



# Årsmøte 2022

5747 Borettslaget Zitty



## Til andelseierne i Borettslaget Zitty

**Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022 kl. 18.00.**

**Sted: Clarion Collection Hotel Tollboden, Tollbugata 34, 3044 Drammen.**

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 Borettslaget Zitty 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 Borettslaget Zitty avholdes  
mandag 23. mai 2022 kl. 18.00.

Sted: Clarion Collection Hotel Tollboden, Tollbugata 34, 3044 Drammen

---

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) IN-ordning. Forslag fra andelseier.
- B) Orienteringssak om setningsskader. Informasjon fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Drammen, 29.04.2022  
Styret i Borettslaget Zitty

Roar Carlsen/s/      Elmir Bojic/s/      Lisbeth Dagestad/s/

John Martin Kaalsaas Dahl/s/      Kaia Norberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og Zitty.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgt</b>
Leder	Roar Carlsen	2020-2022
Styremedlem	Elmir Bojic	2021-2022
Styremedlem	Lisbeth Dagestad	2021-2023
Styremedlem	John Martin Kaalsaaas Dahl	2020-2022
Styremedlem	Kaia Norberg	2021-2023
Varamedlem	Iselin Svaleng	2021-2022

### Valgkomiteen

Muhsin Günaydin	2021-2022
Marius Sønstrød	2021-2022

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Zitty

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Borettslaget Zitty er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 793 503, og ligger i Drammen kommune.

Adressen til borettslaget er Tollbugata 15 A-C, 3044 Drammen, med gårdsnummer 110 og bruksnummer 934.

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 Zitty har fem deltidsansatte som utfører vaktmesteroppdrag på timesbasis.

### 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har etter generalforsamlingen 2021 avholdt 12 styremøter.

Saken med setningsskader har også dette året utgjort en stor del av styrets arbeid. Det har blitt utført flere setningsmålinger, og det ble etter hvert konkludert med at setningene har avtatt tilstrekkelig til at utbedringsarbeidet kan starte. Utbedring startet i desember 2021 i to leiligheter som stod tomme i forbindelse med eierskifte.

Videre utbedringer fortsetter i 2022. Det er ikke alle innrapporterte skader som Gjensidige har godtatt som setningsskader. I tillegg mener Gjensidige at en del av bygningsmassen ikke er berørt av setninger knyttet til hotelbyggingen.

Bygg A, B, C og deler av D ligger innenfor, mens i resten av bygg D samt bygg E blir det konkludert med at innrapporterte skader ikke skyldes setninger knyttet til hotelbyggingen. Styret er ikke enig i den konklusjonen. Det gjenstår også kartlegging og utbedring i garasje og andre fellesarealer.

Brannteknisk undersøkelse av garasjeanlegget er utført av Norconsult. Resterende fellesareal gjenstår. Brannvesenet har vært på befaring og kommet med forslag til utbedringer.

Sommeren 2021 ble grunnmur og betongsøyler malt. I tillegg ble treverk i garasjeanlegg malt utvendig. Ståldører i B oppgang ble pusset og malt. Arbeidet ble utført av egne vaktmestere.

Det har i 2021 blitt innhentet tilbud på utvendig vask og maling av bygningsmassen. Dette arbeidet skulle startet i 2021, men på grunn av utfordringer knyttet til koronasituasjonen blir arbeidet påbegynt i 2022. Det blir da malt i okergult og gråtoner etter avstemming i borettslaget.

Certego er vår samarbeidspartner på dører og låssystemer, årlig kontroll og utbedring er utført.

Caverion er vår samarbeidspartner på elektriske installasjoner. Kontroll og utbedringer er utført, en del utskiftninger av utstyr må forventes de kommende årene.

Caverion er vår samarbeidspartner på VVS installasjoner inkludert sprinkleranlegg. Årlig kontroll er gjennomført og en del utbedringer er utført.

Styret har i 2021 innhentet tilbud på kollektiv avtale på Internett og TV. Vi mottok tilbud fra Telia, Telenor og Viken Fiber. På ekstraordinær generalforsamling i januar 2022 ble det vedtatt å inngå ny avtale med Telia.

Borettslaget har i 2021 hatt 5 vaktmestere som deler på å utføre rutinemessige oppgaver og arbeid i fellesarealer avhengig av behov.

Styret har etter beste evne fulgt med på endringer i rentenivå samt økning i kostnader vedrørende strøm og fjernvarme. Kostnad for fjernvarme er markedsregulert og følger spotprisen på strøm.

## 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 7 583 979.

Avvik for felleskostnader knytter seg til vannavregning som har kommet til fratrukk.

Andre inntekter består i hovedsak av etterfakturert oppgjør vann (utflytter).

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 390 516.

Dette er ca kr 1 810 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatte malerarbeider og utbedringsarbeider etter setningskader.

Kostnader sameiet ligger over budsjett. Årsaken er todelt, det ene er at borettslagets andel av sameiets resultat for 2020 føres inn som en reduksjon i kostnader (sameiet gikk i overskudd), den andre årsaken er likviditetsmangel i sameiet grunnet økte fjernvarmekostnader og styret ble nødt for å kreve inn ekstraordinær kapital i desember.

Kostnader til elektrisk energi ligger over budsjett med ca kr 140 000 grunnet økte strømpriser siste del av 2021.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 665 768 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 3 635 114.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 962 950 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 4 000 000 til større vedlikehold som omfatter utsatte maler- og setningsskadearbeider. Arbeidene inkluderer også nødvendig bytte av bord som preges av råteskader samt maling av alle boddrører og dører ut til atrium (ikke de hvite).

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien betales i sameiets regnskap.

### Lån

Borettslaget Zitty har lån i Husbanken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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.

Budsjettet er basert følgende reguleringer:

Fra 1. juni

Felleskostnader økes med 15%

Renovasjon øker med kr 26 per måned

Kabel-TV / internett øker med kr 72 (ny avtale)

A konto vann øker med kr 20 per måned

Fra 1. juli

Felleskostnader øker med 65% og andel lån/renter reduseres med 47,7%. Det kan bli behov for ytterligere reguleringer av felleskostnader i andre halvår. Styret vil i så fall varsle om dette i god tid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Zitty

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Zitty.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### 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 selskapet 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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-15 10:31:11 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 110 364</b>	<b>4 122 890</b>	<b>5 110 364</b>	<b>4 962 950</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 665 768	4 236 094	1 830 901	-635 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 635 114	-3 380 643	-3 616 000	-3 661 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	132 022	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-178 068	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-147 414</b>	<b>987 473</b>	<b>-1 785 099</b>	<b>-4 296 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 962 950</b>	<b>5 110 364</b>	<b>3 325 264</b>	<b>666 950</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 510 695	5 585 175		
Kortsiktig gjeld		-547 745	-474 811		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 962 950</b>	<b>5 110 364</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 575 829	8 164 431	7 594 000	7 778 000
Andre inntekter	3	8 150	451	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 583 979</b>	<b>8 164 882</b>	<b>7 594 000</b>	<b>7 778 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-104 414	-62 877	-127 600	-143 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 579	-10 245	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-130 988	-127 360	-131 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-34 386	-23 490	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-472 730	-318 864	-2 576 000	-4 373 000
Kommunale avgifter	9	-656 969	-655 532	-770 000	-675 000
Kostnader sameie	19	-1 144 452	-974 552	-828 500	-1 851 000
Energi		-369 764	-142 703	-230 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 552	-218 682	-220 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-135 683	-161 474	-181 000	-164 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 390 516</b>	<b>-2 805 779</b>	<b>-5 200 099</b>	<b>-7 954 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 193 462</b>	<b>5 359 103</b>	<b>2 393 901</b>	<b>-176 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 803	33 550	0	20 000
Finanskostnader	12	-555 497	-1 156 558	-563 000	-479 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-527 694</b>	<b>-1 123 008</b>	<b>-563 000</b>	<b>-459 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 665 768</b>	<b>4 236 094</b>	<b>1 830 901</b>	<b>-635 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 665 768	4 236 095		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	122 402 900	122 402 900
Tomt		14 000 000	14 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	343 759	165 691
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>136 746 659</b>	<b>136 568 591</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 575	35
Kundefordringer		1 256	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 328	60 491
Andre kortsiktige fordringer		0	1 055
Driftskonto OBOS-banken		363 436	483 230
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 182
Sparekonto OBOS-banken		5 049 101	5 038 183
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 510 695</b>	<b>5 585 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>142 257 354</b>	<b>142 153 766</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Opptjent egenkapital		40 041 702	36 375 934
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 416 702</b>	<b>36 750 934</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	68 236 623	71 871 737
Borettsinnskudd	15	33 056 284	33 056 284
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>101 292 907</b>	<b>104 928 021</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 814	78 997
Leverandørgjeld		241 299	182 044
Skyldige offentlige avgifter	16	2 708	3 614
Påløpte renter		26 905	31 406
Påløpte avdrag		150 913	150 908
Annen kortsiktig gjeld	17	18 106	27 841
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>547 745</b>	<b>474 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>142 257 354</b>	<b>142 153 766</b>
Pantstillelse	18	136 403 284	136 403 284
Garantiansvar	19	123 536	244 863

Drammen, 29.04.2022  
Styret i Borettslaget Zitty

Roar Carlsen/s/

Elmir Bojic/s/

Lisbeth Dagestad/s/

John Martin Kaalsaas Dahl/s/

Kaia Norberg/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag	4 191 468
Felleskostnader	2 461 116
A konto vann	460 800
Renovasjon	257 400
Kabel-tv	223 200
Avregning vann	-18 155
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 575 829</b>

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

Avregning vannavgift	8 150
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 150</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-69 250
Påløpte feriepenger	-7 306
Fri bil, tlf etc.	-74
Arbeidsgiveravgift	-26 471
Yrkesskadeforsikring	-1 314
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-104 414</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 309
Innva AS, setningsskade	-1 077
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 386</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-108 950
Drift/vedlikehold VVS	-73 436
Drift/vedlikehold elektro	-147 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 232
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 798
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 943
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 338
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 283
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-472 730</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-383 593
Renovasjonsavgift	-273 376
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-656 969</b>

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

Verktøy og redskaper (snøskuffe)	-799
Driftsmateriell	-23 659
Renhold ved firmaer	-63 450
Snørydding	-441
Andre fremmede tjenester (h.sak Boalliansen)	-33 619
Trykksaker	-1 628
Andre kontorkostnader	-50
Telefonlinje	-4 475
Porto	-3 285
Drivstoff (snøfreser/gressklipper)	-418
Bilgodtgjørelse	-486
Bankgebyr	-3 373
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 683</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 918
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	512
Andre renteinntekter	16 373
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 803</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-555 497
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-555 497</b>

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

Opprinnelig 2008	122 402 900
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>122 402 900</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.110/bnr.934

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



**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-106 050 000	
Nedbetalt tidligere	34 178 263	
Nedbetalt i år	3 635 114	
		-68 236 623
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-68 236 623</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008		-33 056 284
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-33 056 284</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 708
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-2 708</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-7 306
Avsatt lønn vaktmester		-10 800
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-18 106</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		33 056 284
Pantelån		68 236 623
Påløpte avdrag		150 913
<b>TOTALT</b>		<b>101 443 820</b>

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

Bygninger		122 402 900
Tomt		14 000 000
<b>TOTALT</b>		<b>136 402 900</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 95,54 % av Eierskejonssameiet Zitty 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Zitty 1. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Zitty 1 og utgjør kr 123 536.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Zitty 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Eierseksjonssameiet Zitty 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**EIERSEKSJONSSAMEIET ZITTY 1**  
**ORG.NR. 994 014 692, KUNDENR. 5904**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	867 112	867 112	867 000	1 436 000
Andre inntekter	3	500 000	0	0	500 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 367 112</b>	<b>867 112</b>	<b>867 000</b>	<b>1 936 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-987	-931	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-9 150	-9 824	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-46 213	-44 933	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-14 366	-18 030	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-10 628	-11 966	-17 000	-15 000
Forsikringer		-156 030	-145 673	-155 000	-173 000
Energi/fyring	9	-1 393 879	-457 411	-625 500	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 083	-2 098	-2 000	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 640 335</b>	<b>-697 865</b>	<b>-881 500</b>	<b>-1 866 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-273 223</b>	<b>169 247</b>	<b>-14 500</b>	<b>70 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 958	17 138	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 958</b>	<b>17 138</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-254 265</b>	<b>186 385</b>	<b>-14 500</b>	<b>80 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	186 385		
Fra opptjent egenkapital		-254 265	0		

**EIERSEKSJONSSAMEIET ZITTY 1**  
**ORG.NR. 994 014 692, KUNDENR. 5904**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		22 297	0
Forskuddsbetalte kostnader		173 942	147 467
Driftskonto OBOS-banken		332 460	335 419
Sparekonto OBOS-banken		467	466
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>529 166</b>	<b>483 351</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>529 166</b>	<b>483 351</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		105 551	359 816
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>105 551</b>	<b>359 816</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		423 615	123 536
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>423 615</b>	<b>123 536</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>529 166</b>	<b>483 351</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) IN-ordning.

**Forslag om at borettslaget inngår en IN-ordning.** Forslag fra Tone Ørnfjord. (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). Se nærmere informasjon etter styrets innstilling.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler ikke å inngå en IN-ordning. Styret mener at flertallet i borettslaget vil komme bedre økonomisk ut med dagens finansiering i Husbanken da borettslagets lånebetingelser samlet sett er svært gunstige. Styret er av den oppfatning at like gode rente- og lånebetingelser ikke kan oppnås av den enkelte beboer. En IN-ordning vil være gunstig for de med mye egenkapital, men ikke nødvendigvis for borettslaget som helhet. Inngåelse av en IN-ordning vil låse lånestrukturen da det kun er anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente. Beboere må også ta i betraktning at dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale. I tillegg medfører en IN-ordning ekstra kostnader for Borettslaget da det stilles krav til sikringsordning. Kostnader for en sikringsordning ligger et sted mellom 0,5%-1,5% av borettslagets totale inntekter. I tillegg tar OBOS Eiendomsforvaltning AS et etableringsgebyr på kr 30.000 + årlige administrasjonskostnader som utgjør 10% av forretningshonoraret.

### Informasjon om IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

#### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

#### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling 2 ganger i året, dette ved felleslånets terminforfall. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader (se neste forslag). Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil giroene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

### Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

### Kostnader

Borettslaget må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 955,- og maksimum kr 22 092,-inkl. mva. (Budsjettet honorar er 118 000,- dvs kr 18 000,- i 2022) Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

### Sak om Tiltredelse i sikringsordning

*Dersom sak om IN blir vedtatt, må boligaksjeselskapet inngå avtale om sikringsordning. Selskapet kan ha ordningen uten å måtte ha IN-avtale.*

Alle beboere er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden i aksjeselskapet. Dersom noen ikke klarer å betale for seg må alle andre betale for vedkommende for en periode. I praksis innebærer dette at kostanden finansieres over driften i selskapet. Sikringen eierne har er at selskapet har pant i hver boenhet for 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, for 2022 utgjør dette ca. kr 213 000. I de tilfeller der en andelseier misligholder sine felleskostnader og i tiden det tar før boligen er solgt fører det til en større restanse enn grunnbeløpets størrelse. Eventuelt at markedet har ført til vesentlig lavere priser slik at leilighetens verdi ikke lenger overstiger leilighetens andel av fellesgjelden. I disse tilfellene vil boligaksjeselskapet måtte dekke differansen mellom legalpantet og utestående krav. Det er i denne situasjonen sikringsfondet blir relevant da det er en form for forsikring.

Det finnes to relevante sikringsfond:

1) NBBLs sikringsfond dekker inntil 24 måneders uteblitte felleskostnader (med 10% egenandel). Kostnad: årlig honorar på 0,6% av de totale felleskostnader

2) GBB (OBOS). Her overtar OBOS kravet på betaling av felleskostnader og godskriver boligselskapets driftskonto den 11. i hver måned uavhengig om andelseier har betalt eller ikke. OBOS overtar ansvaret både med hensyn til innkreving og risiko ved tap inntil 5 ganger folketrygdens grunnbeløp. Krav for tiltredelse er at andel gjeld i boligaksjeselskapet ikke overstiger 70% av beregnet markedsverdi. Kostnad: årlig honorar mellom 0,5%-1,5% av de totale felleskostnader. Etableringsgebyr kr 5 000. I tillegg kommer tinglysningsgebyr til Brønnøysund.

**B) Orienteringssak om setningsskader.** Informasjon fra styret.

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valgkomiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Kontaktes over e-mail til [styret@zitty.no](mailto:styret@zitty.no). Se også skjerm i oppgangene eller på nettsidene [www.zitty.no](http://www.zitty.no). Her kan du logge på intranettet til borettslaget.

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Borettslaget Zitty har avtale om vaktmestertjeneste med Roar Carlsen, Lenka Hradilova, Tor Marius Jensen, Kaia Norberg og Stein Røsnæs. Vaktmesterne er kun ansatt for å utføre fellesskapets anliggender og ikke den enkelte beboers anliggender.

### **Parkering**

Alle andeler har 1 stk. oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg. Driften av dette dekkes gjennom felleskostnadene. Parkeringsplassen kan kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy eller henger innenfor oppmerket område, utleie til andre enn beboere i borettslaget er ikke tillatt. Dekk, sykler eller annet skal ikke oppbevares på garasjeplassen.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til egen leilighet, terrassedører og boder kjøpes/slipes av andelseier selv. Systemnøkler er erstattet av brikker. Alle skal ha fått utdelt 3 nøkkelbrikker. Disse bestilles gjennom styret, se info på oppslagstavle i oppganger og på [www.zitty.no](http://www.zitty.no)

Navn på porttelefonlisten kan endres ved å sende epost til [styret@zitty.no](mailto:styret@zitty.no) merket "Porttelefonliste".

Postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Instruksjoner finnes på borettslagets nettsider eller ved henvendelse til styret. På postkassen skal det stå fornavn og etternavn samt leilighetsnummer (f.eks. B22. Leilighetsnummer skrives uten bindestrek eller mellomrom mellom bokstav og tall).

### **Avregning forbruk strøm og vann**

Borettslaget har individuelle målere for både strøm og vann. For strømmålere skal eierskifte meldes til Glitre Energi nett. De håndterer også det løpende forbruket. Borettslaget forskutterer vannforbruket og andelseierne blir belastet et akontobeløp for sitt forbruk med avregning en gang i året. Avlesningskort blir sendt den enkelte fra Drammen kommune, Vann og Avløp. Eierskifte vannmålere skal registreres av OBOS etter overtagelse.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83712448. 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.

## **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.

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Det har ikke vært utført større vedlikehold i 2021 da maling av utvendig fasade ble utsatt til 2022 pga covid-19 og lav kapasitet hos malefirma.
2020	Installert elektronisk adgangskontroll med nøkkelbrikker til dører i fellesarealer
2018	Skiftet belysning i atrium og garasjeanlegg til LED
2017	Installert seriekoblet og overvåkede røykvarslere i alle leiligheter og fellesareal.
2017	LED-lys i svalganger
2016	Utskifting og oppgradering av defekt fjernvarmeanlegg
2016 - 2017	Utskifting av balkonger og rehabilitering av svalganger.
2016	Nye skumapparater til alle eiere
2014	Overflatebehandling av sør- og vestvendte fasader
2012	Installasjon av underjordisk søppelanlegg. Ny garasjeport Oljet og vedlikeholdt svalganger Malt utvendig vegger

5747 Borettslaget Zitty

## 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 6666, 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.