



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 840 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERKESPORE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		69 879 665	1 000
Sum inntekter		69 879 665	1 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 184 671	11 625
Sum kostnader		1 184 671	11 625
Driftsresultat		68 694 994	-10 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 509	1 292
Sum finansinntekter		9 509	1 292
Annen finanskostnad		6 465 922	
Sum finanskostnader		6 465 922	0
Netto finans		-6 456 413	1 292
Resultat før skattekostnad		62 238 581	-9 333
Skattekostnad			-6 598
Årsresultat		62 238 581	-2 735
Totalresultat		62 238 581	-2 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 238 581	-2 735
Sum overføringer og disponeringer		62 238 581	-2 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		958 950 000	218 800 000
Sum varige driftsmidler		958 950 000	218 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		958 950 000	218 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		151 969	29 989
Sum fordringer		151 969	29 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 654 466	810 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 654 466	810 229
Sum omløpsmidler		7 806 435	840 218
SUM EIENDELER		966 756 435	219 640 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		840 000	840 000
Sum innskutt egenkapital		840 000	840 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 208 810	
Udekket tap			29 771
Sum opptjent egenkapital		62 208 810	-29 771
Sum egenkapital		63 048 810	810 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		417 675 072	
Øvrig langsiktig gjeld		479 475 000	218 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		897 150 072	218 800 000
Sum langsiktig gjeld		897 150 072	218 800 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 550 134	
Leverandørgjeld		132 772	
Annen kortsiktig gjeld		874 647	29 989
Sum kortsiktig gjeld		6 557 552	29 989
Sum gjeld		903 707 624	218 829 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 756 435	219 640 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537084

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 840 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERKESPORE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 923 840 540
LERKESPORE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		69 879 665	1 000
Sum inntekter		69 879 665	1 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 184 671	11 625
Sum kostnader		1 184 671	11 625
Driftsresultat		68 694 994	-10 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 509	1 292
Sum finansinntekter		9 509	1 292
Annen finanskostnad		6 465 922	
Sum finanskostnader		6 465 922	0
Netto finans		-6 456 413	1 292
Resultat før skattekostnad		62 238 581	-9 333
Skattekostnad			-6 598
Årsresultat		62 238 581	-2 735
Totalresultat		62 238 581	-2 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 238 581	-2 735
Sum overføringer og disponeringer		62 238 581	-2 735



Organisasjonsnr: 923 840 540
LERKESPORE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		958 950 000	218 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		958 950 000	218 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		151 969	29 989
Sum fordringer		151 969	29 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 654 466	810 229
Sum omløpsmidler		7 806 435	840 218
SUM EIENDELER		966 756 435	219 640 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		840 000	840 000
Sum innskutt egenkapital		840 000	840 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 208 810	



Udekket tap		29 771
Sum opptjent egenkapital	62 208 810	-29 771
Sum egenkapital	63 048 810	810 229
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	417 675 072	
Øvrig langsiktig gjeld	479 475 000	218 800 000
Sum annen langsiktig gjeld	897 150 072	218 800 000
Sum langsiktig gjeld	897 150 072	218 800 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 550 134	
Leverandørgjeld	132 772	
Annen kortsiktig gjeld	874 647	29 989
Sum kortsiktig gjeld	6 557 552	29 989
Sum gjeld	903 707 624	218 829 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	966 756 435	219 640 218



Organisasjonsnr: 923 840 540
LERKESPORE 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. 746

Lerkespore Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lerkespore 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:

6. juni 2024 kl. 17:00, Røa Samfunnshus (Rom 1 - Bogstad).

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.

Årsmøtet 2024 avholdes 6. juni kl 17.00

Møtet vil avholdes på Røa Samfunnshus (Rom 1 - Bogstad). Det vil bli servert kaffe og kake/kjeks.

Etter at årsmøtet er hevet, vil styret informere om aktuelle saker og ting i tiden.

Vi vil også åpne for uformell prat om saker som angår våre beboere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder og tellekorps
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. Styrets forslag til endring i Husordensreglene §2
8. Styrets forslag til endring i Husordensreglene §4
9. Styrets forslag til endring i Husordensreglene: ny §12
10. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 1
11. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 2
12. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomité



15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lerkespore Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder og tellekorps

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Hanne Marit Normann som møteleder. Styret foreslår Josefine Hægeland og Jon-Mikael Arvola som tellekorps.

Forslag til vedtak

Hanne Marit Normann velges som møteleder. Josefine Hægeland og Jon-Mikael Arvola velges som tellekorps.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Margrete Sæter og Stian F. Jacobsen som protokollvitner. Styret foreslår Ida Evjen som protokollfører.



Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møteinnkalling er sendt på epost til de som er registrert for digital kommunikasjon og i brev til øvrige. I tillegg er innkalling postet som nyhet på Vibbo og som oppslag i hver oppgang.

Styrets innstilling

Innkalling til årsmøtet godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Styrets innstilling

a) Årsregnskap og årsrapport godkjennes

b) Fjorårets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0746 Lerkespore Borettslag årsrapport.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal fastsette beboerrepresentant- og styrehonorar for året som er gått og for inneværende år

Styrets innstilling

- a) Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 252.000 og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales fra årsmøte til årsmøte.
- b) Godtgjørelse for styret og tidligere beboerrepresentanter foreslås satt til kr. 176.400 for 2023 og frem til årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 7

Styrets forslag til endring i Husordensreglene §2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst Husordensreglene §2. Hensynet til øvrige beboere:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til ny tekst i Husordensreglene §2. Hensynet til øvrige beboere: Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager og helligdager. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Styrets innstilling

Styrets forslag til endringer i husordensregler §2 vedtas.



Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i husordensregler §2 vedtas.

Sak 8

Styrets forslag til endring i Husordensreglene §4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst i Husordensreglene §4. Bruk av terrasse/balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer

Forslag til ny tekst i Husordensreglene §4. Bruk av terrasse/balkong:

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som balkongrekkverket. For innsynsskjerming av glassbalkonger kan det benyttes frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.



Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

Styrets innstilling

Styrets forslag til endringer i husordensreglene §4 vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i husordensreglene §4 vedtas.

Sak 9

Styrets forslag til endring i Husordensreglene: ny §12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til ny §12 i Husordensreglene: Bruk av garasjeplasser

Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker.

Styrets innstilling

Ny§12 i husordensregler vedtas. Nåværende §12 endres til §13. Nåværende §13 endres til §14.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til Ny§12 i husordensregler vedtas. Nåværende §12 endres til §13. Nåværende §13 endres til §14.

Sak 10

Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 1

Forslag fremmet av:

Arild Selvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 1: Felles bestilling av ute markiser for å oppnå felles profil og et godt tilbud for alle beboerne i borettslaget bringes opp på Årsmøtet

Forslag til vedtak: Sak 1: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på felles markiser for innmeldt interesse fra beboere i Lerkespore borettslag inklusive montering.



Styrets innstilling

Styrets innstilling til "Sak 1": Styret har utarbeidet en fargekodeprofil for Lerkespore. Styret kan innhente 1 tilbud på markiser, som kan gjøres tilgjengelig. Beboere kan selv også innhente tilbud selv basert på fargeprofilen for å ikke låse seg til en leverandør.

Til orientering

Det skal søkes om å sette opp markiser i borettslaget. Som hovedregel er det leiligheter uten balkong over som får innvilget slike søknader, og da iht. eksisterende fargeprofil som ligger på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret innhenter ett tilbud på felles markiser for beboere i Lerkespore borettslag, inklusive montering.

Sak 11

Innkommne saker med styrets innstilling: Sak 2

Forslag fremmet av:

Arild Selvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2: Det bør ikke være tillatt å sette private eiendeler eller sko utenfor inngangsdør til leilighetene drøftes på Årsmøtet. Det blir fort mye rot i gangene og irritasjon også for naboileilighetene.

Forslag til vedtak: Sak 2: Årsmøtet vedtar at det ikke er ønskelig å sette private eiendeler eller sko utenfor inngangsdører til leilighetene. Dørmatter er tillatt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til "Sak 2": Dette fremgår i "Husordensreglene - §3. Orden i fellesområdene": *"Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensesettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer."*

Forslag til vedtak

Endre ordlyden i Husordensreglene - §3, siste setning til: "Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dørmatter er tillatt."



Sak 12

Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3

Forslag fremmet av:

Silvia Galina Vahl

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sak 3: Forslag til endring i Husordensreglene §2. Hensynet til øvrige beboere

Forslag til vedtak: Sak 3: Endring i vedtekten med følgende ordlyd: *"Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Den enkelte beboer plikter å søreg for ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.*

Støyende arbeid som banking, boring og lignende, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og lørdager fra kl. 10.00 til kl. 17.00. Støyende arbeid skal unngås på søndager og helligdager."

Styrets innstilling

Saken ses i sammenheng med sak nr. 7, fremmet av styret. Styret støtter intensjonen i den innmeldte saken, men innstiller på at styrets forslag til endring i samme paragraf vedtas.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3
- Mot Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Saken trekkes da sak nr 7 dekker samme intensjon.

2. Husordensreglene §2 endres til følgende ordlyd: *"Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Den enkelte beboer plikter å søreg for ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne. Støyende arbeid som banking, boring og lignende, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og lørdager fra kl. 10.00 til kl. 17.00. Støyende arbeid skal unngås på søndager og helligdager."*

Sak 13

Valg av tillitsvalgte



Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling

a) Styret foreslår at nåværende varamedlemmer Josefine Hægeland velges i 2 år og Jon-Mikael Arvola velges for 1 år

b) Øvrige styremedlemmer er på valg i 2025, der vi vil foreslå en modell med overlappende utskiftninger.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon-Mikael Arvola

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Josefine Hægeland

Sak 14

Valgkomité

Årsmøtet velger borettslagets styre. Ingen styremedlemmer er på valg i år, men alle våre styremedlemmer er på valg i 2025

Valgkomitéens funksjon er å bistå Årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til Årsmøtet om hvem de mener bør sitte i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Josefine Hægeland

Har det første året vært eneste medlem av valgkomiteen. Styrets innstilling er at hun bli valgt til leder for valgkomiteen for 2 år.

Valg av 1 medlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Velges på møtet

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Velges på møtet



Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller Vebjørn Øyen som delegat og Tord Valved som vara for 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tord Valved

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Vebjørn Øyen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haniyeh Angelica Khazan	Brinkvegen 8 B
Styremedlem	Vebjørn Øyen	Treschows Gate 17 C
Styremedlem	Espen Flatin Grønскеi	Aslakveien 22 C
Styremedlem	Hanne Marit Normann	Aslakveien 22 C
Styremedlem	Tord Valved	Aslakveien 22 A
Varamedlem	Jon-Mikael Kuhlman Arvola	Aslakveien 20 A
Varamedlem	Josefine Hægeland	Juldagan 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hanne Marit Normann

Aslakveien 22 C

Varadelegert

Vebjørn Øyen

Treschows Gate 17 C

Valgkomiteen

Josefine Hægeland

Juldagan 6

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lerkespore Borettslag

Borettslaget består av 168 andelsleiligheter.

Lerkespore Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923840540, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 625

Første innflytting skjedde i 0. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Lerkespore 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

Styret har siden oppstart 01.01.2024 avholdt 6 styremøter. Dette har i all hovedsak vært fysiske møter, med noen gjennomført via Teams. Det føres protokoll fra hvert møte. Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen og ellers forvaltning av borettslagets anliggender.

Etter innflytting i Lerkespore borettslag (blokkene D og E) høsten 2023 sørget Obos for etablering av Røakollen utomhussameie som tok over over eierskapet til og nå drifter utomhusarealene på Røakollen. Utomhussameiets styre er sammensatt av representanter fra de tre boligselskapene (Storklokken, Lerkespore og Seljen).

Styret benytter nyhetsmeldinger på Vibbo for informasjon til eiere og beboere, primært om forhold i Aslakveien 20 og 22, men også om felles anliggender knyttet til styret i utomhussameiet.

Det har vært nye innbrudd og innbruddsforsøk i bodområder på Røakollen. I Lerkespore har vi sluppet unna de store hendelsene ennå, men styret vurderer fortløpende tiltak. Beslag på dører, videokamera og bedre kontroll på brikker er gjennomført i nabobyggene. Dette vil muligens bli aktuelt for oss.

Styret har gitt tillatelse til å montere markiser for leiligheter uten balkong og tak over seg. Så lenge dette er av en spesifikk farge.

Ettersom byggene er helt nye er det en del generelle problemer som har oppstått i oppstartsfasen. Styret melder inn dette for fellesområdene fortløpende.

Styret har fått satt opp vindusfolier med tydelige boligadresser på alle tre inngangsdørene. Utomhussameiet arrangerte for første gang en felles vårdugnad for hele Røakollen 21.04.2024.

Styret har vurdert det til at leiligheter i første etasje skal følge et uniformt opplegg dersom man ønsker å montere innsynsskjerming. Dette skal monteres fast og tegnes opp tydelig i forkant av montering.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Lerkespore Borettslag.

Lån

Lerkespore Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Røakollen Utomhussameie

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



Til generalforsamlingen i Lerkespore Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkespore 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 regnskaps praksis 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. Innholdet i revisjonsberetningen 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 ingen ting 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 regnskaps praksis 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, Dramming Eulemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisjonsforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av usiktheter eller utsåkkede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av usiktheter eller utsåkkede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med nmelighet 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, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Benji Aistad
Statsautorisert revisor



LERKESPORE BORETTSLAG ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	810 229	819 562	810 229	1 248 882
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	62 238 581	-2 735	-3 704 000	-23 426 214
Tilført egenkapital	0	-6 598	0	0
Tilført bygg	-739 216 000	0	0	0
Tilført tomt	-934 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 479 475 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 0	0	479 475 008	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -61 799 928	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	260 675 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	438 653	-9 333	475 771 008	-23 426 214
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 248 882	810 229	476 581 237	-22 177 332
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 806 435	840 218		
Kortsiktig gjeld	-6 557 553	-29 989		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 248 882	810 229		



LERKESPORE BORETTSLAG ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 455 922	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 815	0	0	8 073 000
Andre inntekter	3	1 000	1 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 079 737	1 000	0	8 073 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-23 520
Styrehonorar		0	0	0	-168 000
Revisjonshonorar	4	-22 813	-11 625	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-61 946	0	0	-195 000
Konsulenthonorar	5	-180	0	0	-50 000
Kontingenter		0	0	0	-33 600
Drift og vedlikehold	6	-129 710	0	0	-1 300 000
Forsikringer		-119 061	0	0	-360 000
Kommunale avgifter	7	-607 803	0	0	-1 864 682
Kostnader sameie	19	-73 920	0	0	-443 520
Energi/fyring		-2 211	0	0	-2 400 892
TV-anlegg/bredbånd		-19 188	0	0	-80 000
Andre driftskostnader	8	-147 839	0	0	-918 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 184 671	-11 625	0	-7 857 214
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 895 066	-10 625	0	215 786
Innbetalt andel fellesgjeld		61 799 928	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		68 694 994	-10 625	0	215 786
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 509	1 292	0	0
Finanskostnader	10	-6 465 922	0	-3 704 000	-23 642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 456 413	1 292	-3 704 000	-23 642 000
Skattekostnad		0	6 598	0	0
ÅRSRESULTAT		62 238 581	-2 735	-3 704 000	-23 426 214
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 735		
Til annen egenkapital		62 238 581	0		



LERKESPORE BORETTSLAG ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	739 216 000	0
Tomt		219 734 000	218 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		958 950 000	218 800 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 940	0
Andre kortsiktige fordringer	12	106 029	29 989
Driftskonto OBOS-banken		7 654 466	810 229
SUM OMLØPSMIDLER		7 806 435	840 218
SUM EIENDELER		966 756 435	219 640 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Annen egenkapital	13	62 208 810	0
Mottatt konsernbidrag		0	23 391
Avgitt konsernbidrag		0	-29 989
Fusjseffekt		0	-9 869
Udekket tap		0	-13 304
SUM EGENKAPITAL		63 048 810	810 229
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	417 675 072	0
Borettsinnskudd	15	479 475 000	218 800 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		897 150 072	218 800 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 772	0
Påløpte renter		5 550 134	0
Påløpte kostnader		500 146	0
Energiavregning	16	363 002	0
Annen kortsiktig gjeld	17	11 499	29 989



SUM KORTSIKTIG GJELD		6 557 553	29 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 756 435	219 640 218
Pantstillelse	18	#####	#####
Garantiansvar	19	0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Lerkespore Borettslag

Haniyeh Angelica Khazan/s/ Vebjørn Øyen/s/ Espen Flatin Grønскеi/s/

Hanne Marit Normann/s/ Tord Valved/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 588 079
Garasjeleie	34 736
Kapitalkostnader på IN-lån	6 349 893
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	106 029
Overført til kapitalkostnader	-6 455 922
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 622 815

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 813.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-180
SUM KONSULENTHONORAR	-180

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 017
Drift/vedlikehold elektro	-24 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 443
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 710

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-412 612
Renovasjonsavgift	-195 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-607 803

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-44 033
Renhold ved firmaer	-90 159
Andre fremmede tjenester	-11 852
Trykksaker	-405
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 839

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 509
SUM FINANSINNTEKTER	9 509

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 867 745
Renter til utbygger	-3 598 177
SUM FINANSKOSTNADER	-6 465 922

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

Kostpris/Bokf.verdi 2023	739 216 000
SUM BYGNINGER	739 216 000

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.11/bnr.625

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	96 070
OBOS Megleroppgjør	9 959
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	106 029

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	408 882
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	61 799 928
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 208 810

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2023	-479 475 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	61 799 928
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-417 675 072

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/11-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	
7011		100
4018		500
1018		1 050
6015		1 150
106		1 200
113, 1015		1 250
107, 109, 112, 1008, 1014, 2015		1 300
3015, 3016		1 300
104, 1004, 1005, 2009		1 350
1007, 4014		1 400
114, 2004, 2005, 2008, 3004, 3005		1 450
3009, 4015		1 450
108, 3008, 4005		1 500
1021, 4004		1 550
1017, 6014		1 600
2003, 2018, 2019, 5004, 5005		1 650
3003, 3018, 3019, 6004		1 700
4003, 4017, 6005		1 750
102, 5003, 7004		1 800
110		1 850
111, 1012, 5014, 5015, 6003, 8004		1 900
8005		1 900
101, 105, 2013		1 950
2006, 7003		2 000
3006, 4012, 8003		2 050
1023, 4006		2 100
1006, 1009, 1010, 1011, 2010, 2011		2 150
4009, 5006		2 150
2024, 3010, 3011		2 200



1019, 4010, 5009	2 250
2007, 2012	2 300
1022, 2017, 2020, 2022, 3007, 3012	2 350
3024, 5010, 6006	2 350
2023, 3017, 3020, 3022, 6009, 7006	2 400
1013, 4021, 7009	2 450
1003, 2014, 3023, 4007, 4011, 4016	2 500
4019, 6010, 8006	2 500
6016	2 550
4023, 5007, 5011, 7010	2 600
6007, 6011	2 650
1020	2 700
3021	2 850
4001, 5017, 8001	2 900
1001, 2021, 5018, 7007	2 950
1002, 2001, 4013, 6017, 6018	3 000
3001, 8007	3 100
2002, 4020, 5013	3 150
3002	3 200
4002, 5001	3 300
6013	3 350
5002, 9001	3 400
6008	3 450
6002	3 500
7002, 7008	3 600
5012	3 650
6012, 8002	3 700
7013	3 750
9002	3 800
10001, 10002	3 950
7012	4 950

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-260 675 000
Opprinnelig 2021	-129 529 914
Opprinnelig 2019	-89 270 086
SUM BORETTSINNSKUDD	-479 475 000

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a
konto)

-582 553

SUM INNETEKTER**-582 553****KOSTNADER**

Strøm

219 551

SUM KOSTNADER**219 551****SUM ENERGIAVREGNING****-363 002**

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Factoring AS

-11 499

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-11 499****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

479 475 000

Pantelån

417 675 072

Beregnete IN-forpliktelser

61 799 928

TOTALT**958 950 000**

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

Bygninger

739 216 000

Tomt

219 734 000

TOTALT**958 950 000**



NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget har eierandel på 168/381 deler i Røakollen utomhussameie.

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2022, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8689808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forkjøpsrett

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



RØAKOLLEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 932 316 129, KUNDENR. 753

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 21.09.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	167 640	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		167 640	0	0
DRIFTSKOSTNADER:				
Andre driftskostnader	3	-276 239	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-276 239	0	0
DRIFTSRESULTAT		-108 599	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	4	46	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46	0	0
ÅRSRESULTAT		-108 553	0	0
Overføringer:				
Udekket tap		-108 553		



RØAKOLLEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 932 316 129, KUNDENR. 753

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Driftskonto OBOS-banken		167 514
SUM OMLØPSMIDLER		167 514
<hr/>		
SUM EIENDELER		167 514
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	5	-108 553
SUM EGENKAPITAL		-108 553
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		276 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 067
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 514
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Røkollen Utomhussameie

Arvid-andre Rosvold/s/

Johnny Lorents Rustbakken/s/ Agnete Rogstad/s/



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 746 Selskapsnavn: Lerkespore 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.