



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 986 386  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 769 945	1 754 541
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 769 945</b>	<b>1 754 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 280	60 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 521	
Annen driftskostnad		1 575 996	1 145 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 651 797</b>	<b>1 205 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>118 148</b>	<b>549 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 262	1 421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 262</b>	<b>1 421</b>
Annen finanskostnad		630	2 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>630</b>	<b>2 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>632</b>	<b>-1 462</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 780	547 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 872	511 830
Sum varige driftsmidler		29 673 872	29 644 830
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 673 872	29 644 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 754	15 129
Sum fordringer		11 754	15 129
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		935 391	941 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		935 391	941 865
Sum omløpsmidler		947 144	956 994
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 621 016</b>	<b>30 601 824</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 838 839	21 720 059
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 838 839</b>	<b>21 720 059</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 842 439</b>	<b>21 723 659</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			94 806
Øvrig langsiktig gjeld		8 756 182	8 756 182
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 756 182</b>	<b>8 850 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 756 182</b>	<b>8 850 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 669
Leverandørgjeld		22 395	14 435
Annen kortsiktig gjeld			4 072
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 395</b>	<b>27 176</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 778 577</b>	<b>8 878 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 621 016</b>	<b>30 601 824</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207841

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 986 386  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 958 986 386  
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 769 945	1 754 541
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 769 945</b>	<b>1 754 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 280	60 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 521	
Annen driftskostnad		1 575 996	1 145 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 651 797</b>	<b>1 205 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>118 148</b>	<b>549 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 262	1 421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 262</b>	<b>1 421</b>
Annen finanskostnad		630	2 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>630</b>	<b>2 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>632</b>	<b>-1 462</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 780	547 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>



Organisasjonsnr: 958 986 386  
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 872	511 830
Sum varige driftsmidler		29 673 872	29 644 830
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 673 872	29 644 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 754	15 129
Sum fordringer		11 754	15 129
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		935 391	941 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		935 391	941 865
Sum omløpsmidler		947 144	956 994
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 621 016</b>	<b>30 601 824</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	21 838 839	21 720 059
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 838 839</b>	<b>21 720 059</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 842 439</b>	<b>21 723 659</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 806
Øvrig langsiktig gjeld	8 756 182	8 756 182
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 756 182</b>	<b>8 850 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 756 182</b>	<b>8 850 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 669
Leverandørgjeld	22 395	14 435
Annen kortsiktig gjeld		4 072
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>22 395</b>	<b>27 176</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 778 577</b>	<b>8 878 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 621 016</b>	<b>30 601 824</b>



Organisasjonsnr: 958 986 386  
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0272 Jomfrubråten Borettslag





## Til andelseierne i Jomfrubråten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 5. april 2022 kl. 18.30 i Midtgården.**

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 Jomfrubråten 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 Jomfrubråten Borettslag  
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl.18.30 i Midtgården.

---

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. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Godtgjørelse til huskomiteen
- C) Godtgjørelse til grøntkomiteen

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Astri Asen og Gry Heiberg om at beboere i endeleiligheter og hjørneleilighetene i 32 A etter søknad kan få anledning til å sette opp varmepumpe  
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra Astri Asen om endring i vedtektenes §5-2 (1)  
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra Ingunn Kvisterøy om at det avsettes et beløp i borettslagets budsjett til å utbedre veien foran nr. 32 B.
- D) Forslag fra Ingunn Kvisterøy om at det settes opp skilt med «Privat eiendom» ved veiene (gangvei og bilvei) inn i borettslaget, fra Jomfrubråtveien og fra stien gjennom skogen.
- E) Forslag fra Ingunn Kvisterøy om at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal utrede spørsmålet om solpanel på borettslagets tak
- F) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.  
Forslaget krever 2/3 flertall
- G) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett  
Forslaget krever 2/3 flertall
- H) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4  
Forslaget krever 2/3 flertall

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år  
Valg av 1 styremedlem for 1 år (liv Unni Martinsen trekker seg i perioden)
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av huskomité for 1 år
- G) Valg av grøntkomité for 1 år

Oslo, 24.02.2022  
Styret i Jomfrubråten Borettslag

Ole Iversen /s/ Jan Are Følling /s/ Liv Unni Martinsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og distribueres på papir



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Iversen	Jomfrubråtveien 32 A
Nestleder	Jan Are Følling	Jomfrubråtveien 32 A
Styremedlem	Liv Unni Martinsen	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Leif Alver	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Vivi-Ann Sandersen	Jomfrubråtveien 32 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ole Iversen Jomfrubråtveien 32 A

#### Varadelegert

Jan Are Følling Jomfrubråtveien 32 A

### Valgkomiteen

Gry Heiberg Jomfrubråtveien 32 A  
Pål Nesse Jomfrubråtveien 30

### Huskomitè

Vivi-Ann Sandersen  
Ann Døli

### Grøntkomitè

Leiv Alver  
Gunn Avlesen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Jomfrubråten Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Jomfrubråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958986386, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jomfrubråtvn 30  
Jomfrubråtvn 32 A-B

Gårds- og bruksnummer:  
152 326

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten, kjøpt i 1991 er på 7 396 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.



Jomfrubråten Borettslag har ingen 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.

### **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 769 945.  
Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeriet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 651 797.  
Dette er 142 203 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av arbeider.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 118 780 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Borettslagets lån er nedbetalt pr.31.12.2021

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 924 749 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 800 000 til vedlikehold som blant annet omfatter.

1. Kr 600 000 til drift og vedlikehold bygninger og grøntanlegg
  - a. skifte av endevegg i Jomfrubråtveien 32 b,
  - b. Utskifting av råtne bord, Søylor/bjelker utvendig bæresystem
  - c. Malearbeider
  - d. Ettersyn utvendig tretrapp Midtgården
  - e. Bunn og avløpsledninger
  - f. Balkonger i treverk – rehabilitering
  - g. Taknedløp- drensledninger
  - h. Rengjøring av tak på carport
  - i. Diverse snekkerarbeid
2. Kr 10 000 til drift og vedlikehold av ladeanlegg
3. Kr 30 000 til drift og vedlikehold av heis
4. Kr 10 000 til drift og vedlikehold vaskeri
5. Kr 150 000 til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg-rensing og rengjøring av ventiler

**Totalt kr 800 000**

## 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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som kostnadsført for hele 2021.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 449. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jomfrubråten Borettslag.

## Lån

Jomfrubråten Borettslag har nedbetalt siste avdrag på Husbanklånet i desember 2021

## Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 81 745 ink.mva. Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 83 792 ink.mva

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jomfrubråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Jomfrubråten 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Jomfrubråten Borettslag

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 avggi 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, 1. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

### 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>929 817</b>	<b>484 295</b>	<b>929 817</b>	<b>924 749</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		118 780	547 660	-11 000	-138 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-43 563	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 521	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-94 806	-102 138	-104 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-5 068</b>	<b>445 522</b>	<b>-115 000</b>	<b>-138 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>924 749</b>	<b>929 818</b>	<b>814 817</b>	<b>786 749</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		947 144	956 994		
Kortsiktig gjeld		-22 395	-27 176		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>924 749</b>	<b>929 818</b>		



## JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		95 436	105 021	104 904	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 044	1 643 120	1 669 096	1 669 000
Andre inntekter	3	5 465	6 400	5 000	4 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 769 945</b>	<b>1 754 541</b>	<b>1 779 000</b>	<b>1 673 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-10 080	-9 000	-12 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-14 521	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 250	-4 000	-4 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-81 745	-79 755	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-17 272	-39 013	-10 000	-15 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-633 941	-317 215	-862 000	-800 000
Forsikringer		-120 030	-116 215	-120 000	-128 000
Kommunale avgifter	9	-213 639	-208 308	-210 000	-219 000
Energi/fyring		-64 821	-30 745	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 189	-98 196	-100 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-248 034	-214 442	-240 000	-242 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 651 797</b>	<b>-1 205 419</b>	<b>-1 794 000</b>	<b>-1 816 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>118 148</b>	<b>549 122</b>	<b>-15 000</b>	<b>-143 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>118 148</b>	<b>549 122</b>	<b>-15 000</b>	<b>-143 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 262	1 421	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-630	-2 883	-1 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>632</b>	<b>-1 462</b>	<b>4 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>118 780</b>	<b>547 660</b>	<b>-11 000</b>	<b>-138 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		118 780	547 660		



## JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	26 496 580	26 496 580
Tomt		2 636 420	2 636 420
Andre varige driftsmidler	14	540 872	511 830
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 673 872</b>	<b>29 644 830</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 934	14 201
Andre kortsiktige fordringer	15	2 820	928
Driftskonto OBOS-banken		258 029	465 765
Driftskonto OBOS-banken II		5 171	5 171
Sparekonto OBOS-banken		672 191	470 929
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>947 144</b>	<b>956 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 621 016</b>	<b>30 601 824</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	16	21 838 839	21 720 059
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 842 439</b>	<b>21 723 659</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	94 806
Borettsinnskudd	18	8 329 090	8 329 090
Annen langsiktig gjeld	19	427 092	427 092
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 756 182</b>	<b>8 850 988</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 395	14 435
Påløpte renter		0	69
Påløpte avdrag		0	8 600
Annen kortsiktig gjeld		0	4 072
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 395</b>	<b>27 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 621 016</b>	<b>30 601 824</b>



14

Jomfrubråten Borettslag

Pantstillelse	20	14 049 090	14 049 090
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2022

Styret i Jomfrubråten Borettslag

Ole Iversen /s/ Liv Unni Martinsen /s/ Jan Are Følling /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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	1 633 404
Renhold av Midtgården	22 200
Carport	9 840
Strøm elbil	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	95 371
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	65
Overført til kapitalkostnader	-95 436
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 669 044</b>

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

Automatpenger (vaskeri)	5 465
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 465</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 897
Utne Prosjekt AS	-14 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 272</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-94 827
Drift/vedlikehold VVS	-65 505
Drift/vedlikehold elektro	-200 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 482
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 823
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 050
Kostnader dugnader	-12 596
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-633 941</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-151 858
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-54 087
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-213 639</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 224
Lyspærer og sikringer	-2 902
Vaktmestertjenester	-82 095
Renhold ved firmaer	-27 960
Snørydding	-98 187
Trykksaker	-5 619
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-18 102
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-248 034</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 262
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 262</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-630
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-630</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1991	26 496 580
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 496 580</b>

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.152/bnr.326

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Oppvaskmaskin		
Kostpris	22 281	
Avskrevet tidligere	-22 280	1
Carporter		
Tilgang 2013	511 829	511 829
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	43 563	
Avskrevet i år	-14 521	29 042
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>540 872</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-14 521</b>
--------------------------------	----------------

Anleggsmiddelet Carporter avskrives ikke.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri (innbetalt i 2022, avsatt i 2021)	2 820
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 820</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 838 839
Egenkapital fra IN tidligere	1 103 732
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 103 732
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>21 838 839</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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 1991	-9 920 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 721 462
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	94 806
Nedbetalt tidligere, IN	1 103 732
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-8 611 400
Korrigert innskudd	282 310
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 329 090</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-427 092
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-427 092</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 329 090
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>8 329 090</b>

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

Bygninger	26 496 580
Tomt	2 636 420
<b>TOTALT</b>	<b>29 133 000</b>

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Astri Asen og Gry Heiberg om at beboere i endeleiligheter og hjørneleilighetene i 32 A etter søknad kan få anledning til å sette opp varmepumpe

Forrige år ble det vedtatt at det skulle vurderes fordeler og ulemper vedrørende installasjon av varmepumper. Så langt er det ikke gitt noen informasjon om hva som er gjort i den anledning. Det foreslås derfor følgende: Endeleiligheter samt hjørneleilighetene i 32 A bør kunne benyttes til utprøving av eventuell forstyrrende lyd og vibrasjon, samt drenering av kondensvann, uten at det forstyrrer mange. Det vil være en forutsetning at eventuelle varmepumper plasseres mest mulig usynlig for omgivelsene, feks ved å plassere ytterdelen under vinduet i skjul av balkongrekkverket. På nordveggene er det ingen balkonger. For disse leilighetene vil styret måtte bestemme i samråd med beboer hvor på endeveggen ytterdelen av varmepumpen skal plasseres. I første omgang bør kun en pumpe aksepteres oppsatt, inntil det er målt akseptabel støy, vibrasjon og måte for drenering av kondensvann. Det foreslås også at alt økonomisk og praktisk ansvar med oppsetting, samt drift og vedlikehold av varmepumper, vil påligge andelseier. Dersom oppsetting kan aksepteres etter utprøving, må borettslagets vedtekter gis tilføyelser om plikter og rettigheter i den forbindelse, bla vedlikeholdsplikt for pumpen. Vår representant i OBOS vil kunne gi informasjon om hvorledes andre borettslag har utformet vedtektene vedrørende varmepumper.

##### Forslag til vedtak:

Foreløpig kan beboere i endeleiligheter og hjørneleilighetene i 32 A etter søknad få anledning til å sette opp varmepumpe. Pumpen må monteres på anvist plass og på en måte som vil gi minst mulig støy og vibrasjon i bygningen, og med sikkert avløp for kondensvann. Etter at støy og vibrasjon er målt til lave og akseptable verdier, og kondensvann er sikret avløp, vil ytterligere monteringsøknader kunne bli vurdert av styret. Samtidig må borettslagets vedtekter gis tillegg med krav til plassering, samt regler som sikrer at alle utlegg som knytter seg til montering, drift og vedlikehold av varmepumper, påligger den enkelte andelseier som til enhver tid eier andelen hvor varmepumpe monteres.

##### **Styrets kommentar og innstilling**

Når det gjelder montering av varmepumper ser det ut til å være tre sentrale anbefalinger.

1. Varmepumpe bør monteres på grunnmur, ikke på vegg/balkonggulv.
2. Varmepumpe bør ikke monteres under vindu eller under tak.
3. Varmepumpe bør monteres minst 10 m fra nærmeste soveromsvindu.

Styret er av den oppfatning at dette ikke vil være mulig i vårt borettslag og er redd for at varmepumper kan skape mange konflikter mellom gode naboer. Det foreslås at det ikke gis anledning til å installere varmepumper i borettslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall

**B) Forslag fra Astri Asen om endring i vedtektenes §5-2 (1)**

Borettslagets vedtekter, pkt 5-2 (1) ble endret (endringen fremgår med uthevet skrift) av generalforsamlingen for 2010 til følgende:

(1) "Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, herunder alt utvendig vedlikehold, så langt plikten ikke er pålagt andelseier.  
**Vedlikeholdstiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 20 % av de årlige felleskostnadene, krever forutgående godkjenning av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene."**

Bestemmelsen har ikke vært benyttet og er uklar. Det vises bl.a. til bestemmelse i pkt 8-3, pkt 6. Tillegget i pkt 5-2 (1) fra 2010 bør strykes.

Vedtektenes pkt 8-3. lyder slik:

"Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, 2. Ledd
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslig disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Pkt 5-2 (1) endres ved at kursivdelen slettes. Bestemmelsen vil da lyde:

Pkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Øvrige pkt (2) tom (4) endres ikke.

Styrets kommentar og innstilling:

Styret mener at omfattende vedlikeholdsarbeid bør behandles på generalforsamlingen slik at alle får anledning til å si sin mening, og ikke kun være en styresak. Det foreslås derfor at forslaget avvises.

Forslaget krever 2/3 flertall

**C) Forslag fra Ingunn Kvisterøy om at det avsettes et beløp i borettslagets budsjett til å utbedre veien foran nr. 32 B.**Vannbassengproblem foran leilighet i 32B

Veien foran 32B er laget slik at det er et stort dreneringsproblem foran to av leilighetene. Foran min leilighet er det et stort vannspeil eller «isbane» flere uker av året. Det er vanskelig og til dels farlig, å komme seg inn og ut av leiligheten. I nest nederste leilighet danner det seg en vanndam foran inngangsdøra.

Forslag til vedtak:

Det settes av beløp på borettslagets budsjett til å utbedre veien foran 32B slik at nedbør og snøsmelting dreneres bort.

Styrets kommentar og innstilling:

Borettslaget har en vedlikeholdsplan som følges. Forslaget sendes over til nytt styre som vurderer saken i sammenheng med andre vedlikeholdstiltak.

**D) Forslag fra Ingunn Kvisterøy om at det settes opp skilt med «Privat eiendom» ved veiene (gangvei og bilvei) inn i borettslaget, fra Jomfrubråtveien og fra stien gjennom skogen.**Uønsket gjennomfart i borettslaget

Det er til dels stor gjennomfart av mennesker og dyr på bilveien inn til borettslaget langs 32B. På sommeren går det av og til nærmest en kø av folk. Noen stopper, noen stirrer og noen kaster bikk inn i leilighetene. Det er svært ubehagelig for oss som har uteplass på en meters avstand. Noen få benytter også gangveien gjennom hagen vår som sti opp til skogen. Det bør kunne skiltes på ved veiene slik at borettslaget vårt ikke brukes til for mye uønsket gjennomfart. Vårt tomteområde er privat eiendom og ikke utmark med bruksrett som allemannsretten gir. Dersom det eksisterer heftelser fra Obos's kjøp av tomte fra kommunen som tilsier noe annet, bør det i så fall klargjøres for oss beboere. En skilting kan gjøres høflig, pent og ikke-truende. Dersom det ikke hjelper med skilting, kan borettslaget tenke på andre løsninger for å minske gjennomfarten. Det er for eksempel mulig å plante hekk der det ikke er gjerde, med en hyggelig tregrind for tilgang til skogen.

Forslag til vedtak:

Det settes opp skilte med «Privat eiendom» ved veiene (gangvei og bilvei) inn i borettslaget, fra Jomfrubråtveien og fra stien gjennom skogen. Skiltingen evalueres etter ett år for å vurdere om andre tiltak skal igangsettes. Saken tas da opp ved generalforsamlingen i 2023.

Styrets kommentar og innstilling:

Styret har forståelse for problemet, men mener det er vanskelig å stenge borettslaget for gjennomgang. Styret anbefaler i stedet at det plantes hekk mot veien for å skjerme balkongene i 32b mot innsyn fra forbipasserende

- E) Forslag fra Ingunn Kvisterøy om at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal utrede spørsmålet om solpanel på borettslagets tak

Solpanel på taket

Det har vært høye strømpriser vinteren 2021-22, og fra strømprodusenter og politikere gis det signaler om at energiprisene med stor sannsynlighet vil fortsette å være høye (for oss i sør) hvis man ser på årsgjennomsnittet. Solpanel på borettslagets tak kan være en investering som ville kunne gi lavere strømpriser og større forutsigbarhet for strømprisen. Solpanel er samtidig et positivt miljøtiltak. Det er en ønsket utvikling ikke minst i Oslo, og per i dag er det flere tilskuddsordninger som det kan søkes om (som Oslo kommune og OBOS). Solpanel har blitt stadig mer effektive og de produserer mer strøm. Dette har gjort at den nødvendige finanseringen nedbetales raskere. I og med at solpanel på borettslagets tak vil være en stor investering, må borettslaget være sikker på at det vil være en god og økonomisk investering for borettslaget og for den enkelte beboer. Det foreslås derfor at saken utredes og deretter legges fram for borettslagets beboere på en egnet måte.

Forslag til vedtak:

Borettslagets styre nedsetter en liten arbeidsgruppe som skal utrede spørsmål rundt solpanel på borettslagets tak. Spørsmålene omfatter mulige leverandører, eventuelle løpende driftsomkostninger, finansieringsbehov, tilskuddsordninger, nedbetalingsalternativer, salg av overskuddsstrøm og mulig økonomisk innsparing sett i forhold til strømavgiftene borettslaget har i dag (felles og individuelt). Utredningen leveres så snart mulig, men senest 1.september i år, med konkrete forslag til vedtak. Forslagene legges fram for borettslagets beboere til (diskusjon og) avstemming, på en egnet måte.

Styrets kommentar og innstilling:

Styret har ikke kapasitet til å utrede dette, men vil ta opp saken på generalforsamlingen. Dersom ingen melder seg til å delta i arbeidet foreslås det at saken avvises.

- F) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:**Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.**

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

**G) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett**

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall



**H) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4**

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Knut Audum Jomfrubratveien 32 B

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

Annefi Torp Jomfrubratveien 30

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Ingunn Kvisterøy Jomfrubratveien 32 B  
(Liv Unni Martinsen trekker seg etter 1 år)

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

1. Leiv Alver Jomfrubratveien
2. Vivi-Ann Sandersen Jomfrubratveien

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

Knut Audum Jomfrubratveien 32 B

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

Ingunn Kvisterøy Jomfrubratveien 32 B

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

Gry Heiberg Jomfrubratveien 32 A  
Pål Nesse Jomfrubratveien 30

**Som Huskomité foreslås:**

Vivi-Ann Sandersen Jomfrubratveien 32 A  
Ann Døli Jomfrubratveien 30

**F. Som Grøntkomité foreslås:**

Leif Alver Jomfrubratveien 32 A  
Gunn Avlesen Jomfrubratveien 32 B

I valgkomiteen for Jomfrubråten Borettslag

Gry Heiberg  
Pål Nesse



## Styrets arbeid

I 2021 har styret avholdt fire styremøter. I tillegg kommer befaring i forbindelse med vedlikeholdsarbeid, tilbudsforespørsler og lignende.

Borettslaget ble i år 30 år og det ble behørig markert med en hyggelig samling med god mat og drikke fredag 30 oktober. En stor takk til arrangementskomiteen.

Videre ble Midtgården, Jomfrubråtveien 30 tildelt Oslo Byes vel blått skilt ved en høytidelig markering 8. september der også byantikvaren deltok. En stor takk til ildsjelene bak.

Det er også verd å nevne at borettslaget i løpet av året har nedbetalt all gjeld og nå er gjeldfri.

Grunnet smittesituasjonen har også gjesteleilighet og selskapslokaler vært stengt for bruk mesteparten av året.

Grøntkomiteen har gjort en meget god jobb med vedlikehold og ettersyn av grøntområdene i året som har gått.

I 2021 er det blitt utført normale vedlikeholdsarbeider. Utarbeidet en vedlikeholdsplan legges til grunn for vedlikeholdet i årene som kommer.

Følgende arbeid er utført:

- Fullføre skifte av gavlvegg i 32A
- Male gavlvegg i 32 A
- Rense og utbedre takrenner
- Rensing av avløp og ventiler i alle leiligheter
- Div. blikkenslagerarbeid på tak
- Ladeanlegg for El-bil er etablert
- Montert lys ved gangstien fra parkeringsplassen

Planlagte arbeider 2022

- Skifte og male råtten endevegg i 32b
- Skifte råtne bord
- Utbedre stigtrinn og stigeholdere på taket i 32a
- Skifte utelamper som er montert på carport og husvegger

Styret har også arbeidet med følgende saker:

- Skadedyrbekjempelse
- Norsk Brannvern – serviceavtale om brannsikkerhet

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører:

Coor Service management – vaktmestertjenester og snømåking  
Viken Fiber – levering av TV- signaler, internett og ip-telefoni  
OTIS AS – vedlikehold av heisen i Midtgården  
HandiCare AS – service av heisen i nr 32 A  
KONE – alarm for heisen i nr 32 A

Det er viktig at alle forespørsler i forbindelse med disse avtaler går gjennom styret.

**Styret**

Styrets e-post [jomfrubraten@styrommet.no](mailto:jomfrubraten@styrommet.no)

**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**

Jomfrubråten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor som kan kontaktes på telefon 23 17 85 00.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Parkering**

20 leiligheter er tilknyttet plass i felles carport. For øvrig er det opparbeidet 15 parkeringsplasser. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Avskilte biler kan ikke oppbevares på området

**Nøkler/skilt**

Nøkler til fellesdører (kjeller og vaskeri) må den enkelte få fult opp selv. Vedlikehold av låser og nøkler til inngangsdøren til den enkeltes leilighet, er beboers eget ansvar.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594444. 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 OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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.

### 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### 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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Jomfrubråten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ladestruktur El biler Malt gavlvegg i nr 32A Renset alle avløp og viftekanaler Ny belysning på gangvei til parkeringsplass	Etablere to ladepunkter
2020	Skiftet og etterisolert gavlvegg i nr 32 A	
2019	Malt dører og vinduer i nr 32 A	
2018	maling og utbedring av carporter	
2018	Maling av Midtgården.	
2018	Skiftet råtne bord i nr 32 A og 32 B	
2017	Maling av fasade / Rens/utsk. kj.vifte	Jomfrubråtveien 32 A og 32 B. Rensing/utskifting av kjøkkenvifter.
2016	Nye verandatak og renner på 32 B og leil	
2016	Innkassing av to nye radonsug	
2016	To nye balkongdører i Midtgården	
2016	Beising av balkongene i 32A	
2015	Byttet panel/Råteskader	Byttet utvendig panel og stolper under svalgang. Panel Byttet på sydveggen av nr 32 A.



2014 - 2014	Utbedring av inngangsparti og veranda	Råteskadete stopler under svalgang. Råteskadete stolper i inngangspartiet er utskiftet og Råteskadete bord på verandaene er skiftet i 32 B.
2014 - 2014	Pipene	på 32 A er blitt impregnert og beslagene fuget
2014 - 2014	Maling	Frostskadete taknedløp er reparert betongvegg mellom leilighetene 2008 og 2009 er etterisolert på toppen
2013 - 2013	Maling av syd og vestvegg på Midtgården	
2013 - 2013	Rens kum	Kummene for tak nedløp inn mot tunet for 32 A ble rensset på nytt i forbindelse med montering av varmekabler.
2013 - 2013	Avfukting av kjeller	Avfukting av kjeller etter kraftig regnvær på forsommeren.
2013 - 2013	Ny heis/plattform	Motala MC 2000, ble i løpet av sommeren montert i nr. 32 A.
2012	Carporter mm	Maling/beising av overbygningene på verandaene i 32B Rensset kummer for taknedløp, etter vasking av takene. -Startet prosjektering i forbindelse med nye carporter.
2011 - 2011	Diverse maling/heisrep	2011- Reparasjon av heisen i Midtgården (skifting av dørlister og ekstra smøring), men reimdriften må skiftes i 2012. - Maling/beising av de gjenstående vegger på 32 A og B ble avsluttet, men grunnet den fuktige sommeren fikk vi ikke malt overbygningene av verandaene på 32 B. Dette vil bli fullført i 2012. - Carportene er vasket og beiset. - Kummene for taknedløp inn mot tunet fra alle heisene er rensset i løpet av høsten.
2009 - 2010	Diverse rehabilitering	-Slutført rehabilitering balkonger mot vest - Installert ekstra lys i trappoppgangen i 32 a,



2008	Alle balkonger mot vest er rehabilitert	- Bordkledningen på vestveggen i nr 30 skiftet og malt
2008	Rehabilitering av tak og takkonstruk.	- Montert inspeksjonsluke på nordveggen i nr 32 a.
		- Bekkeinntakskum er renset
		- Justert plattinger balkongen 1.etg d i nr 32 b.
		- 2 stk pipehatter i nr 30 er skiftet
2008	Tv-anlegget ble bygd om til å	Rehabilitering av tak og takkonstruksjon i 32 a etter fjerning av bærevegg.
2008	Justert plattinger balkonger 1 etg.	Tv-anlegget ble bygd om til å ta i mot Riks-tv
2007	Vedlikeholdsplan utarbeidet	Vedlikeholdsplan for perioden 2007 til 2011 er utarbeidet. I gjennomgangen av den totale bygningsmassen er det avdekket betydelige behov for vedlikehold, bl.a. på tak i 32 B og balkonger i 32 A. Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2009.
2007 - 2007	Maling av Jomfrubråtvn 30	
2007 - 2007	Maling av balkonger/vinduer i Jomf.32a	
2007 - 2007	Startet rehab.balkonger	Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2008 - Jomfrubråtvn 32 a
2005	Carporten og Jomfrubråtveien 32 B ble malt.	



0272 Jomfrubråten Borettslag

## 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: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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