



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 565 158
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Dao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 129 918	31 931 874
Sum inntekter		33 129 918	31 931 874
Kostnader			
Lønnskostnad		241 892	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		6 188 770	6 079 591
Sum kostnader		6 445 180	6 322 309
Driftsresultat		26 684 738	25 609 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 559	15 646
Sum finansinntekter		19 559	15 646
Annen finanskostnad		8 991 918	8 173 741
Sum finanskostnader		8 991 918	8 173 741
Netto finans		-8 972 359	-8 158 095
Resultat før skattekostnad		17 712 379	17 451 471
Årsresultat		17 712 379	17 451 471
Totalresultat		17 712 379	17 451 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 712 379	17 451 471
Sum overføringer og disponeringer		17 712 379	17 451 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 787 898	638 656 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 937	31 455
Sum varige driftsmidler		638 804 835	638 688 077
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		134 657	219 630
Sum finansielle anleggsmidler		134 657	219 630
Sum anleggsmidler		638 939 492	638 907 707
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		533 386	492 739
Sum fordringer		533 386	492 739
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		984 715	2 257 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		984 715	2 257 717
Sum omløpsmidler		1 518 101	2 750 455
SUM EIENDELER		640 457 593	641 658 162



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		162 113 871	144 401 492
Sum opptjent egenkapital		162 113 871	144 401 492
Sum egenkapital		162 833 871	145 121 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157 980 095	175 144 802
Øvrig langsiktig gjeld		319 322 180	319 414 186
Sum annen langsiktig gjeld		477 302 275	494 558 988
Sum langsiktig gjeld		477 302 275	494 558 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 049	976 394
Leverandørgjeld		274 060	1 001 288
Sum kortsiktig gjeld		321 109	1 977 682
Sum gjeld		477 623 384	496 536 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 457 256	641 658 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367028

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Dao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 129 918	31 931 874
Sum inntekter		33 129 918	31 931 874
Kostnader			
Lønnskostnad		241 892	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		6 188 770	6 079 591
Sum kostnader		6 445 180	6 322 309
Driftsresultat		26 684 738	25 609 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 559	15 646
Sum finansinntekter		19 559	15 646
Annen finanskostnad		8 991 918	8 173 741
Sum finanskostnader		8 991 918	8 173 741
Netto finans		-8 972 359	-8 158 095
Resultat før skattekostnad		17 712 379	17 451 471
Årsresultat		17 712 379	17 451 471
Totalresultat		17 712 379	17 451 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 712 379	17 451 471
Sum overføringer og disponeringer		17 712 379	17 451 471



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 787 898	638 656 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 937	31 455
Sum varige driftsmidler		638 804 835	638 688 077
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		134 657	219 630
Sum finansielle anleggsmidler		134 657	219 630
Sum anleggsmidler		638 939 492	638 907 707
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		533 386	492 739
Sum fordringer		533 386	492 739
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		984 715	2 257 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		984 715	2 257 717
Sum omløpsmidler		1 518 101	2 750 455
SUM EIENDELER		640 457 593	641 658 162
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	162 113 871	144 401 492
Sum opptjent egenkapital	162 113 871	144 401 492
Sum egenkapital	162 833 871	145 121 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157 980 095	175 144 802
Øvrig langsiktig gjeld	319 322 180	319 414 186
Sum annen langsiktig gjeld	477 302 275	494 558 988
Sum langsiktig gjeld	477 302 275	494 558 988
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 049	976 394
Leverandørgjeld	274 060	1 001 288
Sum kortsiktig gjeld	321 109	1 977 682
Sum gjeld	477 623 384	496 536 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	640 457 256	641 658 162



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 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:

24. mars 2025 kl. 18:00, 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.

Saker til behandling

1. Konstituering - Valg av møteleder
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering - 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. Innkommet forslag - Vindusvask
8. Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.
9. Innkommet forslag - Votering om Skadebot i hht. borettslagloven.
10. Endring av husholdningsregler - korttidsutleie
11. Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG



Sak 1

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thorsrud fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder

Sak 2

Konstituering - 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

Generalforsamlingen godkjenner å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Konstituering - 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

Generalforsamlingen godkjenner Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører, og (NAVN NAVNESEN) som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 223 000,-



Sak 7

Innkomet forslag - Vindusvask

Forslag fremmet av:

Markus A. Vaage 3022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til borettslagets vedtekter punkt 5-2 (1) andre punktum, vedrørende borettslagets vedlikeholdsplikt: Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det bes om at styret ivaretar borettslagets plikter og sørger for nødvendig utvendig vedlikehold av vinduer, i form av at det gjennomføres utvendig vask av vinduer i 2025.

Det er ikke gjennomført utvendig vask av vinduer på flere år. Dette har resultert i stor oppsamling av urenheter på vinduene. Det bes derfor om at dette prioriteres i 2025. Særlig for vinduer i "kort-endene" hvor det ikke er balkong og ikke mulig å vaske flere av vinduene selv.

Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt behov for fasadevask. Da ble det avdekket at fasaden trenger vedlikehold på 7-10 år. Styret foreslår dermed at disse vinduene tas som en del av fasadevasken når det kommer opp som en del av det planlagte vedlikeholdet.

Styrets innstilling: Planlagt vedlikehold som fasadevask vil også innbefatte vinduer.

Forslag til vedtak

Styret ivaretar borettslagets plikter i henhold til vedtektene og sørger for at det gjennomføres utvendig vask av vinduer i 2025.

Sak 8

Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.

Forslag fremmet av:

Per Erik Hverven 5018

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se brev fra Hverven i vedlegg 2 (Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025).

Styrets innstilling

Styret vil på generalforsamlingen gi en orientering om spørsmålene som er stilt.

Eiendomsskatt – Jfr Lov om Borettslag §5-19 Fordeling av felleskostnader



Jfr Skatteetatens nettsider:

Boligselskapet (fellesbetegnelse på borettslag og boligaksjeselskap) er ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for alle boligene i selskapet.

Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i boligselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene.

Styret har vært i kontakt med Lillestrøm Kommune Seksjon for økonomi- og virksomhetsstyring ved saksbehandler for eiendomsskatt Christian Bjørneby. Bjørnebye informerer om at Lillestrøm Kommune ikke har navnelister over hvem som betaler hva i eiendomsskatt slik som f.eks. Oslo Kommune gjør. Lillestrøm kommune fakturerer vårt borettslag som en eier, i motsetning til ved selveierleiligheter hvor den enkelte eier faktureres direkte. I Lillestrøm kommune vil det da ikke være slik at enkelte andelseiere er unntatt eiendomsskatten.

Borettslaget har en fordelingsnøkkel for å fordele eiendomsskatten utover andelene i laget på lik linje som med felleskostnader.

Forslag til vedtak

Siden dette er en orienteringssak blir det ingen votering.

Sak 9

Innkomet forslag - Votering om Skadebot i hht. borettslagloven.

Forslag fremmet av:

Per Erik Hverven 5018

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se brev fra Hverven i vedlegg 2 (Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025).

Styrets innstilling

Hverven fremmer i sitt brev en liste med krav om utbedring av mangler i forbindelse med 5-årsgarantien, samt krav om utbedring av manglende vedlikehold (dere finner listen i brevets vedlegg 1). Denne kravlisten er identisk med listen han leverte til granskningssak 8 på generalforsamlingen i 2024 (Vedlegg 2 til sak 8 på GF 2024).

Styret viser til vedtak fattet på generalforsamlingen i 2024 hvor generalforsamlingen stemte ned daværende granskningssak 8.

Siden generalforsamlingen i 2024 har styret brukt kravlisten fra Hverven som et underlag for å adressere nødvendig vedlikehold. Arbeidet med å adressere vedlikeholdsbehovene er påbegynt og kan dokumenteres. Arbeidet tas gradvis og innenfor borettslagets økonomiske rammer.

Et samlet styre mener at i stedet for å bruke penger på en sak om skadebot, så fortsetter styret å engasjere profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Vi bruker forslagsstillers kravliste 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 håndverker. I gitt tilfelle vil kostnadene på dette arbeide være langt lavere enn en eventuell kostnad på skadebotsaken som kan bli høyere enn faktura beløpet.

At en enkeltperson skal stilles som ansvarlig, mener styret er urimelig i denne saken. Det kan ikke utelukkes at tidligere styret kan ha gjort feil i saker hvor entreprenør har vært motpart. Det avgjørende her er om det er gjort feil av forsettlig eller uaktsom karakter, noe forslagsstiller ikke har sannsynliggjort. Styret vil derfor i stedet for å bruke penger på en sak om skadebot, fortsette å engasjere profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Per Erik Hvervens punkter i kravlisten brukes allerede som et underlag for å gjennomføre slik vedlikehold. Noe styret har til hensikt å fortsette med.

Skulle det bli mer enn 50% som voterer for forslaget til Hverven, vil det bli rettsinstans som må avgjøre hvorvidt det er opptrådt på uaktsom måte. Det er med andre ord ingen automatikk i at Ole Erik fastslås som ansvarlig i denne saken.

Styret er sterkt uenig i forslaget og anbefaler å votere mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir herved styret/laget fullmakt til å kreve tidligere styret v/styreleder O. Hedenstad for skadebot etter borettslagsloven §5-17 vedlikehold, §5-18(1) samt borettslagsloven §12 skadebot - skadebot§12-1 skadebot ansvar.

Vedlegg

2. Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025.pdf

Sak 10

Endring av husholdningsregler - korttidsutleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med at vi har leiligheter som blir annonsert på Airbnb, har det blitt fremmet misnøye. Borettslaget har hatt problem med stjålet post, forsøpling, tilgrising i heis, korridorer og trappehus. Styret ønsker strengere kontroll på denne type korttidsutleie og har følgende forslag:

Styret ønsker å utvide husholdningsreglene med en ny paragraf. §9

«Overlating av bruk»: «*Andelseiere har lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette. Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted.*».

Dette vil gi styret litt bedre kontroll over hvem som leier og når. Dette spesielt med tanke på borettslagsloven §5-3 som sier følgende: «*Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.*» og §5-4 sier vidare: «*Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.*». Kort oppsummert har andelseiere lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette.



Det understrekes at andelseiere ikke er nødt til å søke styret om tillatelse for utleie inntil 30 dager i året, men er pliktig til å informere styret om korttids utleien skriftlig. Inkludert hvem som skal bo i andelsleiligheten, og varigheten på utleieperioden.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges inn som ny paragraf §9 i husholdningsreglene: «Overlating av bruk»: «Andelseiere har lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette. Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted».

Sak 11

Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker godkjenning til å benytte jurister for å gå til rettslig skritt mot OBOS/GK hvis målerapporten fra sist innregulering fra GK viser avvik fra den forventede TEK 10 standarden.

TEK10 standard var det som var gjeldende bygg standard når Portalen borettslaget ble oppført.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner bruk av borettslagets midler til rettslig skritt mot OBOS/GK hvis målerapporten viser avvik fra TEK10 standard

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 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:

- Julie Johansen
- Lasse Mørkhagen

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:

- Knut-Helge Eikrem
- Skjalg Nakkim

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Per Chr. Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025 (003).pdf

Sak 13

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:

- Lasse Mørkhagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ole Erik Hedenstad



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret hadde 11 ordinære styremøter i perioden april 2024 frem til årets generalforsamling, samt et budsjettmøte i oktober 2024 og et regnskapsmøte i februar 2025. I tillegg var det betydelig kommunikasjon 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 satt inn som styreleder. Lasse Mørkhagen ble nestleder. Ole -Erik forsetter som styremedlem. Varamedlemmene deltok fast i styremøtene, noe som fungerte bra. Ved fast deltagelse fikk varamedlemmene bedre innsyn i styrets arbeid. I juli flyttet varamedlem August Bergum ut av borettslaget og forlot naturlig styret. I august trakk styremedlem Adriana seg fra styret. Styret ble redusert på kort tid med en vara og et styremedlem. Sittende styre valgte å stå perioden ut ettersom antall medlemmer var nok til videre drift.

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 et antall henvendelser fra beboere til styret på Vibbo stor.

Styret håndterte fire forsikringssaker i 2024, hvorav 4 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 å fjerne misnøyen som enkelte beboere i borettslaget hadde i 2023. Dette er blitt bedre og blitt løst med dialog. Styret tar gjerne imot kritiske tilbakemeldinger, men styret må kunne forvente at kommunikasjonen mellom beboere og styret skjer på en god og konstruktiv måte.

Styret har i alle nyhetsbrev til beboerne i 2024 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 under 2024 også forbedret Vibbo ved å legge inn noen nye temaer samt rettet opp noe som var foreldet. Vi ser fortsatt behov for å utvide med flere temaer og det vil komme i løpet av 2025.

Styret har som mål at det skal være en god og hyppig informasjonsformidling til beboerne. Følgende saker har vært informert om både i infoskriv og via Vibbo:

Skjeggkre, nye ladestasjoner, ventilasjonsanlegget, energisparende- og kostnadsbesparende tiltak samt alle vannskadene med påfølgende forsikringssaker som har pågått gjennom året.

Økonomi

Økonomien ble forbedret i 2024 i forhold til 2023. Likviditeten i borettslaget er bedret etter reforhandling på TV/Bredbånd.

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et årsresultat på kr 2 260 768,- etter korrigeringer for ekstraordinære innbetalinger på individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Det vises ellers til regnskapet for 2024.



Felleskostnader ble økt med 5% 1. august 2025 pga. nødvendige nye etablerte servicekontrakter og rengjøring av avtrekkskanaler i ventilasjons anlegget. Dette førte til dårlig likviditet og vi måtte utsette planlagt oppstart av vedlikehold.

Felleskostnader ble også økt med 5% i januar 2025 Bakgrunnen for økningen i felleskostnader er at styret ønsker å opprettholde en god økonomi i borettslaget med tanke på fremtidig vedlikehold.

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 (Lasse Mørkhagen) er HMS kontakt i borettslaget. Styret publiserte en nyhetssak om HMS arbeidet i borettslaget på Vibbo i april 2024. 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 2024 gjennomførte styret den årlige evalueringen av HMS-arbeidet i borettslaget. HMS-rutiner ble oppdatert. Videre ble kontroll av fellesarealet i borettslaget utført i november 2024 i henhold til borettslagets HMS-rutiner på dette området.

Den årlige branntekniske testen av klokker, sirener og styringer ble gjennomført 16/12-2024. Borettslaget har fra starten hatt avtale med EDA Elektro Data Romerike AS om Brann og nødlyskontroll, og EDA var derfor involvert i gjennomføringen av brannøvelsen.

I borettslag er det styrets ansvar å anskaffe, ha kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr. 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 slokkeutstyr 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 jobbet med å få en oversikt på antall nøkkelbrikker som er registrert på andelseiere. Dette fordi vi ønsket å slette de nøkkelbrikker som er mistet og eventuelt glemt ved overtagelse av leiligheter. Det ble slettet 53 nøkkelbrikker i 2024. Noen få måtte opprettes på nytt fordi hjemmehjelpstjenesten var glemt når nøkkelbrikker ble rapportert.

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

Temperatur fotografering av samtlige el-tavler utført av BTA Elektro. Vi fikk avvik i borettslagets hovedtavle. Den trenger rengjøring. Det er spesialfirmaer som utfører renhold i el-tavler. Vi har innhentet pris og bestilt dette arbeidet som vil bli av Miljøsikring AS utført i april 2025.

I september ble det gjennomført en brann/evakueringsøvelse i samarbeid med NRB. Vi fikk gode tips på hvordan vi løser problemet for de som ikke kan gå i trapper når heisen stanser. Dette vil komme som egen info i løpet av 2025.

Vannskade-forsikringssaker



Status for 2024 er at styret i inneværende periode har jobbet med fire skadesaker som skyldes vannlekkasje. To av disse er avsluttet, mens de to andre er i avslutningsfasen

Den saken med størst skader er vannlekkasjen fra en takterrasse i Kanalveien 4 sommeren 2023. Forsikringen dekker ikke utbedring av skadeårsaken siden denne er utett tak/fasade. Borettslagets styre måtte derfor selv ta ansvaret for å organisere arbeidet med å finne årsaken til lekkasjen og utbedre denne. På grunn av at ekstremværet «Hans» måtte styret også ta ansvaret og bruke tid på å engasjere firmaer for å utbedre følgeskadene. Denne saken ble ferdigbehandlet i november 2024.

Den andre skadesaken som er ferdigbehandlet, er en vannlekkasje som kun omfatter vannskader i én leilighet. Årsaken til skadene var lekkasje fra tak, og styret måtte involveres for å finne skadeårsaken. Saken ble ferdigbehandlet i februar 2025.

Den tredje saken er lekkasjer i gangen/ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12. Det var i alt tre lekkasjer. De to første i august i 2023, den siste i mai 2024. Vi fikk allerede i slutten av 2023 beskjed fra Tryg om at de ikke finner skadeårsaken og at borettslaget selv må finne ut av dette. Styret engasjerte derfor GK Norge for å få hjelp. Det tok imidlertid lang tid før konklusjonen var klar. Dette skjedde først i juni 2024 etter at GK Norge kom på befaring få timer etter at lekkasjen hadde skjedd. Gjenstående arbeid er å bli enige med Tryg om erstatning for ødelagte bøker.

Den fjerde saken er lekkasje fra et utluftingsrør for kloakk som går over tak. Styret måtte også her engasjere firmaer for å finne skadeårsak, for Tryg mente at dette kunne skyldes utett tak. Konklusjonen fra lekkasjesøket var imidlertid at årsaken var to rørbrudd. Tryg aksepterte denne konklusjonen og dekket dermed kostnadene for utbedring. I tillegg ble det oppdaget dårlig branntetting mellom to etasjer. Dette er nå utbedret. Gjenstående arbeid i denne saken er ny himlingsplate i berørt leilighet.

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 utskrift 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.



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.

Disse målingene viste at i spesielt Tærudgata 12 var måleresultatene lave og det ble oppdaget mye støv i avtrekkskanalene. Vi ble oppfordret til å rengjøre disse slik at oppsamling av støv ikke forhindret avtrekk. Styret engasjerte firmaet OPTICE AS til å utføre dette samt filterskift slik at luftmengder i hht. TEK-10 skulle bedre luftkvaliteten. Det skulle vise seg at dette ikke hjalp, og vi ba om at hele bygget skulle innreguleres på nytt. Dette skulle skje i uke 47 2024, men p.g.a. mannskapsmangel ble dette flyttet til uke 6 i 2025. Når dette arbeidet er ferdig vil styret ta kontroll målinger og sammenligne måleresultatene med tidligere målinger som ble utført i 2019. Styret vil påse at ventilasjonsaggregatet går på riktig hastighet og at reservekapasitet er til stede slik at ekstra pådrag virker når samtidighetsfaktor på matlaging er høy.

Vedlikehold

Vi gjennomførte en vellykket dugnad i juni med meget bra oppmøte.

Styret har kommet langt med en vedlikeholdsplan. Det står igjen litt prising på kostnader lengre frem i tid slik at vi kan sette dette inn i et styringsdokument.

Det er gledelig at vi kan begynne å hente inn tjenester fra håndverkere til å utføre vedlikehold med kontroll på kostnader. Vi har i perioden mellom GF 2024 til GF 2025 utført noen kostnadsparende tiltak samt nødvendig vedlikehold.

- På mesanin har belysning blitt byttet til LED fra Lysrør. Dette ble dekket av OBOS miljøkonto og vil gi besparelser på strømutfgifter.
- Ventilasjonsrengjøring av alle avtrekkskanaler.
- Alle trappeløp har byttet takarmaturer utenfor heiser.
- Inngangsparti i T-12 er pusset opp. Vegger er malt, beskyttelse på søyler og ved døråpner montert, Fuget overgang gulv vegg og taklampene byttet.
- Gulvbelegg i hovedtavle
- Rengjøring i hovedtavle (rapport)
- Maling i plan 2 korridor T-12.

Opprydding sykkelrom.

Syklene som ble ryddet vekk og satt i karantene ble hentet av Norasonde gruppen som holder til i Lillestrøm.

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 Jerbanegata ES har en vaktmestertjeneste for fellesarealene levert av BORG Eiendomsforvaltning. Borettslaget sa opp sin avtale med Coor og tegnet en ny med BORG eiendomsforvaltning slik at et selskap



har ansvar for hele garasjekjelleren. Vi så på dette som en fordel for å ivareta en god forvaltning og drift i garasjeanlegget.

Ladeanlegg Elbil

Styret har inngått avtale med Wattif om drift av ladeanlegg for elbil. Avtalen løper i 5 år.

Det ble i forkant av avtaleinngåelsen arrangert 2 beboermøter hvor samtlige beboere var invitert. Her presenterte styret bakgrunnen for ønsket om å sette bort driften av ladeanlegget til en profesjonell part.

Det var helt nødvendig for borettslaget å få kontroll på kostnadene forbundet med ladeanlegget.

Etter en runde med undersøkelser i markedet falt vår innstilling på wattif. Avtalen ble inngått først når et flertall av beboere med tilgang til parkeringsplass hadde satt seg opp på listen.

Det var en del oppstarts-trøbbel med det nye anlegget, men har etter dette i det store og det hele fungert tilfredsstillende. Wattif har etter dette vokst kraftig med sin overtalgelse av Mer, dette har resultert i dårlig kapasitet på kundeservice og enkelte beboere har klaget på dårlig service. Dette følges opp av styret fortløpende.

Arrangementskomité

Arrangementskomiteen består av Sissel Strand, Berit Sætersdal, Astrid Høigaard og Elin Dale fra styret.

Komiteen har gjennomført 2 aktiviteter i 2024; Dugnad og Juleløgg.

Dugnaden ble gjennomført 11.06.24. Det var en vellykket dugnad med stort oppmøte og følgende arbeid ble utført:

- Ulike malerarbeid utvendig- 2 skillevegger ut mot takhagen og korridorer i 2.etg
- Fjerning av grønske på steinbed
- Sette opp hjørnebeskyttelser
- Vasking av utemøbler
- Skifte lampeskjerm i fellesopp ganger og bytte av 2 lamper i nødtrapp
- Montere hylle på vaktmesterrommet
- Støvsuge mesanin og ventilasjonsrom.

Dette er arbeid som har spart fellesskapet for kostnader.

Det ble servert pølser, brus og kaffe. Det ble i tillegg utlodning av et gavekort på kr 500,-.

Alt arbeid vi utfører i fellesskap vil spare oss for felleskostnader.

Servering av juleløgg med pepperkaker ble gjennomført 09.12.24. I tillegg brus og godteposer til barna. Dessverre en aktivitet som få møter opp på, men komiteen mener vi fortsatt skal ha denne aktiviteten for beboerne.

Borettslaget har avtale med Coor Service Management om renhold i våre lokaler. De skal bl.a. levere matter. Der har det vært noen utfordringer med matteskift, men etter dialog har dette ordnet seg.

Renhold foregår etter oppsatt plan samt hovedrengjøring 1 gang pr år.

Radonmålinger



Brikker for måling av radon ble delt ut i november 2024 til alle beboere i 2.etg. Målingen er bestilt og betalt av styret.

Målingen skal vare i minst 2 måneder. Beboerne blir bedt om å levere ved oppmøte til Generalforsamlingen som skal avholdes 24.03.25

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 kontaktet hver beboer for å avtale tid for bytte av utstyr.

Vi har sjekket alle serviceavtaler vi har og satt ut disse i konkurranse for å få lavere kostnader. Vi fikk da også oppdatert priser til dagens nivå slik prisene vi ser er reelle.

Vi har byttet ut EDA Elektrodata med BTA Elektro.

Det er opprettet 2 nye servise avtaler i 2024.

- Prolink International AS – Etterlysende ledesystem
- Envac - Avfallsanlegg

Videre gjøremål

Det vil bli bestilt container for levering av diverse avfall.



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Regnskap 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
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. 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 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	772 773	1 054 805
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	17 712 379	17 451 471
Tilbakeføring av avskrivning 16	14 518	14 518
Fradrag for avdrag på langs. lån 20	-1 713 096	-1 830 020
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 19	-15 451 611	-15 844 638
Innsk. øremerk. bankkto	-7 033	-4 672
Økning egenkapital i fellesanlegg	-131 276	-68 691
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	423 882	-282 032
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 196 654	772 773
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 518 101	2 750 455
Kortsiktig gjeld	-321 446	-1 977 682
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 196 654	772 773



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		10 704 976	10 003 761	11 107 512	10 309 080
Innkrevde felleskostnader	2	6 956 777	6 081 527	6 958 488	7 510 920
Andre inntekter	3	16 554	1 948	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		17 678 307	16 087 236	18 066 000	17 820 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 892	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-212 000	-200 000	-200 000	-212 000
Avskrivninger	16	-14 518	-14 518	-14 500	-15 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-11 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-198 710	-188 710	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-47 998	-39 614	-80 000	-80 000
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-29 000
Drift og vedlikehold	8	-1 072 459	-762 154	-810 000	-946 000
Forsikringer		-385 996	-336 130	-370 000	-444 000
Kommunale avgifter	9	-2 105 937	-2 166 861	-2 220 000	-2 367 000
Kostnader sameie	15	-324 737	-386 350	-455 000	-612 000
Energi/fyring	10	-856 184	-901 996	-946 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-674 470	-745 062	-790 000	-687 000
Andre driftskostnader	11	-481 979	-512 413	-485 500	-517 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 445 180	-6 322 309	-6 642 800	-7 048 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 233 127	9 764 927	11 423 200	10 772 000
Innbetalt andel fellesgjeld		15 451 611	15 844 638	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 684 738	25 609 565	11 423 200	10 772 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 559	15 646	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-8 991 918	-8 173 741	-9 239 000	-8 568 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 972 359	-8 158 095	-9 234 000	-8 563 000
ÅRSRESULTAT		17 712 379	17 451 471	2 189 200	2 209 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 712 379	17 451 471		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	561 570 109	561 570 109
Tomt		77 000 000	77 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	217 789	86 513
Andre varige driftsmidler	16	16 937	31 455
Miljøbankkonto, øremerket		134 657	219 630
SUM ANLEGGSMIDLER		638 939 492	638 907 707
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 488	197 745
Andre kortsiktige fordringer	17	55 614	146 207
Energiavregning	18	419 285	148 786
Driftskonto OBOS-banken		925 337	1 881 186
Driftskonto OBOS-banken II		18 601	18 499
Sparekonto OBOS-banken		39 776	357 076
Sparekonto OBOS-banken II		1 002	956
SUM OMLØPSMIDLER		1 518 101	2 750 455
SUM EIENDELER		640 457 593	641 658 162
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 5 000		720 000	720 000
Annen egenkapital	19	162 113 871	144 401 492
SUM EGENKAPITAL		162 833 871	145 121 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	157 980 095	175 144 802
Borettsinnskudd	21	319 200 000	319 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	122 180	214 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		477 302 275	494 558 988
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		274 060	1 001 288
Påløpte renter		47 049	814 529



Påløpte avdrag		0	161 865
Felleskostnader innbetalt til feil selskap	23	337	
SUM KORTSIKTIG GJELD		321 446	1 977 682

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **640 457 593 641 658 162**

Pantstillelse	24	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	15	36 149	121 923

Lillestrøm, 13.02.2025
Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

Glenn Rimmereide /s/ Elin Dale /s/ Ole Erik Hedenstad /s/

Lasse Mørkhagen /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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	6 631 371
Garasjeleie	148 200
Avregning el-bil	116 856
Strøm elbil	56 750
Parkeringsleie	2 400
Ekstra kjellerbod	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	10 673 182
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31 794
Overført til kapitalkostnader	-10 704 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 956 777

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter 2024	8 238
Avregning el-bil (gammelt anlegg)	2 672
Strømforkbruk al-bil 2. halvår 2023	2 235
Tryg Forsikring - Skadeoppgjør 2023	3 410
SUM ANDRE INNTEKTER	16 554

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 892

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 2023/2024, og er på kr 212 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 2 613, 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	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 873
SUM KONSULENTHONORAR	-47 998

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

Drift/vedlikehold bygninger	-107 992
Drift/vedlikehold VVS	-7 000
Drift/vedlikehold elektro	-34 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 745
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 523
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-665
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 876
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-428 393
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 950
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-8 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 072 549

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-204 025
Vann- og avløpsavgift	-1 385 960
Renovasjonsavgift	-515 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 105 937

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-320 969
Andre fyringskostnader	-535 215
SUM ENERGI / FYRING	-856 184

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 375
Container	-13 827
Driftsmateriell	-3 882
Lyspærer og sikringer	-3 200
Vaktmestertjenester	-125 385
Renhold ved firmaer	-261 086
Andre fremmede tjenester	-45 028
Trykksaker	-3 182
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 613
Andre kontorkostnader	-1 373
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 959



Velferdskostnader	-9 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-481 979

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 779
Andre renteinntekter	1 016
SUM FINANSINNTEKTER	19 559

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 991 880
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-8 991 918

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

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 36 149.

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.

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

Hagemøbler		
Kostpris	101 625	
Avskrevet tidligere	-70 170	
Avskrevet i år	-14 518	
		16 937
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 937

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -14 518

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån - for lite innbetalt kapitalkostnader	49 071
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IK (viderefakturert i 2025)	6 543
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 614

NOTE: 18**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 117 705
SUM INNETEKTER	-1 117 705

KOSTNADER

Techem	102 358
Fjernvarme	1 434 632
SUM KOSTNADER	1 536 990

SUM ENERGIAVREGNING 419 285

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: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 895 824
Egenkapital fra IN tidligere	142 225 178
Egenkapital fra IN 2024	15 451 611
Reduksjon EK fra IN	-3 458 742
SUM ANNEN EGENKAPITAL	162 113 871



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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

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

	-319 200
Opprinnelig 2018	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 830 020
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 713 096
Nedbetalt tidligere, IN	142 225 178
Nedbetalt i år, IN	15 451 611
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-157 980 095

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

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

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016

	-319 200 000
--	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD -319 200 000**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

	-122 180
--	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -122 180**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap

	-337
--	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -337**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	319 200 000
Pantelån	157 980 095
Beregnete IN-forpliktelser	154 218 047
TOTALT	631 398 142



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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 171 416	1 067 547	1 171 000	1 171 000
Andre inntekter		0	12 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 171 416	1 080 047	1 171 000	1 171 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 473	-7 050	-7 500	-7 500
Styrehonorar	4	-53 000	-50 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-8 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-49 605	-47 695	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-27 553	-39 975	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-91 224	-69 243	-115 000	-150 000
Energi/fyring	8	-336 601	-470 792	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-235 472	-196 396	-222 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-809 585	-889 364	-872 500	-1 015 500
DRIFTSRESULTAT		361 831	190 683	298 500	155 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 824	524	0	0
Finanskostnader		0	-398	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 824	126	0	0
ÅRSRESULTAT		364 655	190 808	298 500	155 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		364 655	190 808		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		160 006	28 205
Andre kortsiktige fordringer	11	12 642	0
Driftskonto OBOS-banken		532 691	550 740
Sparekonto OBOS-banken		46	45
SUM OMLØPSMIDLER		705 385	578 990
SUM EIENDELER		705 385	578 990
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		604 970	240 315
SUM EGENKAPITAL		604 970	240 315
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 415	98 321
Annen kortsiktig gjeld		0	240 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 415	338 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 385	578 990
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Til
Generalforsamlingen Portalen BBL - Lillestrøm
Styret i Portalen BBL - Lillestrøm

Lillestrøm 0802-2025

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING;2
SAK; (1) Eiendomsskatt
SAK; (2) Vedlikehold
SAK; (3) Kostnad takst

ORIENTERING'

Jeg har gjennom flere år foreslått at Generalforsamlingen skal gå inn for gransking av Portalen BBL. Både gransking av drift som forvaltning. Det har blitt nedstemt hvert år, noe som er svært beklagelig. En gransking kunne ha spart andelseierne i BBL for flere millioner kroner. Jeg har tidligere dokumentert alvorlige mislighold, som;

- A) Tidligere Styre, har ikke innrapportert skader innenfor reklamasjonstiden 5 år.
- B) Tidligere Styre, har godkjent ventilasjonen, selv om den aldri har fungert i T-12.
- C) eiendomsskatt

Alle disse forhold har ført til betydelige merkostnader for BBL, som har gjort at det nye styret har vært nøtt til å øke husleien. Dette er kostnader som beboerne ikke burde bli belastet for.

Den forrige styret V/ Styreformann O. Hedenstad, har på ingen måte utført den jobben de var pålagt å gjøre i henhold til vedlikeholdsplikten. Viser til borettslagsloven §5-17. vedlikehold o.e. fra laget. §5-18(1) skadebot ansvar.

Ved at ovennevnte styret V/styreformann O. Hedenstad har vist en aktløs handling og påført andelseierne betydelige kostnader. jeg vil derfor be generalforsamlingen gå til søksmål etter borettslagsloven §12 skadebot - skadebot§12-1 skadebot ansvar. Jeg legger ved brev, dokumenter som ble levert til Generalforsamlingen 2024. vedlegg.1

Da tidligere ansvarlig Styreformann Hedenstad verken svarte på brev, eller innrapporterte skader på bygget innenfor garantitiden, ei heller besvarte purringer ang. vedlikehold. Jeg vil derfor be sittende styre/styreformann fremlegge en kostnadsoversikt/takst til generalforsamlingen 25, over hva dette har og vil koste andelseierne. Det gjelder alle skader på bygget inkl. kjeller etc. Dette for å fremme et korrekt erstatningskrav.

Jeg har tidligere spurt om en forklaring på regnskapet år 19 og år 20 i forhold til regnskapsført kommunale avgifter på kr.2.154.944,- og forklaringen under Note 8, år 19. I regnskapsåret 20 står det ingenting under Note8. Jeg har også tidligere forespurt om hvorfor styret blander sammen Kommunale avgifter og Eiendomsskatt i regnskapet, da eiendomsskatt er skatt beregnet ut fra verdien på hver enkelt andelseiendighet, og skal behandles deretter. Kommunal avgifter en felleskostnad. Jeg har aldri fått noen svar på dette forhold, Derfor vil jeg be styreleder redegjøre for disse forhold.

Som jeg skjønner, er garasjeanlegget et eget selskap, hvor vi som har kjøpt parkeringsplasser har andeler i. Selskapet "Jernbanegt. har et eget styre og Styreformann.. Jeg har aldri fått noen rapport fra det selskapet/styreformann om hvordan økonomien og vedlikeholdet er opprettholdt i garasjen.. Styreformann har aldri levert noen rapport eller innrapportert skader på bygget innenfor reklamasjonstiden. Det er her svært viktig å få avklart ansvarsforhold i forhold til garasjen og det styrets evt. vedlikeholdsplikt. Jeg ber derfor styret redegjøre for generalforsamlingen. Det hadde vært naturlig om styreleder i Jernbanegata kunne informere generalforsamlingen. Den nye styreleder og nestleder har gjort en formidabel jobb med å rydde opp i gamle misligheter av tidligere styre.

Det skal snart tilbakebetales for mye betalt eiendomsskatt fra Lillestrøm Kommune til alle beboere som har betalt eiendomsskatt. Det jeg vet er at ca. 50 leiligheter i BBL ikke har eiendomsskatt og at ca.100 som har krav(eiendomsskatt). Dette gjelder årene 21,22,23,24.

Spørsmål som tidligere er krevd besvart av O. Hedenstad og som ikke er besvart, er som flg.;

- 1.Hva er min årlige eiendomsskatt ?
- 2. Har du hensyntatt at det er ca. 50 andelseiere som ikke har eiendomsskatt?
- 3. Er disse andelseierne avkrevd eiendomsskatt?
- 4. E det slik at eiendomsskatten er fordelt på alle leilighetene i BBL ?

Jeg ber her styret redegjøre for generalforsamlingen hva tidligere styre har gjort, og om hvordan det skal fungere, samt hvordan en tilbakebetaling til andelseierne vil skje. Her står det klart i loven at styret er pliktig til å utgi disse etterspurte opplysninger, når de blir etterspurt av andelseierne.

TIL ORIENTERING

Borettslagsloven

§12-4 Krav på vegne av laget.

(1)Har generalforsamlingen gitt ansvarsfritak eller forkastet fremlegg om å kreve skadebot etter §12-1, kan en tiendedel, men minst to av andelseierne gjøre skadebot ansvar gjeldende på vegne av og i navnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det holde frem selv om noen av andelseierne trekker seg, eller andelen går over til andre.

FØLGENDE FORSLAG FREMMES GENERALFORSAMLINGEN PORTALEN BBL - 2025 som det votes over

FORSLAG; Generalforsamlingen gir herved styret/laget fullmakt til å kreve tidligere styret v/Styreleder O.Hedenstad for skadebot etter borettslagsloven § 5-17 vedlikehold, §5-18(1) samt borettslagsloven §12 skadebot- skadebot§12-1 skadebot ansvar.

Med hilsen
Per Erik Hverven 5018



Vedlegg 1
Generalforsamlingen 2025. 1

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. 3/4 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 tilfredsstill

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, Tilfredsstill 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 HENSYNTE 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



PORTALEN BORETTSLAG Årsmøte 2025

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har siden forrige årsmøte prioritert å bli kjent med enda flere av andelseierne i borettslaget, både etablerte og nye. Målsettingen 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.

Valgkomiteen har også invitert interesserte andelseiere til å melde seg til valgkomiteen gjennom oppslag på oppslagstavlene og på Vibbo. Dette har i seg selv ikke gitt konkrete resultater, men valgkomiteen håper allikevel at det kan ha inspirert andelseiere til å melde seg ved en senere anledning. Valgkomiteen vil sterkt oppfordre andelshaverne til å ta del i driften av borettslaget, noe som også kan være både interessant og lærerikt for den enkelte.

Som det går fram av årsberetningen har styrets arbeid vært omfattende og krevende. Valgkomiteen vil gi styret anerkjennelse for vel utført arbeid. Flertallet i styret gir uttrykk for gode kollegiale forhold og, i motsetning til tidligere, at de gjerne vil fortsette en ny periode. Dette er positivt selv om styremedlem Adriana Cvjetkovic har trukket seg i perioden. Valgkomiteen har derfor ønsket å beholde et velfungerende styre mest mulig intakt.

Valgkomiteen ønsker å ha en rutine slik at styrets leder velges for 2 år og at 2 av 4 styremedlemmer velges hvert år for en 2 års periode. Da et styremedlem har trukket seg i perioden betyr det at det i år må velges 3 styremedlemmer. For å komme ajour med forannevnte foreslås derfor at et styremedlem velges for en periode på 1 år.

Med denne bakgrunn foreslår valgkomiteen at Glenn Rimmereide gjenvelges som styreleder for 2 år. I samråd med Ole Erik Hedenstad, som har lengst fartstid, foreslår valgkomiteen at han gjenvelges som styremedlem for 1 år. I tillegg foreslås at Lasse Mørkhagen gjenvelges som styremedlem for 2 år og at Julie Johansen velges som nytt styremedlem for 2 år. På den måten vil styrevalgene være ajour med valg i samsvar med overnevnte rutine ved neste årsmøte.

Dagens varamedlemmer har frasagt seg gjenvalg/flyttet. Som nye varamedlemmer foreslår valgkomiteen Knut Helge Eikrem og Skjalg Nakkim. Valgkomiteen foreslår at varamedlemmene rangeres da det synes å være mest hensiktsmessig både praktisk og formelt.

Totalt sett mener valgkomiteen dette har blitt en god løsning selv om fordelingen av verv mellom de enkelte deler av borettslaget på noen områder kunne vært bedre enn det har vært mulig å få til.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:

Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	Gjenvalg for 2 år.
------------------	--------------	--------------------

Styremedlemmer:

Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Gjenvalg for 2 år.
Julie Johansen	Tærudgata 12	Ny, for 2 år.
Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12	Gjenvalg for 1 år.
Elin Dale	Kanalveien 4	Ikke på valg



Varamedlemmer til styret:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| 1. Varamedlem: Knut- Helge Eikrem | Kanalveien 6 | Ny, for 1 år. |
| 2. Varamedlem: Skjalg Nakkim | Kanalveien 6 | Ny, for 1 år. |

Delegert til OBOS generalforsamling:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| Delegert: Lasse Mørkhagen | Tærudgata 12 |
| Vara for delegert: Ole Erik Hedenstad | Tærudgata 12 |

Valgkomite:

- | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|
| Kai Thoresen | Kanalveien 6 | Gjenvalg for 1 år. |
| Birgit Misfjord | Kanalveien 6 | Gjenvalg for 1 år. |
| Per Chr. Andersen | Kanalveien 6 | Ny, for 1 år. |

Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse ble på årsmøte i 2024 fastsatt til kr. 212.000 som tilsvarte en økning på 6% i samsvar med SSBs tall for gjennomsnittlig lønnsvekst i 2023. Godtgjørelsen hadde da vært uendret siden 2019.

Ifølge SSBs tall har gjennomsnittlig lønnsvekst i 2024 vært 5,3 %. Valgkomiteen vil foreslå at godtgjørelsen for dette året økes tilsvarende lønnsveksten og fastsettes til kr. 223.000 totalt. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Valgkomiteen i Portalen brl
6.3.2025

Kai Thoresen

Birgit Misfjord

Tore Falkenås



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 697 Selskapsnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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