



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985223491

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 623 697	2 414 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 623 697</b>	<b>2 414 674</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		221 689	197 801
Annen driftskostnad		1 567 536	5 327 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 789 225</b>	<b>5 525 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>834 472</b>	<b>-3 110 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 451	16 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 451</b>	<b>16 521</b>
Annen finanskostnad		559 862	439 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>559 862</b>	<b>439 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-533 411</b>	<b>-422 525</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 061	-3 533 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Kundefordringer		23 755	2 511
Andre fordringer		100	
Sum fordringer		23 855	2 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 063	1 092 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 063	1 092 324
Sum omløpsmidler		1 159 918	1 094 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 643 710</b>	<b>2 578 627</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		8 272 680	8 573 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 272 680</b>	<b>-8 573 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 267 580</b>	<b>-8 568 641</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		9 601 315	9 731 966
Øvrig langsiktig gjeld		1 020 700	1 060 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 622 015</b>	<b>10 792 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 622 015</b>	<b>10 792 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 038	59 665
Leverandørgjeld		73 979	137 808
Skyldige offentlige avgifter		3 756	3 743
Annen kortsiktig gjeld		208 502	153 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 275</b>	<b>354 602</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 911 290</b>	<b>11 147 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 643 710</b>	<b>2 578 627</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435016

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 985 223 491  
UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 623 697	2 414 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 623 697</b>	<b>2 414 674</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		221 689	197 801
Annen driftskostnad		1 567 536	5 327 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 789 225</b>	<b>5 525 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>834 472</b>	<b>-3 110 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 451	16 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 451</b>	<b>16 521</b>
Annen finanskostnad		559 862	439 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>559 862</b>	<b>439 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-533 411</b>	<b>-422 525</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 061	-3 533 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>



Organisasjonsnr: 985 223 491  
UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Kundefordringer		23 755	2 511
Andre fordringer		100	
Sum fordringer		23 855	2 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 063	1 092 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 063	1 092 324
Sum omløpsmidler		1 159 918	1 094 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 643 710</b>	<b>2 578 627</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
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	8 272 680	8 573 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 272 680</b>	<b>-8 573 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 267 580</b>	<b>-8 568 641</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 601 315	9 731 966
Øvrig langsiktig gjeld	1 020 700	1 060 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 622 015</b>	<b>10 792 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 622 015</b>	<b>10 792 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 038	59 665
Leverandørgjeld	73 979	137 808
Skyldige offentlige avgifter	3 756	3 743
Annen kortsiktig gjeld	208 502	153 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>289 275</b>	<b>354 602</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 911 290</b>	<b>11 147 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 643 710</b>	<b>2 578 627</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5450

UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 17:00, Minister Ditleffs vei 20, 9. etasje.

### 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 i 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 et flertall på årsmøtet 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

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tolkning og presisering av vedtektene pkt. 4–2 tredje ledd
7. Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8–3 annet ledd nr. 4
8. Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd
9. Presisering av styrets og forretningsførers opplysningsplikt
10. Opprettelse av en kontrollkomité
11. Regulering av døgnpris for utleiehybel
12. Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter
13. Innføre høstdugnad
14. Myndighetsområde for å invitere til beboertreff utvides til å gjelde alle andelseiere
15. Fastsettelse av honorarer
16. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

### Tolkning og presisering av vedtektene pkt. 4–2 tredje ledd

Forslag fremmet av:  
Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Bestemmelsen gjelder bruksoverlating og er slik formulert:

*Godkjenning kan nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier, dvs. ikke faller innenfor den personkretsen borettslaget er klausulert for i henhold til vedtektenes pkt. 2-2.*

Vår sak omhandler den delen av bestemmelsen som angår personkretsen som borettslaget er klausulert for, dvs. personer over 52 år med fast ansettelse i og personer pensjonert fra en offentlig universitets-/høgskoletilknyttet virksomhet, jf. vedtektene pkt. 2–2.

Det er registrert en lite heldig og lite rimelig praksis i anvendelsen av denne regelen, ved at styret synes å godkjenne visse bruksoverlatinger der bruker (leietaker) ikke tilfredsstiller de aktuelle kriterier for å kunne bli andelseier, mens andre andelseiere som søker om bruksoverlating får avslag med referanse i de samme kriteriene. F.eks. er det tilfeller der slektninger/bekjente ikke godkjennes som leietakere, mens derimot flyktninger blir godkjent som leietakere. Og når Universitetet i Oslo skal leie ut, har styrene aldri betenkeligheter med å «overse» «personkretsregelen», mens iallfall noen styrer praktiserer de samme bestemmelsene meget restriktivt når andre andelseiere skal leie ut.

Det skal understrekes at bestemmelsen er i seg selv problematisk, og den framstår også som lite hensiktsmessig. Spesielt påpekes at det å sette et alderskrav til en (myndig) leietaker, neppe er lovlig og rammes av reglene om aldersdiskriminering, som gjelder for borettslag, jf. borettslagsloven § 1–5. Det bør derfor vurderes å eliminere eller endre personkretsbestemmelsen for leietakere. Et forslag til vedtektsendring er imidlertid ikke en del av denne saken, et slikt forslag vil måtte framlegges på en senere generalforsamling.

Kjernen i saken som nå legges fram for generalforsamlingen, er at det er totalt uakseptabelt å forskjellsbehandle ulike andelseiere. Det må altså sikres en lik tolkning av regelverket og en lik praksis, uavhengig av hvem som sitter i styret og uavhengig av hvilken andelseier som søker om bruksoverlating.

Gitt at vedtektsbestemmelsen finnes, kan den ikke helt ses bort ifra, men generalforsamlingen kan instruere styret om at bestemmelsen skal tolkes svært lite restriktivt, og ikke minst at øvrige andelseiere ikke skal stilles dårligere enn hva som gjennom mange år har vært og hva som per i dag er normal praksis ved bruksoverlating av boligene til Universitetet i Oslo.

For ordens skyld nevnes at generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og det er dessuten generalforsamlingen som har fastsatt vedtektene, slik at tolkningsmyndigheten for disse reglene tilligger generalforsamlingen.

## Styrets innstilling

### Eiendomsrett

Hovedregelen, både etter lov og vedtekter, er at det kun er de som bor eller har til hensikt å bo i borettslaget, som kan eie en andel, altså fysiske personer, jf. borettslagsloven § 4-1 og vedtektenes punkt 2-2 første ledd. I vedtektene angis det videre at for å kunne eie andel som fysisk person, må vedkommende være over 52 år og enten fast ansatt eller pensjonert fra en stilling ved et norsk universitet, statlig høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner tilknyttet universiteter og statlige høgskoler, inkludert universitetssykehusene. Dette er presisert i vedtektenes punkt 2-2 tredje ledd.

Unntaket fra hovedregelen er at både lov åpner for at andeler kan erverves av juridiske personer, herunder stat, kommune og arbeidsgivere som leier ut til ansatte, iht. borettslagsloven § 4-3. Etter vedtektene er de eneste juridiske personen som kan eie andeler i borettslaget Universitetet i Oslo (UiO), som kan erverve andeler i henhold til det antallet leiligheter lovens § 4-3 gir adgang til jf. vedtektenes punkt 2-2 annet ledd.

En juridisk andelseier har rett til å disponere over de boligene de eier, mens fysiske andelshavere har enerett til å bo i andelen selv jf. vedtektenes punkt 1-2, 2-2 og borettslagslovens § 4-1 og § 4-2. Dette fremgår klart av vedtektene, hvor det skilles mellom rettighetene til fysiske og juridiske personer.

### Overlating av bruk



For juridiske andelseiere, som ikke kan "bo" i andelen, følger det at de har rett til å overlate bruken til andre. Dette kan også utledes av borettslagsloven § 5-6 første ledd. Når det gjelder UiO, har universitetet rett til å overlate bruken av sine andeler til gjesteforskere, i samsvar med vedtektenes § 2-2 annet ledd og § 4-1. Overlating av bruk i samsvar med de spesifikke reglene i vedtektene, anses som godkjent bruksoverlatelse. Det stemmer også overens med borettslagets praksis, da UiO ikke søker om bruksoverlatelse etter bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-2.

Videre regulerer § 4-2 overlating av bruken kun for fysiske personer, da ett av kravene er at andelseier må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Dette kravet kan åpenbart ikke gjelde for juridiske personer. Når en fysisk andelseier ønsker å overlate bruken av andelen til andre, må de søke styret om godkjenning for utleie. Styret har da mulighet til å nekte å godkjenne utleie til personer som ikke kvalifiserer som andelseiere, for å beskytte borettslagets spesifikke personkrets, noe som er tydelig spesifisert i vedtektene. Kravene i vedtektene, som regulerer hvem som kan leie og hvem som kan eie, er utformet for å beskytte den spesifikke personkretsen som borettslaget er tiltenkt. Imidlertid finnes det enkelte unntak, som lovens bestemmelser i § 5-6 om nærstående, samt andre regler som kan gi særlige grunner for utleie.

Endelig vises det til at ulovlig bruksoverlatelse kan betraktes som mislighold i henhold til vedtektene.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 4–2 tredje ledd åpner for at borettslaget KAN nekte bruksoverlating i tilfeller der brukeren ikke ville ha tilfredsstillt kravene til å være andelseier i borettslaget. Denne bestemmelsen SKAL tolkes svært lite restriktivt. Dette innebærer at bestemmelsen alene ikke skal anses tilstrekkelig for å nekte godkjenning av bruksoverlating. Derimot kan bestemmelsen tillegges vekt i tilfeller der det er andre momenter som trekker i retning av at bruksoverlatingen ville være uheldig eller ikke bør godkjennes. Under enhver omstendighet skal det være lik godkjenningsspraksis for samtlige andelseiere i borettslaget.

#### Sak 7

### Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8–3 annet ledd nr. 4

#### Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bestemmelsen er i vedtektene slik formulert:

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

...

*4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene*

...

Det foreslås å stryke de fire siste ordene («med prioritet foran innskuddene»). Den nåværende formuleringen er dårlig tilpasset vår tids markedøkonomi, og den ivaretar ikke andelseiernes interesser i tilstrekkelig grad. I et nystartet borettslag med høye innskudd ville den nåværende formuleringen til nød ha noe for seg, men i



et meget gammelt borettslag der registrerte innskuddspapirer mer er av symbolsk/mikroskopisk økonomisk verdi, medfører den nåværende formuleringen at i praksis vil et styre kunne ta opp nesten ubegrenset med lån uten å legge saken fram for generalforsamlingen. Det kan gjøres ved at pantet gis prioritet etter innskuddene. For en bank vil dette normalt være uten betydning, i tilfeller der innskuddene er av marginal størrelse sammenliknet med boligenes verdi.

Selv om et låneopptak gjøres i borettslagets navn, er det andelseierne som får regningen og må tilbakebetale lånet med renter og avdrag. Det burde være en selvfølge at det er dem som skal betale låneutgiftene, som må ta stilling til hvorvidt lånet faktisk skal tas opp. Slik er det overalt ellers i samfunnet.

Bemerk at den aktuelle bestemmelsen kun er myntet på større og vanligvis langsiktige lån, som medfører utvidet låneopptak og økt gjeldsbyrde for andelseierne, og der långiver krever pant i eiendommen. Skulle det være behov for kortsiktig kassakreditt, trenger styret ikke å innhente generalforsamlingens samtykke. Bestemmelsen er heller ikke relevant i situasjoner der det etableres ny pant for en restgjeld, og der formålet er en refinansiering, typisk ved et skifte av bank for å oppnå bedre lånebetingelser. Dette sistnevnte momentet forklarer tilføyelsen som er gjort i siste setning i forslaget til vedtektsendring.

#### Styrets innstilling

Dersom dette vedtas vil ikke styret få gjort jobben sin. Det er viktig for god drift av borettslaget at styret har de «normale» beslutningshandlingene som følge av borettslagsloven om nødvendig vedlikehold og drift, og noe av dette kan kreve låneopptak. Et slikt vedtak bregrenser styret og god drift av borettslaget. Loven regulerer at nødvendig vedlikehold kan gjennomføres uavhengig av vedtektene. Det er heller ikke alltid tid for å gå til en generalforsamling for å spørre om låneopptak. Borettslagsloven regulerer dette grundig. Med forslaget vil vedtektene til Universitetspensjonistenes borettslag avvike fra loven. Viser til borettslagsloven § 8-9. Denne sikrer at større økonomiske beslutninger i borettslaget krever bred støtte fra andelseierne, og at styret ikke kan ta slike beslutninger på egen hånd.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 8–3 annet ledd nr. 4 endres til: 4. å ta opp lån som skal sikres med pant. Dette gjelder likevel ikke der det etableres et nytt pant, beløpsmessig avgrenset til en eksisterende restgjeld, med det formål å oppnå bedre lånebetingelser.

#### Sak 8

### Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd

#### Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

#### Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

#### Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)



Gjeldende vedtekter sikrer ikke at generalforsamlingen og dermed andelseierne har beslutningsmyndighet, når viktige beslutninger skal tas i økonomiske saker av stor verdi, typisk ved innkjøp som medfører investeringer i boligblokka eller i eiendommen ellers.

Borettslagslovgivningen, som opprinnelig hadde aksjelovgivningen som modell, tar ikke tilstrekkelig hensyn til at et borettslag er en brukereid virksomhet. Man kan derfor lett havne i situasjoner der virksomhetens ledelse tar beslutninger om investeringer uten å forholde seg til (å få samtykke fra) dem som skal betale for varen. Det blir som om en industribedrift skulle produsere uten tanke på kundenes behov eller betalingsvilje, for så bare å tvinge produksjonen og regningen på kundene. I et borettslag skal generalforsamlingen spille den rolle som kundene har på et ordinært marked.

Borettslaget er til for andelseierne. For å ivareta sine interesser, må andelseierne fastsette regler for virksomheten i samsvar med disse interessene. I den aktuelle saken vil det være vedtektene som må forbedres. Dette kan enkelt gjøres ved en tilføyelse til vedtektene pkt. 8–3 andre ledd, som per i dag har følgende formulering:

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

1. ...

...

6. ...

Tilføyelsen vil være et nytt nummer 7, der det presiseres at innkjøp over 1,5 mill.kr må avgjøres av generalforsamlingen.

Den nye bestemmelsen vil ikke svekke borettslagets forvaltning av bygningsmassen. Større arbeider planlegges over tid, og dersom det svært unntaksvis skulle oppstå et akutt behov for betydelig anskaffelser, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, der innkallingsfristen kan settes helt ned til tre dager. Og styret vil i alle tilfeller lede den praktiske gjennomføringen av tiltaket.

I forslag til oppsett for avstemming oppfordres andelseierne til å stemme for alternativ A, som på rimelig vis ivaretar andelseiernes interesser, slik det er redegjort for ovenfor. Om man derimot ønsker at andelseierne ikke skal ta del i viktige økonomiske beslutninger i borettslaget, kan en gi sin stemme til alternativ B.

#### **Forslag til avstemming**

Vedtak fattes ved avstemming der man setter de to følgende alternativene (A og B) opp mot hverandre:

A. For å sikre andelseiernes beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer som har stor økonomisk betydning for dem, tilføyes følgende som nr. 7 i vedtektene punkt 8–3 andre ledd:

*7. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 1,5 million kroner eller høyere. Med «investering» forstås materielle eller immaterielle anskaffelser der hovedkomponentene har en forventet varighet på minimum 5 år.*

#### **Styrets innstilling**

Styrets argumentasjon er den samme som for sak syv.

**Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslagene.**



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd
- Mot Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. A. For å sikre andelseiernes beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer som har stor økonomisk betydning for dem, tilføyes følgende som nr. 7 i vedtektene punkt 8–3 andre ledd: 7. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 1,5 million kroner eller høyere. Med «investering» forstås materielle eller immaterielle anskaffelser der hovedkomponentene har en forventet varighet på minimum 5 år.

2. B. Andelseierne bør ikke sikres beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer av stor betydning for dem, og det skal derfor ikke gjøres en tilføyelse i vedtektene punkt 8–3 andre ledd som foreslått i alternativ A.

Sak 9

## Presisering av styrets og forretningsførers opplysningsplikt

Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, jf. vedtektene pkt. 8–2, og virke for borettslaget på vegne av andelseierne. Styrets og forretningsførers arbeid skal være åpent og etterrettelig.

I saker hvor andelseiere henvender seg til styret og forretningsfører, begrenses informasjonsplikten i hovedsak av forhold som vedrører personlige forhold, jf. vedtektene pkt. 10–2 samt lov om Borettslag § 13–1. I visse tilfeller kan det av konkurransemessige hensyn også være rimelig å ivareta taushet om forretningsmessige forhold, tekniske innretninger og driftsforhold.

Utover de nevnte forhold kan det ikke finnes rimelig grunn for styret eller forretningsfører å tilbakeholde opplysninger som andelseiere ber om, og i særdeleshet ikke når andelseieren ut ifra dennes ståsted oppgir en saklig grunn for anmodningen.

Ifølge juridisk litteratur gjelder reglene for alle som opptrer på borettslagets vegne, herunder også ansatte samt komiteer, utvalg mv. som borettslaget har opprettet.

Styrets innstilling



Dette er regulert av borettslagsloven §13-1 som omhandler taushetsplikt for tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag. Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag skal hindre at uvedkommende får tilgang til informasjon de har fått kjennskap til i virksomheten om personlige forhold.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret, forretningsfører og andre som opptrer på borettslagets vegne, plikter på oppfordring å fremskaffe informasjon som andelseiere ber om, så lenge informasjonen ikke bryter med vedtektene pkt. 10–2 eller andre rettsregler.

Sak 10

### Opprettelse av en kontrollkomité

Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Presisering av styrets og forretningsførers opplysningsplikt

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, jf. vedtektene pkt. 8–2, og virke for borettslaget på vegne av andelseierne. Styrets og forretningsførers arbeid skal være åpent og etterrettelig.

I saker hvor andelseiere henvender seg til styret og forretningsfører, begrenses informasjonsplikten i hovedsak av forhold som vedrører personlige forhold, jf. vedtektene pkt. 10–2 samt lov om Borettslag § 13–1. I visse tilfeller kan det av konkurransemessige hensyn også være rimelig å ivareta taushet om forretningsmessige forhold, tekniske innretninger og driftsforhold.

Utover de nevnte forhold kan det ikke finnes rimelig grunn for styret eller forretningsfører å tilbakeholde opplysninger som andelseiere ber om, og i særdeleshet ikke når andelseieren ut ifra dennes ståsted oppgir en saklig grunn for anmodningen.

Ifølge juridisk litteratur gjelder reglene for alle som opptrer på borettslagets vegne, herunder også ansatte samt komiteer, utvalg mv. som borettslaget har opprettet.

#### Forslag til vedtak

Styret, forretningsfører og andre som opptrer på borettslagets vegne, plikter på oppfordring å fremskaffe informasjon som andelseiere ber om, så lenge informasjonen ikke bryter med vedtektene pkt. 10–2 eller andre rettsregler.

#### Styrets innstilling

Uvanlig å ha en kontrollkomite i et borettslag. Styret er underlagt borettslagsloven og vedtektene i borettslaget. Forretningsfører sørger for riktig regnskapsføring og bistand til styret, i tillegg har borettslaget



en revisor som avdekker eventuelle feil. Enhver eier som har spørsmål til poster i regnskapet vil få det besvart ved henvendelse til styret. Styret mener at eksisterende kontrollordninger er tilstrekkelige og det som er normalt i driften av et borettslag.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Opprettelse av en kontrollkomité
- Mot Opprettelse av en kontrollkomité

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Generalforsamlingen vedtar å oppnevne en kontrollkomité bestående av to faste medlemmer og eventuelt et varamedlem. Komiteen velger selv en leder eller en kontaktperson/koordinator. Kontrollkomiteen er en prøveordning fram til ordinær generalforsamling 2026, og komiteen skal virke etter et midlertidig mandat i samsvar med det som står formulert i saksframstillingen. Kontrollkomiteen utarbeider et forslag til et mer gjennomarbeidet mandat og framlegger dette for ordinær generalforsamling 2026, sammen med en kort beretning om sitt arbeid gjennom året.

2. 2. Valg av medlemmer til kontrollkomiteen. (Dette forutsetter at punkt 1. blir vedtatt.)

Sak 11

## Regulering av døgnpris for utleiehybel

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utleiehybelen i 9. etg. har et inntekspotensial som utnyttes dårlig, og inntektene ved virksomheten er ikke engang i nærheten av å dekke kostnadene. Dette innebærer også at andelseiere som aldri eller bare svært sjelden benytter seg av tilbudet, i vesentlig grad subsidierer andelseiere som relativt hyppig gjør bruk av hybelen. Det er derfor behov for å øke døgnprisen for denne tjenesten. Det er rimelig at de som ofte bruker hybelen, tar en større andel av kostnadene enn dem som aldri bruker den. Og de som bruker hybelen sjelden, må kunne tåle en høyere pris de få gangene som de har behov for den.

Eiere med store boliger, som nok vanligvis har minst behov for å leie hybelen, er dem som i størst grad subsidierer hybeldriften, siden fellesutgiftene øker med boligens areal. Over mange år er det snakk om ikke ubetydelige beløp som enkelte andelseiere må skyte inn i subsidier, med den ekstremt lave utleieprisen som har vært praktisert opp gjennom årene.

Så langt jeg vet, har borettslaget per i dag 50 ordinære boenheter. Tar vi med hybelen, blir det 51 boenheter. Riktignok er hybelen ikke en fullverdig leilighet, men de fleste av kostnadene til borettslaget har relevans også for hybelen. Det gjelder f.eks. oppvarming og strøm, forsikringer, kommunale avgifter, styrearbeid, vaktmestertjenester og diverse vedlikehold av bygget. Dertil kommer ekstra kostnader som borettslaget



dekker spesifikt for hybelen, og som borettslaget ikke bærer for de ordinære boligene; det gjelder innredning (møblering), innvendig vedlikehold/oppussing og administrasjon av hybelens drift.

Det ser ut til at grovt sett må borettslaget ha årlige inntekter på rundt 2,8-3 mill.kr, for å dekke alle sine kostnader. Noe av dette dekkes inn av garasjeinntekter. Dersom 2,8 mill.kr forutsettes å skulle dekkes inn av boligene og hybelen, trenger borettslaget inntekter per boenhet som i gjennomsnitt utgjør ca. kr 54.900 per år (2.800.000/51) eller kr. 4.575 per måned. Selv om en skulle gjøre et fratrekk for at hybelen ikke er fullverdig som bolig, synes det rimelig å tilordne hybelen en kostnad på minimum kr 3.500 per måned, dvs. kr 42.000 per år.

I dag praktiseres en utleiepris på 100 kr per døgn. Prisen bør øke til minimum 300 kr per døgn. Dette er en lav overnattingsutgift i Oslo i dag, om man sammenlikner med andre alternativer i byen, f.eks. av typen vandrerhjem eller campinghytter.

#### Styrets innstilling

**Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget**

#### Forslag til vedtak

Døgnprisen for utleie av hybelen i 9. etg. fastsettes til kr 300 fra og med 1. juni 2025.

Sak 12

### Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter

#### Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Energiforbruket for en 40-graders vask er 0,5 kWh og det dobbelte for en 60-graders vask. Kostnaden for en 60-graders vask er ca. 2 kroner (ref. Fortum).

For mitt vedkommende rekker jeg akkurat to vask etter hverandre på 90 minutter. Og det harmonerer mer med tiden som er avsatt til en vaskeperiode (for de av oss som bruker fellesvaskeriet). Jeg har erfart at maskinen går i svart når det er ett minutt igjen med sentrifugering og må legge på 10 kroner for å åpne vaskemaskinen. Altså 20 kroner for å bruke vaskemaskinen i drøyt 70 minutter.

#### Styrets innstilling

**Styret støtter forslaget**

#### Forslag til vedtak

Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter



Sak 13

## Innføre høstdugnad

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig nyttig med vårdugnad, samtidig som det også er veldig hyggelig og treffe naboene. Jeg mener at dette med hell også kan gjøres en gang på høsten. Og det skal fortsatt være frivillig.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Innføre høstdugnad

Sak 14

## Myndighetsområde for å invitere til beboertreff utvides til å gjelde alle andelseiere

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter reaksjoner på mitt initiativ til beboertreff (se vedlegg) og svar fra styret delt på Vibbo, referer jeg til deler av svaret mitt til styret angående oppklaring av myndighetsområde;

«Tanken min bak invitasjonen var at det ville være positivt med et treff i en mer uformell setting, hvor man på sikt kan skape interesse for å bidra til fellesskapet, evt. legge fram saker for styret eller GF. Ellers har jeg hatt et ønske om ulike arbeidsgrupper med samme målsetting.

Vi trenger engasjement og personlig har jeg etterlyst beboermøter (som ikke er infomøte med begrenset mulighet for å diskutere) og arbeidsgrupper (utenom den styret jobber i), men intet skjer.

Et mer uformelt beboertreff vil også være en fin møteplass for å utveksle informasjon, som pr. nå nærmest har begrenset seg til årsmøtet en gang i året

Styrets innstilling

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Myndighetsområde for å invitere til beboertreff utvides til å gjelde alle andelseiere



Sak 15

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. UiO sine representanter i styret mottar ikke godtgjørelse.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

Til styret i Universitetspensjonistenes Borettslag

På ordinær generalforsamling 23. april 2024 ble Solveig Johanne Aksdal og Jon Petter Arntzen valgt som medlemmer av valgkomiteen. Valgkomiteen legger med dette fram sin innstilling/forslag til nytt styre i borettslaget:

1. Styreleder: Per Eilif Thorvaldsen (ikke på valg)
2. Styremedlem 1: Ingebjørg Tilseth med Jon Petter Arntzen som vara. Begge foreslås valgt for to år.
3. Styremedlem<sup>2</sup> (fra UiO): Marianne Skage med Kine Verdich som vara. Begge foreslås valgt for ett år.

Valgkomiteen vil på generalforsamlingen gi en nærmere orientering om forslaget/innstillingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingebjørg Tilseth

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marianne Skage

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Verdich



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Jon Petter Arntzen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret** Leder Per Thorvaldsen Minister Ditleffs Vei 20 Styremedlem Ingebjørg Tilseth Minister Ditleffs Vei 20 Styremedlem Kine Verdich Dalsnaret 1 C Varamedlem Marianne Skage Gråsteinveien 20 Varamedlem Tor Olav Torgersen

**Valgkomiteen** Solveig Johanne Aksdal Minister Ditleffs Vei 20 Jon Petter Arntzen Minister Ditleffs Vei 20

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din 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 Gårds- og bruksnummer: 50 300 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. Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

### 2 Universitetspensjonistenes Brl Styrets arbeid Organisering av styrets arbeid

Det er i 2024 gjennomført totalt 6 hybride styremøter og 5 møter i arbeidsutvalget samt 1 budsjettmøte digitalt.

#### Drift og vedlikehold

Det har blitt innhentet informasjon fra ulike aktører samt tilstandsrapport fra Obos prosjekt om rørfornyng. Obos prosjekt hadde presentasjon av tilstandsrapporten for beboerne.

Møblene i selskapslokalet er totalrenovert med ny innmat samt trekk i stoler og sofaer samt restaurering av bord. Glomma industrier har utført arbeidet.

Installert støydempende plater i tak i spisesalen. Arbeid utført av Norsk akustikksenter.

Gjesterommet er fornyet og oppgradert med nye senger, sengetøy, gardiner, vannkoker med timer.

Det er utarbeidet nye regler for utleie av gjesterom samt selskapslokale. For gjesterommet er det innført en digital betalingsløsning.

Alle gulvene i blokken ble bonet unntatt trappeoppgangen, høsten 2024.

Ny verandadør i selskapslokalet.

Verandakasser i 9. etasje fastmontert.

Oppgradering av sikringsskap for å øke kapasitet til kjøkken. Ny komfyrvakt er installert.

Innkjøp av kaffetrakter, termos, bestikk og dype tallerkener.

Ellipsemaskin på trimrommet er reparert.



Det er anskaffet utestoler og bord til fremtidig uteplass.

Styret har økt den kollektive verdien på borettslaget ved å reklamere for blokken i akademikeravisen Khrono 15. januar 2024. Salgsprisen per leilighet har økt med 20 prosent og vi har nå en liste med interessenter. Det er ikke lenger et problem å få solgt sin leilighet for de som ønsker det.

Hms/brannvern/elsikkerhet HMS vernerunder er foretatt av vaktmester og styrets HMS-ansvarlige. Aktivitetsplan med faste aktiviteter i henhold til lover og forskrifter er fulgt opp.

### **3 Universitetspensjonistenes Brl Økonomi**

Økonomien til borettslaget er god, med tilfredsstillende likviditet. Det har dessverre vært nødvendig å øke felleskostnadene på grunn et økende vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig. Pr. 31.12. 2024 hadde borettslaget en arbeidskapital på kr. 870 643. Borettslaget hadde ved årsskiftet et lån på kr. 9 601 315. Årsresultatet for 2024 ble kr. 301 061.

#### **Avtaler**

Løpende avtaler: Bjerke Eiendomsservice AS, Rammeseviceavtale 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.

#### **Aktiviteter**

Vårdugnad på uteområdene ble gjennomført med god deltagelse. Et beboermøte med tema husordensregler, oppgradering 9. etasje samt uteområder. En temakveld med foredrag om Jomfruland, kunst og teknikk. Julekaffe.

#### **Fremtidige planer:**

### **4 Universitetspensjonistenes Brl KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 som et underskudd 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.



## 5 Universitetspensjonistenes Brl

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Større vedlikehold I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 161 000 Kommunale avgifter i Oslo kommune Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Montering av nye vannmålere kan bidra til at de kommunale avgiftene vil bli betydelige lavere enn de ellers ville blitt. Energikostnader Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar 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 kostnadsnivå som i 2024. Forsikring Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Universitetspensjonistenes Brl. Lån Universitetspensjonistenes Brl har lån i OBOS banken Lånet har en flytende rente på 5,79%. 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 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>740 233</b>	<b>450 474</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		301 061	-3 533 232
Økning annen langsiktig gjeld		0	10 327 762
Depositum		-40 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-130 651	-6 504 771
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>130 410</b>	<b>289 759</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>870 643</b>	<b>740 232</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 159 918	1 094 835
Kortsiktig gjeld		-289 275	-354 602
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>870 643</b>	<b>740 233</b>



## UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 616 352	2 388 918	2 612 000	2 734 284
Vaskeri	10	6 540	8 395	15 000	15 000
Andre inntekter	3	805	17 361	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 623 697</b>	<b>2 414 674</b>	<b>2 632 000</b>	<b>2 754 284</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-101 689	-97 801	-98 500	-99 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 035	-8 936	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 438	-105 975	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-15 655	-393 823	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-371 254	-3 876 513	-161 000	-161 000
Forsikringer		-187 567	-173 368	-191 000	-229 000
Kommunale avgifter	9	-275 986	-242 591	-397 000	-301 100
Energi/fyring	11	-211 454	-237 450	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 040	-132 358	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	12	-247 106	-156 567	-194 500	-184 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 789 225</b>	<b>-5 525 381</b>	<b>-1 631 000</b>	<b>-1 584 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>834 472</b>	<b>-3 110 707</b>	<b>1 001 000</b>	<b>1 170 184</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	26 451	16 521	0	0
Finanskostnader	14	-559 862	-439 046	-575 000	-552 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-533 411</b>	<b>-422 525</b>	<b>-575 000</b>	<b>-552 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>301 061</b>	<b>-3 533 232</b>	<b>426 000</b>	<b>618 184</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		301 061	0		



## UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	979 720	979 720
Tomt		504 071	504 071
Andre varige driftsmidler	16	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 483 792</b>	<b>1 483 792</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 755	2 511
Forskuddsbetalte kostnader		100	0
Driftskonto OBOS-banken		296 700	676 340
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 200	1 200
Sparekonto OBOS-banken		838 162	414 784
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 159 918</b>	<b>1 094 835</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 643 710</b>	<b>2 578 627</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Udekket tap	17	-8 272 680	-8 573 741
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 267 580</b>	<b>-8 568 641</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 601 315	9 731 966
Borettsinnskudd	19	780 700	780 700
Annen langsiktig gjeld	20	240 000	280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 622 015</b>	<b>10 792 666</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 369	25 364
Leverandørgjeld		73 979	137 808
Skyldige offentlige avgifter	21	3 756	3 743
Påløpte renter		3 038	48 260
Påløpte avdrag		0	11 405
Fordring	22	40 000	0
Annen kortsiktig gjeld	23	128 133	128 023
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>289 275</b>	<b>354 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 643 710</b>	<b>2 578 627</b>
Pantstillelse	24	11 108 462	11 108 462
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Universitetspensjonistenes Borettslag

Per Eilif Thorvaldsen/s/

Ingebjørg Tilseth/s/

Kine Verdich/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 559 552
Garasje	52 000
Eiendomsskatt	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 616 352</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Reparasjon og skifte dørhåndtak	3 650
Refusjon	-8 148
Utleie	5 303
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>805</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 065
Påløpte feriepenge	-8 133
Arbeidsgiveravgift	-27 241
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-101 689</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 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 035.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 595
OBOS Prosjekt	-8 060
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 655</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-271 672
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 193
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 158
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-371 254</b>

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

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

Eiendomsskatt	-4 802
Vann- og avløpsavgift	-183 004
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-87 909
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-275 986</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	6 540
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>6 540</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>6 540</b>
--------------------	--------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-118 278
Olje	-93 176
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-211 454</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 620
Annet driftsmateriale	-4 629
Renhold ved firmaer	-164 971
Snørydding	-32 256
Andre fremmede tjenester	-4 413
Trykksaker	-2 305
Andre kontorkostnader	-24 137
Bank- og kortgebyr	-3 345
Velferdskostnader	-6 430
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-247 106</b>

**NOTE: 13****FINANSINNETEKTER**

Renter bank	25 949
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>26 451</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-559 495
Renter på leverandørgjeld	-367
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-559 862</b>

**NOTE: 15****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: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsanlegg		
Tilgang 2007	110 550	
Avskrevet tidligere	-110 549	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 308 210	
Ekstra utbetalinger 2023	-3 019 552	
Nedbetalt tidligere	595 796	
Nedbetalt i år	130 651	
		-9 601 315
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 601 315</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 1963	-750 600	
Opprinnelig i 2006	-16 700	
Opprinnelig i 2007	-13 400	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-780 700</b>	

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	40 000	
Andre innskudd	-280 000	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-240 000</b>	

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 200	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 556	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 756</b>	

**NOTE: 22****Fordring**

Depositum garsasje	40 000
<b>SUM GARASJE</b>	<b>40 000</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-8 133
Midlertidig deposita	-120 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-128 133</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	780 700
Pantelån	10 382 015
<b>TOTALT</b>	<b>11 162 715</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H1751-SUEVH-0AGSJ-STVTF-SOKZL-PV6X2



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 5450 Selskapsnavn: UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.