



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 258 597	10 520 399
Sum inntekter		28 258 597	10 520 399
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 885
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		5 591 174	4 879 386
Sum kostnader		5 833 892	5 122 789
Driftsresultat		22 424 706	5 397 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 497	8 594
Sum finansinntekter		7 497	8 594
Annen finanskostnad		4 675 882	3 086 407
Sum finanskostnader		4 675 882	3 086 407
Netto finans		-4 668 385	-3 077 813
Ordinært resultat før skattekostnad		17 756 321	2 319 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 756 321	2 319 796
Årsresultat		17 756 321	2 319 796
Totalresultat		17 756 321	2 319 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 756 321	2 319 796
Sum overføringer og disponeringer		17 756 321	2 319 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 587 932	638 705 001
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 973	60 491
Sum varige driftsmidler		638 633 905	638 765 492
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		155 152	
Sum finansielle anleggsmidler		155 152	0
Sum anleggsmidler		638 789 056	638 765 492
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		679	
Andre fordringer		1 062 491	981 403
Sum fordringer		1 063 171	981 403
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 366	1 090 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 366	1 090 406
Sum omløpsmidler		1 613 537	2 071 809
SUM EIENDELER		640 402 593	640 837 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		126 950 021	109 193 700
Sum opptjent egenkapital		126 950 021	109 193 700
Sum egenkapital		127 670 021	109 913 700
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 819 460	211 273 920
Øvrig langsiktig gjeld		319 354 380	319 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		512 173 840	530 473 920
Sum langsiktig gjeld		512 173 840	530 473 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 507	18 523
Leverandørgjeld		521 225	340 148
Skyldige offentlige avgifter			69
Annen kortsiktig gjeld			90 941
Sum kortsiktig gjeld		558 732	449 680
Sum gjeld		512 732 572	530 923 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 402 593	640 837 301



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 540672

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 565 158
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 258 597	10 520 399
Sum inntekter		28 258 597	10 520 399
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 885
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		5 591 174	4 879 386
Sum kostnader		5 833 892	5 122 789
Driftsresultat		22 424 706	5 397 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 497	8 594
Sum finansinntekter		7 497	8 594
Annen finanskostnad		4 675 882	3 086 407
Sum finanskostnader		4 675 882	3 086 407
Netto finans		-4 668 385	-3 077 813
Ordinært resultat før skattekostnad		17 756 321	2 319 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 756 321	2 319 796
Årsresultat		17 756 321	2 319 796
Totalresultat		17 756 321	2 319 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 756 321	2 319 796
Sum overføringer og disponeringer		17 756 321	2 319 796



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 587 932	638 705 001
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 973	60 491
Sum varige driftsmidler		638 633 905	638 765 492
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		155 152	
Sum finansielle anleggsmidler		155 152	0
Sum anleggsmidler		638 789 056	638 765 492
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		679	
Andre fordringer		1 062 491	981 403
Sum fordringer		1 063 171	981 403
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 366	1 090 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 366	1 090 406
Sum omløpsmidler		1 613 537	2 071 809
SUM EIENDELER		640 402 593	640 837 301

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	126 950 021	109 193 700
Sum opptjent egenkapital	126 950 021	109 193 700
Sum egenkapital	127 670 021	109 913 700
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	192 819 460	211 273 920
Øvrig langsiktig gjeld	319 354 380	319 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	512 173 840	530 473 920
Sum langsiktig gjeld	512 173 840	530 473 920
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 507	18 523
Leverandørgjeld	521 225	340 148
Skyldige offentlige avgifter		69
Annen kortsiktig gjeld		90 941
Sum kortsiktig gjeld	558 732	449 680
Sum gjeld	512 732 572	530 923 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	640 402 593	640 837 301



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 2022

Portalen Lillestrøm Borettslag

8. juni 2022

Selskapsnummer: 697





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:

8. juni 2022 kl. 18:00, Kommunestyresalen på Lillestrøm rådhus, Jonas Lies gate 18.

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

Merk at generalforsamlingen vil finne sted i **kommunestyresalen på Lillestrøm rådhus**. Rådhuset ligger i Jonas Lies gate 18. For å komme til kommunestyresalen går du inn hovedinngangen, opp trappa til andre etasje og så rett frem.

Etter generalforsamlingen vil det avholdes et beboermøte på samme sted. I beboermøtet vil det gis informasjon om pågående prosesser og det vil bli anledning til å stille spørsmål og komme med innspill.

Møtet har en tidsramme til kl. 21, så vi vil være ferdig senest innen den tid. Det vil bli servert kaffe/te/vann og noe enkelt å bite i.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Vedtektsendring - bygningsmessige arbeider
6. Vedtektsendring - tillitsvalgtes habilitet
7. Vedtektsendring - parkeringsplasser
8. Vedtektsendring - el-sykler



- 9. Endring av husordensreglene - el-sykler
- 10. Retningslinjer for Facebook-gruppa
- 11. Innkommet forslag: reklamasjonssaker, forslag 1
- 12. Innkommet forslag: reklamasjonssaker, forslag 2
- 13. Valg av tillitsvalgte
- 14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes inn fra egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport s.697 Portalen Borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Valgkomiteens innstilling ettersendes.

Sak 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse 9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Vedtaksendring - bygningsmessige arbeider

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener det er behov for presisering i vedtakene av den enkeltes ansvar ved bygningsmessige arbeider på eiendommen. Derfor forslås følgende som et nytt underpunkt (3) i vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider:



Før tekniske endringer settes i gang må borettslagets retningslinjer følges. Med tekniske endringer menes flytting eller endring på ventilasjonsenheter i leiligheten. Ved slike endringer må håndverker være autorisert iht. gjeldende tekniske forskrifter og kunne dokumentere dette.

Det er viktig at firmaet kontrollerer ventilasjonsluftmengden før arbeidet starter og sørger for at samme luftmengde innreguleres etter endringene.

Forslag til vedtak

Nytt underpunkt (3) i vedtektenes punkt 4-3 Bygningmessige arbeider: Før tekniske endringer settes i gang må borettslagets retningslinjer følges. Med tekniske endringer menes flytting eller endring på ventilasjonsenheter i leiligheten. Ved slike endringer må håndverker være autorisert iht. gjeldende tekniske forskrifter og kunne dokumentere dette. Det er viktig at firmaet kontrollerer ventilasjonsluftmengden før arbeidet starter og sørger for at samme luftmengde innreguleres etter endringene.

Sak 6

Vedtektsendring - tillitsvalgtes habilitet

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener at det er viktig at vedtektene har et punkt som omhandler tillitsvalgtes habilitet, og foreslår derfor et nytt punkt 8.5 som et tillegg til dagens vedtekter. Tillegget lyder:

8-5 Tillitsvalgtes integritet

Tillitsvalgte, tillitsvalgtes nære slektninger eller selskap disse er knyttet til skal ikke utføre fakturerbare tjenester for borettslaget uten at dette er styrebehandlet. Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.



Forslag til vedtak

Følgende punkt tas inn som et tillegg til dagens vedtekter: 8-5 Tillitsvalgtes integritet. Tillitsvalgte, tillitsvalgtes nære slektninger eller selskap disse er knyttet til skal ikke utføre fakturerbare tjenester for borettslaget uten at dette er styrebehandlet. Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Sak 7

Vedtektsendring - parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Mads Ruud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innkomet vedtektsendringsforslag fra Mads Ruud:

Foreslår fjerning av vedtektsbestemmelsen i punkt 4.1 (8), andre avsnitt, slik at parkeringsplassene fritt kan omsettes uten å omsette leilighet. Vi kan likevel begrense denne retten slik at plassene kun kan overdras til andre andelseiere i Portalen BRL.

Styrets innstilling

Styret mener at det er viktig å sikre at parkeringsplassene forblir knyttet til leiligheter i borettslaget. Det blir uoversiktlig hvis folk kan selge parkeringsplasser fritt, eller selge bolig separat fra parkeringsplass som er registrert på boligen. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 4.1 (8), andre avsnitt fjernes.



Sak 8

Vedtektsendring - el-sykler

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved borettslagets opprettelse, fikk borettslaget seks elsykler av OBOS. Erfaringen etter snart fem år er at disse syklene er lite i bruk.

I fjor var samtlige sykler i en slik stand at de trengte omfattende reparasjon. Styret vedtok da å reparere kun to av syklene, og avvente videre vurdering av de øvrige fire syklene.

Styrets vurdering nå er at syklene er såpass lite i bruk at det ikke forsvarer de høye drifts- og vedlikeholdskostnadene. Det er også styrets vurdering at det finnes mange gode, offentlig tilgjengelige alternativer for lån av sykkel i nærområdet. Mange beboere har også egen sykkel.

På den bakgrunn, foreslår styret at de seks elsyklene avhendes/selges.

For å gjøre dette, kreves det endringer i vedtektene og i husordensreglene, da det er vedtektsfestet og skrevet inn i husordensreglene at borettslaget har seks elsykler.

Vedtektenes punkt 4.1 (6) lyder som følger:

Borettslaget eier seks elsykler med tilhørende ladepunkter plassert i plan U1 i garasjekjeller. Syklene er tilgjengelig for beboere i borettslaget og borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladepunkt og sykler. Bruken av syklene er regulert i borettslagets husordensregler.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 4.1 (6) strykes.

Sak 9

Endring av husordensreglene - el-sykler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Dersom generalforsamlingen vedtar å stryke vedtektenes bestemmelse om elsykler, fremmes også forslag om å stryke tilhørende bestemmelse i husordensreglene. Syklene er omtalt i husordensreglenes § 5:

Borettslaget eier seks el-sykler plassert i garasjekjeller plan U1. Syklene skal være tilgjengelig for alle andelseierne i borettslaget, og andelseierne plikter å behandle disse på en tilbørlig måte. Syklene vil kunne disponeres gratis i tre timer. Bruk utover tre timer betales av den enkelte bruker. Styret kan vedta nærmere regler om bruk av syklene.

Det foreslås også at styret gis fullmakt til å avhende syklene.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 5 strykes, og styret gis fullmakt til å avhende syklene.

Sak 10

Retningslinjer for Facebook-gruppa

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har en Facebook-gruppe som heter "Portalen Lillestrøm - Beboergruppe", på bakgrunn av tidligere vedtak i generalforsamlingen om at borettslaget skal ha en slik gruppe. For å sikre forankring mellom det som skjer på Facebook-gruppa og borettslaget, har styret et ønske om at generalforsamlingen skal vedta noen enkle retningslinjer for Facebook-gruppa. Forslaget lyder som følger:

Retningslinjer for Facebook-gruppa «Portalen Lillestrøm – Beboergruppe»

- 1. Gruppa er en lukket gruppe kun for andelseiere og beboere i Portalen Lillestrøm borettslag. Når en person ikke lenger har tilknytning til borettslaget enten som andelseier eller beboer, opphører tilgangen til gruppa.*
- 2. Hensikten med gruppa er å være en digital møteplass og diskusjonsarena for eiere og beboere i borettslaget. Gruppa kan brukes til å stille spørsmål til andre beboere, be om hjelp, dele erfaringer, invitere naboer på kaffe, utveksle råd og synspunkter, med mer. Gruppa er et supplement til OBOS sin digitale løsning VIBBO. Formelle henvendelser til styret skal rettes via VIBBO eller på e-post til portalenbrl@styrommet.no.*
- 3. Diskusjonen i gruppa skal være respektfull overfor de andre medlemmene. Nedlatende kommentarer av navngitte personer og diskriminerende ytringer mot*



andre på bakgrunn av etnisk bakgrunn, kjønn, seksuell tilhørighet o.l., tillates ikke. Overtredelser mot dette kan medføre midlertidig eller permanent utestengelse fra gruppa.

4. Gruppa administreres kun av det til enhver tid sittende styre. Administratorrettigheter overføres etter hver gang det er endring i styrets sammensetning.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas som foreslått fra styret.

Sak 11

Innkommet forslag: reklamasjonssaker, forslag 1

Forslag fremmet av:

Armin Keyani

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi nærmer oss slutten på 5 års reklamasjonstiden for våre bygg, inkludert parkeringsanlegget. Som mange er klar over så har det vært en god del reklamasjoner opp imot utbygger de siste 5 årene og det er ikke utenkelig at det fortsatt er, eller har oppstått, skjulte feil og mangler som kan dekkes av reklamasjonen. Isåfall har vi ikke mye tid igjen til å avdekke og innrapportere disse. Jeg ønsker derfor å legge frem følgende forslag til vedtak på generalforsamlingen:

"Styret setter som sin øverste prioritering etter generalforsamlingen å innhente bistand fra en profesjonell tredjepart til gjennomføre en 5 års befarings av bygningene og dets fellesarealer, inkludert parkeringsanlegget, takhagen og tekniske rom/installasjoner for å avdekke (nye) feil og mangler og overlevere en rapport som styret sender inn til OBOS/Veidekke som en reklamasjonssak. Rapporten og reklamasjonen må være sendt inn til utbygger senest 1 uke innen reklamasjonstidens utløp. Kopi av rapporten gjøres tilgjengelig til andelseierne via Vibbo eller andre kommunikasjonskanaler. Styret kan, ved behov, etablere en midlertidig reklamasjonskomité som bistår styret i dette arbeidet. Kandidater til en slik komité kan oppnevnes på innnevrende generalforsamling."

Styrets innstilling

Styret mener at dette ikke er nødvendig. Det ble gjennomført en tredjepartskontroll i 2018. Styret har en løpende dialog med OBOS. Å leie inn en tredjepart som skal gjennomføre fullstendig 5-årskontroll vil koste minst 200.000 kr. Styret anser at beboerne selv er de som er best egnet til å oppdage feil og mangler i egen leilighet og i fellesarealene. Det er vi som bor her som kjenner bygget best. Det er viktig at feil og mangler som oppdages, meldes umiddelbart. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.



Forslag til vedtak

Styret setter som sin øverste prioritering etter generalforsamlingen å innhente bistand fra en profesjonell tredjepart til gjennomføre en 5 års befaring av bygningene og dets fellesarealer, inkludert parkeringsanlegget, takhagen og tekniske rom/installasjoner for å avdekke (nye) feil og mangler og overlevere en rapport som styret sender inn til OBOS/Veidekke som en reklamasjonssak. Rapporten og reklamasjonen må være sendt inn til utbygger senest 1 uke innen reklamasjonstidens utløp. Kopi av rapporten gjøres tilgjengelig til andelseierne via Vibbo eller andre kommunikasjonskanaler. Styret kan, ved behov, etablere en midlertidig reklamasjonskomité som bistår styret i dette arbeidet. Kandidater til en slik komité kan oppnevnes på innnevrende generalforsamling.

Sak 12

Innkommet forslag: reklamasjonssaker , forslag 2

Forslag fremmet av:

Armin Keyani

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som nevnt i mitt tidligere forslag så nærmer vi oss slutten på reklamasjonstiden for bygget og leilighetene. Selv om mange ting har blitt oppdaget og utbedret ser man at det fortsatt er feil og mangler som oppdages i leilighetene. Og i flere av tilfellene er det feil som går igjen hos mange, og det kan være feil som enkelte ikke engang har oppdaget før de hører det fra andre. I tillegg er det enkelte andelseiere som sliter med å få gjennomslag for sin reklamasjonssak og vil trolig stå langt sterkere om det er flere med samme feil/mangel som rapporterer dette inn til utbygger. Med bakgrunn i dette ønsker jeg å legge frem følgende forslag til vedtak på generalforsamlingen:

"Styret benytter den neste måneden etter generalforsamlingen til å kartlegge hvilke reklamasjonssaker som går/har gått igjen hos flere leiligheter og sender deretter ut et informasjonsskriv om disse punktene til samtlige andelseiere slik at alle får anledning til å melde fra om tilsvarende feil/mangler i sin egen bolig. For de reklamasjonspunktene som går igjen hos 10 eller flere leiligheter påtar styret seg å melde dette til OBOS/Veidekke og følge opp saken på vegne av andelseierne. Styret kan, ved behov, etablere en midlertidig reklamasjonskomité som bistår styret i dette arbeidet. Kandidater til en slik komité kan oppnevnes på innnevrende generalforsamling."

Styrets innstilling

Styret anser at beboerne selv må reklamere på feil og mangler i egen bolig da dette er et forhold mellom den enkelte andelseier og OBOS/Veidekke. Styret har ansvar for fellesarealer og felles anlegg. Det er viktig at reklamasjonssaker meldes fortløpende. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.



Forslag til vedtak

Styret benytter den neste måneden etter generalforsamlingen til å kartlegge hvilke reklamasjonssaker som går/har gått igjen hos flere leiligheter og sender deretter ut et informasjonsskriv om disse punktene til samtlige andelseiere slik at alle får anledning til å melde fra om tilsvarende feil/mangler i sin egen bolig. For de reklamasjonspunktene som går igjen hos 10 eller flere leiligheter påtar styret seg å melde dette til OBOS/Veidekke og følge opp saken på vegne av andelseierne. Styret kan, ved behov, etablere en midlertidig reklamasjonskomité som bistår styret i dette arbeidet. Kandidater til en slik komité kan oppnevnes på innværende generalforsamling.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ettersendes.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Boye Bjerkholt	Tærudgata 12
Nestleder	Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12
Styremedlem	Per Christian Andersen	Kanalveien 6
Styremedlem	Ragnhild Andreassen	Kanalveien 4
Styremedlem	Tore Falkenås	Tærudgata 12
Varamedlem	Elin Dale	Kanalveien 4
Varamedlem	Thomas Syversen	Tærudgata 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Boye Bjerkholt Tærudgata 12

Varadelegert

Adriana Cvjetkovic Tærudgata 12

Valgkomiteen

Camilla Hestdal	Tærudgata 12
Tore Kristian Skovly	Kanalveien 6
Kai-Terje Thoresen	Kanalveien 6

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Tærudgata 12
Kanalveien 4
Kanalveien 6

Gårds- og bruksnummer:

81 2477

Første innflytting skjedde i 2017. Tomten, kjøpt i 2016 er på 8 911 m².

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

Portalen Lillestrøm Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **7 820 399**.

Dette er kr **1 037 601** lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at a-konto strøm/fjernvarme er ført på inntektssiden i budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakebetalt av dobbel betaling fra 2017.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **5 122 789**.

Dette er kr **466 011** lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **2 319 796** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 700 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr **-380 204**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **1 622 129** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 580 000 til normal drift og vedlikehold

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader som erfart for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 96 304. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Portalen Lillestrøm Borettslag.

Lån

Portalen Lillestrøm Borettslag har ett lån i OBOS banken. Lånet er et IN-lån, annuitetslån med månedlige forfall. Renten er på 2% per 26.04.2022. Lånet er nedbetalt i 2055

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.03.2022 og separat fakturering av eiendomsskatten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Portalen Lillestrøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Portalen Lillestrøm Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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



Uavhengig revisors beretning –Portalen Lillestrøm Borettslag

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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR.					
01.01.		2 212 606	1 757 078	2 212 606	1 622 129
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 319 796	9 178 631	3 269 200	344 130
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 518	14 518	0	14 500
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 700 000	-8 815 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	77 379	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-224 791	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-590 477	455 528	3 269 200	358 630
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 622 129	2 212 606	5 481 806	1 980 759
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 071 809	2 584 276		
Kortsiktig gjeld		-449 680	-371 670		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 622 129	2 212 606		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 085 413	3 962 676	3 209 820	3 380 340
Innkrevde felleskostnader	2	4 721 121	4 921 180	5 648 180	5 433 660
Andre inntekter	3	13 865	0	0	339 830
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 820 399	8 883 856	8 858 000	9 153 830
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 885	-28 200	-29 000	-28 400
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-250 000	-200 000
Avskrivninger	15	-14 518	-14 518	0	-14 500
Revisjonshonorar	6	-7 875	-3 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-176 685	-172 375	-172 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-12 228	-58 837	-50 000	-30 000
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-28 800
Drift og vedlikehold	8	-597 738	-547 401	-1 030 000	-580 000
Forsikringer		-285 888	0	-275 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-1 982 538	-868 290	-2 100 000	-2 027 000
Kostnader sameie	24	-150 260	-919 266	-320 000	-430 000
Energi/fyring	10	-603 713	-698 211	-340 000	-588 000
TV-anlegg/bredbånd		-578 172	-606 041	-549 000	-580 000
Andre driftskostnader	11	-455 491	-418 813	-435 000	-443 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 122 789	-4 564 377	-5 588 800	-5 434 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 697 609	4 319 479	3 269 200	3 719 130
Innbetalt andel fellesgjeld		2 700 000	8 815 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 397 609	13 134 479	3 269 200	3 719 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 594	10 251	0	6 000
Finanskostnader	13	-3 086 407	-3 966 099	0	-3 381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 077 813	-3 955 848	0	-3 375 000
ÅRSRESULTAT		2 319 796	9 178 631	3 269 200	344 130
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 319 796	9 178 631		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	561 570 109	561 570 109
Tomt		77 000 000	77 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	134 892	-89 899
Andre varige driftsmidler	15	60 491	75 009
SUM ANLEGGSMIDLER		638 765 492	638 555 219
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		149 645	4 620
Andre kortsiktige fordringer	16	102 139	18 679
Energiavregning	21	729 619	0
Driftskonto OBOS-banken		54 456	2 532 952
Driftskonto OBOS-banken II		18 369	18 369
Sparekonto OBOS-banken		2 999	2 993
Sparekonto OBOS-banken II		1 014 583	6 664
SUM OMLØPSMIDLER		2 071 809	2 584 276
SUM EIENDELER		640 837 301	641 139 495
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 5000		720 000	720 000
Annen egenkapital	17	109 193 700	106 873 904
SUM EGENKAPITAL		109 913 700	107 593 904
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	211 273 920	213 973 920
Borettsinnskudd	19	319 200 000	319 200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		530 473 920	533 173 920
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		340 148	170 831
Skyldige offentlige avgifter	20	69	0



Påløpte renter		18 523	17 539
Energiavregning	21	0	138 646
Annen kortsiktig gjeld	22	90 941	44 655
SUM KORTSIKTIG GJELD		449 680	371 670

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 837 301	641 139 495
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	24	40 021	346 373

Lillestrøm, 02.05.2022

Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

Boye Bjerkholt /s/

Per Christian Andersen /s/

Ragnhild Andreassen /s/

Tore Falkenås /s/

Adriana Cvjetkovic /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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



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	4 519 932
Garasje	149 400
Strøm elbil	60 000
Bod	1 200
Avreg. strøm el-bil	-9 411
Kapitalkostnader på IN-lån	3 020 901
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	64 512
Overført til kapitalkostnader	-3 085 413
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 721 121

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakbetalt dobbelbetaling fra 2017	13 865
SUM ANDRE INNTEKTER	13 865

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-490
Fri bil, tlf etc.	-111
Arbeidsgiveravgift	-28 284
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 885

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 879, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 228

SUM KONSULENTHONORAR -12 228

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -45 494

Drift/vedlikehold VVS -13 500

Drift/vedlikehold elektro -3 586

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -155 320

Drift/vedlikehold heisanlegg -101 163

Drift/vedlikehold brannsikring -96 980

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -163 820

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -11 875

Egenandel
forsikring -6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -597 738

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -326 538

Kommunale
avgifter -1 656 000

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 982 538

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -411 381

Fjernvarme -178 760

Andre fyringskostnader -13 572

SUM ENERGI / FYRING -603 713

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

Containr	-3 116
Lyspærer og sikringer	-6 426
Vaktmestertjenestr	-113 325
Renhold ved firmaer	-283 667
Andre fremmede tjenester	-19 043
Kontor- og datarekvisita	-2 408
Trykksaker	-1 610
Møter, kurs, oppdateringermv.	-1 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 879
Andre kontorkostnader	-4 831
Porto	-2 577
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 488
Bilgodtgjørelse	-735
Reisekostnader	-1 048
Gaver	-2 003
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-4 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-455 491

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 925
Andre renteinntekter	669
SUM FINANSINNTEKTER	8 594

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 085 413
Renter på leverandørgjeld	-16
Andre rentekostnader	-979
SUM FINANSKOSTNADER	-3 086 407

**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	-26 616
Avskrevet i år	-14 518
	60 491
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	60 491

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-14 518**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	102 139
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	102 139

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 267 620
Egenkapital fra IN tidligere	105 226 080
Egenkapital fra IN 2021	2 700 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	109 193 700

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-319 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	105 226 080
Nedbetalt i år, IN	2 700 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-211 273 920

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/03-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023	
2012		350
4017, 5018		750
4013		900
2007		1 650
3008		1 700
3013, 4008		1 750
2002, 3021, 4004, 5008		1 800
4021		1 850
5021		1 900
2018		1 950
6008		2 050
2021, 4014		2 100
3009		2 150



4009	2 250
5009	2 350
2017	2 400
3011, 3015	2 450
4011	2 500
4015, 6016	2 550
2005, 5011	2 600
5002	2 650
3023, 5013, 5015, 6005	2 700
3002	2 750
3006, 3024	2 800
2019, 4024, 5012, 7001	2 850
2016, 3003, 3016, 3022, 6009, 7010	2 900
3012, 3019, 5006, 6002	2 950
4003, 4012, 4022	3 000
6021	3 100
5019, 5022, 8002, 8007	3 150
3007	3 200
6003, 6006, 6017	3 250
4016	3 300
3020, 7007	3 350
2009	3 400
2006, 4020	3 450
3010, 5020, 8010	3 550
2022, 6020	3 600
3025, 5007	3 650
2001	3 700
2011, 7014	3 750
4010	3 900
2010, 3014, 7005	3 950
6018	4 000
4025, 5010	4 050
5025, 7013	4 100
3004	4 150
2020, 7008, 8004	4 200
8009	4 250
6001, 6022	4 300
4018	4 350
6012	4 400
6011	4 450
5023	4 550
2015	4 600
3018	4 700
2003	4 750
4023	4 800
8006	4 850
7006	5 450



2014, 3017	5 700
2004	5 800
3005	6 000
5005	6 500
6015	6 600
7011	8 000
8005	9 350

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-69
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-69

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-912 024
SUM INNETEKTER	-912 024

KOSTNADER

Techem	82 665
Fjernvarme	1 558 978
SUM	
KOSTNADER	1 641 643

SUM ENERGIAVREGNING	729 619
----------------------------	----------------

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**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon vannforbruk	-32 429
Påløpte kostnader	-58 512
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-90 941

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	319 200 000
Pantelån	211 273 920
Beregnete IN-forpliktelser	107 926 080
TOTALT	638 400 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 36/100 deler (seksjon2) av Jernbanegata Lillestrøm ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 40 021.

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 beretning

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 12 styremøter. På grunn av smittesituasjonen ble det konstituerende møtet holdt digitalt, mens de øvrige møtene har vært avholdt fysisk. Mellom styremøtene har det vært betydelig kommunikasjon mellom styremedlemmene på e-post, SMS og telefon.

For å gjøre styrearbeidet mest mulig rasjonelt er løpende arbeidsoppgaver i borettslaget fordelt mellom styremedlemmene. Styremøtene har vært mye brukt til gjensidig informasjon og til å gjøre avklaringer.

Ved konstitueringen ble Adriana Cvjetkovic valgt som nestleder. Varamedlemmer har ikke deltatt fast i styrets møter, men har vært kalt inn ved behov. Varamedlemmene har imidlertid hatt løpende innsyn i styrets arbeid på styrevernet.no.

Styret har mottatt et stort antall henvendelser fra andelseierne gjennom året, både gjennom Vibbo, på e-post og andre måter. Mange av sakene dreier seg om reklamasjoner, både enkeltsaker og fellessaker. I tillegg kommer det mange spørsmål om praktiske saker. Noen få henvendelser har vært klager på andre andelseiere, og det har vært to tilfeller av forsikrings saker knyttet til fellesanlegg i leilighet.

Delegasjon

Godkjenning av nye andelseiere, godkjenning av bruksoverlating og godkjenning av dyrehold er delegert til styreleder. I saker hvor avslag er aktuelt, legges saken fram for styret. Det har ikke vært noen slike saker.

Kommunikasjon

Styret er opptatt av å ha god kommunikasjon med andelseierne, og har brukt kommunikasjonstjenesten VIBBO til både direkte kommunikasjon og til å sende ut informasjon til alle andelseierne. Viktig informasjon har i tillegg blitt sendt ut på e-post og/eller SMS. Det er også opprettet et nyhetsbrev som kommer ut ca. hver annen måned. I tillegg til oppslag på VIBBO, henges nyhetsbrevet opp på de fysiske oppslagstavlene i hver oppgang.

Ved etableringen av borettslaget ble det opprettet en Facebook-side for borettslaget. Denne er drevet av en privatperson, men styret har fått administratorrettigheter til siden. Styret har allikevel valgt å holde på VIBBO som vårt primære kommunikasjonsverktøy med beboerne. Facebook-siden er et supplement til VIBBO, og brukes mye til kommunikasjon beboerne i mellom.

Økonomi

Borettslaget har hatt en god økonomi, men den økonomiske situasjonen har forverret seg noe det siste året. Regnskapet for 2021 er gjort opp med et underskudd på 380.204 kr etter korrigeringer for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det vises for øvrig til regnskapet for 2021.

Borettslaget har flere store regninger som kommer i begynnelsen av året, og i tillegg har borettslaget hatt store utlegg som følge av høye energipriser. Innbetalt a-konto-beløp fra beboerne har da ikke vært tilstrekkelig til å dekke de løpende energiregningene, og det har gjort det nødvendig for styret å frigjøre midler på sparekonto. Borettslaget har hatt en reserve på 1 million kroner på en NIBOR90-konto med tre måneders oppsigelse. Disse midlene har nå blitt overført til brukskonto for å sikre at borettslaget har likviditet til å dekke løpende forpliktelser.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 10% fra og med mars. Dette er den første økningen i felleskostnadene siden borettslaget ble etablert. På bakgrunn av den generelle prisøkningen i

samfunnet, økte kommunale avgifter og ikke minst vedvarende høye energipriser, kan det bli aktuelt med ytterligere økninger.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Borettslaget har i 2021 mottatt faktura for kommunale avgifter som gjelder alle seksjonene i Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie, dvs. også for avgifter knyttet til kontorbygget (Portalen Kontor AS) og forretningene (Portalen Forretning AS). Det har i dialog med kommunen vært gjort forsøk på å få delt opp fakturaene slik at hver seksjon får separate fakturaer. Dette har imidlertid ikke lyktes, men kommunen har nå begynt å sende faktura til sameiet i stedet for til borettslaget. I stedet for at det er borettslaget som legger ut og viderefakturerer, gjøres den jobben nå i sameiet.

Borettslaget har betalt eiendomsskatt siden 2020, og det har blitt dekket gjennom felleskostnadene. Dette utgjør 310.814 kr for 2020 og 326.538 kr for 2021. Da eiendomsskatten har et stort bunnfradrag på 1,8 millioner i grunnlaget for beregning av skatten, har det vært styrets oppfatning at den bør faktureres separat, slik det gjøres i mange andre borettslag, spesielt i Oslo. Etter en juridisk vurdering har OBOS kommet frem til at innføring av separat fakturering av eiendomsskatt vil kreve tilslutning fra samtlige andelshavere i borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet

Utførlig beskrivelse av HMS-arbeidet er lagt ut på VIBBO hvor styrets og den enkelte beboers ansvar er presisert. Styrets leder er HMS-ansvarlig og et styremedlem er HMS-kontakt. HMS-kontakten har vært Per Chr. Andersen.

Arrangementskomité

Styret har opprettet en arrangementskomité som har lagt til rette for ulike sosiale fellesskapstiltak, blant annet felles turer i nærområdet, julegrantenning og sommerfest. Fra styret har Ragnhild Andreassen deltatt i komiteen.

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget har vært en vesentlig arbeidsoppgave for styret også i denne perioden. Styret har leid inn faglig ekspertise, som har påpekt at avkast for luft fra forretning/restaurant i Kanalveien ikke er etablert i samsvar med forskriftskrav. Det har vært gjennomført flere møter med OBOS, og også vært løpende dialog gjennom året. Status p.t. er at OBOS venter på at en 3. part skal kvalitetssikre en rapport som OBOS har bestilt fra Veidekke. Fremdriften på OBOS sin behandling av saken har etter styrets mening ikke vært tilfredsstillende. Hvis reklamasjonen blir godkjent fra den 3. parten kommer avkastet til å bli utbedret første kvartal 2023.

Ujevn varme i badegulv

Styret har i perioden blitt kjent med at flere beboere har hatt samme problemer knyttet til ujevn varme i badegulv. På den bakgrunn har styret vært i kontakt med OBOS for å få undersøkt de aktuelle badegulvene og rette eventuelle feil. Dette er et arbeid som dessverre har hatt en treg fremdrift, men det er nå gjort undersøkelser på alle badene og der det har vært funnet koblingsfeil er feilen rettet. Saken er ennå ikke avsluttet. Styret oppfordrer andre beboere til å melde ifra til OBOS dersom de opplever kalde gulv på badet.

Beboermøte

Etter to digitale generalforsamlinger med de begrensninger som ligger i en slik møteform, mente styret det var behov for et fysisk beboermøte så fort smittesituasjonen tillot det. Beboermøte ble gjennomført 22. september, samlet ca. 40 beboere. Møtet ble brukt til både å gi informasjon fra styret og til innspill fra beboerne.

OBOS-sykler

Ved borettslagets opprettelse, fikk vi 6 el-sykler i gave fra OBOS. Disse har over tid blitt slitte, og hadde derfor behov for reparasjon for å kunne brukes. På grunn av høy kostnad, vedtok styret å

kun reparere to av dem. Syklene brukes lite. Det fremmes derfor en egen sak for generalforsamlingen om avhending av syklene.

Ringeklokker

Etter flere henvendelser, vedtok styret å gå til anskaffelse av et tillegg til ringeklokkesystemet som gjør det mulig å legge inn navn på de beboerne som ønsker det. De aller fleste beboerne kan nå søkes opp på displayet til ringeklokkesystemet utenfor hver oppgang. De som ikke har ønsket å ha navnet sitt oppført, har kunnet reservere seg.

Heis

Styret har gjennomført en opplæring i hvordan heisen kan startes igjen ved stans. Det har vært hentet inn pristilbud på foilering av heisene, slik at de skal se bedre ut. Det fremmes en egen sak om dette til generalforsamlingen.

MC-parkering

Borettslaget disponerer et område i kjelleren som er satt av til fire parkeringsplasser for MC. Disse plassene har styret vedtatt å leie ut til en pris på 100 kr per måned. P.t. er alle fire plassene nå utleid.

Innbrudd

Det var sommeren 2021 flere tilfeller av innbrudd i bygget/garasjen. To av sakene ble anmeldt til politiet, men ble henlagt på tross av at politiet ble gitt bilder fra kameraovervåking der det var mulig å gjenkjenne gjerningspersonen.

Speil ved garasjeport

Etter innspill fra beboermøtet i borettslaget, har det blitt satt opp speil ved garasjeport mot Kanalveien for at det skal være lettere å kunne se gående og syklende.

Fasadevask

Det har blitt innhentet tilbud på fasadevask, men pga usikker nødvendighet og til dels høy pris har styret valgt å utsette dette til et senere år. Mottatt tilbud for fasadevask uten vinduspuss er på 99.375 kr. Med vinduspuss blir totalprisen 191.250 kr. En fordyrende faktor er at deler av bygningskroppen er utilgjengelig med lift, og fasadevask/vinduspuss kan kun utføres med rappelling fra tak.

Garasjevask

Det ble gjennomført garasjevask 11. mai i år, med en bedre utførelse enn i fjor, da det ble klaget på resultatet.

Det som ikke var bra, var at 8 biler ikke var fjernet før oppstart. Dette medfører en ekstra kostnad på kr. 500 pr bil for borettslaget. Neste år vil dette belastes den enkelte bileier.

Søppelcontainer

Vi leide søppelcontainer i mai 2021 og det samme skal vi gjøre nå i mai/juni. Det neste styret vil sjekke behovet til høsten.

Søppeltømming

Etter henvendelse til ROAF, er tidspunktet for tømming av søppel blitt flyttet til etter kl. 08.00.

Hovedrengjøring

Det ble gjennomført hovedrengjøring i fellesarealene i august 21. Det neste styret vil vurdere det samme i år.

Brannalarmtest

3. nov.21 ble det utført test av brannvarslingsanlegget. Det ble funnet 3 avvik, som ble rettet.

Strømsparingstiltak

Etter å ha mottatt forslag til strømsparingstiltak fra en av beboerne, har styret så langt funnet: Fastpris på strøm: 3 leverandører gir tilbakemelding om at det ikke er lønnsomt når prisene pt. er høye.

Skifte av belysningen til LED i fellesarealene: Mye av belysningen er i dag LED og det vil være relativt kostbart å skifte ut resterende. Vi har mottatt en oversikt fra EDA Elektro om hvilke lyspunkter som er hva, og vi er i dialog om mulig løsning med pris.

Solcellepaneler: Dette har vi så langt ikke funnet noen løsning på, for styret ser ikke at borettslaget har økonomi til denne investeringen. Vi registrer også at meningene er mange om lønnsomheten, og om hvor mange år det tar før dette er nedbetalt.

Beboeroversikt

Styret har jobbet med å få oversikt over medboere og leiligheter som er utleid. I henhold til borettslagsloven skal utleie søkes om. Det er etablert en digital løsning via VIBBO for å sende søknad.

Elbilladeanlegget

Styret har over tid jobbet med å finne årsaken til at det er en differanse mellom summen av forbruk på laderne og antall kwh som faktureres fra Fjordkraft.

Virksomhet i sameiet

Portalen Lillestrøm borettslag er med i sameiet Jernbanegate Lillestrøm eierseksjonssameie (ES). Sameiet omfatter garasjeanlegget og annet fellesareal. Borettslaget eier 36 %, Portalen Kontor AS 61 % og Portalen Forretning AS 3 %. De to selskapene for kontor og forretning forvaltes av Arctic Business Management AS. Borettslaget har tre medlemmer i sameiets styre.

Parkeringsplasser disponeres gjennom at en del andelseiere har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i en egen del av det felles garasjeanlegget.

Forsikring

Borettslagets bygg og fellesanlegg er forsikret gjennom sameiet. I sameiets forsikring inngår også Portalen Forretning AS, mens Portalen Kontor AS har en egen forsikring for kontorbygget.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 8.06.22

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: _____

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.