



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 565 158
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 931 874	28 258 597
Sum inntekter		31 931 874	28 258 597
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		6 079 591	5 591 174
Sum kostnader		6 322 309	5 833 892
Driftsresultat		25 609 565	22 424 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 646	7 497
Sum finansinntekter		15 646	7 497
Annen finanskostnad		8 173 741	4 675 882
Sum finanskostnader		8 173 741	4 675 882
Netto finans		-8 158 095	-4 668 385
Resultat før skattekostnad		17 451 471	17 756 321
Årsresultat		17 451 471	17 756 321
Totalresultat		17 451 471	17 756 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 451 471	17 756 321
Sum overføringer og disponeringer		17 451 471	17 756 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 656 622	638 587 932
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 455	45 973
Sum varige driftsmidler		638 688 077	638 633 905
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		219 630	155 152
Sum finansielle anleggsmidler		219 630	155 152
Sum anleggsmidler		638 907 707	638 789 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			679
Andre fordringer		492 739	1 062 491
Sum fordringer		492 739	1 063 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257 717	550 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257 717	550 366
Sum omløpsmidler		2 750 455	1 613 537
SUM EIENDELER		641 658 162	640 402 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		720 000	720 000
Sum innskutt egenkapital		720 000	720 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		144 401 492	126 950 021
Sum opptjent egenkapital		144 401 492	126 950 021
Sum egenkapital		145 121 492	127 670 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 144 802	192 819 460
Øvrig langsiktig gjeld		319 414 186	319 354 380
Sum annen langsiktig gjeld		494 558 988	512 173 840
Sum langsiktig gjeld		494 558 988	512 173 840
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		976 394	37 507
Leverandørgjeld		1 001 288	521 225
Sum kortsiktig gjeld		1 977 682	558 732
Sum gjeld		496 536 670	512 732 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		641 658 162	640 402 593



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370630

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 565 158
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 931 874	28 258 597
Sum inntekter		31 931 874	28 258 597
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		6 079 591	5 591 174
Sum kostnader		6 322 309	5 833 892
Driftsresultat		25 609 565	22 424 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 646	7 497
Sum finansinntekter		15 646	7 497
Annen finanskostnad		8 173 741	4 675 882
Sum finanskostnader		8 173 741	4 675 882
Netto finans		-8 158 095	-4 668 385
Resultat før skattekostnad		17 451 471	17 756 321
Årsresultat		17 451 471	17 756 321
Totalresultat		17 451 471	17 756 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 451 471	17 756 321
Sum overføringer og disponeringer		17 451 471	17 756 321



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	638 656 622	638 587 932
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	31 455	45 973
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	638 688 077	638 633 905
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	219 630	155 152
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	219 630	155 152
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	638 907 707	638 789 056
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		679
-----------------	--	-----

Andre fordringer	492 739	1 062 491
------------------	---------	-----------

Sum fordringer	492 739	1 063 171
----------------	---------	-----------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 257 717	550 366
-------------------------------------	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 257 717	550 366
---	-----------	---------

Sum omløpsmidler	2 750 455	1 613 537
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	641 658 162	640 402 593
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	720 000	720 000
Sum innskutt egenkapital	720 000	720 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	144 401 492	126 950 021
Sum opptjent egenkapital	144 401 492	126 950 021
Sum egenkapital	145 121 492	127 670 021
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	175 144 802	192 819 460
Øvrig langsiktig gjeld	319 414 186	319 354 380
Sum annen langsiktig gjeld	494 558 988	512 173 840
Sum langsiktig gjeld	494 558 988	512 173 840
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	976 394	37 507
Leverandørgjeld	1 001 288	521 225
Sum kortsiktig gjeld	1 977 682	558 732
Sum gjeld	496 536 670	512 732 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	641 658 162	640 402 593



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 697

Portalen Lillestrøm Borettslag



Velkommen til årsmøte i Portalen Lillestrøm 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:

21. mars 2024 kl. 18:00, Formannskapssalen, Lillestrøm Rådhus.

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.

Viktig informasjon

Generalforsamlingen vil finne sted i formannskapssalen på Lillestrøm rådhus, Jonas Lies gate 18. Det vil bli servert kaffe/te/vann og noe enkelt å bite i.

Etter generalforsamlingen vil det kl. 20:30 avholdes et beboermøte på samme sted. I beboermøtet vil GK og Portalen Boliger AS/OBOS informere om ventilasjonssaken, og det vil bli anledning til å stille spørsmål.

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. Vedtektsendring – Andelseiernes vedlikeholdsplikt
8. Innkommet forslag: Gransking av Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret
9. Innkommet forslag: Gransking av saksbehandling/avtaler ventilasjonen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Portalen Lillestrøm 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Thorud 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 Anders Trætteberg 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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 697 Portalen Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 212 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 212 000.



Sak 7

Vedtektsendring – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes paragraf 5-1 "Andelseiernes vedlikeholdsplikt" er uklare når det gjelder andelseiers ansvar for vedlikehold av gulv/vegger på terrasser og balkonger. Det foreslås et tillegg i vedtektene som tydeliggjør hvilket ansvar andelseiere har.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges bak eksisterende tekst i vedtektenes paragraf 5-1 punkt (1): "De andelseiere som har terrasser og/eller balkonger med impregnerte gulvbord, har ansvar for vanlig vedlikehold. Borettslaget står for utskifting. De andelseiere som har trepanel på ytterveggen på terrasse eller balkong har ansvar for at disse overflatene blir malt. Det gjelder også beboers side av skillevegger mellom andelene. Det er kun maling utlevert av styret som skal brukes på disse. Terrasser omfatter både terrasser på takhagen og takterrasser i 6., 7. og 8. etasje."

Sak 8

Innkomet forslag: Gransking av Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret

Forslag fremmet av:

Per Erik Hverven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse (fra Vedlegg «Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF»):

Styret har et vesentlig ansvar i forhold til vedlikehold og innrapporteringer. Det man kan slå fast, er at Styret har unnlatt å innrapportere skader på bygget i forhold til garantitiden på 5år. Dette er betydelige skader som styret har blitt gjort kjent med lenge før garanti tidens utløp. Styret faktisk undersøkte informasjon om dette til generalforsamlingen i 22. Videre har Styret unnlatt både å besvare, og unnlatt å gjøre nødvendig vedlikehold på bygningen etter klage fra beboere. VEDLEGG,1. (underskrift fra beboere.) Vi prater her om foreløpige anslåtte kostnader på godt over 4millioner kroner. Styret har med det handlet aktlaus og påført både laget og eiere et betydelige tap. Et krav rettet mot styret er grunnet i borettslagsloven Kap.12 Skadebot - skadebotansvar. §.12-1) Til orientering er *krav allerede oversendt Styret. VEDLEGG; 2. 5 sider (Rapport befaring av innrapporterte skader og manglende vedlikehold)*

Styrets innstilling

Styret mener at i stedet for å bruke penger på gransking, så engasjerer vi profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Vi bruker forslagsstillers punkter i vedlegg 2 som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Vi samler medgått tid og materiell for utbedring av mangler i en faktura. Denne fakturaen videresender vi til OBOS/Veidekke og ber om at de dekker beløpet i sin helhet på grunn av mangler som er forsøkt utbedret tidligere eller som ikke er utført.



Hvis OBOS/Veidekke aksepterer å betale dette, er saken løst. Hvis OBOS/Veidekke ikke aksepterer å betale dette, da er alle punktene reparert av profesjonelle håndverkere. I gitt tilfelle vil kostnadene på dette arbeide være langt lavere enn en eventuell kostnad på granskning som kan bli høyere enn faktura beløpet.

Kostnader for vedlikehold vil måtte dekkes av borettslaget. Styret jobber med en avveining av hva slags vedlikehold vi kan utføre selv som beboere, og hva vi må sette bort til profesjonelle håndverkere. Dugnadshjelp vil være viktig for å redusere kostnadene.

Forslagsstiller tar også opp vedlikehold og utbedring av mangler i garasjekjelleren. Siden garasjekjelleren er sameiets (Jernbanegata Lillestrøm ES) ansvar, vil styret på vegne av borettslaget ta opp vedlikehold og mangler med sameiet. Videre vil styret presisere at ventilasjonssaken ikke er et tema for styret i denne saken, den er en pågående reklamasjonssak som styret svarer på i sak 9.

Ellers vil vi kommentere to påstander i forslagsstillers saksframstilling. For det første påstår forslagsstiller (se vedlegg 2) at det ble levert et signert skriv fra beboere til generalforsamlingen i mars 2023. Dette skrevet, som er udatert (se Vedlegg 1), mottok ikke det forrige styret. Vi tok derfor kontakt med forslagsstiller for å få vite hvordan det signerte skrevet skal ha blitt levert. Forslagsstillers sier at det ble levert fysisk (ikke av ham, for han var i utlandet), men vi fikk ingen navn på hvem som leverte det. Som sagt, det forrige styret mottok ikke skrevet.

Vi vil også kommentere påstanden om at styret i juni 2022 «underslo» informasjon til generalforsamlingen 8. juni 2022. Det er feil at informasjon ble underslått. Den «informasjonen» styret mottok, var tre spørsmål fra Hverven. Styret besluttet at disse spørsmålene skulle svares ut på beboermøtet i etterkant av generalforsamlingen.

Styret avviser forslag til vedtak. I stedet for å bruke penger på granskning, så engasjerer styret profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Per Erik Hvervens punkter i vedlegg 2 brukes som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Styret vil på generalforsamlingen informere om de økonomiske konsekvensene av å vedta granskning.

Forslag til vedtak

Det igangsettes granskning av forvaltningen av laget i henhold til borettslagslova § 7-14 (1) (2) framlegg om granskning.

Vedlegg

2. Vedlegg Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF.pdf
3. Vedlegg 1 til sak 8 på GF.pdf
4. Vedlegg 2 til sak 8 på GF.pdf

Sak 9

Innkomet forslag: Granskning av saksbehandling/avtaler ventilasjonen

Forslag fremmet av:

Per Erik Hverven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Begrunnelse (fra Vedlegg «Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF»):

I forhold til ventilasjonen i T-12, så har det vært en konstant klage fra beboere om at anlegget ikke fungerer. Stadig ny unnskyldninger fra OBOS og GK. Det man kan slå fast er at anlegget aldri har tilfredsstillt god ventilasjon i hverken leiligheter eller korridorer. Styret som ansvarlige, obos og GK som leverandører, har flere ganger blitt fortalt at det ikke er ventilasjon i korridorene, og at den forsvant når OBOS og GK gjorde om ventilasjonen i leilighetene 2019 for å tilfredsstillte kravene i TEK-10 om god ventilasjon. De har ikke villet ta prøver. De har unnvært å svare på spørsmål vedr. luften i korridorene. Om de skulle ha begått en slik handling, har de handlet i strid med norsk lov, og utsatt beboere for lidelse over flere år. NB! *Min leilighet ble under siste kontroll i år 21 ikke godkjent. Se VEDLEGG. 3-(Rapport kontroll)*. Det har blitt klaget både til Styret og Obos, men ingen ting har blitt gjort. *Jeg sitter fortsatt med en leilighet som ikke tilfredsstillt kravene i TEK-10, og har mat os etc.*

Styrets innstilling

Det har vært klager på ventilasjonsanlegget (spesielt i Tærudgata 12) over flere år. Klagen toppet seg vinteren 2022-2023 da det i tre perioder i desember og januar var spesielt kaldt ute. Styret henvendte seg den gang til OBOS og fikk deres støtte til at ventilasjonsanlegget måtte utbedres. OBOS engasjerte en VVS-ingeniør fra OBOS prosjekt som har styrt og koordinert arbeidet med utbedring av ventilasjonsanlegget fram til nå. Fra januar 2023 har altså svikten i ventilasjonsanlegget vært håndtert som en reklamasjonssak.

Per nå er ikke problemene med ventilasjonsanlegget løst, men fra høsten 2023 da GK Norge avdeling Romerike fikk ny ledelse, har GK intensivert arbeidet med å løse problemene. Se kapitlet om «Styrets arbeid» i årsrapporten for 2023 for mer informasjon om arbeidet med ventilasjonsanlegget.

Styret mener at det vil være galt å starte en gransking av ventilasjonsanlegget i situasjonen vi har nå:

- OBOS støtter arbeidet med å få utbedret ventilasjonsanlegget slik at TEK10-forskriftene tilfredsstilles
- GKs ledelse ved avdeling Romerike støtter arbeidet og bruker ressurser for å finne en løsning på problemene.

Styrets oppfatning er at den pågående reklamasjonssaken må fortsette og at styret selv må eie denne saken. En gransking vil forstyrre og kan også ødelegge reklamasjonssaken.

Styret ønsker åpenhet og god informasjon i ventilasjonssaken. Beboerne inviteres derfor til et beboermøte i etterkant av generalforsamlingen. Der vil OBOS og GK informere om framdriften i ventilasjonssaken. De svarer også på spørsmål.

Styret avviser forslag til vedtak. Det inviteres til beboermøte i etterkant av generalforsamlingen. Styret vil på generalforsamlingen informere om de økonomiske konsekvensene av å vedta gransking.

Forslag til vedtak

Det igangsettes gransking av ventilasjonen herav spesifikt; All saksbehandling, godkjenninger og inngåtte avtaler mellom OBOS, GK, STYRET og styrets 3.part.i henhold til borettslagsloven § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking.

Vedlegg

5. Vedlegg 3 til sak 9 på GF.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Rimmereide

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Adriana Cvjetkovic
- Elin Dale

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ole Erik Hedenstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- August Bergum
- Johanna Bent

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Tore Falkenås

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Erik Hedenstad



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Adriana Cvjetkovic



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12
Nestleder	Glenn Rimmereide	Kanalveien 6
Styremedlem	Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12
Styremedlem	Elin Dale	Kanalveien 4
Styremedlem	Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6
Varamedlem	Maj Britt Amador	Kanalveien 6
Varamedlem	Jan Tyskeberg	Kanalveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole Erik Hedenstad Tærudgata 12

Varadelegert

Adriana Cvjetkovic Tærudgata 12

Valgkomiteen

Tore Falkenås Tærudgata 12
Birgit Misfjord Kanalveien 6
Kai-Terje Thoresen Kanalveien 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post portalenbrl@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Portalen Lillestrøm Borettslag

Borettslaget består av 144 andelsleiligheter.

Portalen Lillestrøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915565158, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

81 2477

Første innflytting skjedde i 2017. Tomten ble kjøpt i 2016.

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.



Portalen Lillestrøm Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter, tv-anlegg og bredbånd samt drift og vedlikehold (primært maling/dugnad).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentetøkninger enn forventet.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Kommunale avgifter er budsjettet i henhold til den informasjonen som forelå på det tidspunktet budsjettet ble vedtatt.

Energikostnader

Energikostnadene har stabilisert seg på et jevnt høyt nivå.

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 Portalen Lillestrøm Borettslag.

Lån

Portalen Lillestrøm Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24 og 3,84% reduksjon av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Jernbanegata Eierskesjonssameie

Borettslaget er medeier i sameiet Jernbanegata Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Portalen Lillestrøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portalen Lillestrøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG ORG.NR. 915 565 158, KUNDENR. 697

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 054 805	1 622 129	1 054 805	772 773
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	17 451 471	17 756 321	2 466 200	2 189 200
Tilbakeføring av avskrivning	15 14 518	14 518	14 500	14 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 830 020	0	-302 000	-1 868 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -15 844 638	-18 454 460	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-4 672	-772	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-68 691	117 069	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-282 032	-567 324	2 178 700	335 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	772 773	1 054 805	3 233 505	1 108 473
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 750 455	1 613 537		
Kortsiktig gjeld	-1 977 682	-558 732		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	772 773	1 054 805		



PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG ORG.NR. 915 565 158, KUNDENR. 697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		10 003 761	4 674 778	9 166 408	11 107 512
Innkrevde felleskostnader	2	6 081 527	5 128 367	6 076 592	6 958 488
Ladeinntekter EL-bil		0	992	0	0
Andre inntekter	3	1 948	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		16 087 236	9 804 137	15 243 000	18 066 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-30 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-215 000	-200 000
Avskrivninger	15	-14 518	-14 518	-14 500	-14 500
Revisjonshonorar	6	-11 500	-10 875	-9 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-188 710	-181 100	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-39 614	-55 640	-50 000	-80 000
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-28 800
Drift og vedlikehold	8	-762 154	-585 270	-650 000	-810 000
Forsikringer		-336 130	-303 124	-335 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-2 166 861	-1 874 521	-2 045 000	-2 220 000
Kostnader sameie	23	-386 350	-535 749	-455 000	-455 000
Energi/fyring	10	-901 996	-959 686	-958 000	-946 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 062	-633 139	-670 000	-790 000
Andre driftskostnader	11	-512 413	-423 269	-446 500	-485 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 322 309	-5 833 892	-6 096 800	-6 642 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 764 927	3 970 246	9 146 200	11 423 200
Innbetalt andel fellesgjeld		15 844 638	18 454 460	0	0
DRIFTSRESULTAT		25 609 565	22 424 706	9 146 200	11 423 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 646	7 497	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-8 173 741	-4 675 882	-6 685 000	-9 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 158 095	-4 668 385	-6 680 000	-9 234 000
ÅRSRESULTAT		17 451 471	17 756 321	2 466 200	2 189 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 451 471	17 756 321		



PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG ORG.NR. 915 565 158, KUNDENR. 697

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	561 570 109	561 570 109
Tomt		77 000 000	77 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	86 513	17 823
Andre varige driftsmidler	15	31 455	45 973
Miljøbankkonto, øremerket		219 630	155 152
SUM ANLEGGSMIDLER		638 907 707	638 789 056
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	679
Forskuddsbetalte kostnader		197 745	359 655
Andre kortsiktige fordringer	16	146 207	242 819
Energiavregning	21	148 786	460 018
Driftskonto OBOS-banken		1 881 186	528 029
Driftskonto OBOS-banken II		18 499	18 398
Sparekonto OBOS-banken		357 076	3 024
Sparekonto OBOS-banken II		956	916
SUM OMLØPSMIDLER		2 750 455	1 613 537
SUM EIENDELER		641 658 162	640 402 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 5 000		720 000	720 000
Annen egenkapital	17	144 401 492	126 950 021
SUM EGENKAPITAL		145 121 492	127 670 021
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	175 144 802	192 819 460
Borettsinnskudd	19	319 200 000	319 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	214 186	154 380
SUM LANGSIKTIG GJELD		494 558 988	512 173 840

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	1 001 288	521 225
Påløpte renter	814 529	37 507
Påløpte avdrag	161 865	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 977 682	558 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	641 658 162	640 402 593

Pantstillelse	22	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	23	121 923	110 966

Lillestrøm, 14.02.2024

Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

Ole Erik Hedenstad /s/

Adriana Cvjetkovic /s/

Elin Dale /s/

Lasse Mørkhagen /s/

Glenn Rimmereide /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKSkonto

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 848 504
Garasjeleie	149 250
Strøm elbil	74 750
Avregning strøm el-bil	4 623
Parkeringsleie	3 200
Ekstra kjellerbod	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	9 653 474
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	350 287
Overført til kapitalkostnader	-10 003 761
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 081 527

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Overføring av tilskudd fra miljøkonto	1 948
SUM ANDRE INNTEKTER	1 948

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 801, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 301
SUM KONSULENTHONORAR	-39 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 991
Drift/vedlikehold VVS	-24 691
Drift/vedlikehold elektro	-72 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 272
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-624
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-164 913
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 125
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-762 154

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-426 246
Vann- og avløpsavgift	-1 226 247
Renovasjonsavgift	-514 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 166 861

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-414 713
Fjernvarme	-487 283
SUM ENERGI / FYRING	-901 996

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

Lokalleie	-1 688
Container	-13 901
Driftsmateriell	-4 586
Lyspærer og sikringer	-44 113
Vaktmestertjenester	-122 910
Renhold ved firmaer	-263 790
Andre fremmede tjenester	-36 483
Trykksaker	-1 695
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 801
Andre kontorkostnader	-5 181
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-4 670
Konstaterte tap	-575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-512 413

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 764
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINTEKTER	15 646

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 173 741
SUM FINANSKOSTNADER	-8 173 741

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	561 400 000
Kostpris/bokført verdi 2019	170 109
SUM BYGNINGER	561 570 109

Tomten ble kjøpt i 2016
Gnr.81/bnr.2477

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

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

Kostpris	101 625
Avskrevet tidligere	-55 652
Avskrevet i år	-14 518
	31 455
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 455

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 518
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	133 707
Viderefakturerte fakturaer	12 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	146 207

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 617 990
Egenkapital fra IN tidligere	126 380 540
Egenkapital fra IN 2023	15 844 638
Reduksjon EK fra IN	-1 470 689
SUM ANNEN EGENKAPITAL	144 372 479

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-319 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 830 020
Nedbetalt tidligere, IN	126 380 540
Nedbetalt i år, IN	15 844 638
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-175 144 802

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.03.2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

Opprinnelig 2016	-319 200 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-319 200 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-214 186
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-214 186

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 374 326
SUM INNETEKTER	-1 374 326

KOSTNADER

Techem	91 800
Fjernvarme	1 431 313
SUM KOSTNADER	1 523 112

SUM ENERGIAVREGNING	148 786
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	319 200 000
Pantelån	175 144 802
Påløpte avdrag	161 865
Beregnete IN-forpliktelser	140 754 489
TOTALT	635 261 156

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	561 570 109
Tomt	77 000 000
TOTALT	638 570 109

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 36/100 deler (seksjon 2) av Jernbanegata Lillestrøm ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 121 923.

Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret hadde 13 ordinære styremøter i perioden april 2023 frem til årets generalforsamling, samt et budsjettmøte i oktober 2023 og et regnskapsmøte i februar 2024. I tillegg var det betydelig kommunikasjonen mellom styremedlemmene digitalt gjennom e-post, SMS og telefon.

For å gjøre styrearbeidet mest mulig effektivt var arbeidsoppgavene fordelt mellom styremedlemmene. I styremøtene ble utvalgte saker tatt opp, spesielt de sakene som krevde oppfølging over tid. I tillegg ble styremøtene brukt til gjensidig informasjon.

Under konstitueringen ble Glenn Rimmereide valgt som nestleder. Varamedlemmene deltok fast i styremøtene, noe som fungerte bra. Ved fast deltagelse fikk varamedlemmene bedre innsyn i styrets arbeid. Videre brukte styret varamedlemmene til noen få utvalgte oppgaver.

Styret mottok et stort antall henvendelser fra andelseierne gjennom året, både gjennom meldinger på Vibbo, e-post til styret og på annen måte. Spesielt var antall henvendelser fra beboere til styret på Vibbo stor. Antall saker som beboere tok opp med styret på Vibbo siden forrige generalforsamling, var opp mot 200.

Styret håndterte fire forsikrings saker i 2023, hvorav tre er vannskader. Mer om vannskadene i eget avsnitt.

Delegasjon

Godkjenning av nye andelseiere og godkjenning av bruksoverlating (utleie) er delegert til styreleder. I saker hvor styreleder er i tvil eller hvor et avslag er aktuelt, legges saken fram for styret.

Kommunikasjon og bomiljø

Styret har som strategisk mål å forbedre bomiljøet i borettslaget. Styret har derfor også i inneværende periode hatt søkelys på misnøyen enkelte beboere i borettslaget uttrykker. Styret tar gjerne imot kritiske tilbakemeldinger, men styret må kunne forvente at kommunikasjonen mellom beboere og styret skjer på en god og konstruktiv måte.

En beboer stevnet borettslaget til forlikrådet i juni 2023. Se nyheten om forlikssaken som ble publisert i desember 2023 på Vibbo.

Styret la i desember 2022 ut en nyhet om bruk av oppslag på Vibbo. Budskapet var at oppslag er beskjedne og informasjon som sendes av en beboer til alle andre beboere. Videre var budskapet at meldinger (meldinger i Vibbo-appen), evt. e-post, brukes for å kommunisere mellom styret og hver enkelt beboer om saker som gjelder beboerens egen leilighet. Styret har i alle nyhetsbrev til beboerne i 2023 gjentatt budskapet om at styret kontaktes via vibbo.no eller ved å skrive e-post til styret. Styret er fornøyd med at dette fungerer bra, og spesielt det at antall henvendelser på Vibbo er stor.

Styret har også forbedret Vibbo ved å legge inn nye temaer, bla. forslagskasse, innmelding av feil eller mangler og gulvvarme. Styret har planer om å publisere flere nye temaer.

Styret har som mål at det skal være en god og hyppig informasjonsformidling til beboerne. Styret publiserte nyhetsbrev i månedene juni, september, oktober, desember og januar 2024, og planlegger ett i februar/mars (2024). Styret informerte også om andre saker, spesielt om økonomiske temaer:

- Nyheter om renteendringer
- Nyhet om økning av felleskostnader fra og med 1. januar 2024, med en oversikt over de kostnader som øker mest.
- Nyhet om lavere felleskostnader i borettslaget fra og med 1. februar 2024

Økonomi

Økonomien ble forbedret i 2023 i forhold til 2022. Til tross for en reduksjon i disponible midler i 2023 har det blitt gjort flere grep for å bedre likviditeten i borettslaget. Blant annet sender nå Lillestrøm kommune ut månedlige fakturaer, og i 2024 blir det også månedlige fakturaer for TV/bredbånd (altså ikke kvartalsvis faktura).

Regnskapet for 2023 er gjort opp med et årsresultat på kr **1 606 833,- etter korrigeringer** for ekstraordinære innbetalinger på individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Det vises ellers til regnskapet for 2023.

På bakgrunn av økte kommunale avgifter og økte driftskostnader vedtok styret å øke felleskostnadene med 15 % fra 01.01.2024. Kostnader som er budsjettert økt med mer enn 10% sammenlignet med 2023 er:

- Kommunale avgifter er lagt inn med 16,77% (fra 2 045 000 til 2 457 000)
- Drift og vedlikehold er økt med 19,75% (fra kr 650 000 til kr 810 000). Økningen gjelder underpostene bygninger, utvendig anlegg, og heis.
- Forsikringer er lagt inn med ca. 10% (fra 335 000 til 370 000)
- TV/Bredbånd er lagt inn med 15,19% (fra 670 000 til 790 000)

Da Lillestrøm kommunestyre vedtok vesentlig lavere kommunale avgifter enn budsjettert, bestemt styret å redusere felleskostnadene med 3,84% fra og med 1. februar 2024. Reduksjonen på 3,84% (dvs. økning på 11,16% i stedet for 15%) gjaldt fra 1. februar 2024. Det styret gjorde var å oppdatere budsjettet for 2024 med de nye satsene kommunestyret vedtok. Vann og avløpskostnader ble lagt inn i budsjettet med 4% økning sammenlignet med de virkelige kostnadene borettslaget hadde i 2023. Videre ble renovasjonskostnadene ikke økt. De ble lagt inn med samme beløp som de virkelige kostnadene i 2023.

Styret vil ha en ny gjennomgang av felleskostnader i borettslaget, spesielt for TV/bredbånd og eiendomsskatt i 2024. Bakgrunnen er at forhandlingene om ny avtale med Telia er ferdig og at eiendomsskatten for 2024 har blitt redusert. Vi forventer å være ferdig med gjennomgangen ved månedsskiftet februar/mars. Grunnen til at vi ikke blir ferdig før, er at vi ikke har fått eiendomsskatteseddelen for 2024 fra Lillestrøm kommune. Denne seddelen inneholder viktig informasjon (boligverdi) for å kunne beregne riktig eiendomsskatt.

Styret har et ansvar for at borettslaget har en bærekraftig økonomi. Det er ikke gitt at budsjett og regnskap skal gå i null. Borettslaget må ha disponible midler, og helst en buffer for evt. uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold. Å legge opp til et budsjett som går i null ville vært svært uansvarlig.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er HMS ansvarlig og et styremedlem (Glenn Rimmereide) er HMS kontakt i borettslaget. Styret publiserte en nyhetssak om HMS arbeidet i borettslaget på Vibbo i april 2023. Nyhetssaken presiserer styrets og den enkelte beboers ansvar, og viser til «HMS brev til beboerne» og «Sjekkliste for egenkontroll» for nærmere informasjon.

På styremøtet i oktober 2023 gjennomførte styret den årlige evalueringen av HMS-arbeidet i borettslaget. HMS-rutiner ble oppdatert. Videre ble kontroll av fellesarealet i borettslaget utført i november 2023 i henhold til borettslagets HMS-rutiner på dette området.

Den årlige branntekniske testen av klokker, sirener og styringer ble gjennomført 25/11-2023. Borettslaget har fra starten hatt avtale med EDA Elektro Data Romerike AS om Brann og nødløskontroll, og EDA var derfor involvert i gjennomføringen av brannøvelsen. Noen avvik ble funnet. Tre sirener i fellesarealer virket ikke og batterier i to sentraler måtte byttes. Det har også lyst «Feil» på sentralen i lengere tid i sommer. Alt er nå rettet.

I borettslag er det styrets ansvar å anskaffe, ha kontroll og vedlikehold av slukkeutstyr. Alle leiligheter fikk utdelt et 6 kilos pulverapparat ved innflytting. Disse apparatene skal testes etter 5 år og byttes ut når levetiden er 10 år. Firesafe gjennomførte kontroll av brannslukkere 03.01.2024. Det var 27 av 144 som ikke hadde satt ut apparat denne dagen. I tillegg var det to som ikke hadde apparat og en med feil type. De som var forhindret denne dagen får en ny mulighet 14.03.2024. Det er kun 6 kilos pulverapparat eller 6 liter skumapparat som er godkjent.

Styret har oppfylt plikten når det gjelder kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder samt fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkelanlegg.

Det er gått jevnlig kontroll runder i nødtrapper for å sjekke at disse er frie for hinder og at lys virker som det skal.

Styret jobber med å få en oversikt på antall nøkkelbrikker som er registrert på andelseiere. Det er fordi vi ønsker å slette de nøkkelbrikker som er mistet og eventuelt glemt ved overtagelse av leiligheter.

Det var årlig kontroll av røyk-luker i november og ble utført av Everlite.

Det er viktig at brannsikkerheten ved lading av elbiler blir tatt alvorlig. Generell informasjon om lading i borettslag har derfor blitt lagt ut på Vibbo. Hovedbudskapet er at det ikke er tillat å benytte skjøteledninger og adaptere (overganger fra en kontaktype til en annen). Det ble også tatt kontakt med enkelte beboere for å påpeke viktigheten av god brannsikkerhet.

Vannskade-forsikringssaker

Det var tre vannlekkasjer i 2023. Vi jobber fortsatt med disse sakene, mye på grunn av at ekstremværet «Hans» førte til svært lang saksbehandlingstid hos Tryg. Ekstremværet resulterte også i at borettslagets styre (og ikke Tryg og deres samarbeidspartnere) måtte ta ansvaret og bruke tid på å engasjere firmaer både for å finne skadeårsak og utbedre skadene. Disse tre vannskadene mener vi nå å ha kontroll på i den forstand at tiltak er iverksatt som sikrer videre framdrift, om enn det går tregt.

Den saken med størst skader er vannlekkasjen fra en takterrasse i Kanalveien 4 i sommer. Det spesielle med denne saken er at forsikringen ikke dekker selve årsaken til lekkasjen (skade på taket), den dekker bare følgeskadene i leilighetene under. Skadeårsaken viser seg å være taktekkingen. Ved hjelp av OBOS fikk vi entreprenøren til å utbedre dette. Tryg bestemte først at skadeoppgjøret for lekkasjens følgeskader skulle være et kontantoppgjør, fordi Tryg og deres samarbeidspartnere ikke hadde kapasitet på grunn av ekstremværet. Dette var vi skeptiske til, og

etter hvert ble løsningen at vi fikk lov til å innhente to pristilbud for utbedring av følgeskadene. Etter en lang prosess ble ett av firmaene godkjent av Tryg, og utbedring av skadene startet i januar 2024.

Via OBOS fikk vi entreprenøren til å gjennomføre kontroll av alle andre terrasser som har tilsvarende løsning som i Kanalveien 4. Styret vil få rapporten fra denne kontrollen når den er ferdig.

Den andre saken er lekkasjer i august i 2023, i gangen/ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12. Lekkasjene er fra en rørkasse oppunder taket på skilleveggen mellom ventilasjonsrommet og gangen i 1. etasje. Rett før jul fikk vi beskjed fra Tryg om at de ikke finner skadeårsaken og at borettslaget selv må finne ut av dette. Styret kontaktet derfor GK Norge i januar for å få hjelp til å finne skadeårsaken. GK Norge har så langt ikke konkludert.

Den tredje skadesaken er en drypplekkasje fra et avløpsrør i Tærudgata 12. Styret engasjerte først et firma for å finne ut om det var lekkasje fra taket. Siden konklusjonen var at det ikke var lekkasje fra taket, engasjerte styret et annet firma for å inspisere lekkasjer på avløpsrør inne i bygget. Dette firmaet fant to lekkasjepunkter. Rapportene fra disse to firmaene ble sendt til Tryg i januar 2024. Tryg har ikke konkludert så langt.

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12 har i flere år vist seg å være ustabil. Antallet klager på dårlig ventilasjon økte i perioden desember 2022 og januar 2023 da det var kaldt vær ute. På den bakgrunn tok styret de gjentatte reklamasjonene opp med OBOS og GK i desember 2022 som en egen samlet reklamasjonssak.

I skrivende stund er ventilasjonen fortsatt en reklamasjons/garanti-sak og altså ikke avsluttet. Siden dette er en reklamasjonssak som pågår, har borettslaget ikke hatt kostnader ifm. arbeidet med å utbedre anlegget. Utbedring av ventilasjonen har mesteparten av tiden vært knyttet til feil og mangler når det er minusgrader ute.

OBOS Nye Hjem og Portalen boliger AS har engasjert OBOS Prosjekt til å bistå i denne saken. Det har blitt gjennomført undersøkelser. A-team og Bjerke ventilasjon ble engasjert til å se på saken, men disse måtte trekke seg fra oppdraget da de ikke hadde muligheter til å foreta omprogrammeringer av systemet. Derfor ble GK engasjert igjen til å se på saken. GK har hatt utfordringer med personell og har fått ny serviceleder. De har sett på utfordringene med nye øyne, derfor har det tatt tid å komme til en konklusjon/løsning i saken.

Styret hadde et statusmøte med OBOS i slutten av januar 2024. Den gang var status at GK omprogrammerte anleggene i slutten av desember. Videre at GK i januar hadde hatt fokus på anlegget i Tærudgata 12 (bygg B). Blant annet gjorde GK en ny justering/omprogrammering i slutten av januar. For å få verifisert at dette løser problemet, ventet de på kuldegrader. På møtet i slutten av januar ble det dessuten orientert om at det arbeides videre med dokumentasjon av ventilasjonsanlegget i bygg B. Dette blir hovedsakelig utskrifter fra SD anlegget og tester samt en kort vurdering av disse når temperaturene er under - 6 °C.

Styret hadde et nytt møte med OBOS 15/2-2024 hvor også GK var med. Status etter dette møtet er at OBOS og GK nå også jobber med en ny problemstilling, ikke bare den som er knyttet til temperaturer fra minus 6 °C og kaldere. Den nye problemstillingen er at anlegget i bygg B er ustabil også når det er varmere enn dette. Blant annet har anlegget ikke gått på full luftmengde over lengre tid. I skrivende stund jobbes det med å løse dette. På møtet medio februar ble det dessuten besluttet at GK skal foreta kontrollmålinger av luft i utvalgte boliger og trappeoppgangen/korridorer, dette gjelder både bygg A og B.

Vedlikehold

Vi gjennomførte en vellykket dugnad i juni med meget bra oppmøte. Styret håper på like godt oppmøte neste gang. Da skal vi være bedre forberedt på at mange kommer og skal kunne fordele oppgaver bedre slik at vi slipper å stå i kø for å utføre arbeid.

Alle andelshavere som har gult trepanel på skillevegger på takterrasse og på vegg på terrasser og balkonger, har fått utlevert maling og utstyr for å kunne vedlikeholde disse flatene. Alle fikk dette utdelt på høsten og de som ikke rakk å male før vinteren har gitt tilbakemelding om at det blir gjort nå til våren.

Styret er klar over at vedlikehold koster og har sett på hvilke oppgaver som bør prioriteres. Vi jobber med en avveining av hva vi kan utføre selv som beboere, og hva vi må sette bort til profesjonelle håndverkere. Vi kan ikke ta alt på en gang, men med litt klokskap skal vi fortsette å arbeide slik vi gjorde i fjor og fikse steder med stor slitasje først. Her vil selvfølgelig dugnadshjelp være viktig for å redusere kostnadene. Vi vil gjennomgå befaringsrapporter fra overlevering av bygget for å se om noen av kostnadene kan deles med entreprenøren.

Vi ser at noen lamper i fellesarealer slutter å virke og behov for utbytting er til stede. Årsaken er at levetiden på LED armaturen er oversteget, og disse byttes fortløpende når det oppdages. Noen lamper har leveringstid på 12 uker, så det kan være årsaken til at de ikke blir byttet ut raskt.

Opprydding sykkelrom og avhending av el-sykler

Styret har foretatt en opprydding i garasjen og sykkelrom, for det var mange sykler som bar preg av å ikke være i bruk. De syklene som ikke var merket er fjernet og vil bli gitt bort til en veldedig organisasjon. Foreløpig står disse syklene i «karantene».

Alle El-sykler, ladestativer og tilhørende kabling er fjernet og levert som E -avfall hos ROAF. Vi prøvde å gi bort syklene gratis, men det var ingen interesse.

Sameiet og borettslaget - drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Portalen borettslag er med i sameiet Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie (ES). Sameiet omfatter garasjeanlegget og annet fellesareal. Portalen borettslag eier 36%, kontordelen 61% og næringsdelen (forretningsarealer på bakkeplan) 3%. Kontordelen og næringsdelen forvaltes av Arctic Business Management AS. Borettslaget har tre medlemmer i sameiets styre.

Arctic Business Management og Aimo Park Norway har avtale om gjesteparkering i kontordelen av garasjeanlegget i kjelleren. Denne avtalen gir andelseiere i Portalen borettslag rett til å leie parkeringsplass for sine gjester på nærmere angitte betingelser.

Sameiet har en vaktmestertjeneste for fellesarealene levert av Coor. De ulike eierseksjonene har egne vaktmesteravtaler for sine arealer. Borettslaget har en separat avtale med Coor, mens kontor og forretning har avtale med Borg Forvaltning. Borg Forvaltning og Coor har et felles ansvar for garasjekjelleren. Et godt samarbeid mellom disse er helt nødvendig for å ivareta en god forvaltning og drift i garasjeanlegget.

Avregning av elbil ladere

Strømmålerne ble lest av halvårlig i 2023 og deretter avregnet av OBOS.

I tillegg til a konto strømforbruk trekkes det kr. 50 per mnd. Dette er en service/vedlikeholdsavgift som alle med lader blir belastet, og kommer i tillegg til forbruk.

Styremedlemmet som har ansvaret for avlesning av målerne, gjør tre ting:

1. Leser av ny målerstand for alle ladebokser
2. Henter ut totalt forbruk for anlegget fra Fjordkraft
3. Regner ut skyldig beløp



Summen beboer skal betale er beboers prosentandel av totalforbruket for ladeanlegget. Det vil si, vi tar totalt fakturert beløp fra Fjordkraft og fordeler dette ut på hver ladeplass basert på en brøk tilsvarende beboers andel av forbruk. Grunnlaget oversendes OBOS som trekker fra innbetalt a-konto, og sender ut faktura på differansen.

Det har, som informert på Vibbo, blitt avdekket en feil i noen tidligere avregninger. Dette blir korrigert i egen avregning til berørte beboere.

Styret vil på nytt vurdere fjernavlesing av målerne over internett i stedet for manuell avlesning og fakturering som vi driver med nå. Vi har vært i kontakt med flere potensielle leverandører, ideelt sett en leverandør som kan overta all drift og vedlikehold av anlegget og foreta direkte avregning og fakturering mot hver enkelt beboer.

I forbindelse med utvidelse av anlegget tidlig i 2024 ble vi informert om at produsent av dagens ladere er konkurs. På skrivende tidspunkt er det uklart hvilke følger dette vil få for evt. fremtidige utvidelser og vedlikehold av eksisterende anlegg. Vi er i kontakt med vår partner, Elfag Expert, for å avklare dette. Styret vil komme med mer informasjon når dette er avklart.

Arrangementskomité

Styret har en arrangementskomité som skal foreslå og legge til rette for ulike sosiale og praktiske fellesskapstiltak for andelseierne i borettslaget. I perioden deltok styremedlem Elin Dale i komiteén. De inviterte til sommerfest/dugnad 29/06-2023 med pølser og tilbehør i takhagen mellom blokkene. Det var et stort oppmøte og iver etter å delta i dugnaden. Videre la de til rette for tenning av juletre og servering av gløgg og pepperkaker i takhagen 17/12-2023. Det var få som møtte opp, men det var nok på grunn av været. Komiteen håper at det møter flere ved neste arrangement som er planlagt i løpet av juni 2024.

Reforhandlede og nye avtaler

Borettslaget har inngått ny avtale med Telia for levering av TV og internett. Avtalen gjelder fra 1/3-2024. Telia informerte beboerne om tjenestene de kan velge blant i e-post datert 13/2-2024.

Den nye avtalen innebærer flere forbedringer. Oppsummert:

- Ny lavere månedspris
- Høyere hastighet på grunnpakke internett - En dobling fra 50 til 100 mbit
- Lavere pris på valgfri oppgradering til høyere hastighet
- Ny forbedret router til alle leiligheter - nyeste generasjon router med Wifi 6 og mesh-støtte. Telia vil kontakte hver beboer for å avtale tid for bytte av utstyr.

Når det gjelder avtale om skjøtsel av grøntanlegg på takhagene har styret innhentet tilbud fra to andre leverandører som tilbyr skjøtsel av grøntanlegg. Disse tilbudene er mye dyrere og av dårligere kvalitet enn dagens avtale. Dagens avtale ivaretar ganske så grundig omfang av leveranser som skal utføres på takhagene. Dagens leverandør har hatt utskifting av personell, og det har vist seg at de ikke har fulgt opp den avtalte kravspesifikasjonen. Styret har i 2023 hatt møte med ledelsen hos leverandøren, og sikret at denne følges opp og leveres iht kravspesifikasjonen og avtalen. Styret har planer om å ha faste møter med leverandøren ved oppstart av sesongen slik at vi sikrer at vi får den kvaliteten som avtalt i avtalen.

Vi har også sjekket serviceavtalen på heis mot en tilsvarende leverandør. De har tilnærmede like priser og vi valgte å beholde OTIS som har installert heisene og er kjent med bygget.

Videre gjøremål

Det nye styret vil i løpet av våren sørge for gjennomføring av garasjevask og det vil bli bestilt container for levering av diverse avfall.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6616319. 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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



JERNBANEGATA LILLESTRØM ES ORG.NR. 920 064 566, KUNDENR. 725

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 067 547	1 222 811	1 149 000	1 171 000
Andre inntekter	3	12 500	113 680	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 080 047	1 336 491	1 149 000	1 171 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-7 295	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 695	-46 530	-46 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-39 975	-7 089	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-69 243	-107 312	-85 000	-115 000
Forsikringer		0	-643 049	-410 000	0
Energi/fyring	9	-470 792	-698 372	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-196 396	-95 053	-82 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-889 364	-1 661 749	-1 105 000	-872 500
DRIFTSRESULTAT		190 683	-325 258	44 000	298 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	524	195	0	0
Finanskostnader	12	-398	-129	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		126	66	0	0
ÅRSRESULTAT		190 808	-325 192	44 000	298 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-325 192		
Til opptjent egenkapital		190 808	0		



JERNBANEGATA LILLESTRØM ES
ORG.NR. 920 064 566, KUNDENR. 725

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	195
Kundefordringer		28 205	0
Andre kortsiktige fordringer		0	44 916
Driftskonto OBOS-banken		550 740	312 589
Sparekonto OBOS-banken		45	45
SUM OMLØPSMIDLER		578 990	357 744
<hr/>			
SUM EIENDELER		578 991	357 744
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		240 315	49 507
SUM EGENKAPITAL		240 315	49 507
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 321	306 957
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	240 355	1 281
SUM KORTSIKTIG GJELD		338 676	308 237
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 991	357 744
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Til

Generalforsamling 2024 Portalen BBL –Lillestrøm

Lillestrøm 09022024

ATT; Styret i Portalen BBL

HISTORIE og grunnlag for gransking

I generalforsamlingen 2023, fremmet jeg et forslag om gransking av styrets forvaltning av borettslaget, samt spesifikt gransking av ventilasjonen i Tærudgt. 12. Dette forslag var godt begrunnet i manglende vedlikehold av eiendommen og i et ventilasjonsanlegg som ikke hadde nødvendig funksjonalitet i henhold til regelverket. Forslaget ble den gang nedstemt av styret og generalforsamling. I det forhold, ytret representanten fra OBOS seg, om at Gransking etter § 7-14 (2) ikke gjaldt i denne sak. Dette var en direkte løgn fra OBOS representanten A N Trætteberg. En uttalelse som gjorde votering umulig. Jeg vil derfor pånytt fremme forslag om gransking av forvaltningen og ventilasjonen i borettslaget.

SAK; 1. Begrunnelse for Gransking av Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret

Styret har et vesentlig ansvar i forhold til vedlikehold og innrapporteringer. Det man kan slå fast, er at Styret har unnlatt å innrapportere skader på bygget i forhold til garantitiden på 5år. Dette er betydelige skader som styret har blitt gjort kjent med lenge før garanti tidens utløp. Styret faktisk undersøkte informasjon om dette til generalforsamlingen i 22. Videre har Styret unnlatt både å besvare, og unnlate å gjøre nødvendig vedlikehold på bygningen etter klage fra beboere. **VEDLEGG,1.** (underskrift fra beboere.) Vi prater her om foreløpige anslåtte kostnader på godt over 4millioner kroner. Styret har med det handlet **aktlaus** og påført både laget og eiere et betydelige tap. Et krav rettet mot styret er grunnet i borettslagsloven Kap.12 Skadebot - skadebotansvar. §.12-1) Til orientering er **krav allerede oversendt Styret. VEDLEGG; 2. 5 sider (Rapport befarig av innrapporterte skader og manglende vedlikehold)**

SAK; 2 Begrunnelse for gransking av saksbehandling/avtaler ventilasjonen

I forhold til ventilasjonen i T-12, så har det vært en konstant klage fra beboere om at anlegget ikke fungerer. Stadig ny unnskyldninger fra OBOS og GK. Det man kan slå fast er at anlegget aldri har tilfredsstilt god ventilasjon i hverken leiligheter eller korridorer. Styret som ansvarlige, obos og GK som leverandører, har flere ganger blitt fortalt at det ikke er ventilasjon i korridorene, og at den forsvant når OBOS og GK gjorde om ventilasjonen i leilighetene 2019 for å tilfredsstille kravene i TEK-10 om god ventilasjon. De har ikke villet ta prøver. De har unnvært å svare på spørsmål vedr. luften i korridorene. Om de skulle ha begått en slik handling, har de handlet i strid med norsk lov, og utsatt beboere for lidelse over flere år. **NB! Min leilighet ble under siste kontroll i år 21 ikke godkjent. Se VEDLEGG. 3-** (Rapport kontroll). Det har blitt klaget både til Styret og Obos, men ingen ting har blitt gjort. **Jeg sitter fortsatt med en leilighet som ikke tilfredsstiller kravene i TEK-10, og har mat os etc.**

FORSLAG (Til Votering)

FORSLAG 1. Det igangsettes gransking av forvaltningen av laget i henhold til borettslagslova § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking.

FORSLAG 2. Det igangsettes gransking av ventilasjonen herav spesifikt; All saksbehandling, godkjenninger og inngåtte avtaler mellom OBOS, GK, STYRET og styrets **3.part.** i henhold til borettslagsloven § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking.



Jeg vil på det sterkeste anbefale generalforsamlingen å stemme for gransking av både forslag 1 og forslag 2, slik at vi nå kan få ryddet opp. Jeg vil tro at en Gransking vil være til stor fordel for Styret og borettslaget, da en gransking vil avklare handling og ansvar.

RAPPORTER/PROTOKOLL

Styret må informere generalforsamlingen om de pågående rettsvister i borettslaget. De må samtidig informere både selgere og kjøpere av leiligheter i borettslaget om de pågående tvister i borettslaget, slik at unødvendige krav senere kan rettes borettslaget, grunnet manglende informasjon til kjøpere/selgere av leiligheter. Det bes samtidig Styret om at de pågående tvister protokollføres i protokoll fra generalforsamlingen Det er rettet et rettslig krav til styret om tilbakebetaling av uriktig innkrevd eiendomsskatt. Kravet er grunnet i aktlaus handling i borettslagsloven Kap.12 Skadebot-skadebotansvar §12-1. Om styret her skulle tape saken, vil dette utløse en erstatning på godt over 2mill. Jeg har her prøvd å komme til en løsning, men nei takk fra styret.

Det bes også at det informeres om» manglende innrapporterte skader på bygningen T-12», og evt. konsekvenser av en slik handling. Det er en sak med et foreløpig krav på over 4.millioner.

Begge disse krav vil være en betydelig belastning for økonomien i borettslaget.

Med hilsen

Per Erik Hverven



Til

Generalforsamlingen

Lillestrøm

Styret i Portalen Borettslag Lillestrøm

Det fremkommer manglende vedlikehold av bygningen, Tærudgt. 12. Det har vært flere klager til styret ang. skader og manglende vedlikehold. Det er svært beklagelig at andelseierne og besøkende skal få oppleve forringing av bygningsmassen allerede etter 5 år. Styret har ansvaret for eiendommens vedlikehold. Vi ber derfor Styret forvalte eiendommen etter det ansvar som loven har pålagt dem å gjøre.

Skadene er som følger; Tidligere rapportert og purret.

Sprekker i vegger;

Puss som begynner å løsne;

Hull i vegg;

Sprukne fliser og manglende fuger;

Kjeller gulv, manglende toppstøp på deler av gulvet;

Bråk i ventilasjonen, og ingen ventilasjon i innergangene.

Ellers manglende normalt vedlikehold;

Flere av disse forhold skulle vært innrapportert på 5års kontrollen, men ble ikke gjort.

V i anmoder Styret om å ta vedlikeholdsplikten på alvor, og at de omgående får reparert ovennevnte forhold.

Signatur;

Per-Erik Hvoson

Jens Hansen

J. Hansen.

Sven Børde

Bente Gjelsnes

Ingrid Ege

G. E. E. E.

Hanne T. Nilsen

Therese Otte

Pjama Wik

W. W.

A. B.

Mads

Kent S. G.

Per-Erik Ege



Til

Generalforsamlingen Portalen BBL 2024.

Styret i Portalen BBL

RAPPORT/BEFARING

Vurdering av manglede innrapporterte skader som faller innunder 5 års garantien på bygningsmassen i Tærudgt.12, (Del B av bygget) kostnader for reparasjon av disse. Første befaring ble avholdt tidlig 2022.

Vurdering av skader under befaring:

Korridorer i alle etg. 2-3-4-5-6-7-8- ned fra dragere i tak, sprekk i platevegger, både høyre og venstre side pluss plateskjøt på høyre side etter dør.

1. 8.etg. Sprekker veggplater korridor/ lekk i vann skjold hjørne takluke
2. 7.etg. Sprekker veggplater korridor, / trapp
3. 6.etg. Sprekker veggplater korridor/ trappegang, vange trapp/rep mot vegg fuges og rengjøres
4. 5.etg. Sprekker veggplater korridor/ sprekk vegg v/ heis
5. ¾ etg. Etasje skiller vegg, mellom 3-4etg. Murpuss løs, fjernes og repareres.
6. 4.etg, Sprekker veggplater korridor
7. 3.etg. Sprekker veggplater korridor /løst hjørnejern. (Rettes, sparkles og males.)
3.etg. Etasje skille, flekk og fjerning av skrot /hull ved trapp
8. 2. – 1.Etg. Sprekker veggplater korridor, sparkel løsner i en strip i betong vegg. Skrapes/rengjøres, sparkles, muligens male hele vegg.
9. 1.etg. Tak i trapperom mangler lister/tetting og maling (**Må beregne leie av stillas**)
10. 1.etg. Mangler maling etc. i gang og trappeløp.
11. 1.etg. Løse fliser i gang ved heis
- 12.1.etg. Hovedinngangen; Løse fliser i hulkil.

KJELLER

13. Kjeller. Sprekk vegg v/heis/løst linoleum belegg

14. Kjeller.

A) Sykkelrom. Fukt i gulv, grov støpt overflate som er malt. Må repareres i henhold til NS. «Det noteres at Kjeller skal være overlevert med overflatebehandlet betong». Det må også tas fuktprøver av gulvet, da det forekommer saltutslag.

B) For rom; må males i sin helhet.



(Kostnad; For arbeid fra pkt.1 til pkt.14, er det stipulert til ca.3-4 ukers arbeid, utført av fagmann + (kostnader til materiell/ stillas leie etc., mva. kommer i tillegg = Anslått kostnad, kr.120.000,- (Anbud må innhentes.)

15.PARKERINGSHUSET/KJELLER

Totalt er det i parkeringshuset ca. 400m2 med grov støp, store sprekker i støp/krakeleringer med saltutslag. Gulvet skal være levert som «overflatebehandlet betong». Dvs.» **overflatebehandling inkluderer maling, påført sementbaserte fuger, avrettingsmasser og murpuss**» Som er i henhold til NS. Deler av gulvet er grovt med krakeleringer og saltutslag; pigges opp, slipes, fukt målinger tas på deler av arealet, før ny overflatebehandling. Anslått kost kr.1500 x 400. = Kr.600.000,- = eks. mva. (Anbud må innhentes)

16. Manglende innrapportering av vinduer som ikke tilfredsstiller

Funksjonskravet i TEK-10. Samme type vinduer er tidligere byttet på deler av bygget.

Her er det klage fra beboere over tid. Skift av vinduer Øst på bygningen/likhetsprinsippet

Bytte av vinduer/ anslått kostnad eks. mva. = Anbud må innhentes. kr.400.000,-

(

17. Manglende innrapportering av ulovlig montert luftutkast i

Kanalveien, Tilfredsstiller ikke kravene for utkast i TEK-10.

Her er fortsatt Klager på lukt innenfor 5års garantien, også etter at endringer er gjort.

Kost; = anslått eks. mva. = Kr.700.000,-

(her er det kostnaden beregnet for ventilasjon ført over tak) Anbud må innhentes

18.. Manglende innrapportering av feil og mangler ved Ventilasjonsanlegget.

1.DET LEGGES TI GRUND AT STYRET/Obos HAR GODKJENT VENTILASJONSANLEGGET FLERE GANGER, samtidig som ventilasjonsanlegget aldri har fungert etter regelverket, eller parametere i FDV godkjent byggesak kjøpsavtalen.

2.UTEN OG HENSYNTA KONTINUERLIGE KLAGER fra beboerne, og manglende etterspurt kontroll av ventilasjon i inngangene /korridorene. Det er ikke bare under minusgrader ventilasjonen ikke fungerer. Vi plages hele året av lukter, som Matos, røyk lukt i leilighetene. Det har blitt etterspurt kontroller, som punktkontroller, sniffe kontroll etc. men alt har blitt avslått av Obos.

19. Manglende innrapportering om manglende ventilasjon i Inngangene.

Dette har blitt påpekt flere ganger til både Styret og Obos. Det har ikke vært noen reaksjon. Det kan faktisk registreres som om at man ikke har hatt et ønske om å ta nevnte målinger. Man kan spørre seg hvorfor. Luften/ventilasjonen i inngangene/korridorene forsvant når man endret FDV. Det har aldri blitt vist interesse til å ta målinger av ventilasjonen i korridorene. Bare i oppgang B, er det ca. 590m3 inngang/korridorer som mangler ventilasjon. **Det kan se ut** som om man har hentet luft fra



innergangene/korridorene å tilført Ventilasjonen i leilighetene, for å tilfredsstille kravene i regelverket TEK-10, for god ventilasjon. Hverken Obos eller styret har ønsket noen kontroll. Dette har tidligere blitt antydnet ovenfor Obos. Om dette er tilfelle, vil hendelsen bli håndtert deretter.

I forhold til punktene 18,19, er en anslått kostnad beregnet ut fra flg.; montasje av et nytt ventilasjons aggregat i T-12, samt forventede krav om erstatninger.

Foreløpige anslåtte kostnader/erstatninger pkt.18-19 kr.2.200.000

Dette er kun foreløpige beregninger.

Det foreløpige krav er eks. mva. og renter ----- kr.4.020.000

Disse skader og beregninger omfatter kun bygningen T-12 inkl. felles arealer (garasje /kjeller). Etter nærmere utførte/manglende kontroller vil beløpene senere kunne justeres.

Mvh

PerErik Hverven



Til

Generalforsamlingen Portalen BBL 2024 - Lillestrøm

Til

Styret

Det ble samtidig avholdt en generell befaring av manglende vedlikehold som ikke dekkes av garanti tiden. Her har styret flere ganger blitt bedt om å rydde opp, men ingenting har skjedd. Gården begynner å vise tegn til forfall. Viser her også til skriv levert generalforsamlingen 2023, fra beboere. Nå et år etter har ingen ting skjedd. **Se vedlegg.1,**

Underskrift fra beboere. Dette brev er heller ikke besvart av styret, selv med purringer.

20. Manglende vedlikehold, som ikke dekkes av garantien.(5år)

Generelt Vedlikehold

INNGANGSPARTI

1. Hoved gang i 1.etg. Manglende reparasjon, hull vegg. Ved dør, skade dør og dørkarm. Maling, Sparkling etc.
2. *Søyle midt i areal på settes et belegg i ca.1,4m høyde. Dette gjøres at helhets inntrykket blir bedre, samtidig som man spares for fremtidige skader. (Ikke tatt med i anslått pris)
Hull og skader vegg
3. Gang ved heis, manglende Sparkling, maling

BYGGNING

4. Gjennomgående manglende vedlikehold, som maling Sparkling etc. i alle etg.

KJELLER

5. Gang kjeller, manglende reparasjon gamle borehull v/ åpner dør.
6. Kjeller/garasje, manglende maling etc.

(Stipulert tidsbruk arbeid, ca.8 dager. Timepris malermester 600kr +mva

(Anbud må innhentes)

Anslått kostnad: **eks. mva.**

kr36.000,-

Materiell kommer i tillegg

Ellers er det en generell mangel på vedlikehold, maling etc. Jevnt over i bygget. Her vises også til skriv fra Beboere.



MOMENTER TIL OVENNEVNT SAKER; IKKE INNRAPPORTERTE OG MANGLENDE VEDLIKEHOLD

YTTERLIGE FORHOLD

Kostnadene for ikke innrapporterte skader innfor garantitiden, og for manglende vedlikehold, gjelder kun Tærudgt. 12, oppgang B., samt fellesarealer 1.etg. Inngang og kjeller/garasje. Evt. skader og manglende vedlikehold i oppgang A, samt Kanalveien er ikke i med i rapporten. Skader på disse steder vil være et kostnadstillegg. **Alt arbeid rapportert under «IKKE INNRAPPORTERTE SKADER MÅ UTFØRES AV FAGFOLK» DETTE ER KOSTNADER SOM IKKE KAN BELASTES BORETTSLAGET, DA DETTE ER KOSTNADER SOM FREMKOMMER GRUNNET AKTLAUS HANDLING FRA STYRET OG OBOS.**

PERSONLIG

- 1.Ventilasjonen i min leilighet er ikke godkjent. Styret har godkjent den på feil premisser.
- 2.Dette har ført til at jeg i løpet av vintermånedene har bodd utenfor min leilighet i flere uker i året. Dette har vært svært belastende og arbeidsomt for min helse. Siste gang min leilighet ble kontrollert var 2021, da innfridde ikke målingene kravene til god ventilasjon, eller TEK-10.
- 3.Styret har etter flere purringer ikke reagert på disse alvorlige forholdene. Styret vil derfor bli krevd for erstatning, som senere vil bli presentert.

MOMENTER

- 1.Vi har på ingen måte fått den varen(ventilasjonsanlegg) vi har betalt for, selv nå etter snart 7år-
2. Ferdigattest på bygget er gitt på feil premisser.
3. Liten vilje fra styret til å svare på brev, eller finne løsninger.
4. Det har vær gjentagende klager ventilasjonsanlegget hele året.
5. I forhold til vedlike hold av gården, påhviles et betydelig ansvar på Styret, borettslagsloven.

Med hilsen

Per Erik Hverven



111
Marianne Vik
Obos.
Her får du rapporten over leiligheten.
mwh
Per Erik Hverven
----- Opprinnelig melding -----
Emne:Portalen
Dato:24.09.2021 12:54
Fra:Kay Ove Thue <kayove@air-tech.no>
Til:"mettehve@online.no" <mettehve@online.no>

Hei

11.11.2021 :Kontroll luftmengder i leilighet 5018
Sjakt til leilighet er B1 som ligger lengst unna aggregatet.

Rom	Prosjektert m3/h	Målt m3/h	Avvik %h
Bad	72.	48.	-34
Wc	36	26	-28
Bod	10	7	-30

Årsak til lave mengder kan være flere.

1)

Samtidig bruk i andre leiligheter er høyere *en* hva anlegget er dimensjonert for. Selv om samtidig bruk totalt er lavere en dimensjonert kan det lokalt gi lavere luftmengder. Hvis samtidig bruk er

høyere i enden av kanalnett enn dimensjonert vill luftmengdene tidvis kunne være for lave.

Beboer forteller selv at han tidvis hører høyere susing fra avtrekksventiler.

2)

Andre endringer i systemet som ombygging kjøkken og bad. Hvis det for eksempel monteres kjøkkenhetter med vifte og/eller badromsvifte vill dette forandre trykkforhold i kanalnettet.

3)

Andre årsaker kan være at spjeld/ventiler er åpnet for å få mere luft. Defekt kjøkkenette som blir stående i åpen posisjon vill punktere systemet. Avtrekksventiler gror igjen med stav.

Avlest mengde aggregat var ca -13000 m3/11. Prosjektert luftmengde er 11755 m3/h .Dette er ca +10 % over prosjektert mengde på grunnventilasjon Dvs at andre beboere bruker kjøkkenhetter

Konklusjon

Punkt 1 er sannsynlig årsak.

Med vennlig hilsenTESet Regjuda

Kay-Ove Thue

Mot, nr 02 05 98 05



PORTALEN BORETTSLAG Årsmøte 2024

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har siden forrige årsmøte prioritert å bli kjent med enda flere av andelseierne i borettslaget, både etablerte og nye. Målsettingen med det har vært å finne flere andelseiere som kan være interessert i å ta verv i borettslaget. Valgkomiteen har dessuten fulgt styrets arbeid tett fra utsiden på samme måte som andre interesserte andelseiere.

Rett etter nyttår ble det satt opp en invitasjon på oppslagstavlene til interesserte andelseiere om å melde seg til valgkomiteen. Invitasjonen ble også meldt på Vibbo. Dette ga ingen konkrete resultat, men valgkomiteen håper allikevel at det kan ha inspirert andelseiere til å melde seg ved en senere anledning.

Som det går fram av årsberetningen har styrets arbeid vært omfattende og krevende. Valgkomiteen vil gi styret, og ikke minst styrets leder, anerkjennelse for vel utført arbeid og for håndteringen av en vedvarende og belastende konflikt med en av andelseierne. Valgkomiteen har derfor denne gangen hatt som målsetting å beholde et velfungerende styre mest mulig intakt.

Det viser seg imidlertid at styrets leder etter en nøye vurdering av situasjonen og belastningen, ikke ønsker å ta gjenvalg som styreleder. Han har imidlertid sagt seg villig til å fortsette som styremedlem. I denne situasjonen har styremedlem Glenn Rimmereide, som ikke er på valg, etter oppfordring fra valgkomiteen sagt seg villig til å være styreleder ut sin periode.

På denne bakgrunn vil valgkomiteen foreslå at Glenn Rimmereide nå velges til styreleder for 1 år og at Ole Erik Hedenstad velges som styremedlem for 1 år. På den måten vil styrevalgene være ajour med valg av styreleder og 2 styremedlemmer ved neste årsmøte.

Som nye kandidater foreslår valgkomiteen at Johanna Bent og August Bergum velges til varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:

Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	For 1 år.
------------------	--------------	-----------

Styremedlemmer:

Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12	For 1 år.
Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12	Gjenvalg for 2 år.
Elin Dale	Kanalveien 4	Gjenvalg for 2 år.
Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Ikke på valg.

Varamedlemmer til styret:

Johanna Bent	Kanalveien 6	For 1 år.
August Bergum	Tærudgata 12	For 1 år.

Delegert til OBOS generalforsamling:

Delegert: Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12
Vara for delegert: Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12



Valgkomite:

Kai Thoresen
Birgit Misfjord
Tore Falkenås

Kanalveien 6
Kanalveien 6
Tærudgata 12

Gjenvalg for 1 år.
Gjenvalg for 1 år.
Gjenvalg for 1 år.

Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse ble på årsmøte i 2023 fastsatt til kr. 200.000. Godtgjørelsen har vært den samme siden 2019.

Ifølge SSBs tall har gjennomsnittlig lønnsvekst i 2023 vært 6 %. Valgkomiteen vil derfor denne gang foreslå at godtgjørelsen for dette året økes tilsvarende lønnsveksten og fastsettes til kr. 212.000 totalt. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Valgkomiteen i Portalen brl
14.2.2024

Kai Thoresen

Birgit Misfjord

Tore Falkenås



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 697 Selskapsnavn: Portalen Lillestrøm Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

47 av 48

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.