



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 234 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNGEGAARDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 923 480	7 991 846
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 923 480</b>	<b>7 991 846</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 787	241 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		4 289 369	3 301 867
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 529 155</b>	<b>3 542 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 394 325</b>	<b>4 448 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 940	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 940</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		918 262	1 051 711
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>918 262</b>	<b>1 051 711</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-911 322</b>	<b>-1 051 711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 483 003	3 397 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		118 125 000	118 125 000
Sum varige driftsmidler		118 125 000	118 125 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		100 203	
Sum finansielle anleggsmidler		100 203	0
Sum anleggsmidler		118 225 203	118 125 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		139 505	210 210
Sum fordringer		139 505	210 210
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 951 075	2 640 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 951 075	2 640 432
Sum omløpsmidler		6 090 580	2 850 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>124 315 783</b>	<b>120 975 643</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 300	9 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 300</b>	<b>9 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 437 068	42 954 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 437 068</b>	<b>42 954 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 446 368</b>	<b>42 963 365</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		53 937 754	52 973 462
Øvrig langsiktig gjeld		23 715 404	23 615 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 653 158</b>	<b>76 589 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 653 158</b>	<b>76 589 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 079 041	1 105 382
Leverandørgjeld		115 893	96 239
Skyldige offentlige avgifter		21 157	522
Annen kortsiktig gjeld		166	220 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 216 257</b>	<b>1 423 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 869 415</b>	<b>78 012 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>124 315 783</b>	<b>120 975 643</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414780

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 234 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNGEGAARDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 923 480	7 991 846
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 923 480</b>	<b>7 991 846</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 787	241 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		4 289 369	3 301 867
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 529 155</b>	<b>3 542 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 394 325</b>	<b>4 448 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 940	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 940</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		918 262	1 051 711
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>918 262</b>	<b>1 051 711</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-911 322</b>	<b>-1 051 711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 483 003	3 397 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 125 000	118 125 000
Sum varige driftsmidler		118 125 000	118 125 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		100 203	
Sum finansielle anleggsmidler		100 203	0

Sum anleggsmidler		118 225 203	118 125 000
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		139 505	210 210
Sum fordringer		139 505	210 210

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 951 075	2 640 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 951 075	2 640 432

Sum omløpsmidler		6 090 580	2 850 643
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>124 315 783</b>	<b>120 975 643</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		9 300	9 300

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	45 437 068	42 954 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 437 068</b>	<b>42 954 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 446 368</b>	<b>42 963 365</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	53 937 754	52 973 462
Øvrig langsiktig gjeld	23 715 404	23 615 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>77 653 158</b>	<b>76 589 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 653 158</b>	<b>76 589 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 079 041	1 105 382
Leverandørgjeld	115 893	96 239
Skyldige offentlige avgifter	21 157	522
Annen kortsiktig gjeld	166	220 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 216 257</b>	<b>1 423 116</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 869 415</b>	<b>78 012 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>124 315 783</b>	<b>120 975 643</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Lungegaarden Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 6172





## Velkommen til årsmøte i Lungegaarden 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:

10. mai 2023 kl. 18:00, Bien snackbar, Danmarks plass.

### 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. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter og innføring av valgkomité
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lungegaarden 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Tonje Aksnes er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner og protokollfører

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Protokollvitner og protokollfører velges i møtet.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap og årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 125

Sak 6

## Endring av vedtekter og innføring av valgkomité

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Styret i Lungegaarden borettslag ønsker å innføre en valgkomité for valg av styrerepresentanter, og ønsker derved å endre vedtektene til Lungegaarden borettslag. Valgkomiteens arbeid har stor betydning både for å få kontinuitet, fornyelse og mangfold i styret - og det er ikke heldig at det er styret som finner egne kandidater.**

Derfor foreslår styret et nytt punkt i gjeldende vedtekter (vedlagt), som kommer inn som nr 8: **Valgkomité og deres ansvar** - før punkt om Styret (punkt 8 i dag) og Generalforsamlingen (punkt 9 i dag), Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern (punkt



10 i dag), Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene (punkt 11 i dag). Vi skifter altså rekkefølge på punkter og underpunktene fra vedtektene i dag.

## **Forslag til ny tekst Valgkomitéen og deres ansvar i Lungegaarden borettslag:**

### 8. Valgkomité og deres ansvar

#### 8.1 Instruks for valgkomitéen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.

(2) Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

(3) Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.

(4) Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.

(5) Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

(6) Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.

(7) Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.

(8) Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Lungegaarden borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal førespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

(9) Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

(10) Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitéemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

(11) Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.



(12) Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

(13) Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

(14) Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

(15) Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

(16) Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å innføre en valgkomité til valg av styremedlemmer.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet bestemmer at vi innfører en valgkomité i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd som foreslått av styret.

### **Vedlegg**

2. 6172 Lungegaarden Borettslag.pdf

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Verv som skal velges i år er

- Styreleder (2 år)
- 2 styremedlemmer (2 år)
- 2 varamedlemmer (1 år)
- Dersom sak 6 blir godkjent må man også velge en valgkomite.

De som går ut av styret og er på gjenvalg er styreleder Herdis Moldøen og Elin Beate Rand. Espen Refsdal Thiem har flytta og går ut av styret.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnstein Hågensen



Hei.

Vil med dette melde mitt kandidatur som styreleder.

Jeg vil begynne med å takke styret for et godt år, med godt samarbeid og gode diskusjoner. Det har vært en del utfordringer, men sammen har vi løst de etter beste evne.

Så til meg:

Mitt navn er Arnstein Hågensen. 45 år. Jeg er daglig leder for Tobakk Sørensen. Jeg er utdannet innenfor ledelse, kompetanseutvikling og økonomi.

Jeg har sittet et år i styret nå som varamedlem. Selv som varamedlem har jeg kjempet for borettslaget og bidratt til avgjørelser som ivaretar borettslagets interesser. De som vet, de vet.

Mine verdier bygger på åpenhet og kommunikasjon. I store saker som påvirker hver enkelt beboer direkte er det viktig med åpenhet og kommunikasjon. Det er viktig for meg at informasjon når beboerne så tidlig som mulig og at informasjonen er så konkret og nøyaktig som mulig.

Som styreleder vil jeg jeg jobbe aktivt for borettslaget og fremme andelseierens sine interesser. Jeg vil prioritere borettslagets interesse framfor egen interesse.

Motivasjonen min for å være styreleder er at jeg ønsker et styret som behandler saker og andelseiere slik som jeg selv ville ønsket at styret behandlet meg eller min sak.

- **Herdis Instefjord Moldøen**

Eg har bestemt meg for å stille til gjenvalg som styreleiar i to nye år. Mest fordi vi er i nokre prosessar no der eg tenker kontinuitet trengs. I løpet av året har vi til dømes bestilt nokre rapportar på både vedlikehald og heilheitleg energisparing, som kan gi oss gode råd vidare inn i ein ny vedlikeholdsplan.

Det siste året har vore hektisk både for bebuarar og styret. Vi måtte fikse lekkasje i taket, ei ladeløysing for elbilar var langt på overtid å få på plass og kontrakten vår med (stadig dyrare) Telenor gjekk ut. Det er ikkje heldig at så store prosessar kjem samtidig som no i april, men det blir veldig stas når det er på plass! Ting Elin Rand og eg har gjort i styret, som ikkje er så synleg, er å rydde i arkiv, leverandøravtalar og dokumentere godt det som er gjort i år.

Eg tenker at vi som bur i Lungegaarden skal ha det kjekt og triveleg, og vi treng eit styre som tar ansvar for gode tiltak og gjennomføring, utan at felleskostnadene løper løpsk.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnstein Hågensen



Viser til kommentarer til styreledervervet.

- Daniel Schwarz

Jeg har noe erfaring fra styreverv som styreleder og styremedlem gjennom flere år og tar gjerne et tak for felleskapet. Som person er jeg strukturert og løsningsorientert. Jeg stiller til valg til styret som styremedlem eller varamedlem.

- Elin Beate Rand

Viktig med kontinuitet og gode folk som vil borettslagets beste! Håper derfor på at eg får mulighet til å fortsette å gjere ein god jobb for beboerne:)

- Rolf Endresen Opkvitne

Jeg ønsker å stille som styremedlem og vara. Har ingen styreefaring fra borettslag, men mange års erfaring fra å lede idrettslag og styrearbeid derfra.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arnstein Hågensen

Viser til kommentarer til styreledervervet.

- Daniel Schwarz

Jeg har noe erfaring fra styreverv som styreleder og styremedlem gjennom flere år og tar gjerne et tak for felleskapet. Som person er jeg strukturert og løsningsorientert. Jeg stiller til valg til styret som styremedlem eller varamedlem.

- Rolf Endresen Opkvitne

Jeg ønsker å stille som styremedlem og vara. Har ingen styreefaring fra borettslag, men mange års erfaring fra å lede idrettslag og styrearbeid derfra.

### **Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 8

## 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:

- Andreas Berggreen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Luis Antonio Soto Soto



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Herdis Instefjord Moldøen	Møllendalsvei 4
Styremedlem	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Elin Beate Rand	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Espen Refsdal Thiem	Krohnegården 31
Varamedlem	Lillian Heggernes (trakk seg)	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Arnstein Hågensen	Møllendalsveien 4

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Herdis Instefjord Moldøen Møllendalsveien 4

##### Varadelegert

Andreas Berggreen Møllendalsveien 4

#### Valgkomiteen

Lungegaarden borettslag har ikke til dags dato hatt valgkomité. Det gjør oss litt svake i arbeidet med å finne nye styremedlemmer. Derfor så foreslår styret at generalforsamlingen utnevner en valgkomité.

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan nås på e-post [lungegaarden@styrerrommet.no](mailto:lungegaarden@styrerrommet.no) og gjennom Vibbo.

##### 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, temaoversikt og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Lungegaarden Borettslag

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

Lungegaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885234992, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

162 42 44

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Lungegaarden Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

## Styrets arbeid:

### Møteaktivitet

Det har i perioden vært 10 styremøter, et årsmøte og en ekstraordinær digital generalforsamling. Et varamedlem trakk seg etter valget, det andre varamedlemmet har vært innkalt til alle møter. Oppsummering av styrets viktigste saker og tiltak det siste året:

### Fasade og vedlikehold

Vi startet planlegging og innhentet tilbud på reparasjon av lekkasje på takterrassen. Avtalen med Petter Dahl ble inngått 29. september 2022. De har også fikset følge lekkasje inn i leilighet i 5. etg, samt en vindus lekkasje i 3. etg. Dette ble ikke dekket av forsikring (fordi det er brukstak) og styret har inngått et nytt lån i OBOS-banken for å dekke skadene. Vi har også klargjort tak som ikke er takterrasse til eventuell bruk til strømproduksjon. Det er blitt asfaltert en ny rampe som skal brukes for handicap parkering ved inngang mot tunnel.

### Ventilasjonsanlegg

Tidlig i 2022 var vi i kontakt med flere leverandører for å innhente tilbud for utskiftning og oppgradering av ventilasjonsanlegget. På den tiden hadde vi store problemer. De har foreslått å skifte ut fire anlegg med to større og med bedre teknologi, og styret ønsker å skifte dette gradvis ut. Vi har derimot satt dette på pause grunnet andre utgifter i forbindelse med tak og at driftsstansene har vært minimale.

### TV- og bredbånd

Avtalen med Telenor gikk ut i november 2022 og styret innhentet flere tilbud fra andre leverandører. Vi fikk forlenget avtalen med Telenor ut april 2023 slik at vi kunne legge til rette for fiberløsning og bedre nett. Styret vedtok i 2021 å ikke øke felleskostnader for 2022, selv om Telenorkostnader for internett/TV økte med kr 49 pr mnd pr andel.

### Elbil-lading

Etter over fem år med diskusjoner om elbillading, landet ekstraordinært generalforsamling på at vi ville leie en ladeløsning for elbiler fra Ohmia Charging (nå skiftet navn til Aneo mobility). Løsningen er at alle parkeringsplassene kan lade for elbil. Vi søkte også om støtte til elbilparkering fra tilskuddsordningen til Bergen kommune. Tilskuddet på kr 125 273 kan bli innvilget i 2023 etter at sluttrapport er levert i 2023.

### Parkering

Bygget har 52 parkeringsplasser og rundt 40 plasser blir til enhver tid leid ut til beboere i bygget. I tillegg leies 15 plasser ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS i nabobygget. Styret inngikk avtale med Vestpark for parkeringskontroll da vi så at det var mange uten godkjent



parkeringsbevis som benyttet seg av våre parkeringsplasser, spesielt på dagtid. Vi har innført en ordning der styret kan slette parkeringsbot dersom beboere har stått parkert med lapp med riktig tekst i vinduet. Bygget har ikke gjesteparkering .

## HMS

I perioden har alle rutinemessige kontroller blitt gjennomført, inkludert brannsikkerhet, brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr, brannslukkeapparat, brannklokker og heiskontroll. Fremkommelighet og å påse at møbler/barnevogner/sykler/søppel/annet ikke er lagret i fellesområder er også et fokusområde som har jevnlig blitt kontrollert i løpet av perioden.

## Dugnad

Det ble arrangert dugnad lørdag 18. og søndag 19. juni 2022 med totalt deltakere fra 13 andeler. Parkeringsplassen ble kostet, bed luket og hele 2.etasje ble malt to ganger. Bossrommet og styreboden ble ryddet og vasket. Trær og busker ble kuttet. Pipene på taket og bossluke ble malt. Styret gjennomførte også egen dugnad der vi sanerte råtne benker på taket og bar de ned i kontainer.

## Økning i felleskostnadene

Med bakgrunn i omfattende reparasjonsarbeid det siste året, vedtok styret å øke felleskostnadene med 5% fra 1.1.23.

## Diverse

- Styret har innført nye rutiner for dokumentasjon, filoverføring og rydding i dialoger etter forrige styret.
- Styret har behandlet bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere
- Styret har vært disponibel for henvendelser for beboere/andelseiere og meglere
- Styret har forsøkt å bytte ut containere for å få finere og mer innbydende uteområde, men BIR tilbyr så langt ingen annen løsning.

## Fremtidige planer:

### Vedlikehold

Grunnet lekkasje og inntrenging av vann rundt vinduer, på begge langsiden, samt fuktighet i vegger i innvendig gang, må det neste styret planlegge for vedlikehold av fasade. Styret har i 2022 fulgt med på om det kommer støtteordninger for energibesparelser og utskifting av vinduer. Det kan også spille inn på når en gjennomfører vedlikeholdet. Styret har også innhentet en vedlikeholdsrapport som vi har fått utført gjennom forsikringsselskapet som kan være en rettesnor. Vi har også bestilt en energirapport som skal gi gode innspill på en bærekraftig energibruk med gode tiltak for strømsparing. Disse rapportene kan gi en god dokumentasjon på en fremtidig vedlikeholdsplan der en ikke bare tenker fiksing når kriser oppstår, men holder bygget godt vedlikeholdt.

En bør også følge utviklingen på ventilasjonsanlegget og sjekke pålene som står i vann og bærer bygget.

Vi har også budsjettert inn heisvedlikehold grunnet nye forskrifter.

Ny asfaltmerking av parkeringsplassene bør gjøres sommer 2023 (fordi det ikke fester seg skikkelig i kulde).



Tilskudd

Styret har i 2023 fått innvilget å disponere 100 000 i oppsparte miljømidler til nye møbler på taket. Styret har også søkt Sparebanken Vest om Nabomidler for å pynte opp uteområdet med flere blomster.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 275 000 som omfatter reparasjon av lekkasje i taket og følgende vannskader i én leilighet i 5. etg og et vindu i 3. etasje. Vi har også i budsjettet tatt høyde for at betongen i pålene som huset står på i Lungegaarden må kontrolleres og repareres, samt at ventilasjonsanlegget må skiftes ut, fra fire ventilasjonsrom til to rom. Styret har planlagt å skifte ut ett ventilasjonsanlegg i året

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret har også bestilt en energirapport som skal gi oss enda større innsikt i hvordan vi kan spare og bruke energien på en mer bærekraftig måte.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lungegaarden Borettslag.

### Lån

Lungegaarden Borettslag har lån i Husbanken og Obos Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 192 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1380358. 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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.7 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



## Forkjøpsrett

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2022 -2023	Elbilparkering	Alle parkeringsplassene rigget for elbilparkering. Generalforsamling vedtok leie av ladeløsning for elbiler på parkeirngsplass. .
2022 - 2023	Nytt takdekke	Nytt taktekke på takterasse og tak mot bybanen (som er klargjort for eventuell strømproduksjon). Skiftet ut plank mot betongheller på takterassen.
2020	Lekkasje fra terrasse	Det har vært et tilfelle av vanninntrenging fra avløp på terrasse i 5. etasje og inn i leilighet i 4. etasje. Sluken er byttet ut og lekkasje stoppet. Det er også skiftet takpapp på to ulike terrasser i 5. etasje i forbindelse med andelseiere sin egen utskifting av terrassebord.
2020 - 2020	Nytt porttelefonanlegg	Porttelefon i alle boliger er byttet ut, samt porttelefonavlen ved hovedinngangen
2020	Bytte til individuelle strømmålere	BKK byttet ut alle strømmålere til individuelle strømmålere i bygget.
2017 - 2017	Rehabilitering rør på tak og takterasse	Foring av taksluk, gjenstående arbeid etter tidligere rehabilitering
2016 - 2017	Reparasjoner på fasade sør og vest	Reparasjoner av sprekkdannelser i fasadene.
2016 - 2016	Nytt tak med beslag på tilbygg (trafo)	Taktekking på tilbygg, med tilhørende beslag. Lagt 100 mm isolasjonsdekke under. Nye takrenner og nedløp.
2016 - 2016	Utbedret brunn på vannledning	Brudd på privat vannledning til bygget i november. Det ble lagt nytt rør og montert ny stoppekran.
2015 - 2016	Fornyning av maskineri på heisene	Norsk Heiskontroll påpekte en del feil/mangler med lagets heiser. Det ble vedtatt å foreta en grundig fornying/utskifting av maskineriet på



2014 - 2014	Oppussing av fasade mot nord	den minste heisen, da reservedeler var utgått på dato. Hele fasaden mot Store Lungegårdsvannet ble i august pusset opp og malt.
2013 - 2016	Rehabilitering rør på tak og takterasser	Rehabilitering av innvendige rør for overflatevann på tak og takterasser. Rehabiliteringen er gjort med å bruke relining, en spesiell teknikk som gjør at en kan legge nytt plastrør inne i det eksisterende røret.
2013 - 2013	Utbedret brudd på vannledning til BRL	Brudd på privat vannledning til bygget ble utbedret etter pålegg fra Bergen Kommune (høst 2013)
2013 - 2013	Malt fasade syd	Fasaden mot syd ble malt.



Til generalforsamlingen i Lungegaarden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lungegaarden Borettslag som viser et overskudd på kr 2.483.003. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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.

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 avvirket.

## *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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 18. april 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## LUNGEGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 427 527</b>	<b>1 447 425</b>	<b>1 427 527</b>	<b>4 874 323</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 483 003	3 397 259	3 715 675	-341 275
Tilbakeføring av avskrivning	0	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 4 932 509	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -3 968 217	-3 417 158	-3 466 000	-3 252 000
Innsk. øremerk. bankkto	-499	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>3 446 796</b>	<b>-19 897</b>	<b>249 675</b>	<b>-3 593 275</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 874 323</b>	<b>1 427 527</b>	<b>1 677 202</b>	<b>1 281 048</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 090 580	2 850 643		
Kortsiktig gjeld	-1 216 257	-1 423 116		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 874 323</b>	<b>1 427 527</b>		



## LUNGEGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 344 075	4 421 465	4 421 460	4 232 988
Innkrevde felleskostnader	2	3 398 676	3 393 876	3 433 540	3 564 012
Avgiftspliktige inntekter	3	169 288	162 663	105 000	200 000
Andre inntekter	3	11 441	13 842	15 000	11 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 923 480</b>	<b>7 991 846</b>	<b>7 975 000</b>	<b>8 008 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 662	-30 883	-29 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 125	-210 125	-210 125	-210 125
Avskrivninger		0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 528	-10 290	-10 600	-10 900
Forretningsførerhonorar		-183 060	-178 595	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-51 190	-3 863	-5 000	-30 000
Kontingenter		-18 600	-18 600	-18 600	-18 600
Drift og vedlikehold	8	-1 729 831	-851 473	-650 000	-4 275 000
Forsikringer		-206 561	-183 119	-173 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-938 075	-881 701	-928 000	-835 000
Energi/lys		-348 850	-335 588	-280 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-473 190	-439 706	-440 000	-479 000
Andre driftskostnader	10	-329 485	-398 932	-328 000	-294 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 529 155</b>	<b>-3 542 876</b>	<b>-3 255 325</b>	<b>-6 885 275</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 394 325</b>	<b>4 448 970</b>	<b>4 719 675</b>	<b>1 122 725</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 394 325</b>	<b>4 448 970</b>	<b>4 719 675</b>	<b>1 122 725</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 940	0	1 000	0
Finanskostnader	12	-918 262	-1 051 711	-1 005 000	-1 464 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-911 322</b>	<b>-1 051 711</b>	<b>-1 004 000</b>	<b>-1 464 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 483 003</b>	<b>3 397 259</b>	<b>3 715 675</b>	<b>-341 275</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 483 003	3 397 259		



## LUNGEGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		118 125 000	118 125 000
Miljøbankkonto, øremerket		100 203	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 225 203</b>	<b>118 125 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		139 505	130 138
Andre kortsiktige fordringer		0	80 072
Driftskonto OBOS-banken		5 950 290	2 629 439
Driftskonto OBOS-banken II		785	10 627
Skatetrekkingskonto OBOS-banken		0	367
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 090 580</b>	<b>2 850 643</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>124 315 783</b>	<b>120 975 643</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Annen egenkapital	13	45 437 068	42 954 065
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 446 368</b>	<b>42 963 365</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	53 937 754	52 973 462
Borettsinnskudd	15	23 615 700	23 615 700
Avsetning bomiljøtiltak	16	99 704	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>77 653 158</b>	<b>76 589 162</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		115 893	96 239
Skyldige offentlige avgifter	17	21 157	522
Påløpte renter		204 007	256 446
Påløpte avdrag		875 034	848 936
Annen kortsiktig gjeld	18	166	220 973
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 216 257</b>	<b>1 423 116</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>124 315 783</b>	<b>120 975 643</b>
Pantstillelse	19	123 075 000	119 625 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.04.2023  
Styret i Lungegaarden Borettslag

Herdis Instefjord Moldøen /s/    Andreas Berggreen /s/    Elin Beate Rand /s/  
Luis Antonio Soto /s/    Espen Refsdal Thiem /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	2 785 992
TV/BREDBÅND	389 484
Parkering	146 133
Dugnad	111 600
Bod	7 800
Kapitalkostnader på IN-lån	4 347 015
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 940
Overført til kapitalkostnader	-4 344 075
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 441 009</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-42 333
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 398 676</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	250
Parkeringsplass	500
Leie - Trafo/BKK	10 566
Utleie	125
Parkeringsutleie (Avg.pl.)	169 288
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>180 729</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-30
Arbeidsgiveravgift	-29 632
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 662</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 2021/2022, og er på kr 210 125,-  
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 707, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 528,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Energihuset Marked AS	-43 675
Rune Hestnes Taksering AS	-7 515
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 190</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 461 981
Drift/vedlikehold VVS	-4 370
Drift/vedlikehold elektro	-15 109
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 182
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 032
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 945
Kostnader dugnader	-16 781
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 729 831</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-274 816
Vann- og avløpsavgift	-327 648
Renovasjonsavgift	-335 611
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-938 075</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 080
Telefon-/kontormaskiner	-2 215
Driftsmateriell	-2 690
Lyspærer og sikringer	-942
Vaktmestertjenester	-74 663
Vakthold	-74 830
Renhold ved firmaer	-86 060
Snørydding	-44 200
Andre fremmede tjenester	-1 518
Kontor- og datarevisita	-874
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 345
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 707
Andre kontorkostnader	-3 901
Bilgodtgjørelse	-232
Reisekostnader	-104
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 474
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-329 485</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	499
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 940</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-198 686
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-659 999
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 041
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 371
Renter på leverandørgjeld	-165
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-918 262</b>

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opp tjent egenkapital	42 378 829
Egenkapital fra IN tidligere	5 547 914
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 489 675
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>45 437 068</b>

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLAN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-600 000
Nedbetalt tidligere	145 989
Nedbetalt i år	454 011

0

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-4 932 509
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	28 816

-4 903 693

**Husbanken**

Renter 31.12: 1,729 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2005	-94 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	36 432 635
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 485 390
Nedbetalt tidligere, IN	5 547 914
Nedbetalt i år, IN	0

-49 034 061

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN** **-53 937 754****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2002 **-23 615 700****SUM BORETTINNSKUDD** **-23 615 700****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Avsetning bomiljøtiltak **-99 704****SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-99 704****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**Skyldig mva. **-21 157****SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-21 157****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Avregningskonto IN-lån **-166****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-166****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 615 700
Pantelån	53 937 754
Påløpte avdrag	875 034
Beregnete IN-forpliktelse	3 058 239
<b>TOTALT</b>	<b>81 486 727</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygg med tomt	118 125 000
<b>TOTALT</b>	<b>118 125 000</b>



## Vedtekter

for **Lungegaarden borettslag** org nr 885 234 992.

tilknyttet  
OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. desember 2002,  
sist endret den 19.05.2020.  
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om  
borettslag av 6. juni 2003, nr. 39. ( Loven iverksatt 15. august 2005)

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Lungegaarden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har OBOS, Bergen kommune og arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte, til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.



## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.



(5) Borettslaget s krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har ansvar for salget.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.



(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(0) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf



borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:



1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

(1) Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2) Styret har fullmakt til å vurdere behovet for videoovervåking, og installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets utearealer. Overvåking må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minste krenkende form for overvåking.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



9-5 Møteledelse og protokoll



Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

**Selskapsnummer:** 6172 **Selskapsnavn:** Lungegaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_