



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 528 722  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LERSOLVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 345 427	2 917 836
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 345 427</b>	<b>2 917 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 855	204 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 456	58 257
Annen driftskostnad		1 824 536	1 971 761
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 052 847</b>	<b>2 234 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 292 581</b>	<b>683 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 382	31 110
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 382</b>	<b>31 110</b>
Annen finanskostnad		540 673	321 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>540 673</b>	<b>321 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-499 291</b>	<b>-290 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		793 290	393 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 003 081	5 003 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		153 883	205 339
Sum varige driftsmidler		5 156 964	5 208 420
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		5 249 297	5 273 067
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 733	6 562
Sum fordringer		6 733	6 562
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 008	485 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 008	485 604
Sum omløpsmidler		1 011 741	492 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 261 038</b>	<b>5 765 233</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 969 287	5 762 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 969 287</b>	<b>-5 762 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 963 287</b>	<b>-5 756 577</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 560 972	10 974 460
Øvrig langsiktig gjeld		534 055	508 325
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 095 027</b>	<b>11 482 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 095 027</b>	<b>11 482 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 111	14 220
Leverandørgjeld		17 187	12 449
Skyldige offentlige avgifter			592
Annen kortsiktig gjeld			11 764
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 298</b>	<b>39 025</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 224 325</b>	<b>11 521 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 261 038</b>	<b>5 765 233</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370605

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 848 528 722  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LERSOLVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 848 528 722  
LERSOLVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 345 427	2 917 836
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 345 427</b>	<b>2 917 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 855	204 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 456	58 257
Annen driftskostnad		1 824 536	1 971 761
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 052 847</b>	<b>2 234 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 292 581</b>	<b>683 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 382	31 110
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 382</b>	<b>31 110</b>
Annen finanskostnad		540 673	321 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>540 673</b>	<b>321 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-499 291</b>	<b>-290 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		793 290	393 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>



Organisasjonsnr: 848 528 722  
LERSOLVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 003 081	5 003 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		153 883	205 339
Sum varige driftsmidler		5 156 964	5 208 420
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		5 249 297	5 273 067
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 733	6 562
Sum fordringer		6 733	6 562
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 008	485 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 008	485 604
Sum omløpsmidler		1 011 741	492 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 261 038</b>	<b>5 765 233</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 969 287	5 762 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 969 287</b>	<b>-5 762 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 963 287</b>	<b>-5 756 577</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 560 972	10 974 460
Øvrig langsiktig gjeld	534 055	508 325
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 095 027</b>	<b>11 482 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 095 027</b>	<b>11 482 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 111	14 220
Leverandørgjeld	17 187	12 449
Skyldige offentlige avgifter		592
Annen kortsiktig gjeld		11 764
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>129 298</b>	<b>39 025</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 224 325</b>	<b>11 521 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 261 038</b>	<b>5 765 233</b>



Organisasjonsnr: 848 528 722  
LERSOLVEIEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 73

Lersolveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Lersolveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Tåsen skole, Auditoriet.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablere port i gjerde
8. Isolere mellom kjeller og 1. etg
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lersolveien Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.



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. Årsrapport 2023 med regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 165 000,-



Sak 7

## Etablere port i gjerde

Forslag fremmet av:

Niels Gabriel Theissen m/ familie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange finner korteste vei til og fra f.eks Ullevål Stadion ved å hoppe over gjerdet ved lekeplassen mellom 38 og 40. Både vi som bor her og andre fra nabolaget benytter seg av denne snarveien. Ingenting tilsier at denne trafikken kommer til å avta, så vi foreslår at det lages en port, til glede for oss som bor her.

Noen fordeler, sett fra vårt ståsted:

- Gir umiddelbar adgang til Rektorhaugen for de minste, både sommer og vinter.
- Kortere vei til og fra Bergbanen, nye Coop Mega Ullevål Stadion mm
- Kan avlaste trafikk via port ved 32
- Lettere å samhandle med barn fra f.eks Unikring borettslag.

### Styrets innstilling

Når portene ble etablert i 2016 ble den ene opprinnelig satt opp bortenfor lekeplassen, mot nr. 36.

Etter kort tid var det flere beboere som krevde porten flyttet grunnet mye trafikk igjennom hagen, også tett inntil blokkene. Styret flyttet derfor porten til enden ved nr 32.

Styret er redd for at samme sak kan oppstå igjen dersom det etableres en port ved lekeplassen som resulterer i at den må fjernes.

Med bakgrunn i dette anbefaler ikke styret at det etableres port i gjerdet.

### Forslag til vedtak

Det etableres en ny port i gjerdet ved lekeplassen.

Sak 8

## Isolere mellom kjeller og 1. etg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken ble opprinnelig fremmet på årsmøte i 2023:

Styret innhenter tilbud på varmeisolering av kjellertak i alle bygg og inngår avtale om gjennomføring av arbeidet, slik at alle takarealer i kjellere/kjellerboder (kjellerareal med tretak) som ligger direkte under leiligheter varmeisoleres i løpet av 2023/2024.

Tilføyelse fra forslagsstiller: Gjennomføring av arbeidet behandles på Ekstraordinær generalforsamling når tilbud foreligger.

### Styrets innstilling



Styret har vært i kontakt med Norsk Husisolering ang. dette og ble rådet til å sjekke hva slags isolasjon som finnes idag, ved å bore et 10mm hull og se inn. Styret har gjort dette i samtlige kjellere (med tretak) og det finnes allerede glassvatt i isolasjonsmatter. I tillegg er det klare spor etter innblåsing tidligere. (Hull som er tettet med kork). Her har det etter hva styret kan se, blitt blåst inn isolasjonsmasse (Rockwool?) i tomrommet over kjellertak.

Det kan hende det finnes ytterligere tomrom som ikke isolasjonsmassen er kommet inn i, men for å oppdage dette må kjellertak eventuelt demonteres.

Innhente en pålitelig pris på hva det vil koste å isolere ytterligere er altså ikke mulig uten å kartlegge grundigere ved demontering av kjellertak på utvalgte steder. Dersom man finner tomrom som skal utnyttes må nok hele kjellertak demonteres og gammel isolering fjernes. Først etter denne grundigere (og kostbare) kartleggingen vil vi kjenne pris og mulig effekt av ytterligere isolering.

#### Forslag til vedtak

Forslaget fra generalforsamling 2023 om etterisolering av gulv under 1. etasje vedtas ikke. Dette fordi leilighetene i 1. etasje allerede har 'vanlig' isolering (glassvatt og innblåst isolasjonsmasse) og ytterligere undersøkelse/arbeid enten vil bli dyrt og tidkrevende - eller i verste fall ikke gi nevneverdig effekt.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joachim Aarnes

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gutorm Høgåsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Engebretsen
- Ragnhild Kverneland

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Per Engebretsen



Sak 10

## 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:

- Monica Olsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Nore Holm



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joachim Aarnes	Nils Bays Vei 34
Styremedlem	Gutorm Thomas Høgåsen	Nils Bays Vei 36
Styremedlem	Lena Nore Holm	Nils Bays Vei 48
Styremedlem	Monica Olsen	Nils Bays Vei 36
Varamedlem	Per Ingar Engebretsen	Nils Bays Vei 48
Varamedlem	Ragnhild Kverneland	Nils Bays Vei 48

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Joachim Aarnes Nils Bays Vei 34

#### Varadelegert

Monica Olsen Nils Bays Vei 36

### Valgkomiteen

Per Ingar Engebretsen Nils Bays Vei 48

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styrets e-post: [styret@stjerneblokkene.no](mailto:styret@stjerneblokkene.no)

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Lersolveien Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Lersolveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848528722, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 574

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Lersolveien Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid 2023

I 2023 gjennomførte styret 12 styremøter, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS. Utover de faste styremøtene har styremedlemmene dialog på e-post og telefon etter behov. Styret har også jevnlig dialog med OBOS samt leverandører av de få forskjellige tjenestene vi kjøper eksternt. Styret har samarbeidet godt med OBOS gjennom vår forretningskonsulent Marie Rygh og fra mai, Christopher Morgenstjerne.

## Felleskostnader

Sist borettslagets felleskostnader ble justert, var i 2023 og på 17%. Fra mars 2024 er det varslet en økning på 4% som styret anser som nødvendig mtp. prisøkningen siste samt kommende år.

## Gressklipping og snømåking

Gressklipping og snømåking blir utført av Majorservice AS siden 2022. I avtalen ligger det klipping av gress ukentlig gjennom sesongen, og snømåking når det har kommet 5 cm eller mer snø.

## Vedlikehold og reparasjoner

Av vedlikehold og reparasjoner har følgende blitt utført i 2023:

- Alle takrenner har blitt rensset og reparert der det var lekkasjer
- Grunnmurer reparert og malt – også fronten på inngangstrappene
- Installert vannmålere i alle blokker

Borettslaget har ikke egen vaktmester, og en god del av løpende vedlikehold og «fiksing» - både i fellesarealer og hos beboere har vært utført av styreleder. Styret har vedtatt å honorere det utførte arbeidet med kr. 20 000,- for 2023.

## Andre prosjekter/befaringer

Styret hadde befaring og planlegging sammen med Ketils Bygg og boligservice ifm. en oppfrisking av oppgangsdørene. Det ble planlagt justering av dører og utskifting av hengsler.

Arbeidet ble utført i januar 2024.

## Dugnader

Det ble avholdt to dugnader – en på våren og en på høsten. Det var godt oppmøte på begge og alle tildelte oppgaver/gjøremål ble gjennomført. I tillegg er det mange beboere som tar en liten «privatdugnad» både før og etter fellesdugnad. Dette er et godt alternativ dersom man ikke har mulighet for å delta på felles. I tillegg blir det litt ekstra fint rundt om i borettslaget vårt. Takk til alle dere som bidrar!

## Vibbo / nettside

Styret har frem til sent i 2022 driftet sine egne nettsider på [www.stjerneblokkene.no](http://www.stjerneblokkene.no). I 2023 tok vi i bruk Vibbo – en tjeneste levert av OBOS. Her oppdateres alt relatert til



borettslaget og boforhold.

Den gamle nettsiden vil bli stående en stund fremover som arkiv for gamle infoskriv. Styret ber om at både nye og gamle beboere tar i bruk Vibbo slik at vi kan sende ut all informasjon der.

## Garasjer og parkering

Borettslaget har 10 garasjer som tildeles etter botid.

I 2023 var det en garasje ved den nedre rekka som byttet leietager.

Når det blir en garasjeplass ledig, tar styret kontakt med «nestemann» på lista iht. botid for å høre om vedkommende ønsker garasje.

Det er et krav om at garasjen benyttes til parkering av registrert kjøretøy, fortrinnsvis bil og alle leieforhold reguleres av en leiekontrakt.

Pris for leie av garasje var i 2023 på kr. 644,- men vil øke til kr. 670,- fra mars 2024.

Parkering foregår i Nils Bays vei som er en offentlig vei. Styret/borettslaget har ikke noen råderett eller påvirkningskraft som angår veien.

Borettslaget har også 19 parkeringsplasser nedenfor nummer 50, hvor 4 av de er reservert for lading av elbil. Utover det er det «første mann til mølla» for parkering her.

## Lading av elbil

Ladeanlegget ble ferdigstilt i 2021 og har generelt fungert godt uten noen spesielle feil eller mangler.

Det er pr. Februar 2023 fire aktive ladere, men infrastruktur klar for ytterlige 6 ladere som enkelt kan settes i drift dersom det blir behov for det.

Styret vurderer nå om det skal settes opp én eller to ladere til ila 2024.

Det er kun beboere i borettslaget som har tilgang til ladere og den enkelte betaler en fastsatt sum pr. kilowatttime.

Prisen pr. kilowatttime har siden åpningen vært på kr. 2,50 pluss et påslag på 15% som går til å dekke driftskostnadene rundt ladeanlegget.

Fra mars 2024 vil prisen øke til kr. 2,80,- og beboere vil måtte tegne et eget ladeabonnement hos operatør, istedenfor påslaget på 15%.

## Overdragelser

Gjennom 2023 har totalt 6 leiligheter byttet eier.

## Fellesvaskeri

Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren ved 40/42.

Tørketrommel ble byttet ut i 2017 og vaskemaskin i 2019.

Se Vibbo og husordensregler for mer informasjon om bruk av fellesvaskeriet.

## Større vedlikehold og oppgraderinger:

### 2023:

- Se punktet lenger opp

### 2022:

- Oppgangsdører pusset ned og lakkert på nytt
- Tak i inngangspartier ute pusset ned og lakkert på nytt
- Rekkverk i inngangspartier pusset ned og malt på nytt



## 2021:

- Alle rør i leiligheter spylt
- Ladestasjoner for elbiler etablert

## 2020:

- Alle piper restaurert (nytt rør i pipe)
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 48/50
- Oppgradert redskapsrom i hver oppgang og kjøpt inn samme utstyr til alle
- Byttet ut alle lamper i oppganger til LED
- Beskjæring av frukttrær samt felling av døde/råtne
- Installert OBOS-nøkkelen på alle oppgangsdører
- TV- og internettopplegg oppgradert iht. avtale med Kringsjånnett / Telia. (For leverandørs regning)

## 2019:

- Pusset opp garasjer (Byttet rått plank samt malt)
- Montert snøfangere på garasjer.
- Nye heldekkende snøfangere samt isstoppere på fremsiden av blokkene
- Spylt og renset alle takrenner
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 32/34.

## 2018:

- Byttet ut callingsystem i alle oppganger. Nye ledninger og apparater i hver leilighet samt nytt panel utendørs.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring over alle ytterdører.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring på garasjer og sykkelparkering.

## 2017:

- Delvis drenert 36/38
- Installert EPS i 36/38

## 2016:

- Full rehabilitering av balkonger.
- Malt fasader på blokkene.
- Nytt kabeltv-anlegg.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

## 2015:

- Drenert rundt 44/46.

## 2014:

- Drenert rundt 40/42.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

## 2013:

- Utskifting av alle stoppekraner til leiligheter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 445.000, - til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lersolveien Borettslag.

### Lån

Lersolveien Borettslag har ett lån i Husbanken og to lån i OBOS-banken.

Lån 1 i OBOS-banken har en flytende rente på 5,85%

Lån 2 i OBOS-banken har en flytende rente på 5,85%

Lån 3 i OBOS-banken har en flytende rente på 5,85%

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar øker med 5,3% i 2023.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lersolveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lersolveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksforening  
Årsrapport 2023 med regnskap.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, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## LERSOLVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>453 141</b>	<b>733 883</b>	<b>453 141</b>	<b>882 443</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	793 290	393 160	628 200	683 700
Tilbakeføring av avskrivning	14 51 456	58 257	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14 0	-472	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14 0	25 944	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -713 488	-757 309	186 000	-621 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 956	-322	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>429 302</b>	<b>-280 742</b>	<b>814 200</b>	<b>62 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>882 443</b>	<b>453 141</b>	<b>1 267 341</b>	<b>945 143</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 011 741	492 166		
Kortsiktig gjeld	-129 298	-39 025		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>882 443</b>	<b>453 141</b>		



## LERSOLVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 301 144	2 886 522	3 286 000	3 477 000
Ladeinntekter EL-bil		44 158	31 314	30 000	30 000
Andre inntekter	3	125	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 345 427</b>	<b>2 917 836</b>	<b>3 316 000</b>	<b>3 507 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 855	-64 467	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-165 000
Avskrivninger	14	-51 456	-58 257	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-11 750	-7 000	-7 500
Andre honorarer		-15 000	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-110 770	-106 305	-111 300	-118 000
Konsulenthonorar	7	-3 017	-6 506	-5 000	-5 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-399 634	-666 371	-443 000	-445 000
Forsikringer		-305 259	-271 003	-300 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-484 579	-539 616	-645 000	-549 300
Energi/fyring		-59 770	-64 316	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 448	-140 430	-162 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-275 434	-153 464	-257 500	-304 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 052 847</b>	<b>-2 234 486</b>	<b>-2 162 800</b>	<b>-2 208 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 292 581</b>	<b>683 350</b>	<b>1 153 200</b>	<b>1 298 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	41 382	31 110	0	0
Finanskostnader	12	-540 673	-321 300	-525 000	-615 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-499 291</b>	<b>-290 190</b>	<b>-525 000</b>	<b>-615 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>793 290</b>	<b>393 160</b>	<b>628 200</b>	<b>683 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		793 290	393 160		



Lersolveien Borettslag

### LERSOLVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 194 189	3 194 189
Tomt		1 808 892	1 808 892
Andre varige driftsmidler	14	153 883	205 339
Miljøbankkonto, øremerket		92 333	64 647
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 249 297</b>	<b>5 273 067</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 733	6 563
Andre driftskonti i OBOS-banken		20 888	22 723
Driftskonto OBOS-banken		715 719	201 546
Sparekonto OBOS-banken		268 400	261 335
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 011 741</b>	<b>492 166</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 261 038</b>	<b>5 765 233</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-4 969 287	-5 762 577
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 963 287</b>	<b>-5 756 577</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 560 972	10 974 460
Borettsinnskudd	17	444 000	444 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	90 055	64 325
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 095 027</b>	<b>11 482 785</b>



Lersolveien Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	17 187	12 449
Skyldige offentlige avgifter	0	592
Påløpte renter	53 015	2 700
Påløpte avdrag	59 096	11 521
Påløpte kostnader	0	7 564
Annen kortsiktig gjeld	0	4 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>129 298</b>	<b>39 025</b>

## **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	19	15 796 500	15 796 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2024

Styret i Lersolveien Borettslag

Joachim Aarnes /s/

Monica Olsen /s/

Lena Nore Holm /s/

Gutorm Thomas Høgåsen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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



**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 145 172
Garasjeleie	75 400
Trappevask	62 640
Eiendomsskatt	14 932
Tillegg strøm frysebokser	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 304 144</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Tomme leieforhold	-3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 301 144</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	125
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>125</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 855
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 855</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.  
I tillegg har styret fått dekket årlig middag for kr 5 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 017
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 017</b>



Lersolveien Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-226 574
Drift/vedlikehold VVS	-146 726
Drift/vedlikehold elektro	-2 753
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 066
Kostnader dugnader	-5 515
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-399 634</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 993
Vann- og avløpsavgift	-266 232
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-199 529
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-484 579</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 896
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 563
Verktøy og redskaper	-849
Driftsmateriell	-8 565
Lyspærer og sikringer	-1 058
Vaktmestertjenester	-5 500
Renhold ved firmaer	-84 450
Snørydding	-19 308
Gressklipping	-83 250
Andre fremmede tjenester	-12 214
Kontor- og datarekvisita	-1 034
Trykksaker	-1 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 854
Årlig middag styret	-5 400
Andre kontorkostnader	-5 008
Porto	-20
Gaver	-733
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-486
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-275 434</b>



Lersolveien Borettslag

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 449
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 021
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 912
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>41 382</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 988
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-434 445
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-92 221
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 019
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-540 673</b>

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	3 770 800
Overført fisjonering	-1 238 644
Oppskrevet 1972	851 795
Overført fisjonering	-275 718
Tilgang 1989	85 956
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 194 189</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.574

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

### NOTE: 14

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

##### Tørketrommel

Tilgang 2017	26 938
Avskrevet tidligere	-26 937
	1

##### Vaskemaskin

Tilgang 2019	34 800
Avskrevet tidligere	-26 390
Avskrevet i år	-6 960
	1 450

##### Ladestasjon for el bil

Tilgang 2021	73 960
Avskrevet tidligere	-26 006
Avskrevet i år	-24 653
	23 301



Lersolveien Borettslag

Parkeringsanlegg (etablering)		
Tilgang 2021	178 587	
Avskrevet tidligere	-29 613	
Avskrevet i år	-19 843	
		129 131
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>153 883</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-51 456</b>

**NOTE: 15**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16**

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2004	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 048 644	
Nedbetalt i år	139 535	
		-11 821

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-11 800 000	
Nedbetalt tidligere	2 919 215	
Nedbetalt i år	337 437	
		-8 543 348

**OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-442 319	
Nedbetalt i år	205 526	
		-1 736 793



Lersolveien Borettslag

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023 -300 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 30 990

-269 010

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 560 972**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952 -446 600

Økt 2003 -7 400

Ubetalte garasjeinnskudd 10 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -444 000**

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -90 055

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -90 055**

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 444 000

Pantelån 10 560 972

Påløpte avdrag 59 096

**TOTALT 11 064 068**

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

Bygninger 3 194 189

1 808 892

**TOTALT 5 003 081**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82270588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Oppgradering av lekeplass	Ny dumphuske, installert sklie samt byttet sand i sandkasse.
2017 - 2017	Delvis drenering	Delvis drenering av nummer 36-38.
2017 - 2017	Ny tørketrommel	Installert ny tørketrommel.
2017 - 2017	Installert EPS	Installert elektronisk fuktsikring i nummer 36/38.
2017 - 2017	Nye porter	Det er satt opp to nye porter ut mot rektorhaugen.
2015 - 2015	Nye balkonger	Pussing av fasader og bygget nye balkonger
2013	Beskjæring av trær/busker mot	Rektorhaugen. Gjennomgang av balkonger. Oppsette gelender på stikkvei.
2013 - 2014	Drenering rundt blokk nr 40 og 42	Utskifting av taklamper i fellesareal i nr 40 og 42
2012	Beskjæring av busker. Utskifting av	røykvarslere og
2011 - 2011	Etablering av sykkelparkering	brannslukningsapparater. ved alle blokkene



2010	Fasade	Utbedring av veranda i nr. 32. Utbedring av mindre småskader i fasaden.
2009	Elektrisk anlegg	Kontroll av røykvarslere og brannslukkeapparater. Sjekk og utbedring av det elektriske anlegget i fellesarealer. Utekontakt montert ved alle blokker.
2008	Balkonger	Vasking og maling av balkonger og garasjer. Utskifting av råtne bjelker på undersiden av flere balkonger. Nye verandakasser. Oppgradering av lekeplassen. Beskjæring av frukttrær.
2007	Utskifting av samtlige systemlåser	
2007	Oppgradering av kabel-TV anlegget	Oppgradering til Multimedianeett og stjernenett. Alle kabler mellom og gjennom blokkene er skiftet ut. Nye forsterkere og avgrenere montert.
2007	Utskiftning av lamper i oppgangene	
2007	Lekeplassen sjekket av OBOS Prosjekt	Teknisk og sikkerhetsmessig gjennomgang ved OBOS Prosjekt.
2006	Nye inngangsdører	
2004	Høytrykkspyling av avløpsrør.	
2003	Nye søppelhus oppført.	
2002 - 2003	Omlagging av tak.	
2001	Garasjene.	Nye tak på garasjeanleggene.
2000	Stikkveiene ble asfaltert.	
1999	Uteanlegg ble oppgradert.	Mur, kangtstein, beplantning med mer.
1997	Utvendig rehabilitering.	Tilleggsisolasjon med 10 cm og tynnpussystem. Utskifting av resterende gamle vinduer. Oppført nye balkongbrystninger.
1993	Elektriske anlegget.	Omtrekking av det elektriske anlegget i leiligheter og garasjer.
1993	Kabel TV	Forsterkere/kabler til KabelTV/radio ble skiftet.
1992	Elektriske anlegget.	Nye stigeledninger og automatsikringer/effektbrytere/jordfeilvarslere ble montert.



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 73 Selskapsnavn: Lersolveien 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: \_\_\_\_\_

27 av 28

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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