



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 414 674	2 136 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 414 674</b>	<b>2 136 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 801	246 161
Annen driftskostnad		5 327 580	1 335 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 525 381</b>	<b>1 581 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 110 707</b>	<b>554 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 521	3 806
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 521</b>	<b>3 806</b>
Annen finanskostnad		439 046	191 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>439 046</b>	<b>191 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-422 525</b>	<b>-187 340</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 533 232	367 419
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 000	
Andre fordringer		511	7 861
Sum fordringer		2 511	7 861
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 324	966 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 324	966 691
Sum omløpsmidler		1 094 835	974 552
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 578 627</b>	<b>2 458 344</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		8 573 741	5 040 509
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 573 741</b>	<b>-5 040 509</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 568 641</b>	<b>-5 035 409</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		9 731 966	5 908 975
Øvrig langsiktig gjeld		1 060 700	1 060 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 792 666</b>	<b>6 969 675</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 792 666</b>	<b>6 969 675</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 665	301 424
Leverandørgjeld		137 808	23 518
Skyldige offentlige avgifter		3 743	3 726
Annen kortsiktig gjeld		153 387	195 410
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>354 602</b>	<b>524 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 147 268</b>	<b>7 493 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 578 627</b>	<b>2 458 344</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482884

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 985 223 491  
UNIVERSITETSPENSJONISTENES  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 414 674	2 136 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 414 674</b>	<b>2 136 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 801	246 161
Annen driftskostnad		5 327 580	1 335 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 525 381</b>	<b>1 581 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 110 707</b>	<b>554 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 521	3 806
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 521</b>	<b>3 806</b>
Annen finanskostnad		439 046	191 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>439 046</b>	<b>191 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-422 525</b>	<b>-187 340</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 533 232	367 419
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</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	8 573 741	5 040 509
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 573 741</b>	<b>-5 040 509</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 568 641</b>	<b>-5 035 409</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 731 966	5 908 975
Øvrig langsiktig gjeld	1 060 700	1 060 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 792 666</b>	<b>6 969 675</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 792 666</b>	<b>6 969 675</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 665	301 424
Leverandørgjeld	137 808	23 518
Skyldige offentlige avgifter	3 743	3 726
Annen kortsiktig gjeld	153 387	195 410
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>354 602</b>	<b>524 078</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 147 268</b>	<b>7 493 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 578 627</b>	<b>2 458 344</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

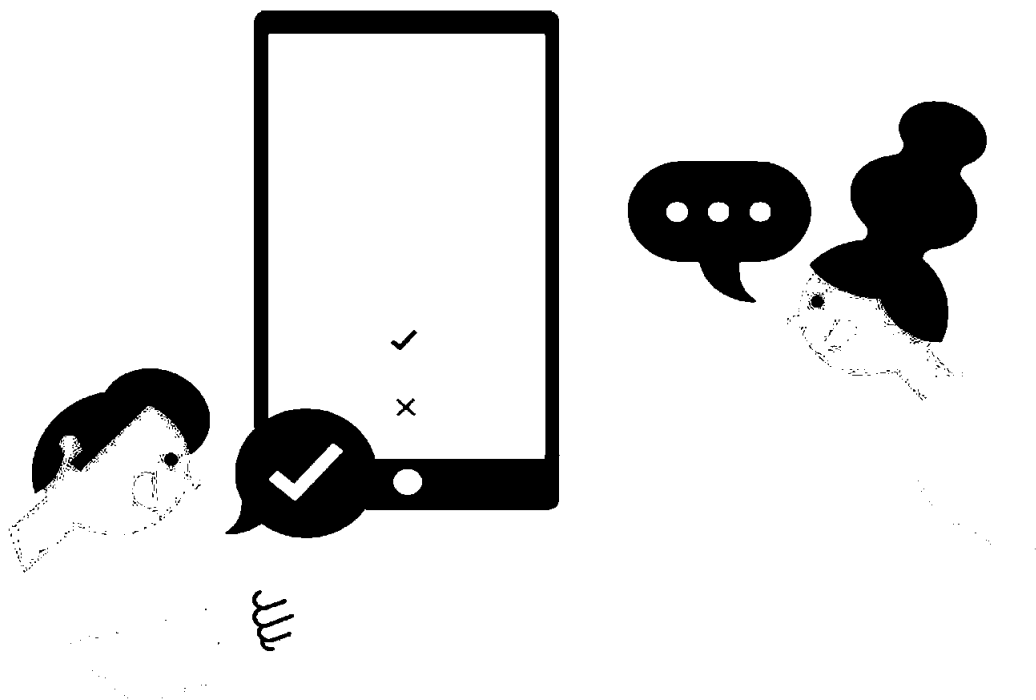
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Generalforsamling 2024

Universitetspensjonistenes Brl

23. april 2024



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 generalforsamlingen:

Tirsdag 23. april 2024 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.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eierne 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 2023
- 06: Fastsettelse av styrehonorar
- 07: Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom
- 08: Endring av vedtektenes § 2-2, forslag fra andelseier Stein A Øvre
- 09: Endring av vedtektenes § 9-1, §9-2 og § 9-8, forslag fra andelseier Dag F. Hwang
- 10: Styrets forslag til vedtektsendringer
11. Nytt økonomireglement, forslag fra andelseier Dag F. Hwang
12. Fastsettelse av pris ved utleie av gjesterom, forslag fra andelseier Dag F. Hwang
- 13: Oppgraderinger i 9. etg – avsetning av inntil kr. 300 000,-
- 14: Valg av tillitsvalgte

Oslo, 9. april 2024  
Styret i Universitetspensjonistenes Brl

Jon Petter Arntzen    Per Eilif Thorvaldsen    Kine Verdich



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 2023. Regnskapet er revidert og revisjonsberetning er vedlagt årsrapporten.

**Styrets forslag til vedtak**

- 1: Årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes.
- 2: Årets resultat (underskudd) på kr. 3 533 232- overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport for 2023



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
- 2022-2022: kr. 100.000

På grunn av stor aktivitet i 2023, herunder vedlikeholdsprosjektet, foreslår styret at styrehonoraret økes med kr. 10.000 og at dette settes til kr. 110.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000

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

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

### Forslag fremmet av:

Andelseier Stein A Øvre

### Krav til flertall

Kvalifisert flertall (2/3)

### Saksredegjørelse med forslag fra andelseier Stein A Øvre:

#### §2-2 Andelseiere, tredje ledd, nåværende tekst:

Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunkt 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.

#### Forslag til ny §2-2, tredje ledd:

Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunkt for erverv av andelen 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.

#### Begrunnelse for forslaget:

I «Lov om likestilling og forbud mot diskriminering (likestillings- og diskrimineringsloven)» fastslås i innledende bestemmelser i § 1 Formål, at lovens hensikt er bl.a. å hindre diskriminering ut fra alder.

I § 4 står det at «Bestemmelsene i denne loven, og forskrifter gitt i medhold av loven, kan ikke fravikes ved avtale».

§ 6 fastslår at det er forbud mot å diskriminere på bakgrunn av alder.

§ 9 omfatter lovlig forskjellsbehandling. Universitetspensjonistenes borettslag har Imidlertid ikke et saklig grunnlag for å påberope seg slikt unntak. Utformingen av borettslaget med trange leiligheter/rom, terskler og svært krevende rømningsveier ved brann gjør at borettslaget ikke kan hevde å oppfylle de krav som stilles for å være «seniorboliger».

I tillegg foreligger en inkonsekvens mellom dagens vedtekter om erverv av andeler og den mulighet største eier i borettslaget (Universitet i Oslo) har til å oppfylle intensjonen som ligger i vedtektene om at beboerne skal være over 52 år. Så lenge borettslaget aksepterer dagens ordning, aksepterer også borettslaget forskjellsbehandling mellom andelseierne. Slik aksept svekker også borettslagets stilling i en juridisk betenkning om vedtektene.



I tillegg til lovgrunnlaget for forslaget om vedtektsendring, vil det på generalforsamlingen også bli redegjort for uttalelser fra jurist og advokat.

**Styrets vurdering**

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

**Forslag til vedtak, framsatt av andelseier Øvre**

*Forslaget framgår av saksframlegget ovenfor*

Sak 9

## Endring av vedtektenes § 9-1, §9-2 og § 9-8

Forslag fremmet av:

Andelseier Dag F.Hwang

Krav til flertall

Kvalifisert flertall (2/3)

### Saksredegjørelse med forslag fra andelseier Dag F. Hwang

Universitetspensjonistenes Borettslag har i en del sammenhenger lite «eiervennlige» vedtekter. Formålet med forslagene til vedtektsendringer er i hovedsak å rette opp noen av ulempene og risikoene som andelseierne i dag bærer.

#### Tilføyelse til 9-1 Myndighet

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 9-1 andre ledd:

*Om en sak vedtatt av generalforsamlingen i vesentlig grad ikke kan gjennomføres i samsvar med vedtakets innhold og forutsetninger, skal saken tilbake til generalforsamlingen. Tilsvarende gjelder ved senere endringer av forholdene regulert av vedtaket.*

Begrunnelse

Ifølge normal praksis i en virksomhet skal den aktuelle bestemmelse være en selvfølge. Men i boligselskap er det ikke helt uvanlig at et styre ikke sender en sak tilbake til generalforsamlingen; styremedlemmene velger i stedet å finne andre løsninger selv. Det er også relativt utbredt at nye styremedlemmer som kommer til, ønsker å overta saksområder der selskapet har etablert praksis på at generalforsamlingen treffer beslutninger. Bestemmelsen vil bidra til mer klarhet og forutsigbarhet, redusert risiko og færre konflikter.

#### Endring av 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Forslag til vedtak

Andre ledd i 9-2 endres til:

*Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere krever det.*

Begrunnelse

Den aktuelle bestemmelsen i gjeldende vedtekter er: «Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor krever det.»

Etter borettslagsloven § 7-5 (1) kan også andelseierne kreve avholdelse av ekstraordinær generalforsamling, forutsatt at kravet framsettes av minst to andelseiere og at disse representerer minst 10 % av andelene.

I en eierstyrt/brukerstyrt virksomhet er det ingen grunn til at man skulle måtte mobilisere en lang rekke andelseiere, for å kalle inn til en forsamling og ta stilling til viktige spørsmål. Andelseierne – med unntak av Universitetet i Oslo – står i dag overfor en unødvendig høy terskel, for å få lagt fram en sak i ekstraordinær generalforsamling. For å representere minimum 10 % av andelene, må fem eiere stå bak et krav, dersom UiO ikke er blant dem som krever generalforsamling. Om UiO allierer seg med én annen andelseier, vil lovens krav være oppfylt.

Terskelen for å få gjennom et krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan reduseres, ved å presisere et lavere krav i vedtektene enn det som står i loven. Å sette nivået til tre andelseiere, synes rimelig. Tre andelseiere vil utgjøre om lag 7 % av de andelene i borettslaget som ikke er eid av UiO.

### **Endring av 9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

#### **Forslag til vedtak**

I 9-8 tilføyes et nytt andre ledd:

*Generalforsamlingen fatter vedtak i følgende saker:*

#### *A. Med krav om to tredels flertall:*

- 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.*
- 2. Endring av antall andeler i borettslaget.*
- 3. Salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig.*
- 4. Opptak av lån som skal sikres med pant.*
- 5. Endring av bruksrettigheter og endring av rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,*
- 6. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.*

#### *B. Med krav om alminnelig flertall:*

- 7. Investeringer der investeringens anskaffelsesverdi eller samlet verdi for prosjektet som investeringen er en del av utgjør mer enn 50 % av fellesutgiftene som forventes fakturert det aktuelle året. Med investering menes her anleggsmidler, bygningsmessig infrastruktur, installasjoner og utstyr med en forventet teknisk levetid på over fem år.*
- 8. Ansettelse i fast stilling, når stillingsbrøken er over 20 %.*
- 9. Inngåelse av søksmål.*

Nåværende 9-8 andre og tredje ledd forskyves. Nåværende 8-3 andre ledd strykes.

#### **Begrunnelse**

Generelt hører de aktuelle bestemmelsene mer med i 9-8 enn i 8-3, og strukturen i vedtektene gjøres mindre forvirrende ved overflytting fra 8-3 til 9-8.

Under punkt A er det gjort noen endringer av nåværende 8-3, i hovedsak med henblikk på språk og forenkling. Endringer av mer substansiell karakter er gjort i punkt 4. Tilleggskravet om «prioritet foran innskuddene» er totalt uinteressant for meget gamle borettslag, der innskuddene har beløp som blir miniatyrpregete med dagens kroneverdi. I punkt 5 er tilføyd «endring av bruksrettigheter».

Under punkt B er satt inn beslutninger som generalforsamlinger normalt tar og bør ta stilling til, men der det ikke skulle være nødvendig med kvalifisert flertall. Punkt 8 er kanskje den minst «vanlige» bestemmelsen, men i relativt små borettslag bør terskelen være høy for å binde selskapet til forpliktelser som følger av en fast ansettelse f.eks. i 50 % eller 100 % stilling. I store boligselskap (f.eks. med minst et par hundre boliger) kan det oftere være behov for ansettelser, og da er det mindre vanlig/hensiktsmessig at denne type saker løftes til generalforsamlingen.

I vedtektene 8-2 første ledd står det at styret kan ansette funksjonærer. Bestemmelsen kan framstå som noe motstridende til det foreslåtte punkt 8 i 9-8 andre ledd; men leser man de to bestemmelsene i sammenheng, er det klart at styret kan ansette en funksjonær, forutsatt at ansettelsen ikke er i en fast stilling på mer enn 20 %.



**Styrets vurdering**

Styret støtter ikke endringsforslagene vedr. §9-1, §9-2 og §9-8 og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslagene.

**Forslag til vedtak, framsatt av andelseier Dag F. Hwang**

*Forslagene framgår av saksframlegget ovenfor*

Sak 10

## Styrets forslag til vedtektsendringer

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall

Kvalifisert flertall (2/3)

### Saksredegjørelse

#### Bakgrunn

På ordinær generalforsamling 6. juni 2023 ble det gjort følgende vedtak:

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

Styret har gått gjennom nåværende vedtekter og har vurdert innspillene som andelseierne har spilt inn innen fristen 1. oktober 2023. Styret foreslår noen mindre endringer i vedtektene. Styret har ikke innhentet ekstern bistand i sitt arbeid.

Endringsforslagene fra styret er følgende:

## §1-2 Formål

### Nåværende tekst:

Universitetspensjonistenes Borettslag 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. *Formålet er å skape et godt og inkluderende bomiljø*

### Styret forslag til ny §1-2:

### Bakgrunn/begrunnelse

Formålet til borettslaget ble endret gjennom et benkeforslag på ordinær generalforsamling i 2022, der siste setning *formålet er å skape et godt og inkluderende bomiljø* ble lagt til opprinnelig formålsparagraf.

Borettslagsloven har følgende formulering når man i §1-1 omtaler formål med borettslag:

«Med borettslag er meint eit samvirkeforetak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (boret). Borettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten»

Det normale (i nesten alle borettslag ut fra det styret har kunnet registrere) er å ha en formålsparagraf som speiler borettslagslovens formulering i §1-1. Det er selvsagt supert å ha et godt og inkluderende bomiljø, men styret mener at det skal svært sterke grunner til for at man skal fravike standard formålsparagraf i borettslagsloven - og ta inn formuleringer om bomiljø i selve formålsparagrafen.



Styret vil derfor foreslå at tillegget som kom inn i 2022 tas ut, slik at vi får et klart og tydelig formål i tråd med borettslagsloven om å gi andelseierne bruksrett i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

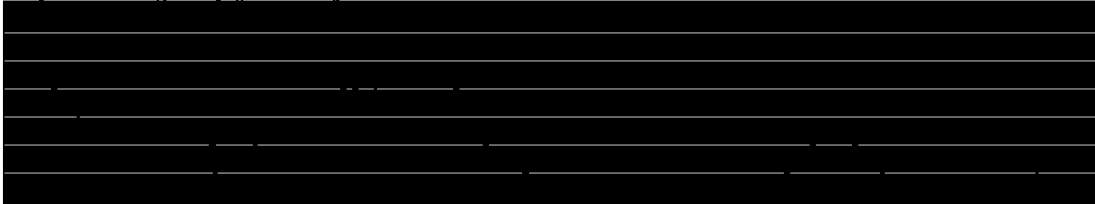
## §2-2 Andelseiere (tredje ledd)

### Nåværende tekst:

Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunkt 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 forslag til ny §2-2, tredje ledd:



### Bakgrunn/begrunnelse

Styret har merket seg synspunkter og innspill om at alderskriteriet må fjernes da dette i strid med likestillings- og diskrimineringsloven. Styret deler ikke en slik vurdering og mener at dagens aldersgrense på 52 år kan og bør videreføres.

For å unngå misforståelser ønsker styret å legge til ordet 'direkte' slik at det blir tydeligere at nye andelseiere må være pensjonert direkte fra stilling hos godkjent arbeidsgiver. (Det er ikke tilstrekkelig at man i løpet av yrkeskarriæren har hatt ansettelsesforhold hos godkjent arbeidsgiver).

Det foreslås også en teknisk justering av tredje ledd uten at det substansielle innholdet endres.

## §4-4 Garasjer og parkeringsplasser

### Nåværende tekst:

#### §4-4 Garasje og parkeringsplasser

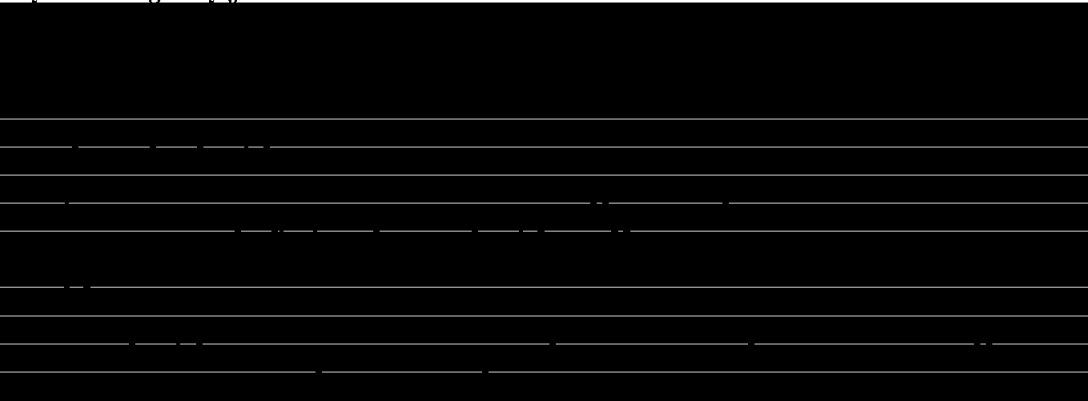
Styret tildeler garasjeplass etter søknad fra interesserte beboere.

Som hovedregel er adgangen til å søke garasjeplass forbeholdt beboere som har kontinuerlig behov for å disponere garasjen. Søkere som over lengre perioder årlig bor fast andre steder, blir prioritert etter søkere som har løpende behov for disponering av garasjeplass.

Garasjer tildeles etter bo-ansiennitet, med mindre det foreligger særskilt grunn til å fravike dette kriteriet. Når en beboer ikke lenger gjør jevnlig bruk av garasjeplass, opphører leieforholdet. Garasjeplass kan ikke framleies av den enkelte beboer.

For å finansiere nye garasje innføres innskuddsordning. Innskuddet skal være kr. 40 000 Når et leieforhold opphører, tilbakeføres innskuddet. Beløpet skal indeksreguleres. Månedsleien skal være lavere for gamle garaSJER ENN FOR NYE. Fra 01.04. 2014 er månedsleien kr. 400 for gamle og kr. 600 for nye garasjer. Endringer av vedtekter og månedsleie skal vedtas av Generalforsamlingen. Endringen skal vedtas med 2/3 flertall.

### Styrets forslag til ny §4-4



### Bakgrunn/begrunnelse

Generelt: §4-4 tydeliggjøres med linjeavstand mellom de ulike leddene

#### Andre ledd

Det foreslås at følgende setning tas ut, da gjenværende setning har samme meningsinnhold.

*Som hovedregel er adgangen til å søke garasjeplass forbeholdt beboere som har kontinuerlig behov for å disponere garasjen*

#### Femte ledd (om månedsleie og innskudd)

Styret ser det som uhensiktsmessig at justeringer i månedsleien skal være knyttet til borettslagets vedtekter. Det foreslås derfor at vedtektene endres slik at det tilligger styret å fastsette størrelse på månedlig garasjeleie.



At månedsleien ikke er justert siden 2014 er en indikasjon på at man ikke har nødvendig fleksibilitet når det gjelder fastsettelse av leiesats.

Styret mener også at innskuddet for leie av garasje plass bør fastsettes av styret. Dette innebærer i praksis at styret kan tilpasse innskuddsnivået ut fra den generelle prisstigningen i samfunnet.

## §8-1 Styret

### Nåværende tekst:

#### §8-1 Styret

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.

Funksjonstiden for styret er to år, men både styreleder og øvrige medlemmer kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret er de to styremedlemmene med varamedlemmer på valg hvert sitt år (velges ikke samtidig).

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### Styrets forslag til ny §8-1:



### Bakgrunn/begrunnelse

Det har vært uenighet og diskusjon om hvordan man skal fortolke formuleringene knyttet til UiO sin styrerepresentasjon. Styrets forståelse er at intensjonen bak nåværende vedtekter er at UiO skal ha et styremedlem med vara.

Formuleringene i §8-1, første ledd, er tydelig på at UiO kun har en forslagsrett ovenfor valgkomiteen. Med dagens vedtekter betyr dette at valgkomiteen i prinsippet kan velge å se bort fra universitetets forslag. Tredje ledd i §8-1 er jo også tydelig på at styret (altså hele styret) velges av generalforsamlingen. Dette betyr rent prinsipielt at UiO ikke er sikret noen styreplass, selv om det har vært sedvane for at slik styreplass gis.

Styret mener at det også i fortsettelsen bør være slik at samtlige styremedlemmer skal velges av generalforsamlingen. Dette betyr at tredje ledd i nåværende vedtekter bør videreføres. Samtidig ønsker styret å få synliggjort i vedtektene at UiO skal være representert i styret.

Det foreslås derfor at det i §8-1 tas inn et nytt ledd som sikrer UiO sin representasjon:

*Universitetet i Oslo (UiO) skal være representert i styret og foreslår derfor (for valgkomiteen) ett medlem med varamedlem.*

Valgkomiteen får dermed et særlig ansvar å sjekke ut at UiO sine nominerte styrekandidater er valgbare, dvs. å sjekke ut og sannsynliggjøre at de nominerte styrekandidatene fra UiO vil få bred støtte av generalforsamlingen.



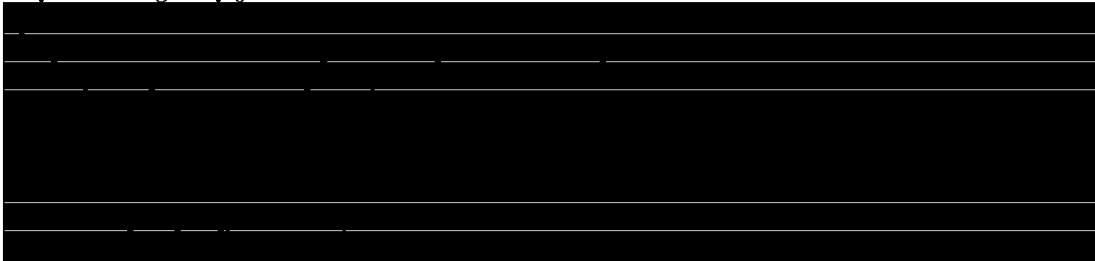
## §9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### Nåværende formulering:

#### §9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### Styrets forslag til ny §9-4:



### Bakgrunn/begrunnelse

Det bør framgå av vedtektene at generalforsamlingen også skal velge valgkomite. Dette er nå inkludert i styrets forslag

### Forslag til vedtak, framsatt av styret

*Forslagene framgår av saksframlegget ovenfor*

Sak 11

## Nytt økonomireglement,

**Forslag fremmet av:**

Andelseier Dag F.Hwang

**Krav til flertall**

Allminnelig (50%)

**Saksredegjørelse**

Forslaget fra andelseier Hwang om økonomireglement

Universitetspensjonistenes Borettslag har behov for et økonomireglement i samsvar med samvirkeprinsippene som borettslaget bygger på, vedtektene, de regler reglene som normalt gjelder for borettslag, samt eventuelle særskilte behov eller krav som våre andelseiere vil stille til god økonomisk styring. Nedenfor gis et utkast til et reglement, som kun omhandler helt grunnleggende bestemmelser.

For ordens skyld opplyses om at borettslag kan vedta reglementer, retningslinjer o.l. med alminnelig flertall, så fremt reglene er av utdypende, tolkende, operasjonaliserende eller kompletterende karakter, uten at de strider mot bestemmelser gitt i regelverk av «høyere grad» (lover, forskrifter, vedtekter).

### **Økonomireglement for Universitetspensjonistenes Borettslag («Borettslaget»)**

§ 1 Formålet med økonomireglementet er:

- 1) Å ivareta Borettslagets og andelseiernes økonomiske interesser;
- 2) Å sikre at Borettslaget etterlever de overordnede økonomiske prinsipper som ligger til grunn for borettslagene, og som borettslagene normalt styres etter;
- 3) Å bidra til kontroll av at Borettslagets virksomhet er innrettet mot å ivareta økonomibestemmelser i overordnede regelverk som gjelder for forhold mellom andelseierne, forhold mellom andelseierne og Borettslaget, og forhold for Borettslaget utad.

§ 2 Borettslagets drift samt tjenestene som Borettslaget yter overfor andelseierne, skal være av ikke-kommersiell karakter.

§ 3 Borettslaget er en brukereid virksomhet, som innebærer at andelseierne i kraft av å være så vel Borettslagets eiere som Borettslagets brukere skal – normalt gjennom generalforsamlingen – ta stilling til saker av vesentlig økonomisk betydning for sin boligeiendom og for de medhørende forsyninger/tjenester gitt av Borettslaget.

§ 4 Fastsettelsen av og eventuelle endringer av andelseiernes økonomiske rettigheter og plikter seg imellom og overfor Borettslaget er et eieranliggende og avgjøres av generalforsamlingen, innenfor rammene satt av Lov om borettslag og andre overordnede bestemmelser som måtte gjelde.

§ 5 Styret skal sørge for at det i sin planlegging, styring og gjennomføring har rutiner mv. som bidrar til å redusere risikoen for at virksomheten har avvik fra økonomireglementet og fra de hensyn som disse bestemmelsene søker å ivareta. Tilsvarende gjelder for avvik fra økonomibestemmelser gitt i lover, vedtekter og i andre regelverk som gjelder for Borettslaget.

§ 6 Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

§ 7 Generalforsamlingen kan oppnevne en kontrollkomite med oppgave å kontrollere at virksomheten er tilpasset de overordnede krav til økonomisk styring, økonomiske rettigheter/plikter mv. som gjelder for Borettslaget. En kontrollkomite skal ha et mandat. En kontrollkomite skal bestå av to personer og eventuelt en vara. Disse velges av generalforsamlingen for en periode på ett eller to år.

§ 8 Borettslagets økonomibestemmelser – og senere endringer i disse – vedtas av generalforsamlingen.

Begrunnelse og forslag til vedtak for § 1, § 2, § 3, § 4 og § 8 i utkast til økonomireglement

Dette anses å være helt grunnleggende regler. Disse reflekterer en standard presisering/tolkning av hva som er gjeldende prinsipper samt (i § 1 og § 8) «normale» formelle satser i et reglement av denne sort.

**Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar § 1, § 2, § 3, § 4 og § 8.***

Begrunnelse og forslag til vedtak for § 5 og § 6 i utkast til økonomireglement

Disse to bestemmelsene må oppfattes som instruksjer til styret. Bemerk at § 5 omfatter andre forhold enn den type økonomistyringsbestemmelser som styret og forretningsfører ellers forholder seg til, når det gjelder de rent regnskapsmessige forhold og forvaltningen av «pengene» til borettslaget.

Vedrørende § 6: Å utarbeide en årsberetning har etter 2018 ikke vært obligatorisk for såkalte «små foretak», jf. regnskapsloven § 3-1. Universitetspensjonistenes Borettslag faller inn under denne kategorien foretak. Enkelte små foretak unnlater å utarbeide årsberetning, «fordi det ikke står i loven». Lovbestemmelsen regulerer imidlertid bare selskapets forhold til myndighetene og «omverden». Andelseierne (generalforsamlingen) kan selvsagt bestemme – for sine interne behov – at det skal utarbeides en årsberetning. I et borettslag er årsberetningen svært viktig for generell innsikt i status for selskapet. Også for å kunne utøve effektiv eierstyring, har andelseierne behov for et slikt dokument. Videre gir årsberetning nyttig informasjon for potensielle boligkjøpere, ved salg av en leilighet. Innføring av den nye bestemmelsen vil sikre andelseierne mot at en årsberetning skulle utebli.

**Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar § 5 og § 6.***

Begrunnelse og forslag til vedtak for § 7 i utkast til økonomireglement

En del borettslag og andre boligselskap oppnevner kontrollkomiteer (av og til kalt kontrollnemnd, kontrollutvalg). Det er meget krevende for en generalforsamling å påse at borettslaget etterlever de regler, ordninger og vedtak som gjelder. Dette har sammenheng både med tilgang til informasjon og det formatet man har ved avholdelse av en generalforsamling. Revisor fører kun kontroll med en brøkdel av de regler som gjelder internt og eksternt for borettslaget.

En kontrollkomite vil som oftest ha flere oppgaver enn de som står eksplisitt i utkastets § 7 første setning. Eventuelle øvrige oppgaver vil kunne presiseres i det mandatet som generalforsamlingen (senere) gir ved oppnevningen av en kontrollkomite.

**Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar § 7.***

**Styrets vurdering**

Styret deler ikke vurderingen om at borettslaget har behov for et nytt økonomireglement og anbefaler derfor andelseierne om å stemme mot forslagene.

**Forslag til vedtak, framsatt av andelseier Dag F. Hwang**

*Forslagene framgår av saksframlegget ovenfor*

Sak 12

## Fastsettelse av pris for utleie av rom

### Forslag fremmet av:

Andelseier Dag F.Hwang

### Krav til flertall

Allminnelig (50%)

### Saksredegjørelse

Forslaget fra andelseier Hwang om fastsettelse av pris for utleie av rom

### Forslag til vedtak

*Prisen for leie av overnattingsrom i 9. etasje skal være minimum kr 250 per døgn. Styret får fullmakt til å kunne sette en høyere pris, dersom kostnadene ved utleievirksomheten overstiger fastsatt minstepris.*

### Begrunnelse

Borettslaget leier i dag ut rom til overnatting i 9. etasje til en symbolsk pris. Tidligere grovanslag har vist at denne virksomheten gir et tap for borettslaget, dvs. at kostnadene ved driften (inkludert arbeidskostnader) overstiger leieinntektene. Tidligere anmodninger om mer eksakt økonomisk informasjon om denne delen av borettslagets virksomhet, og generalforsamlingens (antakelig uprotokollerte) signaler om at den ordinære boligdriften ikke skal subsidiere utleievirksomheten, ser ikke ut til å ha blitt fulgt opp.

Prisen på utleie har ligget fast i mange, mange år, kanskje over årtier. Det foreslås derfor at generalforsamlingen nå fastsetter en ny pris på utleie ved overnatting i 9. etasje, til et nivå der vi er noenlunde sikre på at kostnadene dekkes. Det bør vurderes å opprette et vedlikeholdsfond for utleielokalet, f.eks. at prisen i tillegg til å dekke løpende driftskostnader skal dekke et bidrag til vedlikeholdsfondet, f.eks. med kr 100 per døgn. Forslag til vedtak omfatter imidlertid ikke opprettelsen av et slikt vedlikeholdsfond.

Prisen bør settes for leie av rommet og ikke for antall personer som overnatter der. Borettslagets kostnader er i liten grad knyttet til antall personer, og det er heller ikke lett å holde orden på hvor mange personer som faktisk overnatter.

### **Styrets vurdering**

Når det gjelder gjesterommet, så har styret fulgt opp innspillene /signalene fra tidligere møter med andelseierne, både når det gjelder kvalitet på tilbudet, organisering av tilbudet og pris for romleie. Leieprisene vil nå bli økt slik at leieprisene i større grad dekker de faktiske kostnadene knyttet til drift og bruk av rommet. Styret er enig med andelseier Dag F. Hwang om at leieprisen bør være fast, uavhengig av antall personer som benytter rommet.

I og med at bruken av gjesterommet og fastsettelse av leiepriser fortløpende må vurderes av styret, anmodes andelseierne å stemme mot forslaget.

### **Forslag til vedtak, framsatt av andelseier Dag F. Hwang**

*Forslagene framgår av saksframlegget ovenfor*



Sak 13

## **Oppgraderinger i 9. etg – avsetning av inntil kr. 300 000,-**

### **Krav til flertall**

Alminnelig (50%)

### **Saksredegjørelse**

Fellesarealene i niende er en verdifull ressurs. Styret ønsker å forvalte denne verdien til på beste måte for alle andelseiere og beboere. Gjesterommet er nå renoveret for ca. 20.000 kroner som var 2/3 av budsjettert kostnad på grunn av økonomisk edrueighet fra arbeidsgruppen for niende etasje.

Det videre arbeidet vil være å rehabilitere møbler i selskapslokalet og lydisolere bibliotekdelen/møterom mot sør. Dette vil bli gjort så kosteffektivt som mulig. Arbeidene har et kostnadsestimat på 300 000 kr og kan finansieres uten ytterligere låneopptak. Arbeidsgruppen er i søknadsprosesser for offentlig støtte for å beholde særpreget til niende etasje.

### **Styrets forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere inntil 300 000 kr til oppgraderinger i 9. etg



Sak 14

## 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

Dagens styre består av

- Jon Petter Arntzen (valgt i 2022 for 2 år)
- Per Eilif Thorvaldsen (valgt i 2023 for 2 år) og med Ingebjørg Tilseth som vara (valgt i 2022 for 2 år)
- Kine Verdich (valgt i 2023 for 1 år) og med Marianne Skage som vara (valgt i 2023 for 1 år)

Representantene fra UiO (Kine Verdich og Marianne Skage) ble valgt for kun ett år, da dette var suppleringsvalg etter at tidligere styremedlem fra UiO fratradte sitt verv i løpet av den aktuelle valgperioden. Dette betyr at Jon Petter Arntzen, Kine Verdich, Ingebjørg Tilseth og Marianne Skage denne gangen er på valg.

Valgkomiteens forslag, som ble oversendt til styrets leder pr epost 19. mars er:

Styreleder:	Per Eilif Thorvaldsen (velges for 2 år)
Styremedlem:	Ingebjørg Tilseth (velges for 1 år)
Styremedlem:	Kine Verdich UiO (velges for 2 år)
Varamedlem:	Tor Olav Torgersen (velges for 1 år)
Varamedlem:	Marianne Skage (velges for 2 år)

#### B: Ny valgkomite

På generalforsamling 6. juni 2023 ble Arne Trengereid, Arild Christian Rustan og Solveig Aksdal valgt som medlemmer av borettslagets valgkomite.

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.

#### 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.

### Valgkomiteens forslag til vedtak

*Valg av tillitsvalgte bestemmes av generalforsamlingen med utgangspunkt i valgkomiteens innstilling som framgår av saksframlegget ovenfor.*



## VEDLEGG SAK 5

### ÅRSRAPPORT FOR 2023

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jon Petter Arntzen	Minister Ditleffs Vei 20
Styremedlem	Per Eilif Thorvaldsen	Minister Ditleffs Vei 20
Styremedlem	Kine Verdich	Dalsnaret 1 C
Varamedlem	Marianne Skage	Gråsteinveien 20
Varamedlem	Ingebjørg Tilseth	Minister Ditleffs Vei 20

#### Valgkomiteen

Solveig Johanne Aksdal	Minister Ditleffs Vei 20
Arild Christian Rustan	Minister Ditleffs Vei 20
Arne Trengereid	Kjøita 30

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### 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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

### *Organisering av styrets arbeid*

Det er i 2023 gjennomført totalt 9 styremøter og 6 møter i arbeidsutvalget. Noen av møtene i styret og arbeidsutvalget har vært digitale.

### *Drift og vedlikehold*

I vedlikeholdsplanen fra OBOS prosjekt (mottatt i 2022) ble følgende tiltak spesielt omtalt:

1. Balkonger og terrasser. Mot sør er det sprekk dobbeltbalkonger og franske balkonger mot nord har råteskader m/vanninnslag i nedre del
2. Utskiftning av vinduer i trapperom (mot nord) og fasadevask/overflatebehandling av fasadene på bygget.
3. Sanitæranlegg. Synlige visuelle skader på rør og stoppekraner. Utvidet vurdering, anbefaling om utvidet vurdering/tilstandsrapport.

Styret valgte i første omgang å gå i gang med tiltak nevnt i pkt. 1 og 2 over. Etter en konkurranse med fire tilbydere ble OBOS Prosjekt valgt for å bistå med prosjektadministrativ bistand, herunder utforming av anbudsdokumenter, utforming av HMS-systemer og byggeledelse knyttet til utvendig vedlikehold.

Som totalentreprenør for de utvendige vedlikeholdsarbeidene ble Malercompagniet AS vinteren 2023 valgt i konkurranse med to andre tilbydere. Arbeidene ble i hovedsak gjennomført i perioden mars-juni 2023 med tilfredsstillende resultat.

Av andre tiltak som er gjennomført i 2023 er:

- Utskiftning av innvendig belysning (LED)
- Montering av vannmålere som gir borettslaget store årlige besparelser i kommunale avgifter
- Nytt belegg i gang underetasje
- Løpende vedlikeholdsarbeid – både utvendig og innvendig

Det har vært en del problemer med inngangsdøren også i 2023, og tiltak vurderes fortløpende.

### *Videre planer for vedlikeholdet*

OBOS Prosjekt ble høsten 2023 engasjert av styret for å utarbeide en tilstandsrapport for vann- og avløpsrørene i bygget. Basert på tilstandsrapporten vil andelseierne kunne ta stilling til videre strategi for oppgradering/vedlikehold/utskiftning av sanitæranleggene. Dette er et stort prosjekt som krever god planlegging og forankring/beslutning hos andelseierne.

### *Trimrommet*

Trimrommet fungerer godt etter at nytt utstyr ble kjøpt inn i 2022.

### *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.

### *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. 2023 hadde borettslaget en arbeidskapital på kr. 740 232. Borettslaget hadde ved årsskiftet et lån på kr. 9 731 966, en økning på kr 3 822 991 siden 31. desember 2022. Dette skyldes låneopptak ifm. utvendig vedlikehold. Årsresultatet i 2023 etter finansposter ble negativt (kr 3 533 232).

De kraftige renteøkningene og høy inflasjon/kostnader, økte kommunale avgifter i kombinasjon med nødvendige investeringer i borettslaget i årene fremover, gjør det nødvendig med årvåkenhet og stram økonomistyring også i 2024. I denne situasjonen ser styret det som viktig å ha en god dialog med andelseierne.



### *Avtaler*

Løpende avtaler: Bjerke Eiendomsservice AS, 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.

### *Andre aktiviteter*

Det er gjennomført informasjonsmøter 23. februar og 23. mars.

Vårdugnad på uteområdene ble gjennomført med god deltagelse. Utover dette er det også i 2023 lagt ned mye frivillig innsats for å holde uteområdene i god stand.

Borettslagets 60-årsjubileum ble markert i 9. etg. torsdag 15. juni. Elbjørg fortalte litt om byggets historie og mange av beboerne hygget seg med god mat og drikke og underholdning/sang.

14. desember ble året avsluttet med julekaffe i selskapslokalet. Det har i tillegg vært gjennomført noen kulturarrangement i borettslaget.



## **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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024 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 2024, 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 2023.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 10% fra 1. juli 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

### 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 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkelt: W558H-X2TGU-510B4-BSEH2-3JLE8-4ZWIV



# 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

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 12:50:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W558H-X2TGU-510B4-BSEH2-3JLE8-4ZWIV

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>



**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>450 474</b>	<b>407 907</b>	<b>450 474</b>	<b>740 233</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 533 232	367 419	-4 346 938	426 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	10 327 762	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-6 504 771	-324 852	-369 142	-140 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>289 759</b>	<b>42 567</b>	<b>-4 716 080</b>	<b>286 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>740 232</b>	<b>450 474</b>	<b>-4 265 606</b>	<b>1 026 233</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 094 835	674 552
Kortsiktig gjeld	-354 603	-224 078
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>740 232</b>	<b>450 474</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 388 918	2 120 578	2 269 000	2 612 000
Andre inntekter	3	25 756	15 534	15 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 414 674</b>	<b>2 136 112</b>	<b>2 284 000</b>	<b>2 632 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-97 801	-106 161	-101 538	-98 500
Styrehonorar	5	-100 000	-110 000	-110 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 936	-8 511	-11 000	-10 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-105 975	-101 885	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-393 823	-71 866	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-3 876 513	-145 665	-4 841 000	-161 000
Forsikringer		-173 368	-162 161	-178 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-242 591	-282 547	-321 200	-397 000
Energi/fyring	10	-237 450	-267 441	-250 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 358	-112 344	-115 000	-137 000
Andre driftskostnader	11	-156 567	-182 773	-156 200	-194 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 525 381</b>	<b>-1 581 353</b>	<b>-6 200 938</b>	<b>-1 631 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 110 707</b>	<b>554 759</b>	<b>-3 916 938</b>	<b>1 001 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 521	3 806	0	0
Finanskostnader	13	-439 046	-191 146	-430 000	-575 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-422 525</b>	<b>-187 340</b>	<b>-430 000</b>	<b>-575 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 533 232</b>	<b>367 419</b>	<b>-4 346 938</b>	<b>426 000</b>
Udekket tap		-3 533 232	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	367 419		



## UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
<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		511	7 861
Kundefordringer		2 000	0
Trukket kassekreditt		0	0
Driftskonto OBOS-banken		676 340	261 550
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 200	1 275
Sparekonto OBOS-banken		414 784	403 866
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 094 835</b>	<b>674 552</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 578 628</b>	<b>2 158 344</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Udekket tap	16	-8 573 741	-5 040 509
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 568 641</b>	<b>-5 035 409</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 731 966	5 908 975
Borettsinnskudd	18	780 700	780 700
Annen langsiktig gjeld	19	280 000	280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 792 666</b>	<b>6 969 675</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 364	15 049
Leverandørgjeld		137 808	23 518
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000 sagt opp i 2023)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	3 743	3 726
Påløpte renter		48 260	1 424
Påløpte avdrag		11 405	0



Annen kortsiktig gjeld	21	128 023	180 361
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>354 603</b>	<b>224 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 578 628</b>	<b>2 158 344</b>
Pantstillelse	22	11 108 462	8 280 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Universitetspensjonistenes Borettslag

Jon Petter Arntzen

Per Eilif Thorvaldsen

Kine Verdich

#### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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



**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 326 794
Garasjeleie	52 800
Eiendomsskatt	9 324
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 388 918</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	8 395
Tilbakeført avsetning 2022	6 026
Regnskapskorrigeringer	35
Utleie	11 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 756</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 331
Påløpte feriepenge	-8 023
Arbeidsgiveravgift	-24 447
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-97 801</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 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 936.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-379 668
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 407
Andre konsulentonorarer	-2 749
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-393 823</b>

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

Malercompagniet Oslo AS	-3 650 116
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 650 116</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-23 032
Drift/vedlikehold VVS	-62 204
Drift/vedlikehold elektro	-75 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 187
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 528
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 835
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 300
Kostnader dugnader	-555
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 876 513</b>

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

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

Eiendomsskatt	-9 325
Vann- og avløpsavgift	-152 488
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-80 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-242 591</b>

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

Elektrisk energi	-68 796
Strøm oljefyr el.bereder	-168 654
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-237 450</b>

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

Container	-4 665
Renhold ved firmaer	-99 955
Snørydding	-30 174
Andre fremmede tjenester	-1 102
Trykksaker	-1 034
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 051
Porto	-740
Bank- og kortgebyr	-3 060
Velferdskostnader	-13 285
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-156 567</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 041
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 918
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	562
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 521</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 377
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 252
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-338 538
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-139
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 740
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-439 046</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>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>

**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 i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS boligkreditt as**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-4 678 764	
Nedbetalt tidligere	624 816	
Nedbetalt i år	4 053 948	0

**OBOS-banken AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	644 973	
Nedbetalt i år	1 855 027	0

**OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-7 308 210	
Ekstra utbetalinger 2023	-3 019 552	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	595 796	-9 731 966

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 731 966</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

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

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

---

**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	-1 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 543
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 743</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 023
Midlertidig deposita	-120 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-128 023</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	780 700
Pantelån	9 731 966
Påløpte avdrag	11 405
<b>TOTALT</b>	<b>10 524 071</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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

2023-2023	Fasaderenovering	Renovering av fasader, inkl. vinduer og balkongdører mot syd og nord
2019-2019	Bergvarme	Installering av bergvarmeanlegg
2016-2016	Heis	Installering 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.



1 Universitetspensjonistenes borettslag

**Vedtekter  
for  
Universitetspensjonistenes Borettslag**

**Org. nr. 985223491**

**Vedtatt på generalforsamling den 23. mai 2006**

**Endret på generalforsamling 11.05.2010, 10.05.2011, 22.05.2012 og 21.05.2014,  
31.03.2022**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn**

Borettslagets navn skal være Universitetspensjonistenes borettslag

**1-2 Formål**

Universitetspensjonistenes Borettslag 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. *Formålet er å skape et godt og inkluderende bomiljø.*

**1-3 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler**

Andelene skal være på kroner 100,-.

**2-2 Andelseiere**

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli andelseier eller eie en andel sammen. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Dersom en andelseier erverver flere leiligheter og fysisk slår disse sammen til en bolig, vil vedkommende likevel bare ha en stemme på generalforsamling.

Universitetet i Oslo kan erverve og eie inntil det antall leiligheter som lov om borettslag § 4-3 gir adgang til. Leilighetene skal kun benyttes som boliger for gjesteforskere som er midlertidig tilknyttet Universitetet i Oslo.

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 høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til universiteter og statlige høyskoler, herunder universitetssykehusene.

Potensielle kjøpere må kunne dokumentere skriftlig at de fyller betingelsene for å være andelseier.

Styret i borettslaget kan etter skriftlig søknad dispensere fra vilkårene når det mener det foreligger særskilt grunnlag for det.

BESKYTTET



## 2 Universitetspensjonistenes borettslag

Ektefelle/samboer som har bodd i en leilighet sammen med en andelseier, har rett til å overta andelen dersom vedkommende fortsatt bor i leiligheten når andelseieren dør eller varig flytter på institusjon.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, såfremt erverver fyller vedtektenes vilkår som andelseier. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning som andelseier ved enhver form for overdragelse kan bare gis til erverver som fyller vilkår nedfelt i pkt 2-2. Dersom erverver ikke innfrir gjeldende betingelser, kan styret pålegge salg av andelen. Som hovedregel vil styret i slike tilfeller kreve andelen solgt innen en frist på 18 måneder regnet fra det tidspunkt tidligere andelseiers bruk av boligen opphørte. Er pålegget ikke etterkommet innen gitt frist, kan andelen kreves tvangssolgt, jf borettslagslovens § 4-8.

(3) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget. UiOs andel omfatter rett til å disponere det antall boliger universitetet eier i borettslaget.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

### 4-2 Overlating av bruk

Som det fremgår av vedtektenes § 1-2 er borettslagets formål å gi andelseiere borett til eget bruk. Boligen skal altså som hovedregel benyttes av andelseieren selv, og ikke disponeres til utleieformål.

Etter skriftlig søknad kan styret likevel godkjenne at bruken av boligen overlates til andre for inntil tre år, såfremt andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Dersom

BESKYTTET



## 3 Universitetspensjonistenes borettslag

andelseier ikke fyller vilkåret om forutgående botid, vil styret normalt ikke godkjenne bruksoverlating.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens 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.

Ulovlig bruksoverlating er mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget, jf vedtektenes pkt 7-1 og 7-2.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Det innebærer at andelseier fortsatt er ansvarlig for betaling av felleskostnader, evt skader som følge av mislighold på vedlikeholdsplikt, at husordensregler etterleves m.m. Andelseier som har overlatt bruken til andre, skal underrette borettslagets styre om hvor andelseier kan nås ved behov for kontakt.

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### 4-4 Garasjer og parkeringsplasser

Styret tildeler garasje plass etter søknad fra interesserte beboere.

Som hovedregel er adgangen til å søke garasje plass forbeholdt beboere som har kontinuerlig behov for å disponere garasjen. Søkere som over lengre perioder årlig bor fast andre steder, blir prioritert etter søkere som har løpende behov for disponering av garasje plass.

Garasjer tildeles etter bo-ansiennitet, med mindre det foreligger særskilt grunn til å fravike dette kriteriet. Når en beboer ikke lenger gjør jevnlig bruk av garasje plass, opphører leieforholdet. Garasje plass kan ikke framleies av den enkelte beboer.

For å finansiere nye garasje innføres innskuddsordning. Innskuddet skal være kr. 40 000. Når et leieforhold opphører, tilbakebetales innskuddet. Beløpet skal indeksreguleres. Måned sleien skal være lavere for gamle garaSJer ENN FOR NYE. Fra 01.04. 2014 er månedsleien kr. 400 for gamle og kr. 600 for nye garasjer.

Endring av vedtekter og månedsleie skal vedtas av Generalforsamlingen. Endringer skal vedtas med 2/3 flertall.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseierens vedlikeholdsplikt innebærer først og fremst at boligen må holdes i slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som

BESKYTTET



## 4 Universitetspensjonistenes borettslag

dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, og sluk på balkonger.

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets vedlikeholds/reparasjonspunkt omfatter ikke innebygging/innkassing som andelseier selv har gjort for å skjule rør, ledninger og lignende. Dersom slike konstruksjoner må tas ned for å utbedre skader ved eksempelvis lekkasjer på gjennomgående rør, og borettslagets forsikring dekker skaden, kan andelseier selv måtte betale egenandel.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

BESKYTTET



## 5 Universitetspensjonistenes borettslag

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf lov om borettslag § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, innenfor rammene av lov om borettslag § 5-20.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel fra styret vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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.

Funksjonstiden for styret er to år, men både styreleder og øvrige medlemmer kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret er de to styremedlemmene med varamedlemmer på valg hvert sitt år (velges ikke samtidig).

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

BESKYTTET



## 8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Styret fastsetter ordensregler for eiendommen, jf lov om borettslag § 5-11 nr 4.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor krever det.

BESKYTTET



### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen gjeldende frist.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

BESKYTTET



## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag

BESKYTTET



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)