



# Årsmøte 2022

0113 Tittut Borettslag

## Til andelseierne i Tittut Borettslag

**Velkommen til generalforsamling tirsdag, 19. april 2022 kl. 18:00**  
**Sted: OBOS Tveita, Tvetenveien 150.**

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 Tittut 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 Tittut Borettslag  
avholdes tirsdag, 19. april 2022 kl. 18:00 i OBOS Tveita, Tvetenveien 150.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene punkt 1-3
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene – Laderett.
- C) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4 – delegater i OBOS BBL sin generalforsamling.
- D) Beboernes vedlikeholdsplikt og borettslagets styreform
- E) Bordkledning

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
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.2 2022  
Styret i Tittut Borettslag

Astri Leonore Makita/s/ David Velten/s/ Fatima Azagouagh /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Astri Leonore Makita	Tittutgrenda 7 B
Nestleder	David Velten	Tittutveien 1
Styremedlem	Fatima Azagouagh	Tittutgrenda 9
Varamedlem	Lars Flatmoen	Tittutveien 7
Varamedlem	Khalid F Gill	Tittutgrenda 1 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

David Velten	Tittutveien 1
--------------	---------------

### Valgkomiteen

Styret fikk i oppdrag av generalforsamlingen og oppnevne en valgkomite.

Følgende ble oppnevnt:

Ann Therese Lier	Tittutgrenda 3 A
Kristin Flatmoen	Tittutveien 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Tittut Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Tittut Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950268042, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Tittutgrenda 1-9  
Tittutveien 1-7 B

Gårds- og bruksnummer:  
122        72

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten, kjøpt i 1986 er på 9 166 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.

Tittut 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.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 178 230.  
Andre inntekter henvises til note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 702 342.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

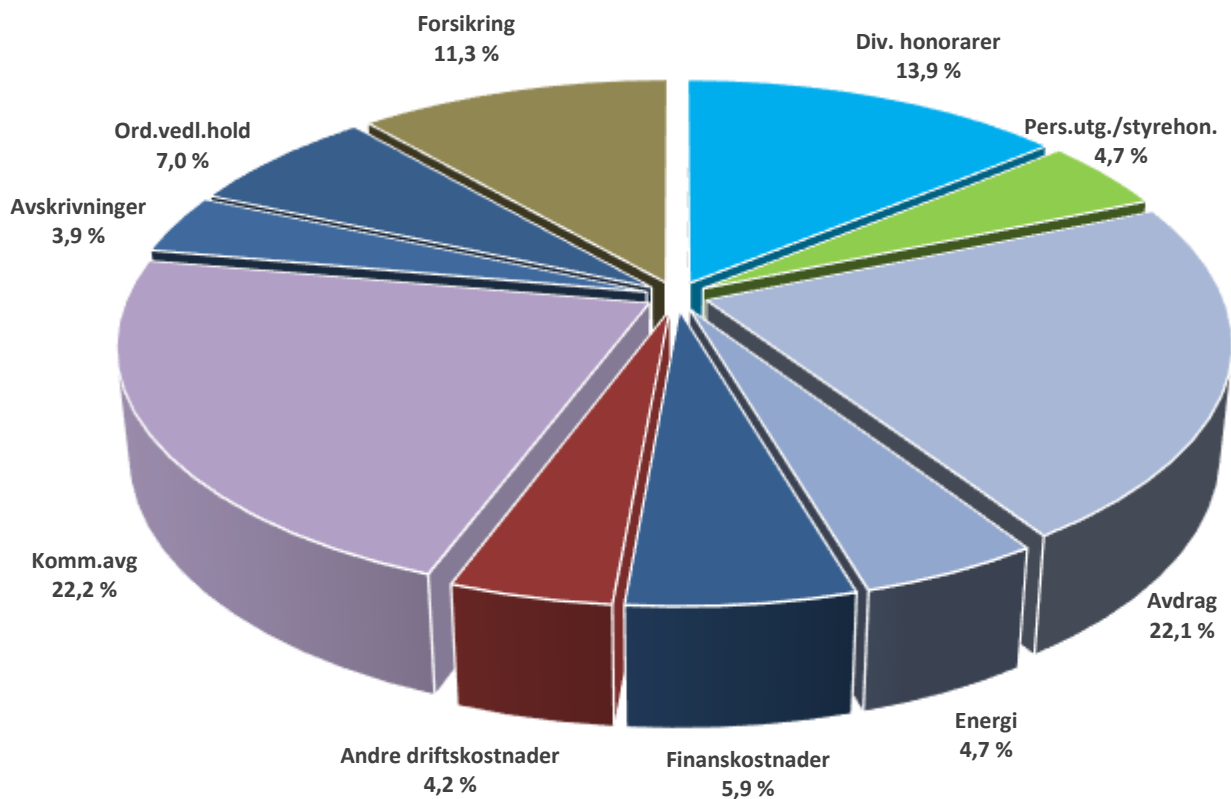
Årets resultat på kr 431 246 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås som reduksjon av udekket tap.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 786 428 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.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021.



## 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 330 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % 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 energikostnader ut fra regnskapstall for 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 994. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk og byggemåte.

**Lån**

Tittut Borettslag har 2 lån i OBOS-banken.

Lån 1 Lånenummer: 9820 759 9603 Opprinnelig 2017 på kr 1 122 221 inkludert ny låneramme 500 000. Rente 2,15 %. Forventes nedbetalt 30.09.25

Lån 2 Lånenummer: 9820 764 1367 Opprinnelig 2017 på kr 2 967 186

Refinansiert og utvidet lånerammen i 2017 med 1 000 000 fra Eika til OBOS-banken etter vedtak på ordinær generalforsamling den 20.4.2017.

Totalt nytt lån kr 2 967 186. Rente 2,15 %.

Forventes nedbetalt 30.05.37.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret har fra 1.1.2022 økt med 2,5 % ekskl. 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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Tittut Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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





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

---

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

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

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

Oslo, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**TITTUT BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 268 042, KUNDENR. 113**

**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>533 425</b>	<b>326 365</b>	<b>533 425</b>	<b>786 428</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		431 246	377 929	256 000	153 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	37 857	37 857	38 000	38 000
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-216 101	-208 725	-216 000	-220 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>253 002</b>	<b>207 061</b>	<b>78 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>786 428</b>	<b>533 425</b>	<b>611 425</b>	<b>757 428</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	819 905	540 104
Kortsiktig gjeld	-33 477	-6 679
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>786 428</b>	<b>533 425</b>

**TITTUT BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 268 042, KUNDENR. 113**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 134 876	1 032 840	1 147 000	1 135 000
Andre inntekter	3	43 354	18 333	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 178 230</b>	<b>1 051 173</b>	<b>1 167 000</b>	<b>1 135 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	14	-37 857	-37 857	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-5 465	-6 675	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-37 020	-36 115	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-89 607	-1 199	-10 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-68 137	-88 153	-350 000	-330 000
Forsikringer		-110 091	-97 723	-110 000	-124 000
Kommunale avgifter	9	-217 015	-213 143	-216 000	-223 000
Energi		-46 134	-18 744	-25 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-41 377	-64 397	-73 000	-69 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-702 342</b>	<b>-612 047</b>	<b>-914 000</b>	<b>-934 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>475 888</b>	<b>439 127</b>	<b>253 000</b>	<b>201 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 245	12 542	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-57 887	-73 740	-2 000	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-44 642</b>	<b>-61 198</b>	<b>3 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>431 246</b>	<b>377 929</b>	<b>256 000</b>	<b>153 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		431 246	377 929		

**TITTUT BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 268 042, KUNDENR. 113**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 304 234	1 304 234
Tomt		424 663	424 663
Andre varige driftsmidler	14	199 289	237 146
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 928 186</b>	<b>1 966 043</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		44 095	19 195
Driftskonto OBOS-banken		375 259	499 141
Sparekonto OBOS-banken		400 551	21 768
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>819 905</b>	<b>540 104</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 748 091</b>	<b>2 506 147</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-169 611	-600 857
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-167 611</b>	<b>-598 857</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 754 224	2 970 325
Borettsinnskudd	17	128 000	128 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 882 224</b>	<b>3 098 325</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		33 152	6 358
Påløpte renter		325	321
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 477</b>	<b>6 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 748 091</b>	<b>2 506 147</b>
Pantstillelse	18	4 302 500	4 302 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17. februar 2022  
 Styret i Tittut Borettslag

Astri Leonore Makita/ s/

Fatima Azagouagh /s/

David Velten /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	918 120
Garasjepakke	85 800
Garasje tillegg	70 008
Leietillegg påbygg	39 348
Garasje	21 600
Dugnad	10 000
Dugnadsrefusjon	-10 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 134 876</b>

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

Lading av kjøretøy mm	43 354
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>43 354</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>
------------------------------	---------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 465.

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

Juridisk bistand	-13 181
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS	-1 675
-------------------------	--------

OBOS Prosjekt AS	-65 000
------------------	---------

Prosjekt Planung AS	-9 750
---------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-89 607</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 384
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-23 778
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-35 975
--------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-68 137</b>
---------------------------------	----------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-119 251
-----------------------	----------

Feieavgift	-4 061
------------	--------

Renovasjonsavgift	-93 702
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-217 015</b>
-------------------------------	-----------------

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

Container	-5 184
Snørydding	-32 445
Trykksaker	-433
Andre kontorkostnader	-794
Porto	-461
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-41 377</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	550
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 695
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>13 245</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 496
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 391
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 887</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1948	891 600
Oppskrevet 1972	412 634
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 304 234</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.122/bnr.72

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

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

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1984	10 000	10 000
Teknisk anlegg		
Tilgang 2017	378 574	
Avskrevet tidligere	-151 428	
Avskrevet i år	-37 857	
		189 289
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>199 289</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-37 857</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-1 122 221	
Nedbetalt tidligere	734 935	
Nedbetalt i år	81 540	
		-305 746

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 967 186	
Nedbetalt tidligere	384 147	
Nedbetalt i år	134 561	
		-2 448 478

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-2 754 224</b>
-------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-128 000
------------------	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-128 000</b>
----------------------------	-----------------

---



**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 000
Pantelån	2 754 224
<b>TOTALT</b>	<b>2 882 224</b>

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

Bygninger	1 304 234
Tomt	424 663
<b>TOTALT</b>	<b>1 728 897</b>

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) Tilføyelse i borettslagets vedtekter punkt 1-3 Kommunikasjon

Forslagsstiller: Styret

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.

**B) Forslag fra styret om nytt punkt i 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. Alle skal bruke lik ladeboks og beboerne må kontakte styret for bestilling. 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.

### **C) 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.

#### **Forslag:**

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.

## D) Beboernes vedlikeholdsplikt og borettslagets styreform

Utløsende faktor for disse diskusjonene var at vi i 2021 hentet inn tilbud på etterisolering og bytte av bordkledning for alle boliger i borettslaget. Anbudene lå på mellom 7-11 millioner. Vi ser at jobber som dette gjerne blir dyrere for et borettslag enn enkeltstående boliger fordi det krever kostnader til profesjonell prosjektledelse man ikke ville hatt på mindre jobber. Det er mye som skal koordineres og uventede spørsmål som kan komme opp underveis. I tillegg hindrer dagens organisering bruk av egeninnsats fra beboerne, slik at vi må bruke profesjonelle aktører til jobber som f.eks. maling som ville blitt billigere om beboerne kunne håndtert dette selv.

Vi har derfor sett på styringsformen til borettslaget og dets vedlikeholdsplikt. Vi har vurdert om vi innenfor dagens styringsform kunne ha pålagt mer av vedlikeholdsplikten til de enkelte beboerne, eller om en annen styringsform, f.eks. selveierleiligheter, ville vært mer praktisk.

Vi har innhentet vurdering av dette fra advokatkontoret Codex, men ser at det vil trenge mer arbeid for å gjøre en grundig vurdering av dette. Før vi vurderer dette videre, som også vil innebære advokatkostnader, ønsker vi å diskutere om dette er noe beboerne i borettslaget ønsker. Vi vil på generalforsamlingen gjennomgå dette på en lettfattelig måte før avstemming.

Styret anbefaler å gå for forslag A.

Det vi ønsker avstemming om på generalforsamlingen er:

- A. Vi ønsker at styret skal fortsette arbeidet med å se på alternativ styringsform av borettslaget og fordeling av vedlikeholdsplikten.
- B. Vi ønsker ikke at styret skal fortsette arbeidet med å se på alternativ styringsform av borettslaget og fordeling av vedlikeholdsplikten.

## E) Bordkledning

I løpet av 2021 ble det gjort undersøkelser av bordkledningens tilstand. Det ble tatt boreprøve av veggene på et hus i Tittutveien og et i Tittutgrenda. Det ligger et lag med gammelt stående panel bak den ytre liggende panelen. Bak der er det en stender på ca 9 cm med en sort isolasjonsmatte på ca 4-5 cm og hvit isolasjon (glassvatt). Det var ikke tegn til råte.

Det ble hentet inn tilbud på etterisolering og komplett utskifting av bordkledning. Anbudene lå på mellom 7-11 millioner. En slik jobb (ved å gå for rimeligste anbud og forvente noen tilleggskostnader) vil bety en lånekostnad på 1.500-2.000 kroner per måned per boenhet avhengig av størrelsen på boenheten. (Alternativ A)

Siden vi har god lufting i veggene, ingen råte og grei isolering er styret kommet til at det vil være nok å bytte ut ytre bordkledning på 1-2 vegger per hus (muligens noen enkle bord i tillegg) og skrape+male resterende vegger. Dette vil også føre til en økning i felleskostnader, men ikke på høyde med å skulle etterisolere og bytte all bordkledning. Tilbud på dette vil måtte innhentes. Dette vil gå under den normale vedlikeholdsplikten styret har i borettslaget. (Alternativ B)

Vi ønsker at beboerne skal stemme for om de ønsker at vi gjennomfører Alternativ A som beskrevet over som vil bety en betydelig økning i felleskostnadene fremover, eller det enklere alternativet (Alternativ B). Styret anbefaler å gå for Alternativ B.

A) Etterisolering + komplett bytte av bordkledning alle vegger alle hus

B) Bytte bordkledning på noen av veggene på noen hus + enkelte bord på noen av veggene. I tillegg, pusse og male alle vegger alle hus.

**0113 Tittut Borettslag****VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som leder for 2 år foreslås:**

Leder	Astri Leonore Makita	Tittutgrenda 7 B
-------	----------------------	------------------

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

	David Velten	Tittutveien 1
--	--------------	---------------

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

Varamedlem	Lene Sandkvist	Tittutveien 5
Varamedlem	Khalid F Gill	Tittutgrenda 1 A

**Åpne poster - Styret håper noen melder seg på møtet.****D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

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

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid 2021/2022**

Det ble ikke noen organisert dugnad i 2021. Tittutgrenda ble feiet av beboere og styremedlemmer reparerte henger og flyttet takstein vi skal beholde fra bak garasjen til fellesgarasjen.

I tillegg til jevnlige styremøter har vi håndtert små og store henvendelser fra beboerne.

Vi har fortsatt å jobbe med alternativ til etterisolering og bytte/vedlikeholde bordkledning. I den forbindelse har vi gjort undersøkelser rundt vedlikeholdsplikten til borettslaget/beboerne for å se om dette kan organiseres på en annen måte slik at kostnadene per beboer blir så lave som mulig.

### **Styret**

Styret har ikke eget kontor. Ønsker man å komme i kontakt med styret, kan man legge en skriftlig henvendelse i postkassen til et av styrets medlemmer, eller

E-post adresse: [tittut@styrommet.no](mailto:tittut@styrommet.no)

Gressklipping av fellesplen utføres av roboten TUT.

Snøbrøyting har vært utført av Vaktmesterkompaniet.

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

Det er 19 garasjer som er organisert i et garasjelag, hvorav 1 disponeres av borettslaget. Ellers er det gateparkering i Tittutveien.

### **Parkering i Tittutgrenda**

Det er ikke tillatt å parkere slik at fellesareal inn til bolig blir utilgjengelig for utrykningskjøretøy og andre som må kjøre helt til døren.

Det er heller ikke tillatt å parkere på fellesplenen eller langs veien ved hekk o.l.

Søppelbilen har stadig problemer med feilparkerte biler som sperrer for søppelkassene.

Ber om at parkering blir gjort i egen garasje eller eventuelt i Tittutveien for de som har flere biler.

### **Kabel-TV**

Den enkelte beboer må selv opprette abonnement.



**Bruk av fellesareal rundt boligene**

Husk at dette er fellesareal og skal benyttes deretter. Plassen skal være tilgjengelig for både deg og din nærmeste nabo. Fast bilparkering/sykkelparkering bør være i samråd med nabo slik at dette ikke er til hinder.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66544648. 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 slokkeutstyr 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.

**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**

2018	Asfaltering	Foran garasje
2017 - 2019	Utskifting av garasjene	Videre arbeider: Tittuveien 3 - Rørarbeid (2017) utbygge av kloakkrør - utvendig (2017)
2015	Vedlikehold	Bytte av 2 terrasser Drenering - Tittutveien 1 Reparasjon 2 terrasser Pusset opp grunnmur rundt alle bygg
2014	Vedlikehold	Panelbytte på noen bygg og maling.
2013	Bytte av kranene	
2012	Vedlikehold	Asfalt 30 kvm i start av Tittutgrenda. Innkjøp av 20 avfuktere og utplassering i alle boenheter. Rens av avløp i alle boenheter, sjekk av hovedkraner.
2012	Rehabilitering av terrasse,	Tittutveien 7B
2011	Vedlikehold	Rensing av takrenner, felling av trær og brannpakke.
2010	Vinduer og utgangsdører	Utskifting av samtlige vinduer og utgangsdører.
2007	Maling av hus. Delvis panelutskifting.	
2002	Totalrehabilitering av el-anlegget.	
2001	Asfaltering (snuplass og foran garasjer)	
2000	Borettslagets bygninger og grunnmurer malt.	

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

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

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