



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 447 853	9 208 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 447 853</b>	<b>9 208 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 753	239 754
Annen driftskostnad		4 415 568	5 411 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 655 321</b>	<b>5 651 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 792 532</b>	<b>3 557 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 978	21 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 978</b>	<b>21 874</b>
Annen finanskostnad		2 279 921	1 708 459
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 279 921</b>	<b>1 708 459</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 261 943</b>	<b>-1 686 585</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 530 590	1 870 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		79 121	57 133
Sum finansielle anleggsmidler		79 121	57 133
Sum anleggsmidler		118 204 121	118 182 133
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 107	20 965
Sum fordringer		7 107	20 965
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 829 582	4 050 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 829 582	4 050 817
Sum omløpsmidler		3 836 688	4 071 782
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 040 809</b>	<b>122 253 915</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		50 838 331	47 307 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 838 331</b>	<b>47 307 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 847 631</b>	<b>47 317 041</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		46 879 015	49 944 578
Øvrig langsiktig gjeld		23 689 404	23 669 586
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 568 419</b>	<b>73 614 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 568 419</b>	<b>73 614 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 029	1 233 989
Leverandørgjeld		92 399	62 830
Skyldige offentlige avgifter		32 402	22 616
Annen kortsiktig gjeld		-70	3 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>624 759</b>	<b>1 322 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 193 178</b>	<b>74 936 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 040 809</b>	<b>122 253 915</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435374

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 447 853	9 208 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 447 853</b>	<b>9 208 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 753	239 754
Annen driftskostnad		4 415 568	5 411 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 655 321</b>	<b>5 651 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 792 532</b>	<b>3 557 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 978	21 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 978</b>	<b>21 874</b>
Annen finanskostnad		2 279 921	1 708 459
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 279 921</b>	<b>1 708 459</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 261 943</b>	<b>-1 686 585</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 530 590	1 870 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

118 125 000	118 125 000
-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

118 125 000	118 125 000
-------------	-------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

79 121	57 133
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

79 121	57 133
--------	--------

Sum anleggsmidler

118 204 121	118 182 133
-------------	-------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0	0
---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

7 107	20 965
-------	--------

Sum fordringer

7 107	20 965
-------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

3 829 582	4 050 817
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 829 582	4 050 817
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

3 836 688	4 071 782
-----------	-----------

SUM EIENDELER

122 040 809	122 253 915
-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

9 300	9 300
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

9 300	9 300
-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	50 838 331	47 307 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 838 331</b>	<b>47 307 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 847 631</b>	<b>47 317 041</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 879 015	49 944 578
Øvrig langsiktig gjeld	23 689 404	23 669 586
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>70 568 419</b>	<b>73 614 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>70 568 419</b>	<b>73 614 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	500 029	1 233 989
Leverandørgjeld	92 399	62 830
Skyldige offentlige avgifter	32 402	22 616
Annen kortsiktig gjeld	-70	3 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>624 759</b>	<b>1 322 710</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>71 193 178</b>	<b>74 936 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>122 040 809</b>	<b>122 253 915</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 2025

## Innkalling

S.nr. 6172

LUNGEGAARDEN BORETTSLAG



## 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Inger Bang Lunds vei 4, 1 etasje, møterom: Cebelle.

### 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.

### Annen informasjon

Styret ønsker velkommen til generalforsamling for Lungegaarden borettslag. Vi vil ha en kort innledning med oppdateringer om prosjektene som er igangsatt.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2024
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen + en til å føre til protokoll.

Forslag til vedtak

Elin Rand velges som protokollfører. [Navn] og [Navn] er valgt som protokollvitner.

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 2024

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. 6172 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125.

#### Styrets innstilling

Til tross for betydelig økt arbeidsmengde siste året foreslår styret å la styregodtgjørelsen stå uendret.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 125.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret takker valgkomiteen for arbeidet som er lagt ned, og begrunnelsen som er sendt til generalforsamlingen. Styret stiller spørsmål til hvorfor valgkomiteen ikke har innstilt kvinner som styremedlemmer. Styret finner det også uheldig at noen fra valgkomiteen har nær relasjon til kandidater til styreverv. Det hadde også vært interessant å vite om det var flere aktuelle kandidater som viste interesse for styreverv i borettslaget.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnstein Hågensen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sondre Tystad



- Sturla Smebye Nilsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lillian Myklebust
- Lucilla Giulietti

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bork Johnsen
- Zhenina Miteva

#### **Vedlegg**

1. Valgbrev-signert.pdf
2. Valgkomiteens innstilling pdf.pdf

Sak 7

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

- Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.
- Hvem kan velges? Medlem som eier OBOS-bolig: Delegater blir valgt på borettslagets generalforsamling.

#### **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 Soto



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Herdis Moldøen	Møllendalsveien 4
Nestleder	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Elin Beate Rand	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Rolf Endresen Opkvitne	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Anne Haugen	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Daniel Schwarz	Møllendalsveien 4 (fratrådt fra okt 24)

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Varadelegert	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4

### Valgkomite

Medlem	Bork Sørbo Johnsen	Møllendalsveien 4
Medlem	Lisa-Marie Måseidsvåg Selsvik	Møllendalsveien 4
Medlem	Zhenina Plamenova Miteva	Møllendalsveien 4

### Kontaktinformasjon styret

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, husordensregler og vedtekter for Lungegaarden, samt annen nyttig informasjon som jevnlig blir oppdatert av styret. Vibbo er borettslagets offisielle kommunikasjonskanal.

### 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 (boret), 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. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

## Styrets arbeid

### Møteaktivitet

Det har i 2024 vært 10 styremøter, noen styredugnader, en ordinær generalforsamling og to ekstraordinære generalforsamlinger. Det er også opprettet en Byggherrekommité bestående av tre medlemmer som har jobbet ekstra med vedlikeholdsprosjektene. Varamedlemmer har vært innkalt til alle styremøter. Oppsummering av styrets viktigste saker og tiltak det siste året:

### Vedlikeholdsprosjekter

I 2023 engasjerte styret OBOS prosjekt som prosjektledere for å hjelpe borettslaget med planlegging av å fikse lekkasjer i fasaden, vurdere solcelleanlegg på taket, skifte ventilasjonsanlegg og reparere stolper i vann. Det ble fort klart at dette bør ses i sammenheng med muligheter for å søke om Enova-støtte. Det ble også klart at vinduer og dører måtte skiftes for at vi skulle få tilbake forsikring ved fremtidige vannlekkasjer. Det store prosjektet er delt inn i mindre prosjekter:

### Fasade

Fasadeendringer på bygg i historiske Bergen (som vi er en del av) krever mye forarbeid og godkjent søknad om fasadeendring hos Bergen kommune, selv grunnet vedlikeholdsarbeid. Styret har engasjert arkitekt Hilleren til å planlegge prosjektet, skrive søknad, utforme nabovarsler og møte ulike instanser i kommunen (byantikvar og Plan og bygg-avd) og skrive byggesøknad for Lungegaarden. Vi har fått råd om at vi ikke må utvide byggarealgrensen, i tillegg et ønske om at vi skal tilbakeføre enkelte arkitektoniske kvaliteter for bygget slik det historisk sett var. Hilleren har presentert forslaget på en ekstraordinær generalforsamling. Søknad til kommunen ble sendt i desember 2024, tilleggsinformasjon er blitt sendt til kommunen våren 2025.

Generalforsamlingen har vedtatt og kommet til enighet om løsninger for vinduer og balkongdører, delvis basert på de råd vi har fått fra faglig hold.

Anbudet for arbeidet med fasade ble sendt til seks leverandører i desember 2024 som meldte sin interesse for å ta oppdraget. Fire leverandører leverte et tilbud januar 2025. Pristilbudene varierte med ca 20 millioner forskjell. Styret bestemte å gå for den rimeligste, som også hadde kortere leveringstid.

Vi har i tillegg hatt målinger av vinduer i mange leiligheter, bestilt og mottatt brannkonsept for bygget og utarbeidet nye tegninger for bygget.

Planen er at fasaden på bygget får nye vinduer, dører, ny kledning med STOTherm Vario D som ser ut som murpuss, svarte vinduer sett utenifra (hvit vinduskarm inne), karnappene blir bygd sammen som loddrette rekker, halve bygget vil få lydisolerende vinduer, og det blir nye balkonger i 1. og 5. etasje på grunn av sikring av drenering og råtnete planker.

### Ventilasjonsanlegg

Vi har ferdigstilt arbeidet med innhentet tilbud fra fire leverandører i 2023 for utskifting av ventilasjonsanlegg. Etter samtale med prosjektleder i OBOS fikk vi råd om å se utskiftingen av ventilasjonsanlegget i sammenheng med søknad om midler fra Enova, og skulle det søkes om støtte kunne vi ikke skrive under avtale om ventilasjon før søknad var sendt. Et nytt ventilasjonssystem vil kreve at alle leiligheter har rett ventilator (kjøkkenvifte) koblet på anlegget. Styret ferdigstilte kartleggingen av kjøkkenviftene i de ulike leilighetene, og eiere med feil ventilator har fått pålegg om å skifte den ut. De vil ikke kunne koble seg på nytt ventilasjonsanlegg uten å skifte ventilator. Alle beboere som skifter ut kjøkken og kjøkkenventilator/kjøkkenvifte bør kontakte styret før de skifter ventilator.

**Søknad om støtte fra Enova**

I løpet av 2024 har vi jobbet med en søknad for Enova-støtte for de energisparende tiltakene vi legger opp til i Lungegaarden borettslag med hovedsaklig ny fasade inkludert nye vinduer og dører, og et vesentlig mer energisparende ventilasjonsanlegg. Vi har ikke kunnet sende inn søknad før vi fikk priser på alt arbeidet i 2025. I vår fikk vi svar fra Enova om at de ikke støttet prosjektet vårt siden det ikke var mer besparende enn andre borettslag vi var i konkurranse med. Vi prøvde å søke på nytt, heller ikke da fikk vi noe som helst støtte. Styret bestemte, spesielt siden leiligheter har da hatt lekkasjer i over ett år, vi mangler forsikring på vannskade fra vindu og leilighet har oppdaget sopp, at vi måtte igangsette arbeidet vi har planlagt.

**Betongsøyler som står i vann**

Styret har gjennom OBOS Prosjekt bestilt rapporter på hva som eventuelt må gjøres for å vedlikeholde stolper i vann som stedvis er godt erodert, og undersøkt om dette bør inkluderes i prosjektet for 2025 eller ikke. Siden det er få firmaer i Bergensområdet som leverer denne typen arbeid i vann, har styret bestemt at vi utsetter dette til etter fasadeprojektet er over. Obos Prosjekt holder i en utvidet anbudsprosess på dette delprosjektet og jakter firmaer utenfor Bergen som kan være villige til å gjøre jobben for en litt rimeligere penge enn det ene firmaet som har kom med tilbud. Det er anbefalt at dette starter etter at de andre prosjektene er sluttført, innen maks to år.

**Solcelleanlegg på tak**

Styret har bestilt rapport for vurdering av solcellepanel på den ubrukte delen på taket for fremtidige energiinntekter. Rapporten fastslo at vekten av et solcelleanlegg kombinert med tidvis stor snømengde ville være for tungt for takkonstruksjonen. Om borettslaget skulle innføre varmekabler ville inntjeningsperioden være for lang til at det lønte seg. Styret bestemte derfor å ikke gå videre med solcelleanlegg i denne omgang.

**Økning i felleskostnadene**

Med bakgrunn i kommende omfattende fasaderehabiliteringsarbeid vedtok styret å øke felleskostnadene fra 1.07.2024. Snittøkning var kr 1600,- pr andel pr måned, utregnet ihht størrelsen på andelen du eier. Snittareal for andelene er 46,74 m<sup>2</sup>. Dette skulle dekke inn et fremtidig lån på 25 mill. Styret ønsker å inngå lån hos Husbanken (på grunn av lav rente). Lungegaarden er i søknadsprosess for Husbanklån. Lånet som er søkt om er på 38 millioner, og det vil komme økning av fellesutgifter i første halvår av 2025.

**Andre oppgaver for styret:****Forsikring**

Styret har inngått avtale med Obos angående skadehåndtering. Når en skade oppstår må den meldes til styret som melder det videre til OBOS gjennom Vibbo/Styrerommet. Ved vannlekkasjer fra vegg/vindu har forsikringsselskapet If meldt ifra om at de ikke dekker disse da det har vært mange år med dårlig vedlikehold. Ved selvforkylte skader kan beboer måtte dekke egenandelen hos forsikringsselskapet.

**Parkering**

Bygget har 51 parkeringsplasser og rundt 40 plasser blir til enhver tid leid ut til beboere i bygget. I tillegg har 15 plasser blitt leigd ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS i nabobygget på dagtid siden det stort sett er ledig kapasitet på dagtid. Denne avtalen er nå sagt opp gjeldende fra 1. mai, og nytt styre kan vurdere å reforhandle avtale (gjør gjerne til en høyere pris enn tidligere avtalt) etter vedlikeholdsprosjektene er over. Styret har fremdeles avtale med Vestpark for parkeringskontroll. Regler for gjesteparkering finnes på Vibbo.

**Elbil-lading**

Borettslaget har avtale med Aneo mobility om elbillading på parkeringsanlegget. Høsten 2024 endret Aneo avtalevilkårene og gikk over til at alle beboere måtte betale fastpris i tillegg til spotpris og andre påslag, som ble vesentlig dyrere for beboerne. Det er nok også grunnen til at ikke alle elbileiere faktisk har avtale med Aneo. Mange borettslag i Bergensområdet gikk sammen om å forhandle ny avtale om dette, og etter



en tid ble også Lungegaarden med i dette opprøret. Målet er å få tilbake avtalen som den var, eventuelt fremforhandle ny avtale med ny leverandør. Dette må følges opp i 2025.

## HMS

I perioden har alle rutinemessige kontroller blitt gjennomført, inkludert brannsikkerhet, brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr, brannslukkeapparat, brannklokker, heiskontroll og brannøvelse. Fremkommelighet og å påse at møbler/barnevogner/sykler/søppel/annet ikke er lagret i fellesområder/ganger er også et fokusområde som har jevnlig blitt kontrollert i løpet av perioden. Viktig at alle setter seg inn i brannrutinene og vet hvordan en slår av en falsk brannalarm. Vi har fått anbefalinger om at et nytt brannvarslersystem bør vurderes ettersom vårt anlegg er gammelt, og at vi i 2024 opplevde mange "falske" alarmer.

## Dugnad

Det ble arrangert dugnad i juni med totalt deltakere fra 9 andeler. Det var dårlig vær, så vi konsentrerte oss om å male gangen i 3. etasje. Nå har alle gangene i 1.-3. etasje blitt malt på dugnad. Container for at beboere skal kunne kvitte seg med møbler og diverse er bestilt til dugnadshelg og i januar.

## Strøm

Styret skiftet strømleverandør på fellesareal fra Fjordkraft til Smart Energi As. Kombinert med regjeringens strømstøtteordning har dette fått ned kostnadene på strøm.

## Diverse

- Styret har behandlet bruksoverlating (utleie av bolig) og godkjenning av nye andelseiere
- Styret har vært disponibel for henvendelser for beboere/andelseiere og meglere
- Styret har byttet avtale på vaskebyrå fra 2clean AS til Eir Renhold
- Leverandør Hygenisk vask fikk brann i lokalene. Vi har nå avtale med Nor Tekstil AS om vask av matter.
- Styret skiftet leverandør av brøyting og salting etter høye kostnader, vi skiftet fra Areal Drift AS til Ability.
- Styret prøvde å finne ny leverandør på overvåking, men endte opp med en bedre avtale med Stanley. Dette kan godt undersøkes videre i fremtiden.
- Kjelleren er tett for hull og vi har kvittet oss med rottene for denne gang.
- Styret skiftet leverandør på vedlikehold av ventilasjon fra Fana blick til Invent As.
- Styret har gjort store grep i arkivering av filer og dokumenter for ettertid.

## Fremtidige planer:

- Ferdigstille de ulike prosjektene borettslaget har gående.
- Avtalen med utleie av parkeringsplasser med Entra er sagt opp, må reforhandles med betydelig høyere pris per parkeringsplass etter byggeprosjektet er over. De har ytret ønske om å fremdeles leie parkeringsplasser hos oss.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 2024 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 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Når styret i november vedtok budsjettet, visste vi at vi måtte gjøre noe, men vi visste ikke omfanget, pris og hadde fullstendig oversikt over kostnadene på det vi måtte vedta. Vi har laget et nytt rehabiliteringsregnskap og styrer etter oppdaterte tall i budsjettet.

Budsjettet viser et underskudd, det er fordi ny opplåning ikke var innvilget under budsjettperioden og er derfor ikke registrert i budsjettet. Borettslaget har fått innvilget lån i Obos Banken, men venter fortsatt på svar fra Husbanken i håp om best mulig rente.

### 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 212 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette, samt nytt vedlikehold, danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Det er ikke planlagt økning i felleskostnadene for 2025. Budsjettet er basert på 25 % økning av kategori «nytt lån ifm rehab». fra 01.06.25.



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) av Husbanklånet. 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 **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 30 000 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 Min bolig på profilsiden i Vibbo-appen.

## Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2024-2025	Utskifting av lamper i fellesområder	Har gått over til Led-belysning i trappeoppgangene.
2024	Planlegging av ventilasjonsanlegg og fasadeprosjekt	Obos prosjekt ble innleid for å sikre oss god, sikker progresjon på arbeidet.
2024	Ny beplantning på tak og i bed ved parkeringsplass	
2024	Malte fellesgang 3. etasje	Dette ble gjort på dugnad
2023	Rotteinvasjon i kjeller	Tettet rør og innganger for skadedyr.
2023	Malte fellesgang 2. etasje	Dette ble gjort på dugnad
2023	Lekkasjer rundt diverse vinduer	Lekkasjer rundt vinduer er fikset i to leiligheter.
2023	Parkeringsplass	Ny asfalt for å tette hull, markert nye parkeringsplasser, flyttet handicap-parkering.
2023	Elbil-lading	Innstallert elbil-lading på alle 52 parkeringsplasser.
2023	Fiberinternett	Skaffet fibernett til alle andeler for raskere nett. Sluttet med felles TV-avtale.
2023	Installering av el-nøkkel	OBOS-nøkkel ble innstallert på alle ytterdører slik at de kan åpnes via app på telefon.
2022	Malte fellesgang 1. etasje	Dette ble gjort på dugnad
2022-2023	Renovasjon av taket	Taket, både terrasse og ubenyttet tak, er tettet med ny asfaltapp, nye betongheller og nye møbler. Lekkasje i leilighet i 512 fikset i samme prosjekt.
2020 - 2020	Nytt porttelefonanlegg	Porttelefon i alle boliger er byttet ut, samt porttelefonavlen ved hovedinngangen
2020	Bytte til individuelle strømmålere	BKK er i gang med arbeidet med å bytte ut alle strømmålere til individuelle strømmålere i bygget.
2017 - 2017	Rehabilitering rør på tak og takterrasse	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 brudd på vannledning	Brudd på privat vannledning til bygget i november. Det ble lagt nytt rør og montert ny stoppekran.
2015 - 2016	Fornyng av maskineri på heisene	Norsk Heiskontroll påpekte en del feil/mangler med lagetts heiser. Det ble vedtatt å foreta en



2014 - 2014	Oppussing av fasade mot nord	grundig fornying/utskiftning av maskineriet på 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.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>			
		<b>2 749 072</b>	<b>4 874 323</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 530 590	1 870 673
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 365 563	-3 315 317
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-700 000	-677 859
Innsk. øremerk. bankkto		-2 170	-2 748
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>462 857</b>	<b>-2 125 251</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>			
		<b>3 211 929</b>	<b>2 749 072</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 836 688	4 071 782
Kortsiktig gjeld		-624 759	-1 322 710
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 211 929</b>	<b>2 749 072</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 021 679	4 668 911	4 809 888	5 008 200
Innkrevde felleskostnader	2	4 485 925	3 443 337	3 656 112	5 653 591
Avgiftspliktige inntekter		223 690	180 932	120 000	190 000
Andre inntekter	3	16 559	237 593	11 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 747 853</b>	<b>8 530 773</b>	<b>8 597 000</b>	<b>10 866 791</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 628	-29 628	-30 000	-200 000
Styrehonorar	5	-210 125	-210 126	-210 125	-210 000
Revisjonshonorar	6	-11 585	-10 993	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-200 470	-190 380	-202 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-61 230	-20 738	-15 000	-20 000
Kontingenter		-18 600	-18 600	-18 600	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-1 881 407	-2 858 522	-29 757 000	-40 000 000
Forsikringer		-238 795	-221 412	-223 000	-268 000
Kommunale avgifter	9	-1 060 588	-992 216	-1 073 000	-1 117 000
Energi/fyring		-302 344	-349 146	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 084	-313 881	-231 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-418 465	-435 734	-424 900	-412 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 655 321</b>	<b>-5 651 374</b>	<b>-32 496 125</b>	<b>-43 000 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 092 532</b>	<b>2 879 399</b>	<b>-23 899 125</b>	<b>-32 133 709</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		700 000	677 859	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 792 532</b>	<b>3 557 258</b>	<b>-23 899 125</b>	<b>-32 133 709</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 978	21 874	0	0
Finanskostnader	12	-2 279 921	-1 708 459	-2 718 000	-3 685 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 261 943</b>	<b>-1 686 585</b>	<b>-2 718 000</b>	<b>-3 685 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 530 590</b>	<b>1 870 673</b>	<b>-26 617 125</b>	<b>-35 818 709</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 530 590	1 870 673		



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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygg m tomt	20	118 125 000	118 125 000
Miljøbankkonto, øremerket		79 121	57 133
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 204 121</b>	<b>118 182 133</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	0
Forsuddsbetalte kostnader		2 946	20 965
Andre kortsiktige fordringer	13	4 231	0
Driftskonto OBOS-banken		3 828 797	4 045 732
Driftskonto OBOS-banken II		785	785
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 300
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 836 758</b>	<b>4 071 782</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 040 879</b>	<b>122 253 915</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Annen egenkapital	14	50 838 331	47 307 741
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 847 631</b>	<b>47 317 041</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	46 879 015	49 944 578
Borettsinnskudd	16	23 615 700	23 615 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	73 704	53 886
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>70 568 419</b>	<b>73 614 164</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		92 399	62 830
Skyldige offentlige avgifter	18	32 402	22 617
Påløpte renter		500 029	452 692
Påløpte avdrag		0	781 297
Annen kortsiktig gjeld		0	3 275
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>624 829</b>	<b>1 322 710</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 040 879</b>	<b>122 253 915</b>
Pantstillelse	19	123 075 000	123 075 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.03.2025  
Styret i Lungegaarden Borettslag

Herdis Instefjord Moldøen /s/      Rolf Endresen Opkvitne /s/      Elin Beate Rand /s/  
Luis Antonio Soto /s/      Andreas Berggreen /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 100 860
Nedbetaling 23	432 102
Lån/Renter 143	427 332
Parkeringsleie	247 600
Bredbånd	222 084
Dugnad	111 600
Ekstra kjellerbod	6 000
Garasjeleie	4 800
Kapitalkostnader på IN-lån	5 019 585
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 094
Overført til kapitalkostnader	-5 021 679
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 552 378</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-66 453
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 485 925</b>

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

Nettinnbetalinger	3 700
Parkeringsplass	1 250
Leie - Trafo/BKK	11 609
Parkeringsutleie (Avg.pl.)	223 690
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>240 249</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 628
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 628</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 2023/2024, og er på kr 210 125.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 800, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 585.

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

Juridisk bistand	-18 094
OBOS Prosjekt AS	-2 583
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 553
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 230</b>

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

Bergen Kommune	-7 960
OBOS Prosjekt	-321 298
Hilderen Prosjektering AS	-623 513
Betong Consult AS	-585 080
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 537 851</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-40 337
Drift/vedlikehold elektro	-15 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 035
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 413
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 127
Kostnader dugnader	-17 888
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 881 407</b>

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

Eiendomsskatt	-316 509
Vann- og avløpsavgift	-395 694
Renovasjonsavgift	-348 385
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 060 588</b>

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

Lokalleie	-19 000
Container	-14 905
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 146
Diverse leiekostnader/leasing	-32 447
Driftsmateriell	-353
Vaktmestertjenester	-82 239
Vakthold	-96 982
Renhold ved firmaer	-86 018
Snørydding	-28 398
Andre fremmede tjenester	-21 201
Kontor- og datarekvisita	-690
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 800
Andre kontorkostnader	-2 482
Kontingenter	-2 842
Bank- og kortgebyr	-2 463
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-418 465</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 808
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 170
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 978</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 987 540
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-292 256
Renter på leverandørgjeld	-125
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 279 921</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning	4 161
Gebyrer	70
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 231</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	47 503 346
Egenkapital fra IN tidligere år	6 225 773
Egenkapital fra IN 2024	700 000
Reduksjon EK fra IN	-3 590 788
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>50 838 331</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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-4 932 509
Nedbetalt tidligere	130 701
Nedbetalt i år	92 634
	-4 709 174

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2005	-94 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	43 131 457
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 272 929
Nedbetalt tidligere, IN	6 225 773
Nedbetalt i år, IN	700 000
	-42 169 841

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-46 879 015</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Oppreinnelig 2002	-23 615 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-23 615 700</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-73 704
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-73 704</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-32 402
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 402</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 615 700
Pantelån	46 879 015
Beregnete IN-forpliktelseser	3 334 985
<b>TOTALT</b>	<b>73 829 700</b>

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

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

**NOTE: 20****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003/2004	118 125 000
<b>SUM BYGNINGER M TOMT</b>	<b>118 125 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.162/bnr.42-44

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



Til generalforsamlingen i Lungegaarden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lungegaarden Borettslag** som viser et overskudd på kr **3.530.590**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 04.03.2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**STYRET**

Leder	Herdis Instefjord Moldøyen	Møllendalsveien 4
Nestleder	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Rolf Endresen Opkvitne	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Elin Beate Rand	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Anne Haugen	Møllendalsveien 4

**DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**

**Delegert**

Herdis Instefjord Moldøyen Møllendalsveien 4

**Varadelegert**

Elin Beate Rand Møllendalsveien 4

**VALGKOMITEEN**

Bork Sørbø Johnsen	Møllendalsveien 4
Zhenina Plamenova Miteva	Møllendalsveien 4
Lisa-Marie Måseidvåg Selvik	Møllendalsveien 4



6172 Lungegaarden Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Som leder foreslås:**

Navn: **Arnstein Hågensen**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.1, 5009 Bergen

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: *Luis Antonio Soto*

Adresse: Møllendalsveien 4, et.4, 5009 Bergen

Navn: *Andreas Berggreen*

Adresse: Møllendalsveien 4, et.5, 5009 Bergen

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: **Sondre Tystad**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.1, 5009 Bergen

Navn: **Sturla Smebye Nilsen**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.3, 5009 Bergen

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: **Lucilla Giulietti**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.2, 5009 Bergen

Navn: **Lillian Myklebust**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.4, 5009 Bergen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....*behov for ny*..... Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....*behov for ny*..... Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: **Zhenina Miteva**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.1, 5009 Bergen

Navn: **Bork Johnsen**

Adresse: Møllendalsveien 4, et.1 5009 Bergen

Navn:.....*behov for ny*..... Adresse:.....

**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse:.....

Navn:..... Adresse:.....



Navn:..... Adresse.....

Dato: 09.04.2025 | valgkomiteen for Lungegaarden Borettslag

*Zhenina Mitava*  
.....  
*BoR*  
.....

*Lisa-Maria M. Selvik*  
.....  
.....



Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer:

Zhenina Miteva, Bork Sørbo Johnsen og Lisa-Marie Måseidvåg Selvik. Valgkomiteens oppdrag i forberedelsen til årsmøte 2025 var å forberede en innstilling av kandidater til styret.

## **Valgkomiteens innstilling**

### **Begrunnelse for innstillingen**

Valgkomiteen har vært i dialog med styret og de som går ut av styret, ønsker ikke å stille til gjenvalg. Valgkomiteen har søkt nye kandidater og arbeidet frem et forslag til nytt styre. Valgkomiteen har lagt vekt på at alle etasjene skal være representert i det nye styret.

Valgkomiteen er svært positiv til de nye kandidatene. De er villige til å ta på seg ansvaret for videreutvikling og ivaretagelse av borettslaget og er motiverte for å jobbe for felleskapet. De nye kandidatene uttrykker et ønske om å bidra med pågangsmot og nye idéer. Valgkomiteen er optimistisk til at de vil kunne bringe borettslaget videre på en konstruktiv måte.

Valgkomiteen ser potensialet i den nye styresammensetningen. Vi har inntrykk av at de nye kandidatene besitter den nødvendige kompetansen, det engasjementet og det ønsket om å skape et positivt og inkluderende miljø i vårt flotte borettslag. Den nye styresammensetningen har en solid bakgrunn med bred kompetanse innen blant annet ledelse, økonomi, prosjektledelse, erfaring fra byggebransjen og erfaring fra tidligere styrearbeid. Dette gir et sterkt grunnlag for videre utvikling og god forvaltning av borettslaget.

Valgkomiteen har stor tillit til at den nye styresammensetningen vil gjøre en fremragende jobb og bidra til videre vekst og utvikling, og anbefaler derfor at de nye kandidatene velges for kommende periode, og ser frem til et konstruktivt og godt samarbeid for å sikre borettslagets fremtidige suksess.

Følgende kandidater foreslås valgt inn i nytt styre sammen med de styremedlemmene som ikke er på valg for i år.

### **Som styreleder for 2 år foreslås:**

Arnstein Hågensen (1.etasje)

### **Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Sondre Tystad (1.etasje)

Sturla Smebye Nilsen (3.etasje)

### **Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Lucilla Giulietti (2.etasje)



Lillian Myklebust (4.etasje)

*Styremedlemmer som ikke er på valg:*

*Luis Soto (4. etasje)*

*Andreas Berggreen (5. etasje)*

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

*Bork Johnsen (stiller til gjenvalg)*

*Zhenina Miteva (stiller til gjenvalg)*

*Navn – behov for ny*

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

*Navn-behov for ny*

*Navn-behov for ny*



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 6172 Selskapsnavn: LUNGEGAARDEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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