Elin Sverdrup Mellombølgen 16

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Mathias Brown A Hippe Grusveien 34

Tone Jogard Grusveien 30

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kjellaug Jørgensen Granittveien 2

Rikke H. Pedersen Grusveien 16

I valgkomiteen for Pynten Borettslag

Kjellaug Jørgensen /s/

Rikke C. Hennem Pedersen /s/

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Har du spørsmål til driften, kontakt styret.

Styret har kontor i Granittveien 2. Kontortiden er fra januar 2022 annenhver tirsdag (oddetallsuker) mellom klokken 20.00 og 20.30. Styret har fulgt restriksjonene til Oslo kommune, og har holdt styrekontoret stengt deler av 2021. Styret kan nås på e-post: [pynten@styrerrommet.no](mailto:pynten@styrerrommet.no) og via kontaktskjema på borettslagets nettsider. Styret er også tilgjengelig på privat mobil.

### **Informasjonskanal:**

Vår informasjonskanal er [vibbo.no/pynten](http://vibbo.no/pynten) Styrets borettslag har også en egen informasjonskanal på Facebook: Pynten borettslag informasjon

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Vaktmesterne Johnny Wilhelmsen, Jeanette Strand Jogard og Thomas Høglund ivaretar den daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsinstruks.

Vaktmesterkontoret ligger i Mellombølgen 50 (bak fyrhuset). Arbeidstid er: mandag til fredag, med kjernetid fra klokken 09.00 til 14.30. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

E-post: [vaktmester@pynten.no](mailto:vaktmester@pynten.no)

Vaktmesterkontoret har telefon 21 90 49 60.

Unngå å ringe privat til vaktmesterne utenom ordinær arbeidstid.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, [postmottak.tveita@obos.no](mailto:postmottak.tveita@obos.no). Borettslaget har avtale med et borttauingsfirma. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort i henhold til skilting. Borettslaget disponerer også 50 plasser til el-bil.

### **Boder**

Leie av boder kan avtales per e-post [pynten@styrerrommet.no](mailto:pynten@styrerrommet.no). Det ligger også kontaktskjema på borettslagets nettsider.

**Fryser'n**

Forsamlingslokalet ble i 2014 oppgradert til et mer tidsriktig forsamlingslokale. I lokalet er det godt utstyrt kjøkken. For leie av Fryser'n, kontakt vaktmester på e-post.

**Nøkler/skilt**

Nøkler/skilt kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester eller til styret per e-post eller på styrekontoret i Granittveien 2, annenhver tirsdag mellom klokken 20.00 og 20.30.

**Vaskeri**

Borettslaget har 3 fellesvaskerier. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 20711053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (gjelder kun beboere i høyblokka)**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å betale inn sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Internett og tv**

Fra april 2022 er det HomeNet som leverer internett i borettslaget. Tv-signalene leveres av RiksTv.

Har du spørsmål, kontakt HomeNet sin kundetjeneste eller se på deres hjemmesider. Det vil også ligge noe informasjon på Vibbo.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Påbegynt oppgradering av lekeplass v/ Mellombølgen
2020	Bytte av porttelefoner.
2019 - 2020	Vindu og balkongdør utskifting.
2018	Etablering av 28 elbilladeplasser.
2016	Etablering av 22 elbilladeplasser.
2014 - 2016	Maling av oppganger.
2014 - 2016	1 års kontroll av våtomsrehabilitering.
2014 - 2016	Vaktmesterleilighet i Grusveien 1 solgt.
2014 - 2016	Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt.
2014 - 2016	Sentral driftskontroll anlegg installert.
2014 - 2016	Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert.
2014 - 2016	Asbestsanering i fyrhus gjennomført.
2014 - 2016	Oljetank v/høyblokken og v/fyrhus fjernet.
2014 - 2016	Ny heis bygd i høyblokken.
2014 - 2016	Vinduer i høyblokken skiftet ut.
2014 - 2016	Fryseren er rehabilitert og oppgradert.
2014 - 2016	Pellets silo oppgradert.
2014 - 2016	Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert
2014 - 2016	Asbestsanering i vegger utført.
2014 - 2016	Utskifting av nærvarmenett ferdigstilt.
2014 - 2016	Våtomsrehabilitering ferdigstilt
2013	<p><b>FREMTIDIGE ARBEIDSOPPGAVER</b></p> <p>Sakset fra årsberetningen for 2012:</p> <p>Arbeid med brannprotokollen videreføres da dette gir styret og borettslaget et godt verktøy for kontroll, oppfølging og planlegging av fremtidig vedlikehold samtidig som arbeidet med planen allerede har avdekket betydelige vedlikeholdsoppgaver.</p> <p>Arbeidet med borettslagets vedlikeholdsnøkkel videreføres og nødvendige tiltak gjennomføres i henhold til planens spesifikasjoner.</p> <p>Oppgradering av inngangspartiene og ringeklokke anlegget repareres og fornyes.</p> <p>Våtomsprosjektet.</p> <p>Det arbeides videre med fyringsanlegget og en komplett evaluering av alle elementer i anlegget blir nå gjennomført.</p> <p>Generelt vil styret kontinuerlig arbeide med å skape bedre trivsel for beboerne, evaluere avtaler med underleverandører og samarbeidspartnere for å sikre best mulig økonomisk drift av Pynten. Utgangspunktet for styrets tankegang og arbeid er langsiktighet og trygghet da dette på sikt vil gi bedre økonomi for borettslaget.</p>
2013	<p>Div. Vedlikehold og Rehabilitering</p> <p>Rehabilitering av våtrommene er godt i gang.</p> <p>Fasaderehabilitering i Grusveien for å forhindre vanninntrenging.</p> <p>Samtlige sikringsskap er skiftet i hele borettslaget.</p> <p>Oppgangsbelysning er oppgradert.</p> <p>Juletrebelysningen er oppgradert.</p> <p>Kartlegging av større vedlikeholdsbehov.</p> <p>Vannrensesystem for radiatorne er implementert i fyrhuset.</p>
2012	Forprosjekt evaluering av fyringsanlegg

Arbeidet med en evaluering av fyringsanlegg, distribusjonsnett, stigenett og overvåking av anlegget med vekt på tiltak for sikrere drift og kostnadsbesparelser er videreført og det har vært avholdt en tilbudskonkurranse for et forprosjekt. I tillegg til dette har man utført et betydelig vedlikehold av fyringsanlegget og rørgater.

Styret fikk også et offentlig pålegg om øyeblikkelig fjerning av vår oljetank i Mellombølgen 50. Etter forhandlinger med Oslo kommune ble kravet frafalt. Borettslaget har også i denne periode vært plaget av større vannlekkasjer i rørgatene. 2 store lekkasjer ble sporet opp og de nødvendige reparasjoner og tetningsarbeider ble utført. Dette arbeidet har imidlertid synliggjort viktigheten av en nøye gjennomgang og evaluering av den generelle tilstanden til borettslagets distribusjonsnett. Det ble avslørt dårlig vedlikehold og betydelige feil på anlegget.

- 2012 Brannsikring, noen branndører montert  
Arbeidet med brannsikring av borettslaget er nå blitt organisert som en kontinuerlig prosess og de anbefalte tiltakene i borettslagets brannsikkerhetsprotokoll er blitt implementert. Blant annet har høyblokken fått installert nye brannsikre etasje dører og mer enn 50 branndører er montert. Brannskiltning og branntetting er også gjennomført.
- 2012 Utbedring av fasader  
Ødelagt fasadestein og lekkasjer i fasader byttes ut og repareres forløpende
- 2011 - 2014 Rehabilitering av våtrom  
Vedtak i generalforsamlingen om total rehabilitering av våtrom, rehabilitering av ventilasjonsanlegg og rørsystem samt etablering av felles varmtvannsberedere og vannbåren varme i i baderommene.
- 2011 Nytt brannslukningsutstyr  
Anskaffet brannslukningsapparater og røykvarslere til samtlige leiligheter og fellesareal.
- 2011 Opparbeidet to el-bil-plasser.
- 2011 Pusset opp styre- og vaktmesterkontor.
- 2010 Taktekking tverrblokken MB16-30.
- 2010 Utbedret gavler på 4 punktblokker  
Vi har totalt 8 punktblokker og utbedrer 4 i år og 4 til neste år.
- 2010 Renset ventilasjonskanaler og avløp.
- 2010 Reparert/byttet alle reduksjonsventiler i blokkene.
- 2010 Undersentraler til fyringsanlegget oppgradert. Rehabiliteret/oppgradert samtlige undersentraler til fyringsanlegget.
- 2010 Alle dører til OL-rom er byttet til brannsikre dører.
- 2010 Bygget nye boder på flere adresser.
- 2009 - 2010 41 nye parkeringsplasser i Granittveien. Ferdig asfaltert i juni 2010
- 2009 - 2010 Takomtekking Granittveien 2 til 20  
2009: Borettslaget har startet opp arbeid med omtekking av tak i Granittveien 2 til 20.
- 2009 Tilbud om utskifting av entredører  
Borettslaget tok opp samlet bestilling på entredører, og andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.  
52 andelseiere bestilte dør, 25 benyttet seg av borettslagets finansieringstilbud.
- 2008 Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling.  
Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.
- 2007 Syv nye garasjer bak Mellombølgen 60.



- 2007 Rehabiliterert inngangspartiet i høyblokka. Ny steinsetting i inngangspartiet i Mellombølgen 143. Oppgangen og malt.
- 2006 Ny vaktmestergarasje.
- 2006 - 2007 Malt vinduer, balkongdører og nedløp  
2006: Halvparten ble malt.  
2007: Resten ble malt.
- 2006 Modernisert fyrhus. Bygd om rørgater i fyrhus og etterisolert rør.
- 2006 Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling. Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.
- 2006 - 2007 Nye større balkonger i høyblokka. Nødvendig vedlikehold er kostnadsført over driften. Utvidelsen betales av de som bor i høyblokka gjennom opptak av IN-lån.
- 2005 Spylt og rengjort alle blokker.
- 2005 Malt verandaer, reparert skader.
- 2005 Utført seksjonering av varmeanlegget, slik at deler av systemet kan stenges ved skader, i tillegg er det utført asbestsanering etter avisolering.
- 2004 - 2007 Nye branndører. 2004: I kjellere og på loft. 2007: Branndørene i 8 av punktblokkene måtte byttes på grunn av at de var feil hengslet.
- 2004 - 2005 Varmekabler i nedløp og takrenner.
- 2004 Nye slokningsapparat og røykvarslere
- 2004 - 2005 2004:  
Malt garasjer, søppelhus, alle trestakitter, tørkestativer, og både malt og reparert lekehus og lekeapparater.  
2005:  
Malt alle sittegrupper, en del garasjedører og gjerder.
- 2004 - 2007 Drenering  
2004: Lagt ny drenasje ved vaskeriet i Grusveien 30 (på for og bakside), ved en av garasjeradene og på baksiden av Mellombølgen 48.  
2005: Lagt ny drenering fra Grusveien 28 til 34.  
2006: Lagt ned to nye kummer for dreneringsavløp.  
Drenert hele garasjeanlegget bak Mellombølgen.  
2007: Drenert rundt fyrhus.
- 2003 - 2004 Nytt moderne pellets anlegg.  
Montert inn biokjele for fyring med pellets, ny varmeveksler og ny brenner. To gamle oljekjeler er erstattet med en pelletskjele og en ny oljekjele som reserve. Den eksisterende elektrokjelen vil på sikt bli stengt. De nye kjelene er beregnet på å levere 800 kwh i timen, mens i perioder hvor gradestokken kryper under minus 3, skal oljekjelen ta seg av resterende behov.
- 2003 Nytt velferdshus; Fryser`n. Bygd om tidligere frysehus til velferdshus for 40 personer, komplett utstyrt.
- 2002 - 2009 Tilskuddsordning, utskifting av membran  
Andelseier må kontakte styret i forbindelse med planlagt oppussing av baderom. Borettslaget gir støtte med inntil kr 5.000 i forbindelse med legging av ny membran.
- 2002 - 2009 Monterer vannstoppere varmtvannsberedere  
Andelseier må kontakte styret når bereder skal byttes. Borettslaget bekoster montering av vannstopper.
- 2002 Pusset opp søppelrom og søppelskur  
En del av søppelrommene leies ut.
- 2002 - 2003 Modernisert elektrisk anlegg

- Oppgradert til gjeldende forskrifter, har blant annet byttet ut hovedtavler.  
Byttet ut gammel belysning på loft, med tidsbryter.
- 2001 Malt garasjeportene. Halvparten av garasjeportene ble spylt og malt med 2 strøk utvendig og innvendig.
- 2001 - 2002 Montert varmeenheter i kjellere.
- 2001 Bygd ekstra boder.
- 2001 Modernisert varmeanlegget. Byttet ut hovedpumper, og understasjonene er modernisert med nye kontrollenheter.
- 2001 Ny belysning i kjellere.
- 2001 Montert nye kameraer for videoovervåking. 5 nye kameraer montert.
- 2001 - 2003 Større opprusting av utearealer.
- 2000 - 2006 Full oppussing av oppgangene. Ny belysning, nye postkasser, kjellerrom ble malt, rekkverk montert og alle inngangsdører justert.
- 2000 Spylt alle solistammer. Soilstammer i hele borettslaget er blitt spylt, slukpottene er skrapet og stakeplugg er skiftet til plast.
- 2000 Nytt callinganlegg.
- 2000 Nye søppelhus.  
2000: Hele Granittveien fikk basisplasser for søppelhus.  
2001: I halve Grusveien.
- 2000 - 2009 Ny takpapp på alle tak, beslag piper  
2000: Ny takpapp og pipebeslag, Granittveien og Grusveien (paddeblokkene)  
2001: Ny takpapp på fyrhus, ny takpapp og beslag på garasjerekkene.  
2003: Ny takpapp høyblokk, og ny innmat i nedløp fra taket.  
2004: Reparert takplater på gesims på høyblokka.  
2006: Ny takpapp Mellombølgen 16-30 (tverrblokkene)  
2007/2008: Ny takpapp Mellombølgen 32-60 (langblokkene)  
Piper beslått i Grusveien 2 -40.  
Detaljene ikke oppdatert i 2008, mangler info fra styret. Grusveien 2-40 ble tatt i 2008.  
Taktekking i Grusveien 2-10 og 12-20 skal utføres i 2009.
- 1999 Installert motorvarmere.
- 1999 Rehabiliterert utemiljøet.
- 1999 Beiset vinduer og dører.
- 1998 Kjøpt og rehabilitert garasjeanlegg.
- 1997 Tak over frittstående balkonger.
- 1995 - 1998 Rehabiliterert elektrisk anlegg. Omtrekking av alle stigeledninger, nye sikringsskap.
- 1989 Full rehabilitering. Rehabilitering av hele bygningsmassen; nye vinduer, etterisolering og ny fasadekledning.

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.