

## Til andelseierne i Pynten borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 20. april 2020 kl. 18.00 via OBOS sin digitale løsning (Vibbo.no).

### Korona-virus

På grunn av omstendighetene rundt Korona-viruset vil generalforsamlingen bli avholdt digitalt. Dersom du ønsker å delta på digital generalforsamling, er det viktig at du gir samtykke om digital kommunikasjon via VIBBO.no.

Dersom du ikke har anledning til å delta digitalt vil det bli sendt ut stemmeseddel i posten. Husk at dere kun kan stemme en gang. Altså enten digitalt eller via stemmeseddel.

Generalforsamling vil på grunn av dette kun omfatte de lovpålagte sakene dvs. godkjenning av regnskapet, styrehonoraret, valg av styret og valg av valgkomite.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på den digitale generalforsamlingen

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.

## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Pynten Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med saksliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.04.20 kl. 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.20 kl. 18.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.20 kl. 18.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.20 kl. 18.00.

**Selskapsnummer: 83 Selskapsnavn Pynten Borettslag**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Fastsettelse av honorarer kr. 600 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Kenneth Berge (1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Melonie Helgesen (2 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Tone Jogard (2 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Nikola Kristovski (1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Elin Sverdrup-Olsen (1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Even Skyrud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Melonie Helgesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Kjellaug Jørgensen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen 28.04.20 ( gjerne før) slik at din deltagelse blir registrert.

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Pynten borettslag  
avholdes mandag 20. april 2020 kl. 18.00 via OBOS sin digitale løsning (Vibbo.no).

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING - GODKJENNING AV MØTEINNKALLING**

Godkjenning av møteinnkallingen

**2. KONSTITUERING- VALG AV PROTOKOLLVITNE**

Valg av protokollvitne.

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019**

Årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSER -Styre**

Styret kr 600 000

**5. GODTGJØRELSER -Valgkomite**

Andre godtgjørelser, valgkomitéen kr 10 000

**INNKOMNE FORSLAG (sakene blir utsatt til ekstraordinær generalforsamling, antas å bli avholdt høsten 2020. Mer informasjon om dette kommer.**

- A) Forslag fra Dan-Jørgen Aasen: Forslag om å fjerne eldre trær i Granittveien
- B) Forslag fra Kristin Biseth: Forslag om bordtennisbord
- C) Forslag fra Hege Svanes: Forslag om å bygge utendørs boder
- D) Forslag fra Valø, Bondin og Mangset: Forslag om flytting av mobilmaster
- E) Forslag fra Yvonne Reddy: Forslag om omdanning fra borettslag til boligsameie  
Krever 2/3 flertall
- F) Forslag fra styret: Endring av vedtektene § 4-2 3-ledd  
Krever 2/3-flertall

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlem for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.02.2020

Styret i Pynten borettslag

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Kenneth Berge	Nygårdslia 43
Nestleder	Melonie Helgesen	Enebakkveien 230 G
Styremedlem	Nathalie Cathrine Eikefjord	Mellombølgen 52
Styremedlem	Tone Jogard	Grusveien 30
Styremedlem	Even Skyrud	Grusveien 5
Varamedlem	Nikola Kristovski	Mellombølgen 34

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Even Skyrud		Grusveien 5
Varadelegert		
Melonie Helgesen		Enebakkveien 230 G

### Valgkomiteen

Kjellaug Jørgensen	Granittveien 2
Elin Sverdrup-Olsen	Mellombølgen 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pynten borettslag har 3 ansatte. En av de ansatte har vært sykemeldt siden mai 2019, dette har ført mye ekstra arbeid på gjenværende vaktmester. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i perioden.

### **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.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 25 597 359.

Dette er kr 428 959 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak justering av husleie 3% fra 01.03.2019, samt tilskudd fra Oslo kommune på kr 200 000 (etablering av el-bil plasser).

Andre inntekter består i hovedsak av lokalleie, tilskudd fra Oslo kommune, salg av traktor og vaskerinntekter.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 39 832 362.

Dette er kr 3 190 638 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak periodisering av kostnader til prosjekt utbygging av vinduer/verandadører og calling-anlegg. I tillegg har styret hatt nøye fokus på kostnadsnivået, noe som har ført til mindre tilleggsfakturering enn forventet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 649 156 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 minus kr 1 461 323 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2020. Budsjettet innebærer et ytterligere uttak av lånerammen på kr 5 000 000 og en justering av felleskostnader på 2 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2020».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til større vedlikehold som omfatter avsluttende arbeider med vinduer/verandadører samt nytt porttelefonanlegg. I tillegg er det budsjettetert med kr 2 795 000 til generelt vedlikehold

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. 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 budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2020 er beregnet til kr 518 000 etter at styret har reforhandlet avtalen. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pynten borettslag.

### **Lån**

Pynten borettslag har to lån i OBOS Banken.

Førstnevnte har 2,4% i flytende rente, og en gjenværende hovedstol på kr 128 millioner. Dette er en refinansiering av tidligere lån i Handelsbanken.

Dette lånet har en gjenstående låneramme på kr. 8 500 000. Her er det i 2019 utbetalt kr 6 millioner og i 2020 utbetalt kr 3 millioner, og styret forventer og måtte ta ut ytterligere 2 millioner i forbindelse med oppgradering av calling-anlegget.

IN-lånet har 2,4% i flytende rente og en gjenværende hovedstol på 1,3 millioner, og vil være nedbetalt om 7 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 til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2020 utgjør kr 380 100 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

**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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en justering av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.20. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta ut mer av lånerammen for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Pynten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. mars 2020

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>11 276 901</b>	<b>10 728 622</b>	<b>11 276 901</b>	<b>-1 461 323</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 649 156	5 518 045	-20 552 600	1 167 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	672 276	264 694	270 000	270 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	-1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-1 701 837	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	127 634 625	0	0	5 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		0	53 772	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-124 394 187	-3 585 162	-3 598 163	-3 150 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 782	-1 233	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-12 738 225</b>	<b>548 279</b>	<b>-23 880 763</b>	<b>3 287 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-1 461 323</b>	<b>11 276 900</b>	<b>-12 603 862</b>	<b>1 825 677</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 010 171	14 175 338
Kortsiktig gjeld	-2 471 494	-2 898 438
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-1 461 323</b>	<b>11 276 900</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		196 441	176 605	189 168	182 700
Innkrevde felleskostnader	2	24 882 356	24 473 174	24 484 232	25 652 300
Antenneanlegg		103 054	151 765	100 000	100 000
Andre inntekter	3	415 508	236 088	395 000	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>25 597 359</b>	<b>25 037 632</b>	<b>25 168 400</b>	<b>26 115 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 666 614	-1 889 684	-2 018 000	-2 174 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	15	-672 276	-264 694	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-16 045	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-53 600	-11 000	-200 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-374 485	-367 140	-377 000	-386 000
Konsulenthonorar	7	-77 085	-72 372	-880 000	-230 000
Kontingenter		-113 200	-113 200	-113 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-24 132 240	-2 764 123	-26 510 000	-6 295 000
Forsikringer		-659 549	-615 429	-623 000	-518 000
Kommunale avgifter	9	-3 233 274	-2 962 778	-3 236 000	-3 509 000
Energi/fyring	10	-5 043 346	-4 054 710	-4 150 000	-4 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 420 576	-1 373 651	-1 420 000	-1 492 000
Andre driftskostnader	11	-1 770 116	-2 119 377	-2 606 000	-1 999 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-39 832 362</b>	<b>-17 224 203</b>	<b>-43 023 000</b>	<b>-21 966 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-14 235 003</b>	<b>7 813 430</b>	<b>-17 854 600</b>	<b>4 149 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 235 003</b>	<b>7 813 430</b>	<b>-17 854 600</b>	<b>4 149 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	195 579	179 451	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-2 609 732	-2 474 836	-2 723 000	-3 007 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 414 153</b>	<b>-2 295 385</b>	<b>-2 698 000</b>	<b>-2 982 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 649 156</b>	<b>5 518 045</b>	<b>-20 552 600</b>	<b>1 167 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	5 518 045		
Udekket tap		-16 649 156	0		

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

	Note	2019	2018
<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	3 091 831	3 764 108
Øremerkede bankinnskudd	25	183 482	181 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 234 878</b>	<b>86 905 373</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		258	43 870
Kortsiktige fordringer	16	33 558	1 150 828
Driftskonto OBOS-banken		27 312	3 350 572
Skattetrekkskonto OBOS-banken		55 560	75 457
Sparekonto OBOS-banken III		592 636	9 288 875
Innestående i andre banker		300 848	265 736
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 010 171</b>	<b>14 175 338</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 245 049</b>	<b>101 080 711</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 564 * 100		56 600	56 600
Udekket tap	17	-46 680 280	-30 031 124
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>18</b>	<b>-46 623 680</b>	<b>-29 974 524</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	126 649 613	123 409 175
Borettsinnskudd	20	4 605 700	4 605 700
Annen langsiktig gjeld	21	141 922	141 922
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>131 397 235</b>	<b>128 156 797</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 221 067	2 532 826
Skyldige offentlige avgifter	22	69 868	141 599
Påløpte renter		19 158	31 561
Påløpte avdrag		12 955	0
Annen kortsiktig gjeld	23	148 446	192 452
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 471 494</b>	<b>2 898 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 245 049</b>	<b>101 080 711</b>
Pantstillelse	24	147 913 100	142 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2020  
Styret i Pynten borettslag

Bjørn Kenneth Berge /s/ Nathalie Cathrine Eikefjord /s/ Tone Jogard /s/

Even Skyrud /s/ Melonie Helgesen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 andelseiernes side inntektføres 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	23 822 262
Parkering	562 390
Garasje	227 400
Kjellerbod	225 400
Strøm el-bil	119 993
Forretningslokaler	33 000
Fryseboks	5 400
Eiendomsskatt	3 336
Kapitalkostnader på IN-lån	185 519
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 922
Overført til kapitalkostnader	-196 441
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 999 181</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-15 190
Fryseboks	-600
Forretningslokaler	-27 600
Strøm el-bil	-4 860
Kjellerbod	-68 575
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 882 356</b>

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

Lokale-/lagerleie	88 650
Bod-leie	800
Parkeringsplass	400
Strøm ifbm basestasjon	22 400
Tilskudd - Oslo Kommune	200 000
Salg av traktor	62 500
Vaskeriinntekter	36 740
Nøkler/skilt - innbetalt fra beboere	4 018
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>415 508</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 124 119
Overtid	-238 589
Lønn rengjøringshjelp	-12 000
Påløpte feriepenger	-144 046
Arbeidsgiveravgift	-279 753
Pensjonskostnader innskudd	-26 562
AFP-pensjon	-34 144
Yrkesskadeforsikring	-5 365
Refusjon sykepenger	218 457
Arbeidsklær	-20 493
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 666 614</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet gjennom året.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 943, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-27 085
Andre konsulenthonorarer	-50 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 085</b>

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

Norconsult	-67 444
DVS Entreprenør AS	-22 211 001
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-22 278 445</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-169 971
Drift/vedlikehold VVS	-231 017
Drift/vedlikehold elektro	-343 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-237 552
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 108
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-632 957
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 159
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 231
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 589
Kostnader dugnader	-24 975
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 132 240</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 339
Vann- og avløpsavgift	-2 052 606
Feieavgift	-4 510
Renovasjonsavgift	-1 172 819
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 233 274</b>

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

Elektrisk energi	-3 279 483
Propan/Gass	-628 683
Pellets	-1 135 180
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 043 346</b>



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

Lokalleie	-6 600
Container	-83 602
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-130 169
Verktøy og redskaper	-13 277
Telefon-/kontormaskiner	-28 486
Driftsmateriell	-147 571
Vakthold	-14 964
Renhold ved firmaer	-910 599
Snørydding	-117 633
Andre fremmede tjenester	-27 220
Kontor- og datarekvisita	-26 751
Kopieringsmaterieill	-1 246
Trykksaker	-16 861
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 480
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 943
Andre kontorkostnader	-27 023
Telefon, annet	-72 915
Porto	-14 105
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 826
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-51 280
Bank- og kortgebyr	-3 433
Velferdskostnader	-36 134
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 770 116</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 340
Kundeutbytte fra Gjensidige	131 059
Andre renteinntekter	203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>195 579</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-609 445
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 160
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 968 962
Andre rentekostnader	-165
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 609 732</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. Noten om drift og vedlikehold.

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

Gjærdsag			
Tilgang 2008	30 383		
Avskrevet tidligere	-30 382		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2012	115 455		
Avskrevet tidligere	-112 702		
Avskrevet i år	-2 752		1
Høytrykksvasker nr. 2			
Tilgang 2013	30 767		
Avskrevet tidligere	-23 078		
Avskrevet i år	-4 396		3 293
Plog til traktor			
Tilgang 2018	70 368		
Avskrevet tidligere	-14 074		
Avskrevet i år	-14 074		42 220
Snøfreser nr. 4			
Tilgang 2009	21 995		
Avskrevet tidligere	-21 994		1
Traktor nr. 2			
Tilgang 2010	615 000		
Avgang 2019	-1		
Avskrevet tidligere	-614 999		0
Traktor nr. 3			
Tilgang 2013	1 307 791		
Avskrevet tidligere	-1 089 829		
Avskrevet i år	-186 828		31 134
Traktor nr. 5			
Tilgang 2015	30 823		
Avskrevet tidligere	-17 612		
Avskrevet i år	-4 403		8 808
Liten traktor og plenklipper			
Tilgang 2018	525 000		
Avskrevet i år	-52 500		472 500
Garasjeanlegg			
Tilgang 1998	500 000		
Tilgang 1999	193 700		
Tilgang 2007	276 455		970 155
Motorvarmere			
Tilgang 2010	313 125		
Avskrevet tidligere	-258 324		
Avskrevet i år	-31 312		23 489
TV-overvåkning			
Tilgang 2010	71 863		
Avskrevet tidligere	-64 674		
Avskrevet i år	-7 188		1

Parkanlegg Tilgang 2010	802 583	802 583
Ladestasjon for el bil Tilgang 2018	1 106 469	
Avskrevet i år	-368 823	
		737 646
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 091 831</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-672 276</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		184
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		32 158
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		1 215
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>33 558</b>

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

Udekket tap		-47 074 146
Egenkapital fra IN tidligere		794 149
Egenkapital fra IN 2019		0
Reduksjon EK fra IN		-400 283
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>-46 680 280</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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-131 720 000
Nedbetalt tidligere	9 731 312
Nedbetalt i år	121 988 692

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-121 634 624
Nedbetalt tidligere	121 634 624
Nedbetalt i år	-125 394 411

-125 394 411

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2007	-3 325 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 110 368
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 281
Nedbetalt tidligere, IN	794 149
Nedbetalt i år, IN	0

-1 255 202

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-126 649 613****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	-141 922
--------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-141 922****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-55 560
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 308

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-69 868****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-144 046
Avsatt lønn - byggekomite	-4 400

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-148 446**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 605 700
Pantelån	126 649 613
Påløpte avdrag	12 955
Bregnede IN-forpliktelse	393 866
<b>TOTALT</b>	<b>131 662 134</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 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

- A) Forslag om å fjerne eldre trær i Granittveien
- B) Forslag om bordtennisbord
- C) Forslag om å bygge utendørs boder
- D) Forslag om flytting av mobilmaster
- E) Forslag om omdanning til boligsameie
- F) Forslag om endring av vedtektene

### **Forslag A:**

Forslagsstiller: Dan-Jørgen Aasen, Granittveien 12

Felle de høye trærne som går langs parkeringen i Granittveien, og plante nye trær lik dem i Grusveien og langs veien i Mellombølgen.

Begrunnelse:

Det er flere grunner til å forvalte/ felle disse trærne, og plante nye, mindre trær.

Den ene grunnen er at de er store, og høstværet vi har hatt det siste årene har fått flere trær til å falle og greiner til å knekke av.

Skulle det skje med et av disse trærne, har de et veldig lite område hvor de går klar av enten biler og leiligheter. Det er bedre å gjøre noe med dem nå, enn når noen har et grantre eller et bjørketre inn i stua.

Det andre er solforhold. Disse trærne tar mye av sola vi kunne hatt på våre terrasser. De fleste av oss har markiser som vi heller kunne brukt for å regulere solforhold og innsyn, enn ett stort tre vi ikke får gjort noe med.

Det tredje er pollen. Pollen er ikke til å unngå, men å ha så store trær helt innpå terrassen bidrar til ekstra mye pollen på denne og på utemøblene.

Det fjerde punktet er det estetiske. De små trærne langs Mellombølgen og Grusveien blomstrer veldig fint, og bidrar godt til grøntarealene våre. Å plante like trær som dette også i Granittveien, vil bidra til en helhet i hele borettslaget, da det vil følge "runden" rundt.

*Styrets innstilling:* Styret skjønner tanken om et helhetlig bilde, med lignende trær rundt hele området. Nyplantede trær vil likevel bruke mange år før de er fullvokst og har samme størrelse som øvrige trær. Dersom blomstertrær faktisk gir mindre pollenplager kan det være interessant. Solforhold for de enkelte beboerne er også noe som bør vektlegges. Dette må vurderes mot skjerming for innsyn. Styret kan ta kontakt med Oslo kommune for å forhøre oss om vi får tillatelse til å felle trærne. Samtidig føler vi at det er synd å fjerne levende og friske trær for så å bruke penger på å plante nye.

**Styret foreslår:** forslaget forkastes.

## Forslag B:

Forslagsstiller: Kristin Biseth, Granittveien 5

Jeg kunne tenkt meg bordtennisbord av stein, som det er i mange parker og noen borettslag. De er ikke så lette å ødelegge, og tåler en støyt. Bordtennis er blitt ganske så populært igjen.

*Styrets innstilling:* Styret er ikke negative til forslaget, men er usikre på hvor mye et slikt tiltak vil brukes. Til sammenligning vises det til parsellkassene som det var stor blest rundt det første året, før det det siste året har vært maks 3 beboere som har tatt kontakt og vært interessert.

Styret foreslår som et alternativ, at det opprettes en komité som skal se på hvordan man best mulig kan benytte 100 000 kr til oppgradering av utearealene våre. I en slik komité ønsker vi et visst aldersspenn, slik at man kan vurdere behov og ønsker for barn i alle aldre, de eldre i Pynten og unge voksne. Det må avgjøres hvorvidt styret eller komiteen skal ta den endelige avgjørelsen om hvilke tiltak som innvilges.

Alternativt kan styret selv påta seg å vurdere ønsker og behov på vegne av beboere.

**Styret foreslår:** at det innvilges 100 000 kr til oppgradering av uteareal, spesielt med tanke på aktiviteter for større barn, og voksne som et alternativ til forslaget.

## Forslag C:

Forslagsstiller: Hege Svanes, Grusveien 42

Forslag om å bygge boder utenfor blokkene til sykler, barnevogner og liknende.

Hver høst får vi beskjed om å rydde inn sykler og liknende på grunn av kommende snørydding, og vi skal heller ikke ha sånt stående i oppgangene. Trappene til kjellerne er bratte og svinger, og i noen av blokkene er det installert trappeheis som stjeler mye plass. Dette gjør det tungt og vanskelig å ta sykler opp og ned til kjellerrommet på daglig basis. Barn klarer det heller ikke alene. Dette er med på å kutte ned på en sykkelsesong som ellers kunne ha vart mye lenger.

Årets vinter er et godt eksempel. I oktober fikk vi beskjed om å rydde vekk syklene fra utestativene grunnet kommende snørydding, som de ville være i veien for. Når dette forslaget skrives er vi i midten av februar, uten at vi har hatt nevneverdig med snø. Bod med tak hadde løst både behov for rask tilgang til snørydding, og lettere tilgang til sykler når føret er bra.

Jeg tror at de potensielle og få ulempene utendørs boder representerer ved at en liten del av fellesområde blir beslaglagt, vil oppveies av gleden ved å ha sykler og vogner lettere tilgjengelig gjennom hele året, til fordel for både liten og stor.

*Styrets innstilling:* Styret har tidligere vurdert og forkastet dette forslaget. Styret er negative fordi vi ikke tror det vil bli benyttet i særlig grad. Vi ser allerede i dag, at selv om det er

overlesset med sykler utenfor en oppgang er det ofte helt ledige sykkelstativ 2 minutter unna. Vi ser også at papircontaineren som er lengst unna er tom, mens det står søppelsekker med papp rundt den nærmeste, og at der det er satt av plass under trappen til oppbevaring av vogner, står det likevel vogner i oppgangene. Dette gjelder selvsagt ikke alle steder, men det er gjentakende.

Det er forholdsvis kostbart med slike uteboder, særlig dersom de skal innredes med fornuftige sykkeloppheng, og styret har derfor tidligere konkludert med at det ikke er verdt det når vi allerede har store, tørre arealer innendørs for slik oppbevaring. Videre vil det ta en del av grøntarealene.

**Styret foreslår:** forslaget forkastes.

### **Forslag D:**

Forslagsstiller: Madeleine Valø, Vegard Hjelmstadbakk Valø, Jan Quiron Bondin og May Stürtzel Mangset, Grusveien 3 og Grusveien 5

Vi foreslår å flytte mobilmasten på lavblokken i Granittveien høyere. Helst til høyblokka.

Grunnen er at målerapporter, en foretatt nede på lekeplassen/grøntarealene og en i leiligheten til May Stürtzel Mangset (viser med dette til målerapporten som er sendt fra Mangset til styret 09. 01.2020) begge viser veldig høye stråleverdier.

Vi er to barnefamilier som mener at strålingen påvirker oss helsemessig. Vi blir friskere og får mer energi da vi oppholder oss over lenger tid vekk fra leilighetene våre. Og blir dårligere da vi kommer hjem igjen. Vi mener det er et enkelt og godt tiltak å flytte mastene høyere slik at ingen mennesker blir utsatt for strålingen. Samtidig som borettslaget fortsatt kan beholde leieinntektene.

Forskningsmiljøet er delt i hvor høye nivåer som er skadelig. Vi mener det beste er å være føre var. Særlig med tanke på alle barna vi har i borettslaget, som vi veit er mer sårbare for mobilstråling.

*Styrets innstilling:* Styret jobber allerede med å få de flyttet mastene opp på taket til Granittveien 5. Til informasjon så foreligger 3 vurderinger på stråling fra disse mastene.

Statens strålevern, som er statens egen myndighet på området, har i en rapport fra 2016 vurdert langtidsmåling over radiofrekvente felt. Denne rapporten viser til at slike felt ligger godt innenfor anbefalte verdier.

EMF Consulting har skrevet en rapport, etter målinger 09.03.18, hvor de konkluderer med at målingene i Pynten borettslag ligger over anbefalte verdier. Nasjonal kommunikasjonsmyndighet (NKOM) utførte deretter målinger 05.02.19. NKOM er en etat under Kommunal- og moderniseringsdepartementet, og således en kilde styret anser som troverdig og pålitelig. De kom frem til at høyeste eksponeringsgrad er 5,39 promille av grenseverdien. Altså svært langt under hva som anses som farlig.



I oppsummering av nyere rapporter er verdiene sammenlignet og tallene fra EMF Consulting tilbakevist.

Inntekten borettslaget har på mastene er (for 2019) 103 000kr, og det utgjør dermed i snitt 20 kr per mnd, per andel for et år. Disse inntektene er medtatt i budsjettet, og må dekkes inn for å oppnå budsjettet resultat. Beløpet anses å være mulig å ta inn over husleien eller ved å redusere forbruk. Inntektene er derfor ikke avgjørende for vurderingen.

(Alle rapportene ligger tilgjengelig på [www.pynten.no](http://www.pynten.no))

**Styret foreslår:** at forslaget forkastes, men lar det være opp til forsamlingen.

## **Forslag E:**

Forslagsstiller: Yvonne Reddy, Mellombølgen 42

Jeg foreslår at borettslaget blir gjort om til sameie med selveierleiligheter. Det skapes verdier for eierne når borettslag omdannes til selveierboliger i eierseksjonssameier, fordi leilighetenes salgsverdi øker. I enkelte tilfeller kan dette føre til at det blir mulig å selge leiligheter som tidligere var uselgelige. Det blir også friere å leie ut leiligheten.

Oppløsning av borettslaget har vist seg å være god medisin for å reparere tapt markedsverdi og gjenskape verdier for eierne.

En beslutning om å oppløse borettslaget må besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av andelseierne i borettslaget. Beslutningen må tas av to generalforsamlinger med minst fire ukers mellomrom, hvorav den ene skal være lagets ordinære generalforsamling. Borettslaget vil deretter være «under avvikling», og beslutningen må meldes til foretaksregisteret.

Dersom alle andelseierne i borettslaget vil overta sin bolig og både kan og vil finansiere sin andel av fellesgjelden, ligger det godt til rette for en forutsigbar prosess. Dersom én eller flere ikke kan eller ikke vil, må avviklingsstyret finne løsninger for disse andelseierne parallelt som man planlegger for de som skal overta egen bolig.

### Skatterettslige virkninger

Normalt vil en oppløsning av borettslaget der andelseierne overtar egen bolig og en forholdsmessig andel av øvrige eiendeler og gjeld, kunne skje med skattemessig kontinuitet. Det vil si at oppløsningen etter omstendighetene ikke er å anse som realisasjon (salg) som utløser skattemessig gevinst eller tap. Dette gjelder også for andelseiere som ikke oppfyller kravene for skattefritak som følge av bo- og eiertid. Andelseiernes historiske kjøpesum for borettsandelen videreføres som inngangsverdi, og spørsmålet om skattemessig gevinst eller tap avgjøres på et senere tidspunktet ved salg av selveierboligen.

Viser også til hjemmeside: <https://www.selandorwall.no/nyhetsarkiv/item/172-omgjoring-av-borettslag-til-eierseksjonssameie>

**Styrets innstilling:** Styret er negative til forslaget.

Ved overføring fra andelsleiligheter til selveierleiligheter må hver enkelt beboer overta (og selv eie) sin fellesgjeld.

Styret ser ikke noe behov for å reparere tapt markedsverdi og gjenskape verdi for eierne. Leilighetene i borettslaget er lett omsettelige og ligger godt prismessig i området. Borettslaget har en solid økonomi, og styret anser det som en fin trygghet å være flere om eventuelle utforutsette kostnader i et eldre borettslag som dette. Det er vanskeligere å kreve inn penger for å sikre fellesarealer eller bygningsmassen i et sameie enn i et borettslag.

Styret ser det heller ikke positivt at det er mulig å leie ut leilighetene for lengre perioder, da dette vil skape et annerledes bomiljø.

**Styret foreslår:** forslaget forkastes.

### **Forslag F:**

Forslagsstiller: Styret

Det er kommet en lovendring i borettslaglova § 5-4 annet punktum:

§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden  
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

For at vedtektene i borettslaget skal være i tråd med lovendringene foreslår styret at vedtektens § 4-2 ledd tekst endres slik:

Fra

” Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av boligen dersom (...)”

til

” Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre *ut over de lovfestede 30 dagene*. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av boligen dersom (...)”

**Styret foreslår:** forslaget godkjennes.



## Orientering om borettslagets drift

### STYRETS ARBEID

Fra 14. mai 2019 og frem til generalforsamling den 20. april 2020 har det blitt gjennomført mange styremøter (06.06, 27.06, 01.08, 27.08, 03.10, 31.10, 06.11, 19.11, 17.12, 09.01, 06.02, 28.02), regnskapsmøter, budsjettmøte, samt et stort antall arbeidsmøter og flere HMS-møter. Det har også vært gjennomført flere medarbeidersamtaler. I tillegg er foretatt befaringer med ulike leverandører, håndverkere og møter med konsulenter i anledning kontrahering av entreprenør i forkant av vindusprosjektet. Det har også vært gjennomført intervju prosess og flere møter i forbindelse med dette.

Åpen halvtime for beboere, er med unntak av ferier og ett avlyst møte gjennomført hver tirsdager i hele perioden, det vil si over 40 møter.

### Styret har i perioden jobbet med følgende:

#### Økonomi og prosjekt

Pyntens seneste vedlikeholdsprosjekt, utskiftning av vinduer, er nå gjennomført. Godt samarbeid mellom beboere og styret har bidratt til at prosjektet endte godt under budsjett. Styrets målbevisste fokus på borettslagets økonomi i forkant av prosjektet gjorde at felleskostnaden ikke ble påvirket av prosjektet, på tross av prosjektets omfang og kostnad.

Styret vil fortsette å spare inn der det er mulig, for å styrke Pyntens økonomi og for å være forberedte på økte kommunale avgifter og uforutsette kostnader, uten at dette nødvendigvis må føre til økte fellesutgifter.

Styret opprettet, etter å ha fått gjennomslag for dette på generalforsamling, en byggekomité for vindusprosjektet. Vi mener at dette var en riktig avgjørelse og faktor, som har ført til store besparelser for borettslaget under prosjektet. Det kan i regnskapet leses hvor styret satt av 600 000 kr etter å ha hentet inn tilbud på prosjektledelse fra to selskap, men foreslo å lede prosjektet selv og fikk bevilget 200 000 kr til byggekomite. Av bevilgede midler, ble godt under halvparten benyttet.

Vi har også holdt oss godt innenfor lånerammen som ble bevilget til utskifting av vinduer og porttelefonanlegg på ekstraordinær generalforsamling i 2019. Det vises til tidligere skriv hvor dette er redegjort for. Styret er godt fornøyd med kostnadsrammen som har blitt holdt på prosjektet og anser oppgraderingen av bygningsmassen å være en tilført verdi til borettslaget.

Styret følger også selv opp prosjektet med nye porttelefonanlegg, og fortsetter som i tidligere perioder å forhandle/reforhandle bedre avtaler med gamle og nye leverandører. Når vi ser resultatene det har gitt oss de seneste årene, er vi sikre på at dette er rett fremgangsmåte for å nå de målene vi ser for oss på sikt med Pynten sin økonomi.

## Velferd

Vi har videreført tradisjonen med julegrantenning første helg i desember. Til tross for at vinterværet glimret med sitt fravær, var oppmøtet svært godt. Kombinasjonen nissebesøk og kanefart i borettslaget har vist seg å være en sikker vinner for barna i Pynten. I år ble det også arrangert førjulstreff for borettslagets seniorer, på Fryseren. Dette var også godt besøkt, og et hyggelig adventsarrangement.

For barna har vi også arrangert Pynten-kino på Fryseren to ganger, med film på storskjerm og servering av popcorn og saft.

Det var også et sosialt og godt oppmøte under dugnad, med samling til nydelig grillmat for beboere som bidro til flotte utearealer. Vi ser frem til et enda bedre oppmøte i april/mai 2020. La dugnadsånden komme over oss.

## 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
- Stor kontroll på elektrisk anlegg
- Kontroll av ventilasjons sjakter
- 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.

- Styret har videreført åpent styrekontor tirsdager.
- Det er sendt omfattende informasjonsskriv hvert kvartal.
- Facebook-siden «Pynten borettslag informasjon» er brukt aktivt, og når flere og flere beboere, som et supplement til hjemmesiden vår.
- Styret har fortsatt bruken av SMS-varsling.
- Hjemmesiden har vært under diskusjon om hvordan forenkle. Obos har lansert Vibbo som et alternativ, og styret har allerede begynt å se på hva slags løsning vi ønsker for fremtiden.
- 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.

### **El-bil**

Det ble etablert 28 nye plasser for el-bil i perioden 2018-2019. Det ble søkt om, og innvilget, tilskudd for ladeplassene. Vi har mottatt tilskudd fra både OBOS og Oslo kommune. Styret er bevist på at det har vært en del feil og mangler i startfasen med det nye anlegget, dette følger vi opp kontinuerlig mot leverandør, og tror anlegget vil fungere optimalt innen kort tid.

### **Vedlikeholdsoppgaver**

Bygningsmassen vurderes og vedlikeholdes kontinuerlig. Som nevnt over er det foretatt nødvendig utskiftning av vinduer og balkongdører. Vi er godt i gang med utskiftning av kabler med tablå og porttelefoner for øyeblikket.

Oslo kommune ved Eiendoms og byfornyelsesetaten (EBY) har i lengre tid arbeidet med planer om utbygging av den såkalte t-bane-tomta. Det er også planer om det samme i tilknytning til REMA 100 i Mellombølgen. Styret har fulgt reguleringssakene, og kommet med innspill til planene som er foreslått. Se [www.pynten.no](http://www.pynten.no) for mer informasjon.

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 Terje Jogard, Jeanette Strand Jogard, Per Kristiansen 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:

- Vask av fasade
- Rens av ventilasjonssjakter
- 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
- Videre utfasing av vaskerier grunnet høye driftskostnader, lite bruk og lav betalingsvilje

Styret ser frem til å videreføre arbeider som påbegynt.

## **PRAKTISK INFORMASJON**

### **Styret**

Har du spørsmål til driften, kontakt styret. Styret har kontor i Granittveien 2.

Kontortiden er: tirsdager mellom klokken 20.00 og 20.30.

For øvrig kan styret nås på e-post [pynten@styrommet.net](mailto:pynten@styrommet.net) og via kontaktskjema på borettslagets nettsider.

### **Hjemmeside / informasjonskanal:**

Vår hjemmeside finnes på [www.pynten.no](http://www.pynten.no) og [vibbo.no/pynten](http://vibbo.no/pynten)

Styrets borettslag har egen informasjonskanal på Facebook: Pynten borettslag informasjon.

### **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 Terje Jogard og Jeanette Strand Jogard 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 fra klokken 07.00 til 15.00. 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 og Kjellaug Jørgensen om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, telefon 23 16 51 00. Borettslaget har avtale med et borttauingsfirma. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort i henhold til skilting. Borettslaget disponerer også ca. 50 plasser til el-bil.

### **Boder**

Leie av boder kan avtales på styrekontoret i Granittveien 2, eller ved å sende en e-post til [pynten@styrommet.net](mailto:pynten@styrommet.net) 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, ring 21 90 49 60. Drift av Fryser'n ivaretas av Kjellaug Jørgensen.

**Nøkler/skilt**

Nøkler/skilt kan kjøpes ved henvendelse til styrekontoret i Granittveien 2, tirsdager mellom klokken 20.00 og 20.30, eller ved henvendelse til vaktmester.

**Vaskeri**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring (Sparebank1) med polisenummer 20711053/3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Fremtind på telefon 915 02 300.

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. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**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 innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag 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 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.

**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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Pynten borettslag har avtale for kraftleveranse med NorgesEnergi til våre fellesanlegg.

**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.

**Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Vindu og balkongdør utskifting.
2014 - 2016	Maling av oppganger.
2014 - 2016	1 års kontroll av våtromsrehabilitering.
2014 - 2016	Vaktmester leil i Grusveien 1 solgt.
2014 - 2016	Rehab av undersentraler ferdigstilt.
2014 - 2016	Sentral driftskontroll anlegg installert.
2014 - 2016	Felles varmeanlegg inklusiv 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	Våtromsrehabilitering 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 vedlikeholdsnyttel videreføres og nødvendige tiltak gjennomføres i henhold til planens spesifikasjoner.</p> <p>Oppgradering av inngangspartiene og ringeklokke anlegget repareres og fornyes.</p> <p>Våtromsprosjektet.</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	<p>Forprosjekt evaluering av fyringsanlegg</p> <p>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</p>

	<p>tilbudskonkurransen for et forprosjekt. I tillegg til dette har man utført et betydelig vedlikehold av fyringsanlegget og rørgater.</p> <p>Styret fikk også et offentlig pålegg om øyeblikkelig fjerning av vår oljetank i Mellombølgen 50. Etter forhandlinger med Oslo kommune ble kravet frafalt.</p> <p>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 ny gjennomgang og evaluering av den generelle tilstanden til borettslagets distribusjonsnett. Det ble avslørt dårlig vedlikehold og betydelige feil på anlegget.</p>
2012	<p>Brannsikring, noen branddører montert</p> <p>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 branddører er montert. Brannskilting og branntetting er også gjennomført.</p>
2012	<p>Utbedring av fasader</p> <p>Ødelagt fasadestein og lekkasjer i fasader byttes ut og repareres fortløpende</p>
2011 - 2014	<p>Rehabilitering av våtrom</p> <p>Vedtatt i generalforsamlingen om total rehabilitering av våtrom, rehabilitering av ventilasjonsanlegg og rørsystem samt etablering av felles varmtvannsberedere og vannbåren varme i i baderommene.</p>
2011	<p>Nytt brannslukningsutstyr</p> <p>Anskaffet brannslukningsapparater og røykvarslere til samtlige leiligheter og fellesareal.</p>
2011	Opparbeidet to el-bil plasser.
2011	Pusset opp styre- og vaktmesterkontor.
2010	Taktekking tverrblokken MB16-30.
2010	<p>Utbedret gavler på 4 punktblokker</p> <p>Vi har totalt 8 punktblokker og utbedrer 4 i år og 4 til neste år.</p>
2010	Renset ventilasjonskanaler og avløp.
2010	Reparert/byttet alle reduksjonsventiler i blokkene.
2010	Undersentraler til fyringsanlegget oppgradert. Rehabiliter/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	<p>Takotekking Granittveien 2 til 20</p> <p>2009: Borettslaget har startet opp arbeid med omteking av tak i Granittveien 2 til 20.</p>
2009	<p>Tilbud om utskifting av entredører</p> <p>Borettslaget tok opp samlet bestilling på entredører, og andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.</p> <p>52 andelseiere bestilte dør, 25 benyttet seg av borettslagets finansieringstilbud.</p>
2008	<p>Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling.</p> <p>Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.</p>
2007	Syv nye garasjer bak Mellombølgen 60.
2007	Rehabiliter 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 punktblukkene 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 - 2999	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 - 2999	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	Splyt 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 (tverrblokka) 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.