



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 096 193
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLERUD TERRASSE 2 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: 17.06.2025

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, 25.09.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		674 304	512 958
Sum inntekter		674 304	512 958
Kostnader			
Annen driftskostnad		571 409	483 713
Sum kostnader		571 409	483 713
Driftsresultat		102 895	29 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 101	700
Sum finansinntekter		1 101	700
Annen finanskostnad		414	
Sum finanskostnader		414	0
Netto finans		687	700
Resultat før skattekostnad		103 582	29 945
Årsresultat		103 582	29 945
Totalresultat		103 582	29 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 582	29 945
Sum overføringer og disponeringer		103 582	29 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 500 000	22 500 000
Sum varige driftsmidler		22 500 000	22 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 500 000	22 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 481	-1 275
Andre fordringer		11 681	14 074
Sum fordringer		28 162	12 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 635	117 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 635	117 996
Sum omløpsmidler		129 797	130 796
SUM EIENDELER		22 629 797	22 630 796

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 023	
Udekket tap			35 559
Sum opptjent egenkapital		68 023	-35 559
Sum egenkapital		113 023	9 441
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		22 500 000	22 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 500 000	22 500 000
Sum langsiktig gjeld		22 500 000	22 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 624	115 055
Annen kortsiktig gjeld		3 150	6 300
Sum kortsiktig gjeld		16 774	121 355
Sum gjeld		22 516 774	22 621 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 629 797	22 630 796



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 757413

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 096 193
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLERUD TERRASSE 2 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: 17.06.2025

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, 24.09.2025



Organisasjonsnr: 929 096 193
ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		674 304	512 958
Sum inntekter		674 304	512 958
Kostnader			
Annen driftskostnad		571 409	483 713
Sum kostnader		571 409	483 713
Driftsresultat		102 895	29 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 101	700
Sum finansinntekter		1 101	700
Annen finanskostnad		414	
Sum finanskostnader		414	0
Netto finans		687	700
Resultat før skattekostnad		103 582	29 945
Årsresultat		103 582	29 945
Totalresultat		103 582	29 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 582	29 945
Sum overføringer og disponeringer		103 582	29 945



Organisasjonsnr: 929 096 193
ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 500 000	22 500 000
Sum varige driftsmidler		22 500 000	22 500 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		22 500 000	22 500 000
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		16 481	-1 275
Andre fordringer		11 681	14 074
Sum fordringer		28 162	12 799

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 635	117 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 635	117 996

Sum omløpsmidler		129 797	130 796
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		22 629 797	22 630 796
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	68 023	
Udekket tap		35 559
Sum opptjent egenkapital	68 023	-35 559
Sum egenkapital	113 023	9 441
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	22 500 000	22 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 500 000	22 500 000
Sum langsiktig gjeld	22 500 000	22 500 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	13 624	115 055
Annen kortsiktig gjeld	3 150	6 300
Sum kortsiktig gjeld	16 774	121 355
Sum gjeld	22 516 774	22 621 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 629 797	22 630 796



Organisasjonsnr: 929 096 193
ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2120

ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ULLERUD TERRASSE 2 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:

17. juni 2025 kl. 18:00, Ullerud terrasse 2A.

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.

Annen informasjon

Se vedlegg

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orientering om Ullerud Terrasse
9. Stikkontakt ute

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERUD TERRASSE 2 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
[Navn] er valgt.

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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. 2120 Ullerud Terrasse 2 Borettslag.pdf
- 2. 2120 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. IMG_20250605_0002_NEW.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum]. 20 000 kroner

Styrets innstilling
Styret gis muligheter til å fordele inntil 20 000 kroner for styre arbeid.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder Harald Wærnhus er på valg, kan ta gjenvalg, men stiler gjerne plassen til disposisjon for andre.

Jonathan Aspelin foreslås for 2 år hvis ikke Frogn Kommune ønsker annet styremedlem.

Varamedlem foreslår gjenvalg for 1 år på: 1. Randi Standahl og 2 Kari Bråthen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Wærnhus

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Aspelin

Sak 8

Orientering om Ullerud Terrasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en orientering og ikke avstemming sak på årsmøte. Vi synes det er riktig å ta dette på årsmøte og ikke etter årsmøte. Kort fortalt har styret besluttet å si opp alle service avtaler på Ullerud terrasse. Dette i begrunnelse av Frogn kommune og at de hele tiden forholder seg til Stiftelse dokumentet som var vedlagt kjøpe kontrakt.

Vi har også fått forespørsel om filterbytte i Leilighetene, og vi redegjør for dette

Se Vedlagt informasjon

Forslag til vedtak

Dette skal ikke stemmes på, dette er en orientering.

Vedlegg

4. Protokoll styremøte Ullerud Terrasse2 Borettslag 28052025.pdf



Sak 9

Stikkontakt ute

Forslag fremmet av:

Anders Borgsjø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trenges dobbel stikk ute under tak

Styrets innstilling

Stikkontakt og utekran vil bli vurdert når vi har økonomi til det.

Forslag til vedtak

Installasjon



Styrets årsrapport

Se vedlegg



Til generalforsamlingen i Ullerud Terrasse 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullerud Terrasse 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2120 Ullerud Terrasse 2 Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG ORG.NR. 929 096 193, KUNDENR. 2120

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 441	-20 504
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		103 582	29 945
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		103 582	29 945
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		113 023	9 441
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		129 797	130 796
Kortsiktig gjeld		-16 774	-121 355
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		113 023	9 441



ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG ORG.NR. 929 096 193, KUNDENR. 2120

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	524 304	478 278	524 000	1 002 573
Andre inntekter	3	150 000	34 680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		674 304	512 958	524 000	1 002 573
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 000	-7 000	-9 750	-11 000
Forretningsførerhonorar		-38 330	-36 400	-40 000	-40 000
Konsulenthonorar		0	-344	0	-100 000
Drift og vedlikehold	5	-160 670	-49 144	-202 634	-160 501
Forsikringer		-35 871	-31 456	-35 000	-34 000
Kommunale avgifter	6	-68 481	-54 590	-60 049	-57 000
Energi/fyring	7	-142 566	-143 608	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 532	-43 092	-43 092	-43 092
Andre driftskostnader	8	-73 958	-118 079	-214 500	-137 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-571 409	-483 713	-690 025	-667 593
DRIFTSRESULTAT		102 895	29 245	-166 025	334 980
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 101	700	0	0
Finanskostnader	10	-414	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		687	700	0	0
ÅRSRESULTAT		103 582	29 945	-166 025	334 980
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 023	0		
Reduksjon udekket tap		35 559	29 945		



ULLERUD TERRASSE 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 929 096 193, KUNDENR. 2120

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	20 000 000	20 000 000
Tomt		2 500 000	2 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		22 500 000	22 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 631	5 025
Forskuddsbetalte kostnader		8 531	7 774
Driftskonto OBOS-banken		101 635	117 996
SUM OMLØPSMIDLER		129 797	130 796
SUM EIENDELER		22 629 797	22 630 796
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 5 000		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		68 023	0
Udekket tap		0	-35 559
SUM EGENKAPITAL		113 023	9 441
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	12	22 500 000	22 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 500 000	22 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 150	6 300
Leverandørgjeld		13 624	115 055
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 774	121 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 629 797	22 630 796
Pantstillelse	13	22 500 000	22 500 000
Garantiansvar		0	0
Frogn, __. __. 2025 Styret i Ullerud Terrasse 2 Borettslag			
Harald Wærnhus	Jonathan Michael Aspinall	Klaus Bjerke	

**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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	486 000
Internett	38 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	524 304

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Frogn Kommune	150 000
SUM ANDRE INNETEKTER	150 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 299
Drift/vedlikehold VVS	-33 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 703
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 369
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 054
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 670

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 581
Renovasjonsavgift	-33 900
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-68 481

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 629
Andre fyringskostnader	-55 938
SUM ENERGI / FYRING	-142 566

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-60 751
Andre fremmede tjenester	-3 459
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-452
Bank- og kortgebyr	-2 194
Velferdskostnader	-7 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 958

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	761
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINNTEKTER	1 101

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-414
SUM FINANSKOSTNADER	-414

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Tilgang 2022	20 000 000
--------------	------------

SUM BYGNINGER	20 000 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.69/bnr.440

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold (byggeår 2022).

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2022	-22 500 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-22 500 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 500 000
-----------------	------------

TOTALT	22 500 000
---------------	-------------------

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

Bygninger	20 000 000
-----------	------------

Tomt	2 500 000
------	-----------

TOTALT	22 500 000
---------------	-------------------



	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap hittil år	Budsjettfor slag 2026	Budsjett 2026
INNKREVDE FELLESKOSTNADER					
3600 Innkrevde fellekostnader	524304	1002573	218460	0	524304
Inventar	524304	1002573	218460	0	524304
Føledekostnader	36314	36314	36314	0	36314
Andre inntekter	150000	0	0	0	0
INNTEKTER					
399 Andre inntekter	150000	0	0	0	0
REVISJONSHONORAR					
671 Revisjonshonorar	0	0	0	0	0
FORETAKTILGANGREHONORAR					
670 Foretakstilgangrevisorar	0	0	0	0	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN					
673 Konsulenthonorar	0	0	0	0	0
DRIFT OG VEDL.KEHOLD					
6601 Drift/vedl.hold bygninger	-160670	-160601	-113645	0	-115000
6602 Drift/vedl.hold VVS	12299	0	0	0	20000
6603 Drift/vedl.hold elektro	31000	18750	0	0	20000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	0	12500	0	0	5000
6605 Drift/vedl.hold heiser	0	23438	0	0	10000
6608 Drift/vedl.hold fyranlegg	31703	15500	12975	0	20000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-10369	17500	4905	0	20000
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanl.	17245	12500	9529	0	20000
6614 Drift/vedl.hold gassjeleant.	56054	4375	86736	0	10000
FORSIKRINGER					
7501 Forsikring bygninger	-35871	-34000	-24355	0	-40000
KOMMUNALE AVGIFTER					
7721 Vann- og avløpsavgift	35871	34000	24356	0	40000
7724 Renovasjonsavgift	-68741	-57000	-21108	0	-70000
ENERGI / PRING					
620 Elektrisk energi	34581	32000	16633	0	35000
629 Andre fyringskostnader	33900	35000	8475	0	35000
TV-ANLEGG/BREDBAND	142566	-85000	-33524	0	-100000
6607 TV-anlegg/bredband	86629	85000	33524	0	96000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	55938	0	0	0	10000
674 Vaktskiftetjenester	-44532	-43092	-19035	0	-45000
677 Reintid ved firmar	44532	0	19035	0	45000
678 Smøring	-73958	-137000	-21511	0	-81500
679 Andre driftskostnader	0	25000	0	0	0
689 Andre lønnskostnader	60751	60000	20396	0	62000
691 Telefon, anret	0	8000	0	0	5000
777 Bank- og kortgebyr	3459	0	104	0	5000
778 Vekstskostnader	55	40000	0	0	5000
DRIFTSKOSTNADER					
DRIFTSRESULTAT	452	1500	104	0	2500
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD					
8025 Bankrenter	1101	0	856	0	0
8039 Andre renteinntekter	761	0	0	0	0
FINANSKOSTNADER					
8160 Renter leverandørgjeld	340	0	856	0	1500
FINANSPOSTER					
RESULTAT	414	0	0	0	0
ENDRING LIKVIDITET					
	687	0	856	0	1500
	103582	334980	-37692	0	22304
	103582	334980	-37692	0	22304



Protokoll styremøte Ullerud Terrasse2 Borettslag

Møtedato: 28.05.2025

Fremmøtte:

Styreleder Harald Wærnhus

Styremedlem Klaus Bjerke

Varamedlem Randi Standahl

Varamedlem Kari Bråthen

Forfall:

Styremedlem Jonathan Aspelin

Styret er dermed beslutningsdyktig ihht borettslagets vedtekter pkt. 8-3.

Saker til behandling:

1. Årsregnskap 2024
2. Innkalling til generalforsamling
3. Videre progresjon ift borettslagets etablering på sviktende grunnlag.

Sak 1. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet viser et overskudd stort kr. 102.895,- Overskuddet skyldes ekstra innbetaling av Frogn Kommune stor kr. 150.000,- etter påtrykk fra styret ifbm spørsmålet om videre drift. Uten dette ville regnskapet vist et underskudd på kr. 47.105,-

Styret vedtar enstemmig å legge frem regnskapet for 2024 for godkjenning under borettslagets generalforsamling.

Sak 2. Innkalling til årsmøte.

Styret vedtar enstemmig å kalle inn til årsmøte den 17.06.2025 kl.18.00

Styret utarbeider budsjett for 2026 som vedlegges innkallingen.

Sak 3. Videre progresjon ift borettslagets etablering på sviktende grunnlag.

Ullerud Terrasse 2 Borettslag ble stiftet 03.02.2022 av interimsstyret bestående av Roger Magnussen og Fay Rygge, begge ansatt i Frogn Kommune. Samtlige 9 andeler i borettslaget ble tegnet av Frogn Kommune, som videresolgte 8 av andelene mens leilighetene og bygget var under oppføring til kjøpere som tilfredsstillte vedtektenes pkt 2 3. avsnitt. Kjøperne ble ikke forelagt leveransebeskrivelse ihht bustadoppføringsloven ved kjøp, men fikk seg forelagt borettslagets stiftelsesdokument med vedlegg:



Stiftelsesdokumentet har følgende vedlegg:

1. Vedtekter for Ullerud Terrasse 2 Borettslag
2. Åpningsbalanse for Ullerud Terrasse 2 Borettslag
3. Uttalelse om åpningsbalansen fra PricewaterhouseCoopers AS
4. Villighetserklæring mottatt andelskapital fra PricewaterhouseCoopers AS
5. Prosjektdirektiv fra Frogn kommune
6. Tegninger over hver etasje i bygget under oppføring
7. Finansieringsplan for Ullerud Terrasse 2 Borettslag
8. Driftsbudsjett for Ullerud Terrasse 2 Borettslag

Finansieringsplan og driftsbudsjett som er lagt til grunn for kjøperne sier at fellesutgiftene er satt til kr 3.150,- pr mnd. pr andel. Samme sum er angitt som felleskostnad i kjøpekontraktene til hver enkelt kjøper. Forutsatt driftsbudsjettet gjengis:

ULLERUD TERRASSE 2 BRL - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNEKTER	SUM
Innkrevde felleskostnader	340 200
Andre inntekter	0
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	0
Styrehonorar	0
Revisjonshonorar	5000
Regnskapsføring	35 000
Konsulent og forvaltn.tjen	5570
Drift og vedlikehold	10 000
Forsikringer	15 000
Festeavgift	0
Kommunale avgifter	20 000
Kostnader sameie (utomhus, garasje med mer)	0
Energi / fyring	60 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	20 000
Andre driftskostnader	120 000
Leie av tekniske anlegg eller inst.	0
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	290 570
ÅRSRESULTAT	49 630

Forutsetninger:

Antall leiligheter 9

Felleskostnader:

- 1 - Felleskostnader 3150 pr andel pr mnd
- 2 - Kapitalkostnader (renter + avdrag) 0 pr andel pr mnd
- 3 - Digital-Tv/bredbånd 0 pr andel pr mnd



Styret finner ingen informasjon i fremlagte dokumenter før andelshavernes kjøp eller under interimsstyrets arbeid som tilsier at kjøperne skal dekke kostnader ut over de postene som er angitt over. Vi forutsetter selvsagt at interimsstyrets dokumenter er overlevert påtroppende styre i borettslaget med bakgrunn i at interimsstyret var utpekt av Frogn kommune og følgelig forutsettes skikket til å utgjøre et interimsstyre. Dette er også av betydning for nåværende styret ift det styreansvaret man har påtatt seg.

I prosjektdirektivet til Frogn kommune er hver enkelt rolle i prosjektet angitt ved navn. Det nevnes at avgåtte kommunalsjef Hilde Gunn Bjelde benektet ovenfor nåværende styre at hun var i styringsgruppen, til tross for at hun står oppført som deltager. Styret tar dette kun som en bekreftelse på hvor enkelt kommunalt ansatte kan fraskrive seg sitt ansvar. Bjelde ga samtidig styret beskjed om at hun hadde MNOK 20 til rådighet for å innløse andelene, uten at dette var politisk forankret, under et av flere møter styret har avholdt med administrasjonen.

På side 7 i prosjektdirektivet angis de punktene driftsansvarlig har ansvar for før overtagelse finner sted, overtagelse antas å være overtagelsen til Frogn kommune fra Skanska som entreprenør. Et av disse punktene var ansvar for å inngå serviceavtaler med leverandørene av de ulike tekniske installasjonen i bygget. Ingen serviceavtaler ble inngått før overtagelse, de første ble inngått ca. 6 mnd. etter overtagelse til tross for gjentagende purringer til Frogn kommune fra leverandører. Øvrige serviceavtaler har tilkommet etter nåværende styre sine forespørsler rundt de tekniske løsningene, vi tror nå alle serviceavtaler er inngått, siste avtale ble inngått våren 2024. Styret er fortsatt ikke i besittelse av FDV dokumentasjon for bygget, av den grunn kan styret ikke påberope seg å ha oversikt over tekniske løsninger eller nødvendige serviceavtaler. Styret har etterspurt FDV dokumentasjon en rekke ganger, den opplyses å befinne seg i et kommunalt digitalt arkivsystem som vi som et frittstående borettslag selvsagt ikke har tilgang til.

Gjennomføring av fullskalatester er gjennomført ift det branntekniske. Øvrig teknisk anlegg ble ikke gjennomgått i sin helhet før overlevering, dette bekreftes av at vannbåren varme ikke var tilkoblet i en av leilighetene, innstillingen av varme i denne leiligheten er nå tilfredsstillende etter sterkt påtrykk fra verge, de vergene som ikke har øvet samme påtrykk sitter med vergeansvar for en person med vannbåren gulvvarme som ikke er riktig justert. Styret tok opp manglende funksjon på varme og ventilasjon for hele bygget ved ettårsbefaringen. Dette ble avvist av Skanska som entreprenør, Frogn kommune som byggherre og selger evner ikke å ta saken videre.

Kostnaden ved inngåtte serviceavtaler dekkes på ingen måte av posten andre driftskostnader stor kr 120.000,- i Frogn Kommunes driftsbudsjett for Ullerud Terrasse 2 Borettslag.



I møte 7. februar 2024 ble styreleder fortalt av administrasjonen at kjøpene måtte ha forstått at fellesutgiftene ble langt høyere enn kr 3.150,- pr. mnd. basert på kommunestyrets vedtak datert 02.11.2020. Vedtaket ble oversendt etter møtet. Vedtaket er ikke fremlagt kjøperne hverken før eller etter kjøp av leiligheten. Dette dreier seg om Arkivsak-dok 20/00316-10 Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 23 første ledd. På side 8 i vedtaket som er unntatt offentligheten står det følgende under punktet Eiendomsdrift: Årlige kostnader knyttet til eiendomsdrift er beregnet i byggets levetid (60 år) til følgende: Kr. 1.287.877, - Tallene er hentet fra AS Bygganalyse sin rapport datert 30.01.2020. Dette betyr i praksis at fellesutgiftene pr andel skulle vært satt til kr. 11.832,- pr. mnd, for å ha en forsvarlig drift av borettslaget over tid.

De 8 andelshaverne i Ullerud Terrasse 2 Borettslag som har kjøpt sine leiligheter av Frogn Kommune mot at de selv dekker sin kapitalkostnad på kjøpesum stor MNOK 2,5 har selvsagt ingen mulighet for å betale en felles kostand på kr. 142.000,- årlig. Inndekningen av sine kostnader må andelshaverne finne via sin månedlige utbetaling av uføretrygd, de er ikke berettiget til bostøtte, nåværende kommunedirektør mente andelshaverne burde være berettiget til økonomisk sosialhjelp til livsopphold under møte 11.12.2024. Styret kan ikke se at fellesutgifter er en av postene NAV opplyser at dette skal dekke i sin oversikt, uansett kan det neppe være Frogn Kommunes intensjon å opprette et borettslag som forutsetter at andelshaverne må motta NAV støtte til nødvendig livsopphold. Kommunedirektørens utsagn bekrefter styrets syn på at borettslaget er etablert på sviktende grunnlag.

Styret tilskrev samtlige gruppeledere for de politiske partiene i Frogn Kommune den 28.11.2024, dette resulterte kun i et møte den 11.12.2024 hvor eiendomssjef, nylig påtroppet kommunalsjef og kommunedirektøren deltok. Disse ble orientert om bestemmelsene i borettslagets vedtekter, der Frogn kommune har påtatt seg ansvar for å kjøpe tilbake leilighetene etter gitte premisser. Styret ble bedt om å utarbeide 3 forslag til løsning som kommunedirektøren kunne fremme for kommunestyret. Styret har utarbeidet et skriv med 3 forslag til løsning, dette har ikke blitt fremmet for kommunestyret, men styret er kjent med at det har vært en lukket sak i formannskapet. Tilsynelatende støtter formannskapet kommunedirektørens ønske om å tilby kjøperne heving av sine kjøp, i kommunal sammenheng benevnt som å benytte seg av sin tilbakekjøpsrett, en rett de ikke har.

Styret var i møte med eiendomssjef i Frogn Kommune den 02.04.2025 hvor det kom opp et forslag om at det kunne etableres en leilighet til i bygget, nærmere bestemt der personalets møterom befinner seg. Videre ble det muntlig fremført at de så for seg å kunne tilby kjøperne heving av kjøp dersom styret kunne få samtlige andelshavere til å godta en slik heving. Styret tror ikke samtlige andelshavere/verger forstår at dette er et borettslag som vil gå konkurs dersom det ikke gjøres drastiske grep, styret kan ikke



pålegge noen å godta heving. Det er heller ikke styrets oppgave å utøve et utilbørlig press ovenfor de som ikke forstår situasjonen. Hver enkelt har inngått individuelle kjøpskontrakter med Frogn kommune og må også behandles individuelt. Styrets syn ble formidlet til Frogn kommune under møtet.

Den 7. april mottok styret mail fra Eiendomssjef Dan Broen som også inneholdt en videresendelse av mail fra kommunedirektøren, der gjentas ombygging til en leilighet til i borettslaget:

Forslag til løsning:

- Kommunen etablerer en ny leilighet i dagens kontor.
- Kontor integreres i personalrom. En garderobe må da flyttes ned til et av de to vaskerommene i kjelleren (i følge personalet holder det med ett vaskerom).
- Kommunen står fritt til å velge å leie ut eller selge den nye leiligheten.
- Alle beboere signerer på at kommunen fritt kan etablere den nye leiligheten som egen seksjon.
- Bidrag fra hver seksjon settes til 4500 pr. mnd.
- Kommunen betaler sameiet årlig følgende:
 - o $12000 \cdot 12 = 144\ 000$ som er leieinntekter vi forventer av ny leilighet. Vi tar alle kostnader ved ombyggingen.
 - o $4500 \cdot 12 = 54\ 000$ felleskostnad for den nye leiligheten.
 - o $6750 \cdot 12 = 81\ 000$ felleskostnad for kommunens del + ekstra bidrag.
 - o I sum gir dette borettslaget 278 000 i bidrag fra kommunen hvert år.

Med vennlig hilsen

Georg Smedhus

Kommunedirektør

Forslaget innebærer at felleskostnadene settes til kr 4.500,- for samtlige andeler videre, noe som er betydelig høyere enn oppgitt ved salg til andelshaverne. Kommunene skal stå fritt til å selge leiligheten så det blir meningsløst å kalkulere med leieinntekter fra leiligheten for borettslaget. Merinntekten i løsningsforslaget for borettslaget blir kr 81.000,- ikke kr 278.000,-

En merinntekt på kr 81.000,- årlig for borettslaget hjelper ingen ting når det reelle beløpet som bør hentes inn årlig er kr. Kr. 1.287.877,-

Styret gjentok sitt ønske om å finne en løsning for kostander som ikke er inntatt i driftsbudsjettet ved stiftelsen av borettslaget under møtet den 02.04.2025. Hovedsakelig knyttet opp mot tekniske løsninger med hovedbase i det tekniske rommet. Eiendomssjefen skriver den 07.04.2025 at han skal se på løsninger for å følge opp teknisk



rom, videre skriver han, la oss snakke sammen mot slutten av uken. Siden 07.04.2025 har styret ikke hørt noe mer, i skrivende stund passerer vi 28.05.2025.

Styret i Ullerud Terrasse 2 Borettslag konstaterer at hverken administrasjonen eller politikerne i Frogn kommune har noen reelle tanker om at det skal ryddes opp i den håpløse situasjonen de har bragt 8 psykisk utviklingshemmede inn i.

Styret har en handlingsplikt når borettslaget går mot konkurs. Våre forsøk på å nå frem til en løsning med Frogn kommune som har konstruert borettslaget for konkurs, ansees mislykket.

Følgende handlingsplan vil legge grunnlaget for styrets videre arbeid:

1. Alle servicekontrakter sies opp.
2. Samtlige muligheter for andre besparelser vil bli gjennomført.

Konsekvenser av styrets handlingsplan vil bli at kun tvingende nødvendige reparasjoner vil bli gjennomført. Er nødvendige repesjoner kostnadskrevende må andre løsninger iverksettes. Størst sannsynlighet for problemer ligger i varmeanlegget i bygget, enkle reparasjoner kan gjøres, men kommer det større behov, må det settes opp panelovner i leilighetene, noe som for øvrig vil oppleves som positivt for flere ift dagens løsning. Fellesarealer må selvsagt varmes opp i en slik grad at ikke vannrør fryser. Stopper heisen, så blir den stående. Ventilasjonen tilknyttet 1. etasje gjøres det ikke mer med.

Borettslaget har ikke økonomi til å bære disse kostnadene videre, dersom Frogn kommune skulle ønske å påta seg kostnadene vil styret godta dette. Kommunedirektøren og påtroppende kommunalsjef ble orientert om denne løsningen under møte 11.12.2024 så styret antar at Frogn kommune allerede har orientert sine ansatte i bygget.

Det vil være fullt ut mulig å bebo leilighetene lenge selv om enkeltfunksjoner i bygget etter hvert vil stoppe opp. Ved et eller annet tidspunkt vil andelshaverne ønske å forlate sine boliger. Boligene vil da være vanskelige eller umulige å selge til andre, dette er ikke en konsekvens av styrets handlingsplan. Selger av leilighet i Ullerud Terrasse 2 Borettslag vil ved salg i dag måtte fremlegge informasjon om felleskostnadene i borettslaget, dersom en potensiell kjøper ikke forstår informasjonen ville en finansieringskilde ha nektet finansiering.

Salg av andel/leilighet i borettslaget løses ved å påberope seg vedtektenes pkt 2-2 3. avsnitt:

Frogn kommune har tildelingsrett iht. pkt. 2-1 (4). Ved et hvert eierskifte må erververen først godkjennes av Frogn kommune for å få rett til å bruke boligen. Ved andelseiers flytting eller dødsfall må det sendes skriftlig varsel til kommunen om at boligen er ledig for tildeling. Dersom andelen ikke er solgt og overtatt av ny kjøper innen 6 måneder fra



kommunen mottok skriftlig varsel, plikter kommunen å kjøpe andelen med umiddelbart oppgjør og overtakelse.

Prisdannelsen på leiligheten er også vedtektsbestemt, nærmere bestemt under pkt 2-2.2. avsnitt:

Omsetningsprisen for boligene skal fastsettes ved at kjøpesum/innskudd andelen ble kjøpt for reguleres med prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Frogn. Det skal i tillegg gjøres et påslag for oppgradering/påkostning utført av selger, og/eller fradrag for slitasje på boligen i selgers eiertid. Selger/andelseier skal innhente og bekoste takst fra autorisert takstmann for vurdering av påslag/fradrag. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen i dens eiertid, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrukk i salgsprisen.

Styret kan ikke se at Frogn kommune har lagt noen andre forutsetninger for prisberegningen enn tilstanden på selve andelen/leiligheten.

Styrets handlingsplan er så dyptgripende at styret finner det riktig å fremlegge styreprotokollen i sin helhet for andelshaverne ved innkalling til generalforsamling i 2025.

Styret finner det også riktig å sende styreprotokollen til gruppelederne for de politiske partiene i Frogn Kommune, samt til de nåværende ansatte i Frogn Kommune som har deltatt i møter med styret i borettslaget.

Styret er av den formening at handlingsplanen ivaretar borettslaget på best mulig måte, samt at styret ivaretar sitt styreansvar.

Oppsummert:

1. Styret konstaterer at både kjøperne av andeler og styret er lurt av Frogn kommune hva angår kostandene i borettslaget. Borettslaget er konstruert for konkurs.
2. Frogn kommune viser ingen vilje til å ta sitt ansvar ovenfor hverken kjøperne eller borettslaget.
3. Styret vil arbeide videre etter følgende handlingsplan:
Alle servicekontrakter sies opp.
Samtlige muligheter for andre besparelser vil bli gjennomført.

Styret vedtar enstemmig handlingsplanen i sin helhet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 2120 Selskapsnavn: ULLERUD TERRASSE 2 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
E-post: oef@obos.no

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