



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 223 491  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 136 112	2 085 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 136 112</b>	<b>2 085 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		246 161	198 033
Annen driftskostnad		1 335 192	1 292 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 581 353</b>	<b>1 490 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>554 759</b>	<b>594 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 806	190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 806</b>	<b>190</b>
Annen finanskostnad		191 146	139 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 146</b>	<b>139 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-187 340</b>	<b>-139 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 419	455 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 483 791	1 483 791
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 483 792	1 483 792
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 483 792	1 483 792
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 861	12 092
Sum fordringer		7 861	12 092
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 691	664 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 691	664 676
Sum omløpsmidler		674 552	676 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 158 344</b>	<b>2 160 559</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 100</b>	<b>5 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 040 509	5 407 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 040 509</b>	<b>-5 407 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 035 409</b>	<b>-5 402 828</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		5 908 975	6 233 827
Øvrig langsiktig gjeld		1 060 700	1 060 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 969 675</b>	<b>7 294 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 969 675</b>	<b>7 294 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 424	734
Leverandørgjeld		23 518	41 557
Skyldige offentlige avgifter		3 726	3 672
Annen kortsiktig gjeld		195 410	222 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 078</b>	<b>268 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 493 753</b>	<b>7 563 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 158 344</b>	<b>2 160 559</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515177

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 223 491  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 985 223 491  
UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 136 112	2 085 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 136 112</b>	<b>2 085 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		246 161	198 033
Annen driftskostnad		1 335 192	1 292 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 581 353</b>	<b>1 490 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>554 759</b>	<b>594 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 806	190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 806</b>	<b>190</b>
Annen finanskostnad		191 146	139 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 146</b>	<b>139 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-187 340</b>	<b>-139 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 419	455 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>



Organisasjonsnr: 985 223 491  
UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 483 791	1 483 791
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 483 792	1 483 792
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 483 792	1 483 792
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 861	12 092
Sum fordringer		7 861	12 092
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 691	664 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 691	664 676
Sum omløpsmidler		674 552	676 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 158 344</b>	<b>2 160 559</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 100</b>	<b>5 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 040 509	5 407 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 040 509</b>	<b>-5 407 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 035 409</b>	<b>-5 402 828</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 908 975	6 233 827
Øvrig langsiktig gjeld	1 060 700	1 060 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 969 675</b>	<b>7 294 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 969 675</b>	<b>7 294 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 424	734
Leverandørgjeld	23 518	41 557
Skyldige offentlige avgifter	3 726	3 672
Annen kortsiktig gjeld	195 410	222 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>224 078</b>	<b>268 860</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 493 753</b>	<b>7 563 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 158 344</b>	<b>2 160 559</b>



Organisasjonsnr: 985 223 491  
UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

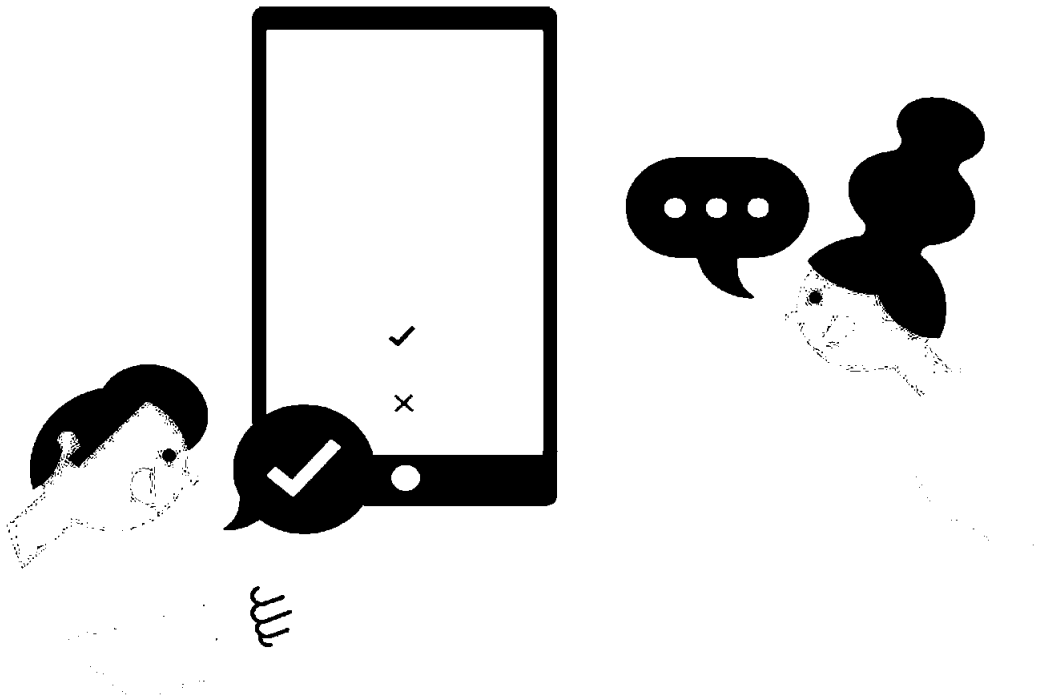
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Generalforsamling 2023

Universitetspensjonistenes Brl

6. juni 2023

Selskapsnummer: 5450





## Velkommen til generalforsamling i Universitetspensjonistenes Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

6. juni 2023 kl. 17:00, Minister Ditleffs vei 20, 9 etg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

- 01: Valg av møteleder
- 02: Godkjenning av de stemmeberettigede
- 03: Valg av protokollfører og protokollvitne.
- 04: Godkjenning av møteinnkallingen
- 05: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2022
- 06: Fastsettelse av styrehonorar
- 07: Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom
- 08: Valg av tillitsvalgte
- 09: Styrefullmakt: Helhetlig gjennomgang av borettslagets vedtekter
- 10: Endring av vedtektenes §8, forslag fra andelseier Jonassen
- 11: Endring av vedtektens § 2-2, forslag fra andelseier Hwang

Oslo, 25.mai 2023  
Styret i Universitetspensjonistenes Brl

Jon Petter Arntzen    Marianne Skage    Ingebjørg Svinøy



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

I hht. borettslagets vedtekter §9-6 ledes generalforsamlingen av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

**Styrets forslag til vedtak**

Som møteleder velges .....

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett. Ved møtets begynnelse gjøres det en opptegning over innleverte registreringsblanketter og fullmakter.

**Styrets forslag til vedtak**

- 1: De innleverte registreringsblankettene og fullmakter godkjennes.
- 2: Det er totalt ..... godkjente stemmeberettigede til stede på generalforsamlingen.

Sak 3

### Valg av protokollfører og protokollvitne.

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Generalforsamlingen skal velge en protokollfører og minst en andelseier som sammen med møteleder skal signere på generalforsamlingsprotokollen.

**Styrets forslag til vedtak**

- 1: Som protokollfører velges .....
- 2: Som protokollvitne til å signere på protokollen sammen med møteleder velges.....



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Generalforsamlingen skal godkjenne møteinnkallingen og de saker som er satt opp til behandling. Det kan i møtet ikke settes opp nye saker som ikke er satt opp på dagsorden og utsendt til andelseierne i forkant.

**Styrets forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Generalforsamlingen skal behandle styrets forslag til årsrapport og årsregnskap for 2022. Regnskapet er revidert og revisjonsberetning er vedlagt årsrapporten.

**Styrets forslag til vedtak**

- 1: Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes.
- 2: Årets resultat på kr. 367.419, - overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport for 2022



Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Generalforsamlingen skal fastsette styrehonoraret i borettslaget. Det utbetales ikke honorar til UiO sine representanter i styret. Honoraret har de siste ti årene vært slik:

- 2013-2018: kr. 104.000
- 2019-2021: kr. 110.000

På grunn av økte rentekostnader og et generelt økende kostnadsnivå, foreslår styret at styrehonoraret reduseres med kr. 10.000 og at styrehonoraret settes til kr. 100.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 7

### **Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom**

**Krav til flertall**

Alminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom har for perioden 2019-2022 vært kr. 10.000 pr år. Styret foreslår ingen endringer i størrelsen på godtgjørelsen.

**Styrets forslag til vedtak**

Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom settes til kr. 10.000

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Krav til flertall

Alminnelig (50%)

### Saksredegjørelse

Generalforsamlingen skal velge nye styrerepresentanter, utpeke ny valgkomite og velge tilsynsperson for gjeste-/selskapslokalet.

#### A: Valg av styrerepresentanter

Det nåværende styret består av følgende faste medlemmer:

- **Jon Petter Arntzen**, styreleder. Ikke på valg
- **Marianne Skage** fra UiO ble valgt ifm. suppleringsvalg på ekstraordinær generalforsamling vinteren 2023. Skage er i utgangspunktet ikke på valg, i og med at hun har erstattet Jardar Bakke fra UiO som på ordinær generalforsamling i 2022 ble valgt for 2 år. Valgkomiteen er bedt om å avklare hvorvidt UiO ønsker å fremme forslag for alternative styrekandidat som i så fall skal velges for 1 år.
- **Ingebjørg Svinøy**. På valg

Styret har følgende vararepresentanter:

- **Ingebjørg Tilseth**. Valgt for 2 år på generalforsamling i 2022. Ikke på valg.
- **Victor Arbouзов Malmqvist** (Malmqvist ble valgt på EOG i februar 2023 etter at Marianne Skage fra UiO ble valgt som fast styremedlem). Valgkomiteen er bedt om å avklare hvorvidt UiO ønsker å fremme forslag for alternativ vararepresentant, som i så fall skal velges for 1 år.

Valgkomiteens forslag til nye styrerepresentanter, mottatt fra valgkomiteens leder pr epost 28. april:

A: Som nye faste styremedlemmer velges

- Kine Verdich fra UiO (velges for ett år)
- Per Eilif Thorvaldsen (velges for to år)

B: Som nytt varamedlem velges Marianne Skage (UiO) for 1 år.

Dersom generalforsamlingen slutter seg til valgkomiteens innstilling, vil det nye styret ha slik sammensetning:

- Jon Petter Arntzen, styreleder (på valg i 2024)
- Kine Verdich, styremedlem (på valg i 2024) med Marianne Skage (på valg 2024) som varamedlem
- Per Eilif Thorvaldsen (på valg i 2025) og med Ingebjørg Tilseth (på valg 2024) som vara.

#### B: Ny valgkomite

På generalforsamling 31. mars 2022 ble **Reidun Jonassen** og **Reidar Lillevik** valgt som medlemmer av borettslagets valgkomite. Ny valgkomite skal velges.

Valgkomiteen har ikke fremmet forslag til medlemmer av ny valgkomite. Det vil derfor være opp til generalforsamlingen å velge ny valgkomite.



*C: Tilsynsperson for gjeste-/selskapsrommet*

**Ingebjørg Tilseth** har vært tilsynsperson for gjeste-/selskapsrommet det siste året. Tilsynsperson for det neste året skal velges.

Valgkomiteen har ikke fremmet forslag til ny tilsynsperson, og det vil derfor være generalforsamlingen sitt ansvar å utpeke ny tilsynsperson.

**Styrets forslag til vedtak**

Valg av tillitsvalgte bestemmes av generalforsamlingen med utgangspunkt i valgkomiteens innstilling. Styret har ikke noen egne forslag i saken.

Sak 9

## Styrefullmakt: Helhetlig gjennomgang av borettslagets vedtekter.

### Krav til flertall

Alminnelig (50%)

### Saksredegjørelse

Det ble varslet på VIBBO 30.mars at styret på ordinær generalforsamling 6. juni ville legge frem forslag om å igangsette en helhetlig gjennomgang av borettslagets vedtekter og husordensregler. Bakgrunnen for saken er at borettslagets vedtekter og husordensregler ikke har vært systematisk gjennomgått på mange år, samt at styret det siste året har fått flere ulike innspill og henvendelser fra andelseierne om denne tematikken, eksempelvis aldersbegrensningen i vedtektenes §2-2.

Styret har merket seg at det på generalforsamlingene tidligere år har vært fremmet en rekke endringsforslag, hvorav noen har fått nødvendig 2/3 flertall, mens andre forslag har blitt stemt ned. Det er selvsagt enhver andelseier rett til å fremme slike forslag, men styret ser det nå som ønskelig å jobbe noe mer systematisk og grundig med borettslagets vedtekter slik at vi er godt rustet for fremtiden og slik at andelseiernes interesser blir ivaretatt på en god måte.

Dersom generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag i denne saken, vil styret drøfte nærmere hvordan prosessen skal legges opp og om man har behov for å innhente juridisk kompetanse i dette arbeidet. Styret vil også involvere alle andelseierne gjennom en bred prosess, slik at alle får god mulighet til å gi uttrykk for egne synspunkter både når det gjelder utforming av vedtektene og husordensreglene.

Styret vil også vurdere om det er aktuelt å nedsette en egen komite med ansvar for å utforme et revidert forslag til husordensregler. Styret ser det som uproblematisk dersom generalforsamlingen ønsker at innstillingens pkt. 3 justeres, slik at nye husordensregler legges frem for endelig beslutning på borettslagets generalforsamling.

Med bakgrunn i at styret allerede 30. mars varslet på VIBBO om saken, har Andelseier Hwang i eget skriv til styret datert 30. april oversendt et skriv om saken, der han skisserer en annen fremgangsmåte i arbeidet med revisjon av borettslagets vedtekter. Skrivet fra Hwang er vedlagt sakspapirene, slik at generalforsamlingen er kjent med innholdet. Det fremmes ikke noe konkret forslag fra Hwang i skrevet, men styret legger til grunn at Hwang vil redegjøre nærmere for saken på generalforsamlingen og evt. fremme et alternativt forslag til styrets innstilling.

På generelt grunnlag vil styret understreke at engasjement av konsulenter og rådgivere – også i denne saken – bør skje gjennom formaliserte avtaler der borettslaget v/styret og styrets leder er kontraktspart. Styret, som har jevnlig møter, kan på en annen måte enn generalforsamlingen gjøre en helhetlig, grundig og løpende vurdering om hvordan man skal jobbe operativt med saken og om man har behov for å innhente juridisk kompetanse i dette arbeidet.

Med dette som bakgrunn – og på et prinsipielt grunnlag - vil styret ikke anbefale generalforsamlingen å stemme for et evt. benkeforslag om at *generalforsamlingen* skal engasjere Hwang som konsulent i arbeidet med utformingen av nye vedtekter. Styret vil samtidig legge til at man anerkjenner kompetansen og erfaringen til Hwang og at man anser denne som verdifull i det videre arbeidet.

### Styrets forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta en helhetlig gjennomgang av borettslagets vedtekter og husordensregler.
2. Forslag til endringer i vedtektene legges fram for behandling på borettslagets generalforsamling.
3. Evt. endringer i husordensreglene drøftes på beboermøte før disse endres.

8



Dag Flater Hwang

30. april 2023

Universitetspensjonistenes Borettslag

**SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 – INNSENDT AV ANDELSEIER**  
**Dag Flater Hwang**

**Utredning av nye vedtekter**

Styret har i et informasjonsskriv 30. mars dette år annonsert at de ønsker å få fullmakt av generalforsamlingen «for å foreta en helhetlig gjennomgang av borettslagets vedtekter og husordensregler.»

Dersom generalforsamlingen skulle se behov for en slik gjennomgang, vil jeg anbefale at generalforsamlingen gir meg oppdraget å utrede nye vedtekter. Siden vi har kompetansen internt i medlemsorganisasjonen, skulle det ikke ha noen større hensikt å gjøre bruk av eksterne ressurser. Et alternativ kunne likevel være at styret får i oppdrag å ta en gjennomgang av husordensreglene.

Jeg skal ikke ha noen godtgjøring for dette arbeidet, men det hadde vært fint med et budsjett på 1.500 kr, da det kan finnes faglitteratur på feltet, som det kan være nyttig å gjøre bruk av.

På et andelseiermøte høsten 2023 vil jeg kunne gi en status for arbeidet, og et foreløpig utkast til vedtekter vil da kunne framlegges til diskusjon. Antakelig vil det naturlige målet for arbeidet være en framleggelse av et endelig forslag til nye vedtekter ved ordinær generalforsamling våren 2024. Men om ønskelig vil en sak om nye vedtekter også kunne behandles noen måneder tidligere i en ekstraordinær generalforsamling.

Jeg oppgir her noen CV-opplysninger av særskilt relevans for det aktuelle arbeidet: Har vært direktør for Lørenskog Boligbyggelag og seniorrådgiver i juridisk seksjon i Næringsdepartementet. Har undervist i boligrett ved Høgskolen i Oslo og Akershus. Har hatt en rekke verv i ulike boligselskap. Er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har en doktorgrad i samfunnsøkonomi fra Sciences Po i Paris.

Denne saken legges fram uten et forslag til vedtak, da den i utgangspunktet er et tilbud fra en andelseier til generalforsamlingen. Forslag til vedtak vil kunne formuleres i etterkant av de drøftinger som generalforsamlingen gjør av saken.

Sak 10

## Forslag til endring av vedtektenes §8-1 om styret

### Forslag fremmet av:

Andelseier Reidun Jonassen

### Krav til flertall

Kvalifisert flertall (2/3)

### Saksredegjørelse

#### Forslaget fra andelseier Jonassen

Innen fristen 1. mai er det mottatt følgende forslag til endring av første ledd (avsnitt) i vedtektenes §8-1 om styret fra andelseier Reidun Jonassen.

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styreleder og ett medlem med varamedlem velges av og blant andelseiere på generalforsamlingen. For å sikre kontinuitet, velges styreleder og varamedlem det ene året og medlem det neste. Universitetet i Oslo velger ett medlem med varamedlem. Resultatet meddeles styreleder og presenteres på generalforsamlingen.*

Jonassen håper at generalforsamlingen ser det rimelige i at UiOs representasjon i styret beskrives på denne måten.

Nåværende formulering av tilsvarende paragraf er:

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer. Universitetet i Oslo foreslår (for valgkomiteen) ett medlem med varamedlem.*

#### Styrets vurdering

Forslaget er relevant og følger opp tidligere diskusjoner om temaet, senest på ordinær generalforsamling 31. mars 2022. Forslaget har imidlertid også implikasjoner for tredje ledd i §8-2, der det framgår at styret velges av generalforsamlingen. Dersom forslaget fra Jonassen vedtas, vil vedtektene dermed ikke være konsistent. For å få kvalitetssikret formuleringene i forslaget, ser styret det som ønskelig at forslaget vurderes nærmere i forbindelse med styrets helhetlige vedtektsgjennomgang, jf. sak 9 på årets generalforsamling.

Med dette som begrunnelse, vil styret ikke anbefale at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas på årets generalforsamling.

### Forslag til vedtak (Jonassen)

Første ledd i §8-1 endres til:

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styreleder og ett medlem med varamedlem velges av og blant andelseiere på generalforsamlingen. For å sikre kontinuitet, velges styreleder og varamedlem det ene året og medlem det neste. Universitetet i Oslo velger ett medlem med varamedlem. Resultatet meddeles styreleder og presenteres på generalforsamlingen.*

Sak 11

## Endring av vedtektenes §2-2 om alderskriteriet på 52 år

### Forslag fremmet av:

Andelseier Dag Flaater Hwang

### Krav til flertall

Kvalifisert flertall (2/3)

### Saksredegjørelse

Forslaget fra andelseier Hwang

Hwang har innen fristen 1. mai fremmet forslag om å ta ut aldersbegrensningene i ervervsvilkårene som er beskrevet i vedtektenes §2-2 tredje ledd, og dette begrunnes med at han mener at dagens vedtekter er aldersdiskriminerende og i strid med norsk lov. Skrevet fra Hwang er vedlagt saken, der det i del A gis en kort begrunnelse for forslaget.

Hwang's forslag til ny formulering av ervervsvilkårene i §2-2, tredje ledd er:

*Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunktet for erverv av andelen oppfyller et vilkår om å være fast ansatt eller pensjonert fra stilling ved norsk statlig universitet eller statlig høyskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til statlige universiteter og høyskoler, herunder universitetssykehusene.*

Dagens formulering i vedtektenes er slik:

*Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunktet for erverv av andelen har fylt 52 år og oppfyller følgende vilkår:*

*Er fast ansatt eller pensjonert fra stilling ved norsk universitet eller statlig høyskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til universiteter og statlige høyskoler, herunder universitetssykehusene.*

### Styrets vurdering

I: Endring av §2-2, tredje ledd

Forslaget fra andelseier Hwang om å ta ut aldersbegrensningene i vedtektenes har samme substansielle innhold som tidligere innspill fra andelseier Stein A. Øvre og tilsvarende/sammenlignbare forslag fremmet på tidligere generalforsamlinger.

Styret har det siste året innhentet informasjon fra en rekke ulike instanser når det gjelder spørsmålet om aldersbegrensning og lovligheten knyttet til dette. Tilbakemeldingene er ikke entydige, og styret har derfor ønsket å bruke noe mer tid på vurderingen av denne problemstillingen.

Det er også andre sider knyttet til aldersbegrensningen og de øvrige ervervsvilkårene i §2-2 som styret ønsker å få nærmere vurdert samlet – og da i tett dialog med andelseierne i borettslaget. For styret er det derfor naturlig å se dette arbeidet i sammenheng med den helhetlige og bebudede gjennomgangen av borettslagets vedtekter, jf. sak 9 på årets generalforsamling. Med dette som begrunnelse, støtter ikke styret forslaget fra Hwang om å endre §2-2, tredje ledd ifm. årets ordinære generalforsamling.

## II: Informasjonsplikt

Dersom forslaget i saken om å endre aldersbegrensningen ikke får 2/3 flertall, varsles det om at Hwang vil fremme forslag om å pålegge styret/forretningsfører om å gi følgende skriftlige opplysninger til eiendomsmegler og til selger når en andel legges ut for salg:

*I borettslagets vedtekter § 2–2 tredje ledd er det en aldersklausul som uttrykker at en andelseier i borettslaget må være i en alder av minst 52 år. I ordinær generalforsamling 6. juni 2023 ga generalforsamlingens flertall formelt uttrykk for at den aktuelle aldersbestemmelsen anses med svært høy sannsynlighet å være ulovlig. Et forslag om å fjerne aldersbestemmelsen fra vedtektene fikk imidlertid ikke 2/3 flertall, som er kravet til en vedtektsendring.*

Styrets vurdering er at innholdet, som man her ønsker å pålegge styret å informere om, har et svært problematisk innhold. Styret ser ikke at det har noen verdi for megler/selger å få tilsendt informasjonen som her foreslås.

Når andeler legges ut for salg, vil megler og selger ha full tilgang til borettslagets vedtekter. I praksis vil megleren normalt ta kontakt med styrets leder, dersom det er behov for forklaring på begrensningene som ligger i §2-2, tredje ledd. Det kan selvsagt lages formaliserte rutiner for dette, slik at man unngår misforståelser ved omsetning av andeler.

Styrets vil sterkt fraråde generalforsamlingen å slutte seg til formuleringene i forslaget som andelseier Hwang har signalisert at han vil fremme i saken og som instruerer styret/forretningsfører hvordan man skal kommunisere med megler/selger ifm. omsetning av en eierandel i borettslaget.

## III: Protokolltilførsel

I forslaget fra Hwang informeres det også om at han (m.fl.) vil kreve å få inn en protokolltilførsel i protokollen fra generalforsamlingen, der man påberoper seg ansvarfrihet og at underskriverne skal holdes skadesløs, samt at erstatningskostnader (herunder kostnad til advokat og prosesskostnader) skal kunne belastes andelseiere som ikke eksplisitt har tatt avstand fra aldersbestemmelsen. Dersom kravet om en slik protokolltilførsel fremmes, vil dette være noe generalforsamlingen må ta stilling til i møtet.

## Forslag til vedtak (Hwang)

Tredje ledd i §2-2 endres til:

*Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunktet for erverv av andelen oppfyller et vilkår om å være fast ansatt eller pensjonert fra stilling ved norsk statlig universitet eller statlig høyskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til statlige universiteter og høyskoler, herunder universitetssykehusene.*

Dag Flater Hwang

28. april 2023

Universitetspensjonistenes Borettslag

**SAKER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 – INNSENDT AV ANDELSEIER**  
Dag Flater Hwang

**A) Vedtektsendring § 2-2 tredje ledd**

Uten i helt spesielle tilfeller er det anno 2023 ikke tillatt å aldersdiskriminere. Aldersdiskriminering er da også eksplisitt forbudt i Lov om borettslag § 1-5. Universitetspensjonistenes BRL har likevel i § 2-2 tredje ledd en gammel bestemmelse om at man må ha fylt 52 år, for å bli godkjent som andelseier i borettslaget.

Saken har vært oppe til diskusjon og/eller avstemming ved minst to tidligere generalforsamlinger, senest våren 2022. Argumentene og hensynene rundt et forslag om vedtektsendring skulle derfor være rimelig godt kjent for de aller fleste andelseiere, og jeg finner det ikke nødvendig å argumentere i sin fulle bredde for endringsforslaget. Men jeg understreker to av hovedbegrunnelsene for at det i vårt borettslag ikke kan være tillatt å aldersdiskriminere. For det første har borettslaget med hensyn til fysisk utforming og tjenester til beboerne ingen særskilte innretninger verken mot personer som er 52 år i sin alminnelighet eller mer spesifikt mot aldersbestemte behov for eldre mennesker. For det andre har borettslaget en stor institusjonell eier (Universitetet i Oslo), som disponerer over 20 prosent av boligene, og som driver utstrakt utleievirksomhet til personer som i hovedsak er yngre enn 52 år. Siden det er tillatt å leie ut til personer under 52 år, må det også være tillatt å eie en leilighet, når man er under 52 år. Det kan ikke være slik at andelseierne har dårligere rettigheter enn leietakere.

Jeg vil også understreke at det ikke kan sies å foreligge noen sterke begrunnelser for hvorfor den aktuelle paragrafen skulle være viktig å opprettholde, og hvilke fordeler den vil gi oss i årene som kommer.

Styret lovte på et beboermøte i juni 2022 å avklare sitt syn på saken i løpet av høsten 2022. Imidlertid har styret hittil ikke levert noen dokumentasjon eller ønsket å ta stilling til klausulen. Aldersbestemmelsen har både en diskrimineringsside og en rettighetsside. Disse berører andelseiernes juridiske (og moralske) ansvar og andelseiernes økonomiske forhold (boligverdier, potensielle erstatningskrav). Det haster derfor med å få en avklaring som sikrer andelseierne et tilfredsstillende rettslig vern, og som fjerner så vel usikkerhet som risiko for andelseierne, og også for potensielle kjøpere av borettslagets leiligheter.

Jeg foreslår at i vedtektene § 2-2 tredje ledd strykes ordene «har fylt 52 år», og det gjøres visse marginale språklige tilpasninger.

**Forslag til vedtak:** I vedtektene § 2-2 tredje ledd skal ny bestemmelse være:

*Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunktet for erverv av andelen oppfyller et vilkår om å være fast ansatt eller pensjonert fra stilling ved norsk statlig universitet eller statlig høyskole, Arkiverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til statlige universiteter og høyskoler, herunder universitetssykehusene.*

Dag Flater Hwang

28. april 2023

**B) Opplysning til boligselgere og deres eiendomsめglere. Protokolltilførsel**

Denne sak bortfaller, dersom forslag til vedtak i sak A) blir vedtatt av generalforsamlingen. Forutsatt at forslag til vedtak i sak A) ikke blir vedtatt, framsettes følgende:

**1) Forslag til vedtak:** Når styret og forretningsfører gjøres kjent med at et salg av bolig er under forberedelse (typisk ved at en eiendomsめgler innhenter diverse informasjon om boligen og borettslaget), skal styret/forretningsfører skriftlig gi den følgende opplysningen til eiendomsめgler og til selger:

*I borettslagets vedtekter § 2-2 tredje ledd er det en aldersklausul som uttrykker at en andelseier i borettslaget må være i en alder av minst 52 år. I ordinær generalforsamling 6. juni 2023 ga generalforsamlingens flertall formelt uttrykk for at den aktuelle aldersbestemmelsen anses med svært høy sannsynlighet å være ulovlig. Et forslag om å fjerne aldersbestemmelsen fra vedtektene fikk imidlertid ikke 2/3 flertall, som er kravet til en vedtektsendring.*

**2) PROTOKOLLTILFØRSEL**

Vi – undertegnede – mener at vedtektsbestemmelsen (jf. § 2-2) i Universitetspensjonistenes Borettslag som setter aldersbegrensning på å eie en andel i borettslaget, uttrykker en usaklig aldersdiskriminering og således ikke er en lovlig bestemmelse. Vi har under avstemmingen i sak A) om vedtektsendring stemt for at aldersklausulen skal fjernes. Vi påberoper oss ansvarsfrihet og forlanger at ved et eventuelt erstatningskrav mot borettslaget, knyttet til aldersdiskrimineringen, skal vi holdes skadeløse, slik at kostnadene ved erstatningen (herunder advokatkostnader og prosesskostnader) kun belastes andelseiere som ikke eksplisitt har tatt avstand fra aldersbestemmelsen.

Andelseiere som **ikke har vært til stede** på denne generalforsamlingen, og som er enige i at vedtektenes aldersbestemmelse er ulovlig, oppfordres til å tilskrive Dag Flater Hwang innen rimelig tid, der de eksplisitt og i klartekst tar avstand fra borettslagets bestemmelse om at en andelseier må være fylt 52 år.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Borettslaget har pr. dags dato følgende tillitsvalgte:

### Styret

Leder	Jon Petter Arntzen	Minister Ditleffs Vei 20
Styremedlem	Marianne Skage	Gråsteinveien 20
Styremedlem	Ingebjørg Svinøy	Minister Ditleffs Vei 20
Varamedlem	Victor Arbouzov	Hollendergata 2 A
Varamedlem	Ingebjørg Tilseth	Minister Ditleffs Vei 20

Marianne Skage har erstattet Jardar Bakke som styremedlem etter at han i august 2022 trådte ut av styret pga. skifte av jobb.

### Valgkomiteen

Reidun Jonassen	Minister Ditleffs Vei 20
Reidar Lillevik	Minister Ditleffs Vei 20

### Vibbo

Informasjon om boligselskapet kan man finne ved å logge inn på Vibbo.no. Her finner man oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Universitetspensjonistenes Brl

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter. Universitetspensjonistenes Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985223491, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Boligselskapet har gårds- og bruksnummer 50/300.

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

Universitetspensjonistenes Brl har ingen ansatte, bortsett fra vaktmester i deltidsstilling.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

### *Organisering av styrets arbeid*

Styret har i 2022 hatt totalt 9 styremøter. Etter generalforsamlingen i 2022 etablerte styret et arbeidsutvalg, for blant annet å kunne drøfte styresakene i forkant av styremøtene. Det er i 2022 avholdt totalt 11 møter i arbeidsutvalget. Noen av møtene i styret og arbeidsutvalget har vært digitale.

### *Drift og vedlikehold*

Vedlikeholdsplan fra OBOS prosjekt ble bestilt i 2021 og ble overlevert til styret i januar 2022, der en rekke ulike tiltak ble omtalt. I rapporten framgår det at følgende tiltak er viktigst å prioritere:

- Balkonger og terrasser. Mot sør er det sprekk dobbeltbalkonger og franske balkonger mot nord har råteskader m/vanninnslag i nedre del
- Sanitæranlegg. Synlige visuelle skader på rør og stoppekraner. Utvidet vurdering, anbefaling om utvidet vurdering/tilstandsrapport.

I rapporten anbefales det også utskifting av vinduer i trapperom (mot nord) og fasadevask/overflatebehandling av fasadene på bygget.

På informasjonsmøte 16. juni ble det gitt en orientering om styrets oppfølging av vedlikeholdsplanen. Nytt dialogmøte ble gjennomført 16. november. Utvendig vedlikehold (vask og maling), utbedring sprekker i balkongfronter, utbedring av fuktskader i trappeoppgang, utskifting av vinduer i trapperom ble prioritert. Etter å ha gjennomført en begrenset konkurranse, der fire leverandører la inn tilbud, ble OBOS Prosjekt valgt for å bistå med prosjektadministrativ bistand, herunder utforming av anbudsdokumenter, utforming av HMS-systemer og byggeledelse.

Det har vært en del problemer med inngangsdøren i løpet av året, og tiltak vurderes fortløpende.

### *Videre planer for vedlikeholdet*

Ytre vedlikehold gjennomføres etter planen med Malercompagniet AS som valgt totalentreprenør etter at en begrenset konkurranse med tre tilbydere ble gjennomført tidlig i 2023. Arbeidene skal etter planen ferdigstilles før fellesferien 2023.

Det vil høsten 2023 bli utarbeidet en tilstandsrapport for vann- og avløpsrørene i bygget. Basert på tilstandsrapporten vil andelseierne kunne ta stilling til videre strategi for oppgradering/vedlikehold/utskifting av sanitæranleggene, jf. informasjon som ble gitt i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling 23. februar 2023.

Av andre tiltak som styret prioriterer i 2023 er:

- Utskifting av innvendig belysning (LED)
- Vurdering av aktuelle løsninger for oppgradering av inngangspartiet
- Løpende vedlikeholdsarbeid – både utvendig og innvendig

### *Trimrommet*

Trimrommet har fått et endel nytt utstyr i 2022, til en samlet kostnad på ca. 50.000 kr.

### *Hms/brannvern/elsikkerhet*

HMS verneunder er foretatt av vaktmester og styrets HMS-ansvarlige. Aktivitetsplan med faste aktiviteter i henhold til lover og forskrifter er fulgt opp.

### *Uteområder*

Vårdugnad på uteområdene ble gjennomført 5. mai med god deltagelse. Utover dette er det også i 2022 lagt ned mye frivillig innsats for å holde uteområdene i god stand. Klipping av plen er i 2022 gjennomført av Olai Hægeland, sønn av andelseier Toril Hægeland.



På sikt ser styret det som ønskelig å få utarbeidet en helhetlig plan for uteområdene med tanke på økt trivsel for andelseiere og beboere.

### *Økonomi*

Økonomien til borettslaget er god, med tilfredsstillende likviditet og lave felleskostnader. Pr. 31.12. 2022 hadde borettslaget en arbeidskapital (fri likviditet) på kr. 494 191. Borettslaget hadde ved årsskiftet et lån på kr. 5 908 975, en reduksjon på kr 324 852 i regnskapsåret.

De kraftige renteøkningene og høy inflasjon, i kombinasjon med nødvendige investeringer i borettslaget i årene fremover, gjør det nødvendig med årvåkenhet og stram økonomistyring videre framover. I denne situasjonen ser styret det som viktig å ha en tett og løpende dialog med andelseierne. Det forventes at det vil være nødvendig å øke felleskostnadene også i 2024.

### *Avtaler*

Løpende avtaler: Bjerke Eiendomsservice AS (ny avtale om renhold inngått i 2022), Rammeserviceavtale med Schindler heis via OBOS, Snøbrøyting og strøing med Vaktmesterkompaniet AS, branntavle med Tyco Marine Services AS og callinganlegg med SSS Siedle. Igland garasjen gjør årlig service på garasjeanlegget. På bergvarmeanlegget har borettslaget avtale med Norsk bergvarme as.

### *Sosiale aktiviteter*

Det er i 2022 vært mulig å møtes fysisk igjen – etter flere år med pandemi. Det er gjennomført to informasjons-/dialogmøter med beboerne, sommeravslutning ble gjennomført 31 august og 15. desember ble året avsluttet med julekaffe i selskapslokalet. Det har i tillegg vært gjennomført noen kulturarrangement i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) 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 2023".

## KOMMENTARER TIL 2023-BUDSJETT

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 4 841 000. Posten omfatter blant annet det utvendige vedlikeholdsarbeidet som gjennomføres i 2023, jf. informasjon gitt på ekstraordinær generalforsamling 23. februar 2023 og beboermøte 23. mars 2023.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser. Vannmålere er installert i 2023 for å få ned kostnadene knyttet til vannforbruk.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men det ligger an til at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Universitetspensjonistenes Brl.

### Lån

I forbindelse med låneopptak i 2023 har Universitetspensjonistenes Brl refinansiert tidligere lån, slik at borettslaget nå har ett samlet lån i OBOS banken. Dette gir lavere gebyrer og lavere rentesatser samlet sett. I budsjettoppsettet for 2023 er det lagt til grunn en rente på 4,75%. Økende renter utover året gjør at rentekostnadene vil bli noe høyere. 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 2023. Varslet økning av felleskostnadene med 10% fra 1. juli 2023 vil gi borettslaget kr. 117 000 i høyere inntekter enn det som framgår av budsjettet.

### Tilleggsopplysning

Det er budsjettet med nytt lån på kr 4 500 000 for blant annet å finansiere det pågående vedlikeholdsarbeidet på bygget. Arbeidskapitalen (differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld) er i budsjettet for 2023 redusert fra kr. 450 474 til kr. 123 793. Styret legger til grunn at reduksjon i arbeidskapital vil bli noe lavere i og med at felleskostnadene økes med 10% fra 1. juli, samtidig som det antas at investeringene og vedlikeholdskostnadene i 2023 vil bli noe lavere enn budsjettet. Usikkerheten rundt renteutviklingen trekker i motsatt retning, og her vil styret følge utviklingen nøye utover året.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Universitetspensjonistenes Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Universitetspensjonistenes Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



## 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: ECP3H-P2J5C-BKUAM-0J3A5-QYH4F-EOPGA



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 09:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECP3H-P2J5C-BKUANM-0JBA5-QYH4F-EOPGA

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>**. 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/validator>

**5450 UNIVERSITETSPENSJONISTENES BRL****ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450****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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>407 907</b>	<b>317 058</b>	<b>407 907</b>	<b>450 474</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		367 419	455 701	-450 000	-4 334 681
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-324 852	-324 852	0	-492 000
Red. annen langs. gjeld		0	-40 000	0	4 500 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>42 567</b>	<b>90 849</b>	<b>-450 000</b>	<b>-326 681</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>450 474</b>	<b>407 906</b>	<b>-42 093</b>	<b>123 793</b>

**SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		674 552	676 767
Kortsiktig gjeld		-224 078	-268 860
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>450 474</b>	<b>407 907</b>



**5450 - UNIVERSITETSPENSJONISTENES BRL**  
**ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 120 578	2 066 792	2 067 000	2 269 000
Andre inntekter	3	15 534	18 787	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 136 112</b>	<b>2 085 579</b>	<b>2 082 000</b>	<b>2 284 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-106 161	-88 033	-98 500	-101 538
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 511	-9 436	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-30 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-101 885	-99 013	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-71 866	-4 215	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-145 665	-164 680	-1 161 000	-4 841 000
Forsikringer		-162 161	-153 249	-160 000	-178 000
Kommunale avgifter	9	-282 547	-266 195	-277 000	-321 200
Energi/fyring	10	-267 441	-345 681	-200 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 344	-108 850	-130 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-182 773	-141 423	-157 500	-156 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 581 353</b>	<b>-1 490 775</b>	<b>-2 413 000</b>	<b>-6 200 938</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>554 759</b>	<b>594 804</b>	<b>-331 000</b>	<b>-3 916 938</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 806	190	0	0
Finanskostnader	13	-191 146	-139 293	-119 000	-417 743
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-187 340</b>	<b>-139 103</b>	<b>-119 000</b>	<b>-417 743</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>367 419</b>	<b>455 701</b>	<b>-450 000</b>	<b>-4 334 681</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		367 419	455 701		



## UNIVERSITETSPENSJONISTENES BRL BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	979 720	979 720
Tomt		504 071	504 071
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 483 792</b>	<b>1 483 792</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 861	12 092
Driftskonto OBOS-banken		261 550	262 888
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 275	1 275
Sparekonto OBOS-banken		403 866	400 512
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>674 552</b>	<b>676 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 158 344</b>	<b>2 160 560</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Udekket tap	16	-5 040 509	-5 407 928
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 035 409</b>	<b>-5 402 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 908 975	6 233 827
Borettsinnskudd	18	780 700	780 700
Annen langsiktig gjeld	19	280 000	280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 969 675</b>	<b>7 294 527</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 049	25 695
Leverandørgjeld		23 518	41 557
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	3 726	3 673
Påløpte renter		1 424	734
Annen kortsiktig gjeld	21	180 361	197 202
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>224 078</b>	<b>268 861</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 158 344</b>	<b>2 160 560</b>
Pantstillelse	22	8 280 700	8 280 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023

## STYRET I UNIVERSITETSPENSJONISTENES BRL

Marianne Skage    Jon Petter Arntzen    Ingebjørg Svinøy

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### 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.

#### SKATTETREKKS-KONTO

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

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

Garasjeleie	52 800
Eiendomsskatt	2 992
Felleskostnader	2 064 786
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 120 578</b>

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

Automatpenger	10 534
Utleie	5 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 534</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-67 498
Påløpte feriepenge	-8 244
Arbeidsgiveravgift	-30 420
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-106 161</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

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

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 041, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 511.

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

Juridisk bistand	-11 000
OBOS Prosjekt AS	-46 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 616
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-71 866</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-63 058
Drift/vedlikehold VVS	-13 661
Drift/vedlikehold elektro	-17 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 359
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 695
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 078
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 200
Kostnader dugnader	-385

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-145 665**

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

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

Eiendomsskatt	-2 996
Vann- og avløpsavgift	-207 965
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-71 372

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-282 547**

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

Elektrisk energi	-198 458
Strøm oljefyr el.bereder	-68 983

**SUM ENERGI / FYRING** **-267 441**

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

Container	-6 080
Lyspærer og sikringer	-1 659
Renhold ved firmaer	-81 709
Snørydding	-27 538
Andre fremmede tjenester	-857
Trykksaker	-1 271
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 041
Andre kontorkostnader	-1 331
Porto	-1 760
Bank- og kortgebyr	-3 074
Velferdskostnader	-53 883

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-182 773**

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	370
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 806</b>

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

OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-127 162
OBOS-banken renter/gebyr lån	-59 913
Etableringsgebyr kassekreditt	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-71
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-191 146</b>

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

Boligbygninger	265 432
Tillegg garasjer 2005	37 600
Tillegg garasjer 2013-2014	676 688
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>979 720</b>

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.50/bnr.300

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

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

Parkeringsanlegg	
Tilgang 2007	110 550
Avskrevet tidligere	-110 549
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 16****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.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS boligkreditt as

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-4 678 764
Nedbetalt tidligere	468 612
Nedbetalt i år	156 204
	-4 053 948

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	476 325
Nedbetalt i år	168 648
	-1 855 027

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 908 975**

---

**NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig i 1963	-750 600
Opprinnelig i 2006	-16 700
Opprinnelig i 2007	-13 400
	-780 700

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

Andre innskudd	-280 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-280 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 275
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 451
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 726</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 387
Midlertidig deposita	-120 000
Påløpte kostnader	-6 026
Strøm påløpt	-46 947
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-180 361</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	780 700
Pantelån	5 908 975
<b>TOTALT</b>	<b>6 689 675</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	979 720
Tomt	504 071
<b>TOTALT</b>	<b>1 483 791</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565761. 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019	Bergvarme	Innstallering av bergvarmeanlegg
2016 - 2016	Heis	Innstallering av ny heis
2010 - 2010	Brannvarslingsanlegg	Innstallering av nytt anlegg
2010 - 2010	Heis	Større utbedring av anmerkninger etter kontroll
2007 - 2008	Fasaderehabilitering	Oppussing av fasade og oppganger.



5450 Universitetspensjonistenes Brl

## 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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)  
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.