# RUGDEVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Energiattest

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Ferdigattest

Basiskart

Tegning

Husordensregler

Oversikt felleskostnader

Innkalling GF 2024

Innkalling GF 2025

Vedtekter 2021

Protokoll GF 2025

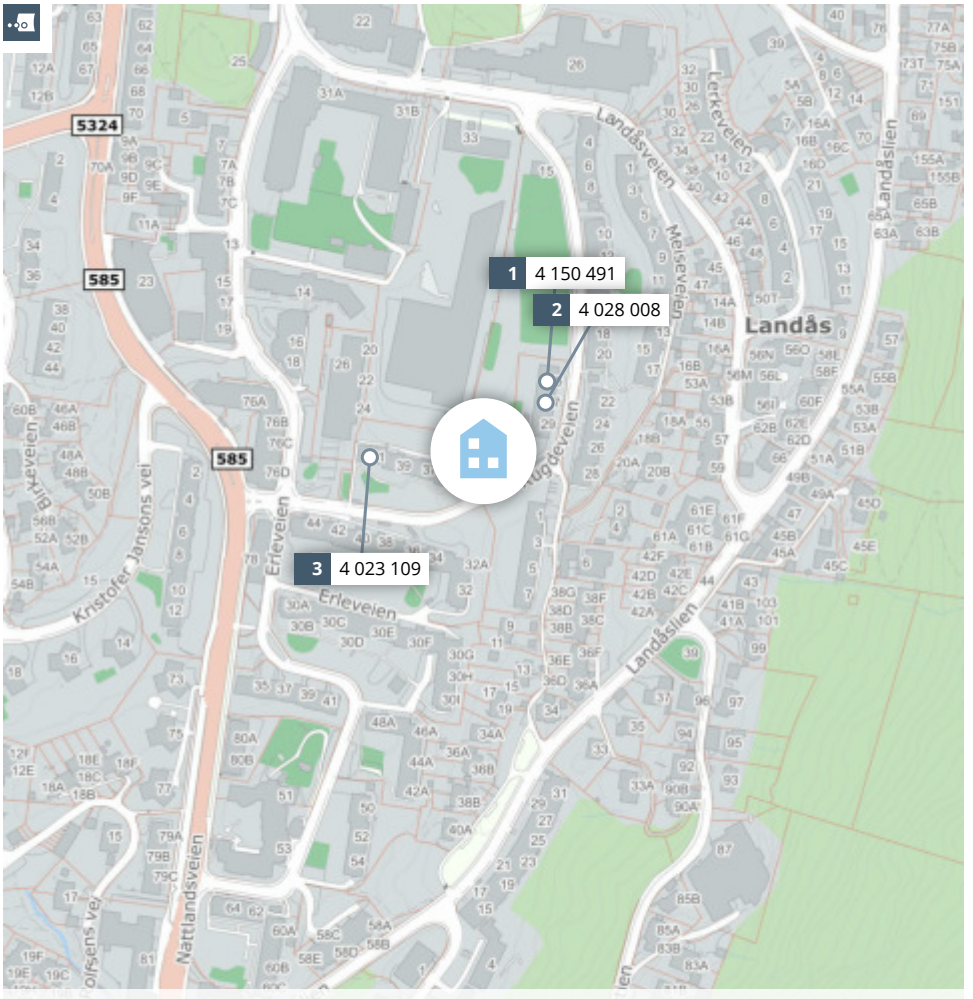
Protokoll GF 2024

Egenerklærings skjema

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# RUGDEVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 08.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: mona larsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Bergen Syd 08.09.2025

# Rugdeveien 33, 5097 BERGEN

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1959

GNR 161 BNR 949 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS RUGDEVEIEN

Verdivurdert til

**3 500 000**

| 124 133 | 3 624 133 | 55 692 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 65 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1959 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 656 |
| Formue | 18 493 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rugdeveien 25<br>67 m² | 1959 | 2. etg | 2 sov | 21.02.2025 | 3 590 000 | **4 030 000** | 120 491 | 4 150 491 | **61 948** |
| 2 | Rugdeveien 27<br>68 m² | 1956 | 1. etg | 2 sov | 07.03.2025 | 3 590 000 | **3 910 000** | 118 008 | 4 028 008 | **59 235** |
| 3 | Rugdeveien 41<br>65 m² | 1956 | 3. etg | 2 sov | 30.05.2025 | 3 290 000 | **3 900 000** | 123 109 | 4 023 109 | **61 894** |

Innhold: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Soverom 2, Kjøkken

Kort fortalt:
•2 store soverom
•Toppetasje
•Attraktiv beliggenhet
•Balkong m sol fra kl. 09-20, midtsommers.
•Ingen dok. avgift.

Beliggenhet:

Rugdeveien 33 ligger attraktivt til på Landås, her har en kort vei til alt en trenger i hverdagen! Nærmeste dagligvarebutikk finner en kun ett par minutter i gange fra boligen - Coop Extra Landås. Landås byr på flotte turmuligheter med kort vei til Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken. For de som foretrekker jogging, er Tveitevannet, som ligger cirka 15 minutter unna leiligheten, et ideelt sted for en løperunde.

Normalverdi fra 3,5-4 millioner eks fellesgjeld.

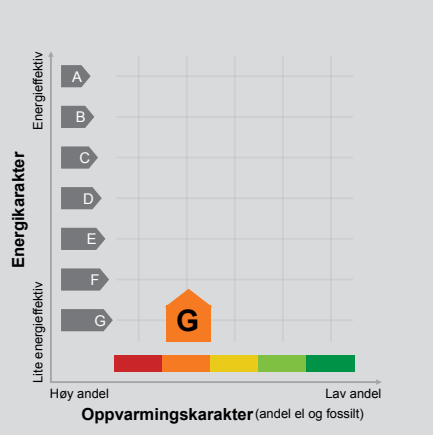
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rugdeveien 33 |
| Postnummer | 5097 |
| Sted | BERGEN |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 161 |
| Bruksnummer | 949 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139750217 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-161533 |
| Dato | 28.08.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Rugdeveien 33 , 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 949

Aksjenummer

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 11.07.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2992 **Referansenummer:** VY4172

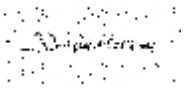
**Foretak:** Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

**Rapportansvarlig**



Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 4.etasjer + kjeller og loft. Adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført i murkonstruksjoner og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater, malt puss og stående kledning med over og underligger.

Takkonstruksjon:
Bygget har en saltak konstruksjon som utvendig er tekket med takstein.

Oppvarming:
Luft til luft varmepumpe i stuen
Peisovn i stuen
Varmekabler på badet

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1959.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959**

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning, malt betong, ferdigmalte mdf plater og flis
Himlinger består av: tak ess og malt betong

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 4 m²
Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak plater i himling med led downlights.
Utstyr: Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

# Beskrivelse av eiendommen

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran i luke på badet
Avløp i plast

Ventilasjon:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder er montert i kjøkkenbenk

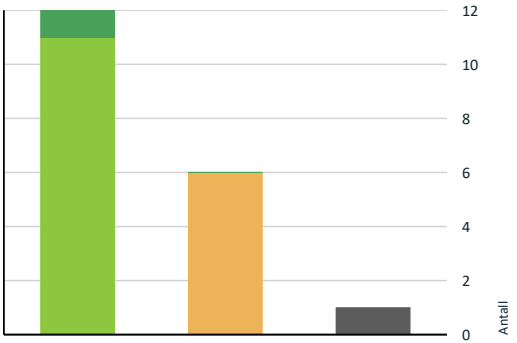
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Iht Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2009
Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer fra 2012

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer.
Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

### TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags glass i pvc karm
Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-30

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8,9 m²

Rekkverkshøyde: 0,98m

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er tildekket.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning, malt betong, ferdigmalte mdf plater og flis

Himlinger består av: tak ess og malt betong

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Areal: 4 m²

Bad/vaskerom  med flis på gulvet, flis på vegger og tak plater i himling med led downlights.

Utstyr: Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Badet er noe eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Riss/sprekker og bom kan indikere på bevegelse/endring i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

Skade på veggflis

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Regelmessig kontroll og oppfølging anbefales for å sikre tidlig oppdagelse og håndtering av eventuelle konstruksjonsmessige endringer. Lokale utbedringer bør vurderes ved behov.



### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

# Tilstandsrapport

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

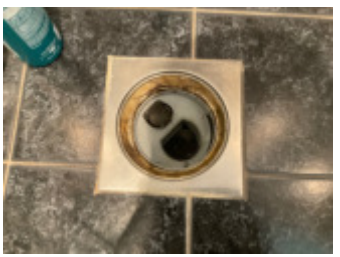
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

### 3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

### 3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk fra kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør i kobber
Stoppekran i luke på badet

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.
Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko



## TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

## TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder er montert i kjøkkenbenk
Fuktsensor med magnetventil ble montert etter takstmannens befaring.



## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: JA, på arbeider utført av Service Elektrikeren As

Deler av det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
   **arbeider utført av Service Elektrikeren As**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.**

    **For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.**

# Tilstandsrapport





## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

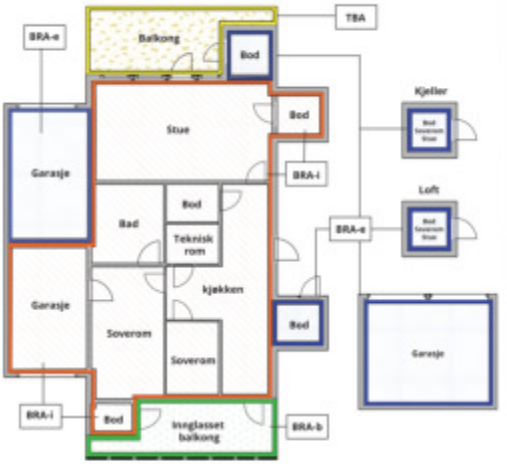
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| 3.etasje | 65 | | | 65 | |
| Loft | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **65** | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod, Bod 2 | |
| 3.etasje | Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Soverom 2, Kjøkken | | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,58m

Entre 3,3 m²
Bad/vaskerom 4 m²
Soverom 11,5 m²
Kjøkken 8,4 m²
Stue 21,2 m²
Soverom 11,8 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
-Boder i kjeller på hhv 3,1 m² og 3,2 m²
-Bod på loft ca 2,4 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Skadet/tett kloakkrør i kjeller. Skiftet og rehabilitert 17.02.2025.
Tertnes Entreprenør AS

Skifte av varmepumpe i februar 2024 ved Bergen Varmepumpeservice.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 65 | 0 |

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.7.2025 | Daniel Henne | Takstingeniør |
| | Fredrik Fosshaug | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 161 | 949 | | 0 | 6995 m² | Iht Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Rugdeveien 33, 5097 BERGEN

**Hjemmelshaver**
Rugdeveien Boliglag As

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Rugdeveien Boliglag AS | 933059510 | | VESTBO BBL. Org nr 946 450 197. E-post post@vestbo.no. Tlf. 55309600 | Fredrik Fosshaug |

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Statens Kartverk | | Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no. | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens
planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer

# NABOLAGSPROFIL

# Erleveien 9D

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Landås skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 31 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Fridalen skole (1-7 kl.)<br>466 elever, 42 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)<br>108 elever, 4 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>129 elever, 8 klasser | 12 min<br>1 km |
| Gimle Oppvekstun (8-10 kl.)<br>581 elever, 44 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Langhaugen videregående skole<br>567 elever, 21 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| NTG Brann Stadion | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Landåstorget<br>Linje 6, 20 | 3 min<br>0.2 km |
| Sletten<br>Linje 1 | 14 min<br>1.2 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 10 min<br>4.6 km |
| Bergen Flesland | 20 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Birken barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Kidsa Erleveien (1-5 år)<br>70 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Sletten barnehage (1-5 år)<br>43 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Landås | 5 min |
| Kiwi Birkeveien | 7 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sletten Shoppingsenter | 13 min |
| Apotek 1 Nattland | 10 min |
| Sletten Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Landåshallen | 4 min |
| Landåsbanen kunstgress | 4 min |
| Feel24 Landås | 2 min |
| MOVA Landås | 14 min |

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

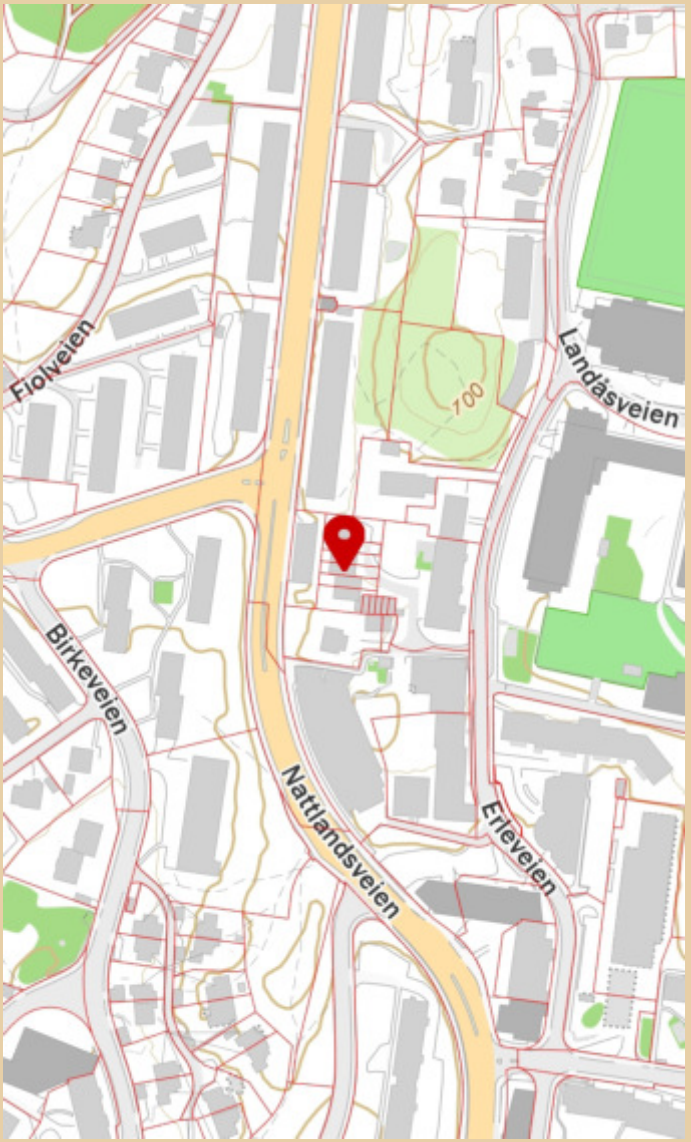
**Støynivået**
Lite støynivå 81/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 77/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

RUGDEVEIEN BOLIGLAG AS
RUGDEVEIEN 25-41
5030 LANDÅS

Arkiv 5210
Deres søknad av 14.07.92 Vår ref. Snr 921369 Bergen, den 6.10.1993

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:RUGDEVEIEN 25-41 Eiendom: 0-0161-0949

Byggherre :RUGDEVEIEN BOLIGLAG AS Adr.: RUGDEVEIEN 25-41

Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:

Arbeidets art: FASADEEND./ALTAN Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 17.07.92
Byggetillatelse gitt.....: 25.11.92

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

# Ferdigattest

for eiendommen nr. Rugdeveien 31-33.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31. mai 1954 fra ~~hr~~. Vestbo v/ ark. Aage Blich approberte byggeforetagende:

3-etasjes murbygning

er lovlig. Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

| | komf. | ovner | | komf. | ovner |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | | 4de etg. | | |
| 1ste etg. | – | 4 | 5te „ | – | – |
| 2den „ | – | 4 | 6te „ | – | – |
| 3dje „ | – | 4 | Dessuten | Elektr. vask. 2 stk. w.c.er. | |
| | | | | 12 stk. komb. bad og w.c.er. | |

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 29. aug. 1957.

J. H.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 3/9- 1957

F. Ebr. Mohn
bygningssjef.

sendes arkt. Blich
19/1-59.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

./.

Forbehold: Ved ~~xxxxxxxxx~~ eventuell inntredende alarmtilstand støpes lysåpninger i tilfluktsrom igjen.

# BASISKART

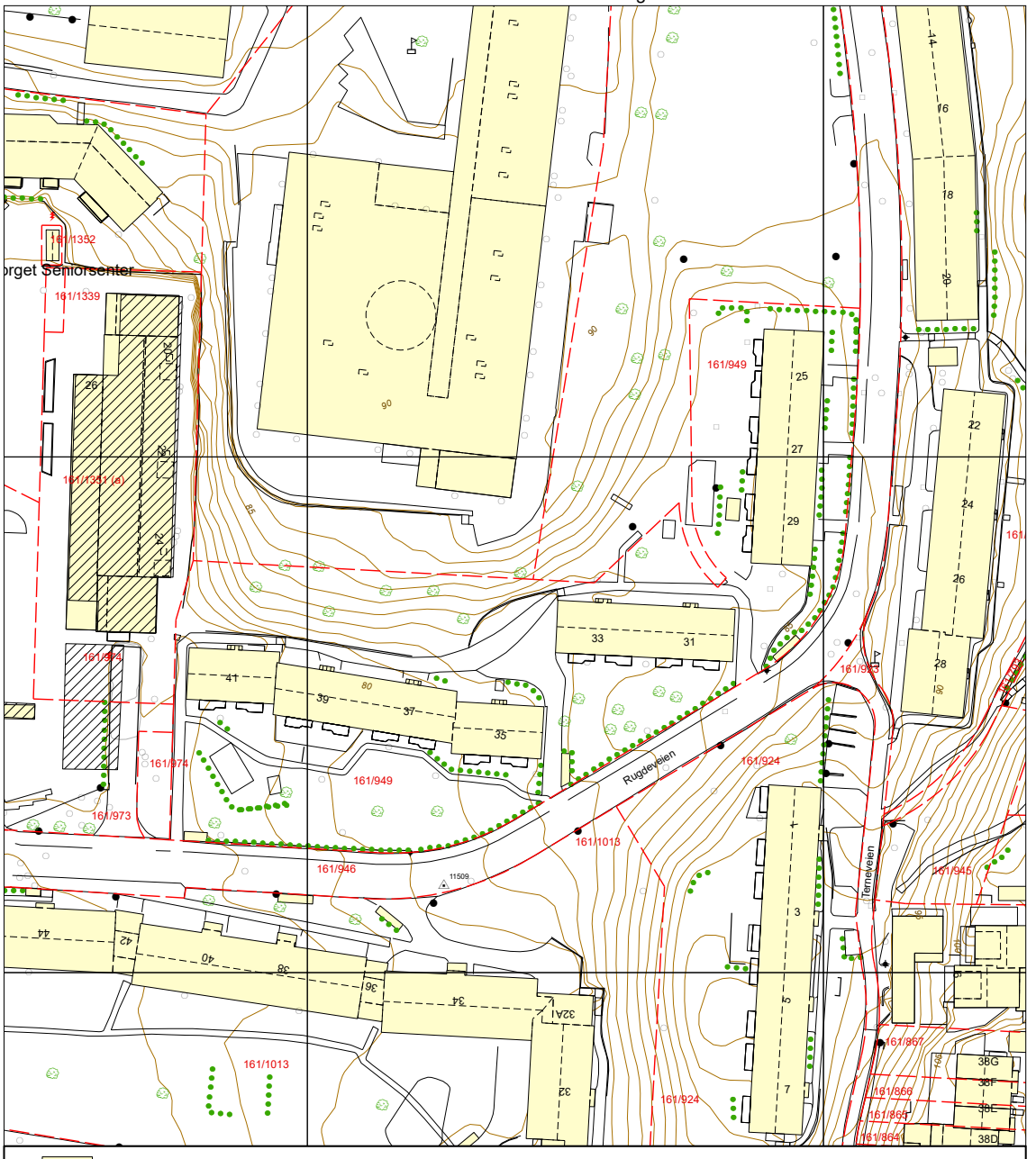
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

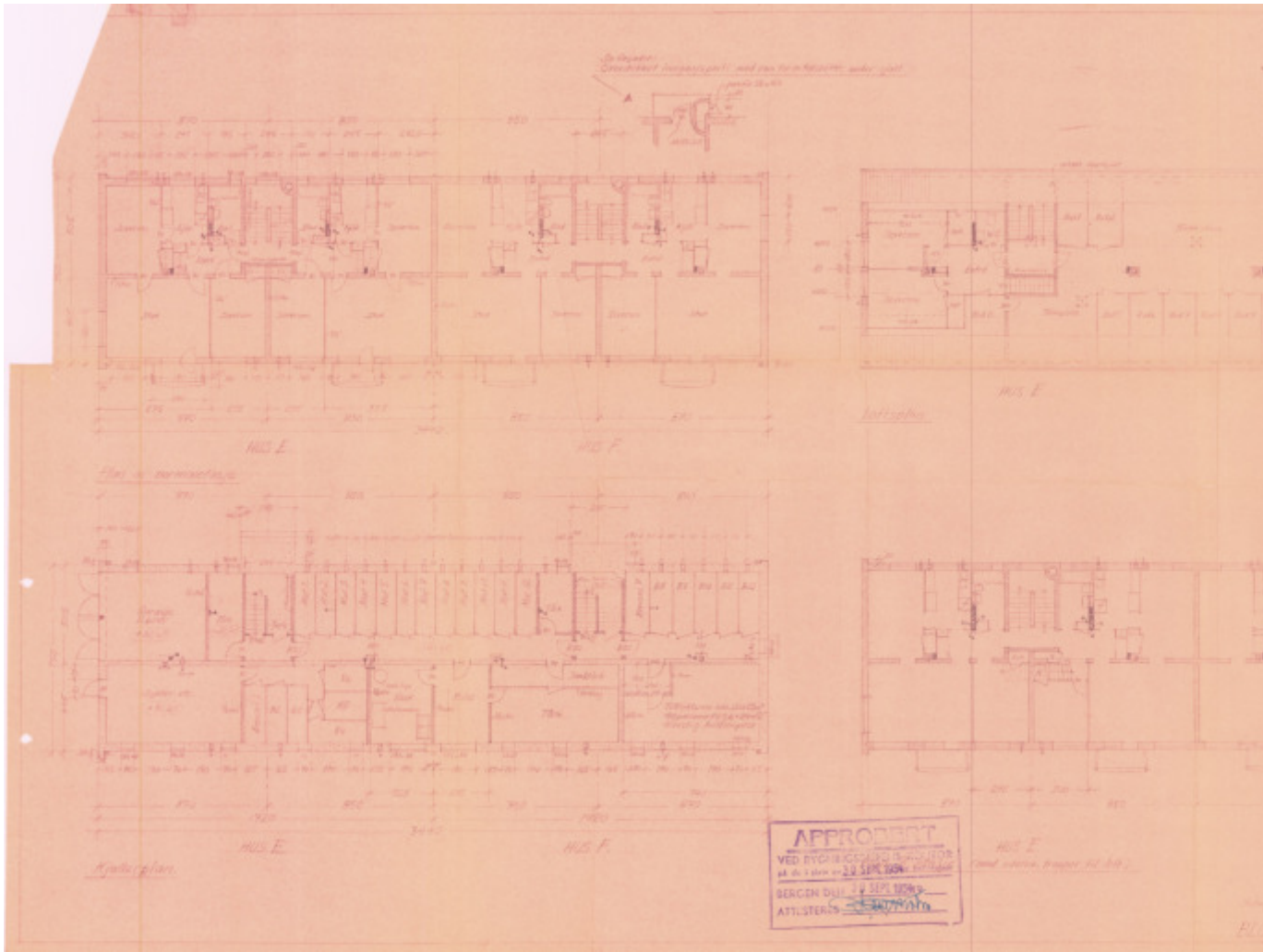
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 30.06.2025

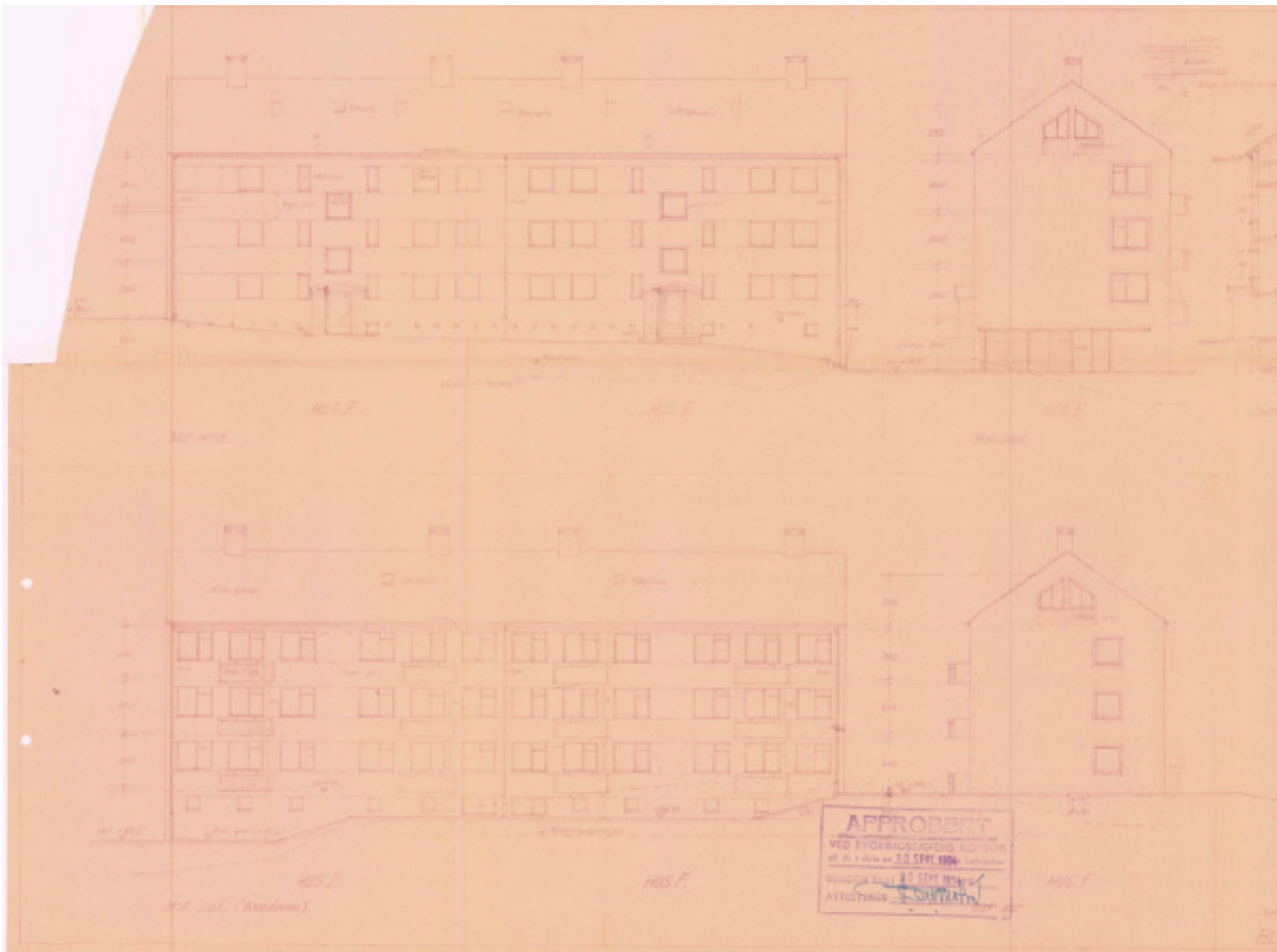
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/949/0/0
Adresse: Rugdeveien 25

N



TEGNING


APPROBERT


APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNETS KONTOR
23 SEPT 1954
ATTESTERES

# HUSORDENSREGLER

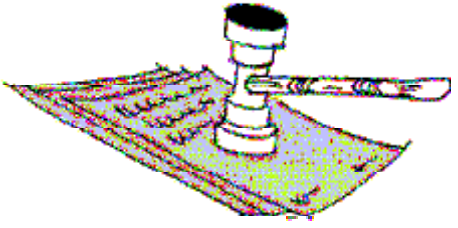
VESTBO

*for bedre bomiljø*

# HUSORDENSREGLER

**FOR**

## RUGDEVEIEN BOLIGLAG A/S



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareale, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i aksjelaget.

Aksjonærene er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.



## 1. Alminnelige ordensregler

Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge gjeldende ordensregler. Det må påsees at alt husarbeid som forekommer i egen leilighet og i fellesrommene utføres til de tider på dagen som må ansees for å være vanlig arbeidstid. Det er i medlemmenes egen interesse ikke å sjenere de øvrige medlemmer ved å foreta vedhogging, rulling o.l. i utide.

## 2. Boligen og boområdet



Etter kl.22.00 skal gatedørene være stengt. De som kommer inn etter den tid, skal låse etter seg og slukke gang- og loftslyset. Kjeller- og loftsdører skal alltid være stengt. Enhver plikter å låse disse dørene etter benyttelse. Bruk av radio eller musisering må avpasses slik at det ikke sjenerer øvrige medlemmer. Etter kl.23.00 skal det være ro i huset, selskapsaftner unntatt. Dog skal i sistnevnte tilfelle beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Sang- og musikk-undervisning er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som kan sjeneres herav.



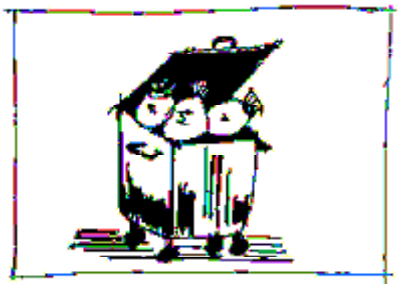
## 3. Dyrehold

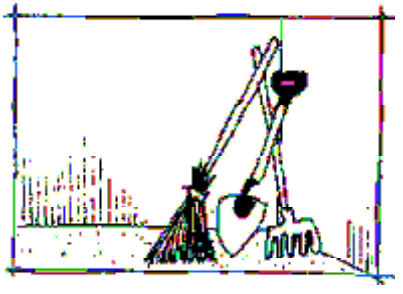
Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i aksjelaget. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

## 4. Boss

Alt boss og avfall skal legges i

beholdere som tilfredsstiller Helserådets forskrifter. Beholderne, som skal være tette og forsynt med falsete lokk, anskaffes av medlemmene og plasseres på et anvist sted. Bosspannene skal av medlemmene bringes fram til tømming hver bossdag og settes tilbake i huset snarest mulig etter tømming. Medlemmene er ansvarlige for at ikke bosspannene fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset. Alle bosspann skal være merket med forbokstaver og husnummer. I bebyggelser hvor der er bossjakt skal alt boss som kastes i sjakten være forsvarlig innpakket.



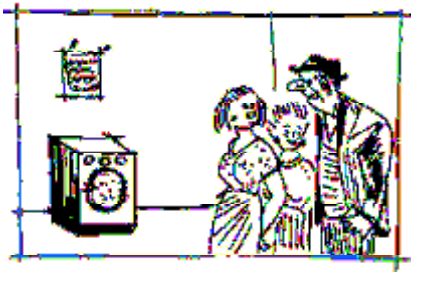


## 5. Renhold

Hageganger, ganger og trapper, samt fellesrom skal til enhver tid holdes ryddige. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting såsom barnevogner, sykler, ski etc. Disse ting må, hvis de ikke plasseres i boligen selv eller tilstøtende utrom, settes på de steder som er særskilt beregnet hertil. Hovedrengjøring av trappeganger, loft og kjeller skal foretaes minst en gang i året og utføres til den tid og på den måte styret måtte bestemme. Medlemmene har plikt til, i tur og orden som nærmere fastsettes, å foreta kosting og snømåking av hagegang fra gatedør til gaten. Når det ikke er snø, skal istedenfor hagegang kostes og rengjøres. Snøen må skuffes vekk og avløpsrenner må holdes åpne så vann ikke trenger inn i mur eller kjeller. Klipping av plener kan pålegges i forbindelse med foranstående arbeid. Medlemmene er pliktige til å delta

i dugnadsarbeider. Kommer det utøy i boligen er medlemmene pliktige til uoppholdelig å meddele dette til styret og i tilfelle det er innen boligene, selv sørge for utrydding. Oppstår det lekkasje, soppdannelser etc. er de medlemmene som oppdager det likeledes pliktige til straks å melde fra. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Medlemmene er pliktige til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydding av rotter.

## 6. Vaskerier og tørkeplasser



Lufting av boligene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp e.l. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere etc. på altaner, i vindu eller i oppganger. All sådan banking skal foregå utendørs på anvist sted. Husets fellesrom såsom vaskekjeller, tørkeloft, tørkeplass, rulle- og strykebord brukes av medlemmene i tur og orden etter nærmere instruks. Etter hver gangs bruk skal fellesrommene ryddes og rengjøres av den som har brukt rommene. På loftet må det ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til klestørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder o.l. Utetørk er ikke tillatt på søndager og helligdager. Synlig tørking på altaner må ikke foretaes. Sjenerende lufting av sengetøy må unngåes.

## 7. Leiekontrakten

Hvis medlemmene forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensregler, eller etter de instrukser som blir utferdiget i henhold hertil, kan arbeidet utføres når som helst for vedkommendes regning av datterlaget, som da i tilfelle det er flere medlemmer som forsømmer sin plikt, fordeler utgiftene mellom dem etter beste skønn. Hvis noe medlem gjentatte ganger forsømmer sine plikter, kan dette ansees som vesentlig brudd på leieavtalen, hvoretter han/hun kan oppsies i h.h.t. §13 i leiekontrakten.



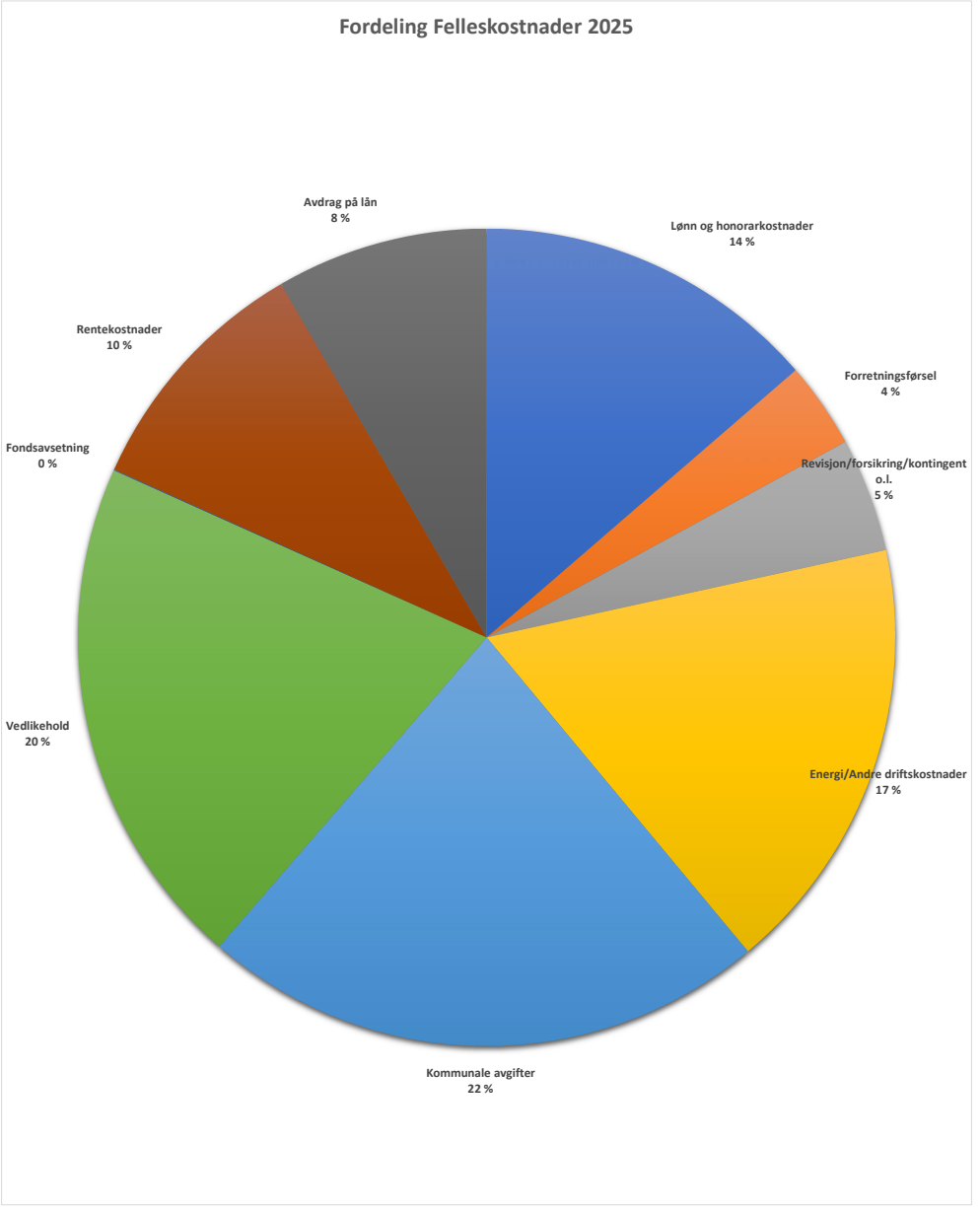
## 8. Andre bestemmelser:

Fellesrommene må ikke nyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Det er forbudt å oppsette skjemmende brevkasser, skilt og markiser i skrikende farger. Nærmere vedtak herom kan treffes. Hvis det knuses vindusruter i boligene må disse straks innsettes av boligens innehaver uansett hvem som er årsaken til det. Hvis knusingen skyldes et hendelig uhell, må det straks meldes fra til styret.

# OVERSIKT FELLESKOSTNADER

## 17 - Rugdeveien Boliglag AS

**Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett**



# INNKALLING GF 2024

# Innkalling til ordinær generalforsamling for Rugdeveien Boliglag AS

Aksjonærene i Rugdeveien Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 14.05.2024 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landås seniorsenter, Erleveien 16..

## Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Status fremmøtte
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Val av styremedlem
- 5.2 Val av varamedlemmer
- 5.3 Val av valkomite
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Val av delegater til Vestbo si generalforsamling

Generalforsamlingea kan ikkje gjera vedtak i andre saker enn dei som står i innkallinga, med mindre alle aksjonærane i selskapet samtykkjer, jfr ASL §5-14 (1).

22.04.2024
Styret

Vedlegg: Årsmelding, årsrekneskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2023

Årsmeldinga for 2023 er skriven av styret og lagt ved innkallinga.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldinga vart teken til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsrekneskapet for 2023 og revisjonsberetning er lagt ved innkallinga.

**Forslag til vedtak:** Årsrekneskapet for 2023 vert godkjent og revisor si beretning vert teken til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret vert fastsett for føregåande periode, som ein samla sum til deling mellom styret sine medlemmer.

Det er føreslege 5,2% auke. Det er det same som resultatet etter lønsoppgjeret.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret vert sett til kr.197 660,-

Styreleiar får dekka utgifter til digital kommunikasjon på kr. 900,- pr. månad.

## 5. Valg

### 5.1 Val av styremedlem

Styremedlem Arild Gaska er på val.

**Forslag til vedtak:** Fylgjande er kandidatar til styremedlem:

Leo Vetaas, nr.25

Sigrid Lillefosse, nr.27

### 5.2 Val av varamedlemmer

Varamedlemmene er på val kvart år:

**Forslag til vedtak:** Fylgjande stiller til val som varamedlemmer:

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier, nr.33

Sigrid Lillefosse, nr. 27

Leo Vetaas, nr.25

### 5.3 Val av valkomite

Valkomiteen er på val kvart år.

**Forslag til vedtak:** Fylgjane stiller som valkomite:

Lillan Mo Andreassen, nr.33

Anita Shepherd, nr.33

## 6. Val av delegater til Vestbo si generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

**Forslag til vedtak:** Delegat: Arvid Sandvik

Varadelegat: Arild Gaska

# Årsberetning 2023 for Rugdeveien Boliglag AS

## Verksemda si art og lokalisering

Rugdeveien Boliglag AS er eit boligaksjeselskap som har til føremål å skaffa aksjeeigarane bruksrett til eigen bustad i selskapet sin eigedom (burett) og å driva verksemd som står i samanheng med denne.

Selskapet ligg i Bergen kommune og har adresse Rugdeveien 25 - 41, 5097 BERGEN

## Styret sitt arbeid

Styret har hatt 13 møter i 2023 . Styret har gjort 5 vedtak som er protokollerte. Styret har hatt jamneleg kontakt om saker i bustadlaget

Styret har hatt eit informasjonsmøte med alle varamedlemmene til styret.

Styret sine viktigaste arbeidsoppgåver i perioden har vore:
Styret har arbeid med det kontinuerlege vedlikehaldet. Det er gjort mykje murar og malingsarbeid på grunn av fukt som trengjer inn i ytterveggane gjennom sprikker i malinga. Det har vore mange leilegheiter som har hatt problem med utette balkongdørar og vindauger Styret har brukt Vestbo Drift til å arbeidet med å gjera dei tette. Styret har arbeid med brannvern. Det har vore branntilsyn i alle blokkene i leilegheitene. Alle brannslukkingsapparat er skifta ut med nye. Før nyttår vart det delt ut sikkerheitspose til alle leilegheitene med batteri til røykvarslar og informasjon. Det har og vore arbeid med kompensasjon for ulemper ved bygging av Erleveien 20 frå Vestbo BBL. Den Grøne Veggen vart fylt med planter hausten 2023 Det er oppretta ny avtale med BergenFiber /Altibox.

Vaskeria: alle myntautomatane er fjerna og det er tidsbrytar på tørkeviftene. Det er montert ny tørketrommel i vaskeriet i nr.25

Fylgjande informasjon har vore gitt til bebuarane i portalen/Vestbo BBL og på oppslagstavlene:

- Bosskonteinarar i april og november. - Ledige parkeringsplassar til leige i Erleveien 20.

- Melding om digital generalforsamling.
- Melding om branntilsyn
- Melding om utskifting av gamle brannslokkingsapparat og utdeling av nye. - -
Fyringsforbod og oppheving av fyringsforbod i blokk A.

- Skjeggkre- melding om innlevering av feller.
- Endring av fellesutgiftene og generell informasjon i juli og november

Styret har planar om å få gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver.
Det vil vera rett å halda fram med det kontinuerlege vedlikehaldsarbeidet. Prosjektet med å skifta takstein, renner og rehabilitera skorsteinane i tillegg til å etterisolera fasadane. Styret arbeidar med energikartlegging og søkjer Enova om tilskot til arbeidet med kartlegging av klimatiltak. Det skal plantast og ordnast i området ved nr.33 og ved nr.41. Det skal gjerast som ein del av kompensasjonsavtalen med Vestbo BBL.

## Vedlikehald og påkostingar

Styret har fått gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver:

Fast avtale om plenklypping og stell av uteareala. Anleggsgartnermester Wikholm A.S. 328 955 kr. Av dette er omlag 100 000 kr rehabilitering og planting i Den Grøne Veggen som vi ventar på refusjon frå Vestbo BBL etter avtalen om kompensasjon.

Fast avtale om trappevask og nedskuring: Vestbodrift A.S. 196 560 kr
Snømåking og strøing: Vestbo Drift 117 696 kr
Leige og skifte av matter i inngangane: Elis Norge A.S. 45 591 kr.
Leige og tømming av konteinarar. Leknes Conteinersevice A.S. 28 721 kr
Skadedyrkontroll og hindring: Cytox 12 659kr.
Ymse vedlikehaldsarbeid: reparasjon etter fukt i leilegheiter, utette balkongdørar og vindauger og anna.
Vestbo Drift A.S. 85 602 kr.

Det er planlagt å få gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver og nyinvesteringar:

Setja i gang TAK-prosjektet med rehabilitering av tak, vegger, renner. skorsteinar m.m.
Montering av solcellepanel på dei taka som det høver.
Få laga sykkelgarasje ved nr.39 med plantetak.
Setja opp fleire sykkelskur og sykkelparkerinsstativ ute.
Planta fleire bærbuskar og frukttrær.
Få utført kompensasjon for ulempene og skadene ved bygging av Erleveien 20. m.a.
Rehabilitering av Den Grøne Veggen,

Det er ført timelister for vaktmeisterarbeid for fylgjande arbeid som er gjort:

Vask av restavfallskonteinarane etter tømming kvar torsdag og papiravfallskonteinarane ein tysdag i månaden. Låst opp dørar for skifte av matter. Fjerning av lauv frå plenar, gangvegar, inngangar, kjellarnedgangar og fortau. Kosting av fortau, gangvegar og parkeringsplassane. Spyling av inngangsparti, trapper og kjellarnedgangar. Reparasjonar av vaskemaskinar og tørketromlar i vaskekjellarane. Vask av vindauger i oppgangane og kjellarane. Fjerning av sot i skorsteinane etter feiarane har feia. Høgtrykkspylt, pussa og olja benker og bord på leikeplassane. Arbeid med å fjerna skadedyr - daue rotter og fuglar. Fjerna og kutta opp greiner og kvistar i kvistkuttar etter beskjering av Asaltrea ved nr.33. Hjelp til eldre bebuarar med ymse oppgåver.
Reinska og sjekka rister for å hindra flaum når det var meldt om store mengder nedbør.
Hjelpt bebuarar med ulike praktiske gjeremål. Køyrt maling og farleg avfall til miljøstasjon. Kjøpt inn planter og diverse utstyr. Det er og brukt mange timar i samband med konteinarar i april og november. Mange av dei som flyttar set igjen møblar, kvitevarer
og anna i fellesromma. Det vert kasta i konteinarane.

Økonomi
Økonomien til boliglaget er god. Rekneskapen pr.31.12.2023 syner eit overskot på kr.630 411 mot eit budsjettert overskot på kr.382 084. Fråviket skuldast at diftskostnadane er over budsjettert og vedlikehald er under det budsjetterte. Disponible midlar pr.31.12.2023 kr.1 207 472. Det er ei auke i disponible midlar frå 01.01.2023 med kr.249 990

Bygningsmassen til bustadlaget og eigedommane er gode i høve til alderen.
Det ytre og indre bustadmiljøet er bra.

## Internkontroll

Kontroll av leikeapparat, leikeplassane og uteområda ellers står Anleggsgartnermester Wikholm A.S. for ved eit eksternt firma. Styret kontrollerer brannslokkingsapparata i fellesromma.
Bebuarane kontrollerer sjølv brannslokkingsapparata i leilegheitene, elektrisk anlegg, røyropplegg i våtrom og brannstigar. Styret arbeidar med å utvikla gode rutinar for internkontroll.

## Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglaget sin forretningsførar er Vestbo BBL

Boliglaget sin revisor er Ernst & Young AS
Boliglaget sitt forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Boliglaget har teikna følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eigedomsmassen på 284 157 075 kr.
Boliglaget sin eigendel ved skade er kr 10 000,-. Skader årsaka av bebuar/aksjonær, må bebuar/aksjonær sjøl dekka eigendelen. Innbo og lausøyre må forsikrast av kva einskild bebuar/aksjonær.

Det er siste år registrert 2 skadesaker
Den eine skuldast røyk og sotnedslag i ei leilegheit på grunn av gamle skorsteinar. Den andre skuldast vassleidning som ikkje var skikkeleg stengd ved oppussingsarbeid og som førte til vasskader på noboleilegheita. Det er sett fram regresskrav til firmaet som var årsak til lekkasjen.

Melding om skadesaker må rettast til Vestbo BBL

## Styresamansetning/andre tillitsvalde

Styret har sidan ordinær generalforsamling tysdag 09.05.2023 vore:

Styreleiar Arvid Sandvik, nr. 33 .Vald for 2 år i 2023.
Styremedlem, Arild Gaska, nr.35. Vald for 2 år i 2022.
Styremedlem, Marius Raknes Svendsen, nr.31. Vald for 2 år i 2023

Varamedlem, Janne Helen Leknessund, nr. 37.
Varamedlem, Jørgen Engen Napstad, nr. 39
Varamedlem, Maren Steine, nr.37

Valkomite: Lillan Mo Andreassen, nr.33. Anita Shepherd, nr.33.

Styremedlem Arild Gaska er på val.

Varamedlemmene og valkomiteen er på val kvart år.

## Bustadsal/Bruksoverlating

Det er i 2023 selt 7 leilegheiter i bustadlaget - alle treroms.

Gjennomsnittsprisen for dei selde leilegheitene er 3 250 000 kr. Det er 9% auke i høve til året før.

To leilegheiter er framleigd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2024

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 2 891 280 | 2 731 344 | 2 891 280 | 3 044 412 |
| Andre inntekter | 7 | 1 473 686 | 1 412 838 | 1 453 296 | 1 399 440 |
| SUM INNTEKTER | | 4 364 966 | 4 144 182 | 4 344 576 | 4 443 852 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 346 558 | 338 099 | 356 000 | 356 000 |
| Styrehonorar | 8 | 187 900 | 178 602 | 178 602 | 187 900 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 75 978 | 74 360 | 75 379 | 76 690 |
| Forretningsførsel | | 141 912 | 136 368 | 141 909 | 148 570 |
| Kontingent BBL | | 20 400 | 20 400 | 20 400 | 20 400 |
| Andre honorarer | | 0 | 0 | 0 | 8 500 |
| Revisjon | | 9 000 | 8 500 | 9 000 | 9 500 |
| Forsikringspremier | | 119 056 | 105 778 | 116 400 | 125 247 |
| Energikostnader | | 107 402 | 121 634 | 130 400 | 107 100 |
| Kommunale avgifter | | 904 689 | 843 339 | 877 834 | 956 468 |
| Andre driftskostnader | 9 | 938 899 | 819 246 | 757 133 | 716 437 |
| Vedlikehold | 10 | 497 250 | 453 718 | 891 960 | 887 960 |
| SUM KOSTNADER | | 3 349 044 | 3 100 044 | 3 555 017 | 3 600 772 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 015 923 | 1 044 138 | 789 559 | 843 080 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 16 258 | 4 283 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 401 770 | 230 021 | 407 475 | 474 299 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -385 512 | -225 738 | -407 475 | -474 299 |
| ÅRSRESULTAT | 1, 4 | 630 411 | 818 401 | 382 084 | 368 781 |
| Overføringer og disponeringer | | 630 411 | 818 401 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 5 244 389 | 5 244 389 |
| Andre driftsmidler | 2 | 66 270 | 66 270 |
| Sum anleggsmidler | | 5 310 658 | 5 310 658 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Vestbo Finans AS i mellomregning | | 1 371 341 | 1 172 331 |
| Andre fordringer | | 0 | 16 568 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Sum omløpsmidler | | 1 371 341 | 1 188 899 |
| SUM EIENDELER | | 6 681 999 | 6 499 557 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL: | | | |
| Aksjekapital | 4 | 100 205 | 100 205 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 205 | 100 205 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 4 | -2 973 912 | -3 604 322 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 973 912 | -3 604 322 |
| Sum egenkapital | 4 | -2 873 707 | -3 504 117 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Husbanken | 5, 6 | 1 989 533 | 2 165 612 |
| Pant-og gjeldsbrev I³ n | 5, 6 | 6 886 324 | 7 090 665 |
| Borettsinnskudd | 6 | 515 980 | 515 980 |
| Sum langsiktig gjeld: | | 9 391 837 | 9 772 257 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandŋrgjeld | | 88 624 | 161 467 |
| Skyldig off. myndigheter | | 31 886 | 27 651 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 43 358 | 42 300 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 163 868 | 231 417 |
| Sum gjeld: | | 9 555 705 | 10 003 675 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 681 999 | 6 499 557 |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfŋrerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfŋrer

Sted:_____, dato:_____

| Arvid Sandvik | Marius Raknes Svendsen | Arild Gaska |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsfŋres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.23 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 957 482 | 642 961 |
| | | |
| B. Endring disponible midler | | |
| ¡ rsresultat (se resultatregnskap) | 630 411 | 818 401 |
| Endring ved kjŋp/salg av anl.middel | 0 | -66 270 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -380 421 | -437 610 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 249 990 | 314 521 |
| | | |
| C. Disponible midler | 1 207 472 | 957 482 |
| | | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 1 371 341 | 1 172 331 |
| Kortsiktige fordringer | 0 | 16 568 |
| Omlŋpsmidler | 1 371 341 | 1 188 899 |
| Kortsiktig gjeld | -163 868 | -231 417 |
| Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 1 207 472 | 957 482 |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Zaptec Pro elbillader | Eiendom oppr. byggekost 1956 | Brannstiger | Bossbod | Sykkelskur |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 66 270 | 4 796 100 | 289 773 | 71 852 | 86 664 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 66 270 | 4 796 100 | 289 773 | 71 852 | 86 664 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfŋrt verdi pr.31.12: | 66 270 | 4 796 100 | 289 773 | 71 852 | 86 664 |
| Anskaffelses³r : | 2022 | 1956 | 2009 | 2012 | 2016 |
| Antatt levetid i ³r : | | | | | |

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt som oppveier verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Balansefŋrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjŋr

| | Regnskap 2023 |
|---|---|
| 1120 Bygningsmessige anlegg | 5 244 389 |
| Sum | 5 244 389 |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2023 | ¡ rets resultat | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Endring av egenkapital i ³ r | | | |
| Innskutt egenkapital | 100 205 | 0 | 100 205 |
| Annen egenkapital | -3 604 322 | 630 411 | -2 973 912 |
| Sum egenkapital 31.12. | -3 504 117 | 630 411 | -2 873 707 |

¡ rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nŋdvendig ³ ŋke egenkapitalen.
Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB BANK ASA | Husbanken |
|---|---|---|
| L³ nenummer: | 12126278924 | 13540354-1 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2013 | 2003 |
| Rentesats: | 5.60 % | 3.854 % |
| Betingelser: | Flytende | Flytende |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2043 | 30.06.2033 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 9 283 135 | 5 000 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 7 090 665 | 2 165 612 |
| Avdrag i perioden: | 204 342 | 176 079 |
| L³ nesaldo 31.12: | 6 886 324 | 1 989 533 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 5 783 208 | 1 047 233 |

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjŋr

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 2240 Husbankl³ n | 1 989 533 | 2 165 612 |
| 2230 Andre pantel³ n | 6 886 324 | 7 090 665 |
| 2250 Borettsinnskudd | 515 980 | 515 980 |
| Sum | 9 391 837 | 9 772 257 |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 3815 Dugnad | 163 200 | 163 200 |
| 3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 444 720 | 428 400 |
| 3817 Renhold | 163 200 | 122 400 |
| 3820 Innkreving strŋm | 4 070 | 342 |
| 3849 Diverse leieinntekter | 698 496 | 698 496 |
| Sum | 1 473 686 | 1 412 838 |

Konto 3820 gjelder el-billading

## Note 8 - Lŋnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 5000 Lŋnn ansatte | 303 200 | 295 800 |
| 5020 Feriepenger | 43 358 | 42 299 |
| 5310 Styrehonorar | 187 900 | 178 602 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 69 864 | 68 395 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lŋpt ferielŋnn | 6 113 | 5 964 |
| Sum | 610 435 | 591 061 |

Selskapet har hatt 1 ansatt gjennom ³ ret, p³ ca 30%.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 6270 Vaskeri | 25 648 | 17 380 |
| 6360 Renhold sanitŊrartikler | 45 591 | 41 318 |
| 6361 Fellesvask | 7 435 | 18 417 |
| 6391 Snŋm³ king strŋing | 117 696 | 69 382 |
| 6392 Containerleie / trŋmming | 28 721 | 39 532 |
| 6551 Nŋkler, l³ ser o.l | 7 505 | 2 060 |
| 6610 Leie vaktmester | 196 560 | 200 197 |
| 6617 Alarmer og brannvern | 53 534 | 0 |
| 6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse | 12 659 | 12 056 |
| 6900 Telekommunikasjon | 5 100 | 9 648 |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 434 104 | 407 184 |
| 7520 Sikringsfond | 4 345 | 2 072 |
| Sum | 938 899 | 819 246 |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold | 0 | 55 425 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 15 375 | 6 329 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 4 560 | 9 121 |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 328 955 | 300 768 |
| 6607 Vedlikehold boder/garasjer | 15 529 | 8 625 |
| 6618 Fri dugnadsutbetaling | 15 000 | 9 000 |
| 6630 Egenandel forsikring | 15 000 | 0 |
| 6641 Malerarbeid | 17 229 | 0 |
| 6645 Vedlikehold vinduer/dører | 0 | 11 603 |
| 6690 Vedlikehold og diverse | 85 602 | 52 848 |
| Sum | 497 250 | 453 718 |

## Andre opplysninger

| Innkrevde felleskostnader består av: | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3800 Innkrevde felleskostnader | 2 826 480 | 2 666 544 |
| 3804 Leie garasjer | 36 000 | 36 000 |
| 3812 Leie parkering | 28 800 | 28 800 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 891 280 | 2 731 344 |

Resultat og balanse med noter for Rugdeveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rugdeveien Boliglag AS**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Arvid Sandvik (sign.) | 26.03.2024 |
| Styremedlem | Arild Gaska (sign.) | 15.03.2024 |
| Styremedlem | Marius Raknes Svendsen (sign.) | 26.03.2024 |

**For Vestbo BBL**

| | | |
|---|---|---|
| | Tone Lilletvedt (sign.) | 31.03.2024 |

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Boliglag AS

## Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapets eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6DT-8HO7C-V5VAI-MOK5V-W72EH-HHN4E

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 10. april 2024
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6DT-8HO7C-V5VAI-MOK5V-W72EH-HHN4E



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 85.165.xxx.xxx*
*2024-04-10 18:30:06 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7W6DT-8HO7C-V5VAI-MOK5V-W72EH-HHN4E*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# Fullmakt

**Aksjonær** **_____ (navn)**

**_____ (adresse),**

**Leilighet nr: _____ Aksjenr: _____**

**gir herved** **_____ (navn)**

**fullmakt til å møte på generalforsamling i _____ Boliglag AS.**

**Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.**

**Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.**
**Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.**

**Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.**

**Sted: _____ Dato: _____**

**_____**

**signatur**

# INNKALLING GF 2025

# Innkalling til
# Generalforsamling
# Rugdeveien Boliglag AS



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Rugdeveien Boliglag AS

Aksjonærene i Rugdeveien Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 15.05.2025 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landåstorget seniorsenter. Erleveien 16.

## Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleiar
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsmeldig 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjersle til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleiar
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Val av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valet
- 5.5 Valg av valkomite
- 5.6 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Kutte ned på eple/plommetre
- 7.2 Informasjon om rehabiliteringsprosjekt TAK ved Mats Tranøy

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

13.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## 2. Årsmeldig 2024

Årsmeldinga for 2024 er skriven av styret og lagt ved innkallinga

**Forslag til vedtak:** Årsmeldinga vert teken til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsrekneskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallinga.

**Forslag til vedtak:** Årsrekneskapet for 2024 vert godkjent. Revisor si beretning vert teken til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjersle til styret

Styrehonoraret vert fastsett for føregående periode, som ein samla sum til deling mellom styret sine medlemmer.

Det er føreslege 5,2 % auke. Det er det same som resultatet etter lønsoppgjeret.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret vert sett til kr. 208 000,-

Styreleiar får dekka utgifter til digital kommunikasjon på kr.950,- pr. månad

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleiar

Styreleiar Arvid Sandvik er på val for to år.

**Forslag til vedtak:** Arvid Sandvik vert vald til styreleiar for 2 år.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Marius Raknes Svendsen er på val for to år.

Styremedlem Sigrid Lillefosse er på val for eit år sidan ho flyttar.

**Forslag til vedtak:** Marius Raknes Svendsen ,nr. 31, vert vald som styremedlem for 2 år.

Solrun S. Baldursdottir nr.29, vert vald som styremedlem for 1 år.

### 5.3 Val av varamedlemmer

Varamedlemmer er på val kvart år.

**Forslag til vedtak:** Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier, nr.33

Yulia Hathaway, nr.29.

vert vald som varamedlemmer

### 5.5 Valg av valkomite

Valkomiteen er på val kvart år

**Forslag til vedtak:** Fylgjande stiller som valkomite:

Lillan Mo Andressen, nr.33

Anita Shepherd, nr.33

### 5.6 Valg av valgkomité

## 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

**Forslag til vedtak:** Delegat: Arvid Sandvik

Varadelegat: Marius Raknes Svendsen

## 7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle

### 7.1 Kutte ned på eple/plommetre

Ønsker å få klippet ned en del på det store epletre/plommetreet som står på plenen utenfor 31.

**Forslag til vedtak:** Trimme treet godt tilbake

**Styrets innstilling:** Bustadlaget har avtale med Anleggsgartnermester Wikhpolm A.S. om skjøtsel av uteområdet med trær, fruktrær, buskar, bærbuskar m.m. Beskjæring av frukttrær må skje utanom vekstsesongen - om hausten/vinteren. Styret har kvart år synfaring med ansvarleg gartnar frå Anleggsgartnermester Wikholm A.S.om nyplanting, skjøtsel av eksisterande planter, Den Grøne Veggen og beskjæring av trær og buskar. Styret vil hausten 2025 avtala med ansvarleg gartnar frå Anleggsgarntmester Wikholm A.S. om naudsynt beskjæring plommetrea på ein forsvarleg måte.

Dette er ikkje ei sak til vedtak på ei generalforsamling, men ei informasjonssak.

Saka er til etterretning.

### 7.2 Informasjon om rehabiliteringsprosjekt TAK ved Mats Tranøy

Etter ordinær generalforsamling vil Mats Tranøy frå Vestbo BBL orientera om rehabileteringsprosjektet TAK og svara på spørsmål.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Rugdeveien Boliglag AS torsdag 15.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

# Årsberetning 2024 for Rugdeveien Boliglag AS

## Verksemda si art og lokalisering

Rugdeveien Boliglag AS er eit boligaksjeselskap som har til føremål å skaffa aksjeeigarane bruksrett til eigen bustad i selskapet sin eigedom (burett) og å driva verksemd som står i samanheng med denne.

Selskapet ligg i Bergen kommune og har adresse Rugdeveien 25 - 41, 5097 BERGEN

## Styret sitt arbeid

Styret har hatt 15 møter i 2024. Styret har gjort 7 vedtak som er protokollerte. Styret har hatt jamneleg kontakt om saker i bustadlaget

Styret sine viktigaste arbeidsoppgåver i perioden har vore:

Styret har arbeid med det kontinuerlege vedlikehaldet. Det er gjort mykje murar og malingsarbeid på grunn av fukt som trengjer inn i ytterveggane gjennom sprekker i malinga. Det har vore mange leilegheiter som har hatt problem med utette balkongdørar og vindauger Styret har brukt Vestbo Drift til å arbeidet med å gjera dei tette.

Uteområdet: Det er planta laurbærhegg og syrinar ved nr.33. Ved grensa til Erleveien 20/22/24 er det planta furu, bjørk og rhododendron

Vaskeria: Det er montert ny tørketrommel i vaskeriet i nr.25

Fylgjande informasjon har vore gitt til bebuarane i portalen/Vestbo BBL og på oppslagstavlene:

- Bosskonteinarar i april og november.

- Melding om generalforsamling.

- Reinsking av alle takrennene, spyling og vask av balkongane og fasadane

- Jonsokfeiring

- Endring av fellesutgiftene og generell informasjon i juli og november.

- Postkasseskilt

- Låste gatedørar i blokk C

- Feiing

- Ledig parkeringsplass og garasjeplass.

- Val til generalforsamling.

Styret har planar om å få gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver.

Det vil vera rett å halda fram med det kontinuerlege vedlikehaldsarbeidet. Prosjektet med å skifta takstein, renner og rehabilitera skorsteinane i tillegg til å etterisolera fasadane. Styret arbeidar med energikartlegging. Det er aktuelt å skifta ut nokre av vaskemaskinane i vaskeria.

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har fått gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver:
Fast avtale om plenklypping og stell av utearealet. Anleggsgartnermester Wikholm A.S. 163 373,95 kr. Planting og oppgradering av Den Grøne Veggen 115 054,-
Fast avtale om trappevask og nedskuring: Vestbodrift A.S. 206 400 kr
Snømåking og strøing: Vestbo Drift 74 936 kr

Reinskinga av renner og spylinga av balkongar og fasadar. Vestbo Drift 118 373,95
Leige og skifte av matter i inngangane: Elis Norge A.S. 48 961 kr.
Leige og tømming av konteinarar. Leknes Conteinersevice A.S. 35 540,11 kr
Skadedyrkontroll og hindring: Cytox 13 418,74kr.
Ymse vedlikehaldsarbeid: reparasjon etter fukt i leilegheiter, utette balkongdørar og vindauger og anna.
Vestbo Drift A.S. 85 602 kr.

Det er planlagt å få gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver og nyinvesteringar:
Setja i gang TAK-prosjektet med rehabilitering av tak, vegger, renner. skorsteinar m.m.

Det er ført timelister for vaktmeisterarbeid for fylgjande arbeid som er gjort:

Vask av restavfallskonteinarane etter tømming kvar torsdag og papiravfallskonteinarane ein tysdag i månaden. Låst opp dørar for skifte av matter. Fjerning av lauv frå plenar, gangvegar, inngangar, kjellarnedgangar og fortau. Kosting av fortau, gangvegar og parkeringsplassane. Spyling av inngangsparti, trapper og kjellarnedgangar. Reparasjonar av vaskemaskinar og tørketromlar i vaskekjellarane. Vask av vindauger i oppgangane og kjellarane. Fjerning av sot i skorsteinane etter feiarane har feia. Høgtrykkspylt, pussa og olja benker og bord på leikeplassane. Arbeid med å fjerna skadedyr - daue rotter og fuglar. Fjerna og kutta opp greiner og kvistar i kvistkuttar etter felling av sølvtein ved nr.39 Hjelp til eldre bebuarar med ymse oppgåver.
Reinska og sjekka rister for å hindra flaum når det var meldt om store mengder nedbør. Hjelpt bebuarar med ulike praktiske gjeremål. Køyrt maling og farleg avfall til miljøstasjon. Kjøpt inn planter og diverse utstyr. Det er og brukt mange timar i samband med konteinarar i april og november. Mange av dei som flyttar set igjen møblar, kvitevarer
og anna i fellesromma. Det vert kasta i konteinarane.

Økonomi
Økonomien til boliglaget er god. Rekneskapen pr.31.12.2024 syner eit overskot på kr.449 484 mot eit budsjettert overskot på kr.368 781. Fråviket skuldast at vedlikehaldskostnadane er under det budsjetterte.

Disponible midlar pr.31.12.2023 kr.1 238 306. Det er ei auke i disponible midlar frå 01.01.2023 med kr.30 834

Bygningsmassen til bustadlaget og eigedommane er gode i høve til alderen.
Det ytre og indre bustadmiljøet er bra.

## Internkontroll / HMS

Kontroll av leikeapparat, leikeplassane og uteområda ellers står Anleggsgartnermester Wikholm A.S. for ved eit eksternt firma. Styret kontrollerer brannslokkingsapparata i fellesromma.
Bebuarane kontrollerer sjølv brannslokkingsapparata i leilegheitene, elektrisk anlegg, røyropplegg i våtrom og brannstigar. Styret arbeidar med å utvikla gode rutinar for internkontroll.

## Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglaget sin forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglaget sin revisor er Ernst & Young AS

Boliglaget sitt forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har teikna fylgjande forsikringar: Fullverdiforsikring på eigedomsmassen på 393 290 134.

Personforsikring tilsette.

Boliglaget sin eigendel ved skade er kr 15 000,-. Ved skader årsaka av bebuar/aksjonær, må bebur/aksjonær sjøl dekka eigendel. Innbo og lausøyre må forsikrast av kvar einskil bebuar/aksjonær.

Det er ikkje registrert skadesaker siste året.

Melding om skadesaker må rettast til Vestbo BBL.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har sidan ordinær generalforsamling tysdag 14.05.2024 vore:

Styreleiar, Arvid Sandvik, nr.33, vald for 2 år i 2023.
Styremedlem, Marius Raknes Svendsen, nr.31, vald for 2 år i 2023.
Styremedlem, Sigrid Lillefosse, nr.27,vald for 2 år i 2024.
Varamedlem, Anneline Lepsøy Bonnier, nr.33.
Varamedlem, Astrid Rundereim, nr.35.
Varamedlem, Leo Vetaas, nr.25.

Valkomite: Lillan Mo Andreassen, nr.33, Anita Shepherd, nr.33.

**Styret sine medlemmer er alle på val**

Styreleiar Arvid Sandvik er på val.

Styremedlem Marius Raknes Svendsen er på val.

Styremedlem Sigrid Lillefosse er på val fordi ho flyttar 30.05.2025.

Varamedlemmene og valkomiteen er på val kvart år.

**Bustadsal/bruksoverlating.**

Det er i 2024 selt 14 leilegheiter i bustadlaget - alle treroms.

Gjennomsnittsprisen for dei selde leilegheitene er 3 309 000.

Det er 2% auke i høve til året før.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 3 044 412 | 2 891 280 | 3 044 412 | 3 213 828 |
| Andre inntekter | 7 | 1 405 601 | 1 473 686 | 1 399 440 | 1 411 680 |
| SUM INNTEKTER | | 4 450 013 | 4 364 966 | 4 443 852 | 4 625 508 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 403 250 | 346 558 | 356 000 | 356 000 |
| Styrehonorar | 8 | 197 660 | 187 900 | 187 900 | 197 600 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 85 347 | 75 978 | 76 690 | 78 058 |
| Avskrivninger | 2 | 6 781 | 0 | 0 | 11 616 |
| Forretningsførsel | | 148 572 | 141 912 | 148 570 | 157 484 |
| Kontingent BBL | | 20 400 | 20 400 | 20 400 | 20 400 |
| Andre honorarer | | 8 502 | 0 | 8 500 | 8 500 |
| Revisjon | | 9 500 | 9 000 | 9 500 | 10 000 |
| Forsikringspremier | | 141 565 | 119 056 | 125 247 | 169 878 |
| Energikostnader | | 97 182 | 107 402 | 107 100 | 96 305 |
| Kommunale avgifter | | 965 264 | 904 689 | 956 468 | 1 036 030 |
| Andre driftskostnader | 9 | 671 661 | 864 139 | 674 637 | 707 433 |
| Vedlikehold | 10 | 787 262 | 572 010 | 929 760 | 929 760 |
| SUM KOSTNADER | | 3 542 947 | 3 349 044 | 3 600 772 | 3 779 064 |
| DRIFTSRESULTAT | | 907 066 | 1 015 923 | 843 080 | 846 444 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 27 661 | 16 258 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 485 243 | 401 770 | 474 299 | 456 305 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -457 582 | -385 512 | -474 299 | -456 305 |
| ÅRSRESULTAT | 1, 4 | 449 484 | 630 411 | 368 781 | 390 140 |
| Overføringer og disponeringer | | 449 484 | 630 411 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 5 244 389 | 5 244 389 |
| Inventar og utstyr | 2 | 51 344 | 0 |
| Andre driftsmidler | 2 | 66 270 | 66 270 |
| Sum anleggsmidler | | 5 362 002 | 5 310 658 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Vestbo i mellomregning | | 1 385 037 | 1 371 341 |
| Andre fordringer | | 166 430 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Sum omløpsmidler | | 1 551 467 | 1 371 341 |
| SUM EIENDELER | | 6 913 469 | 6 681 999 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL: | | | |
| Aksjekapital | 4 | 100 205 | 100 205 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 205 | 100 205 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 4 | -2 524 428 | -2 973 912 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 524 428 | -2 973 912 |
| Sum egenkapital | 4 | -2 424 223 | -2 873 707 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Husbanken | 5, 6 | 1 818 475 | 1 989 533 |
| Pant-og gjeldsbrev I³ n | 5, 6 | 6 690 076 | 6 886 324 |
| Borettsinnskudd | 6 | 515 980 | 515 980 |
| Sum langsiktig gjeld: | | 9 024 531 | 9 391 837 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandŋrgjeld | | 228 471 | 88 624 |
| Skyldig off. myndigheter | | 27 126 | 25 773 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 57 564 | 49 471 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 313 161 | 163 868 |
| Sum gjeld: | | 9 337 692 | 9 555 705 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 913 469 | 6 681 999 |

Sted:_____, dato:_____

| Arvid Sandvik | Sigrid Lillefosse | Marius Raknes Svendsen |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsfŋres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 1 207 472 | 957 482 |
| B. Endring disponible midler | | |
| ¡ rsresultat (se resultatregnskap) | 449 484 | 630 411 |
| Tilbakefŋring av avskrivning | 6 781 | 0 |
| Endring ved kjŋp/salg av anl.middel | -58 125 | 0 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -367 306 | -380 421 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 30 834 | 249 990 |
| C. Disponible midler | 1 238 306 | 1 207 472 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 1 385 037 | 1 371 341 |
| Kortsiktige fordringer | 166 430 | 0 |
| Omlŋpsmidler | 1 551 467 | 1 371 341 |
| Kortsiktig gjeld | -313 161 | -163 868 |
| Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 1 238 306 | 1 207 472 |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Zaptec Pro elbillader | Tŋrketrommel | Eiendom oppr. byggekost 1956 | Brannstiger | Bossbod | Sykkelskur |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 66 270 | 0 | 4 796 100 | 289 773 | 71 852 | 86 664 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 58 125 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 66 270 | 58 125 | 4 796 100 | 289 773 | 71 852 | 86 664 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 6 781 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfŋrt verdi pr.31.12: | 66 270 | 51 344 | 4 796 100 | 289 773 | 71 852 | 86 664 |
| ¡ rets avskrivninger : | 0 | 6 781 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelses³ r : | 2022 | 2024 | 1956 | 2009 | 2012 | 2016 |
| Antatt levetid i ³ r : | | 5 | | | | |

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt som oppveier verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Balansefŋrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjŋr

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 5 244 389 |
| Sum | 5 244 389 |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | ¡ rets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| Endring av egenkapital i ³r | | | |
| Innskutt egenkapital | 100 205 | 0 | 100 205 |
| Annen egenkapital | -2 973 912 | 449 484 | -2 524 428 |
| Sum egenkapital 31.12. | -2 873 707 | 449 484 | -2 424 223 |

¡ rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nŋdvendig ³ ŋke egenkapitalen.
Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB BANK ASA | Husbanken |
|---|---|---|
| L³nenummer: | 12126278924 | 13540354-1 |
| L³netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³r: | 2013 | 2003 |
| Rentesats: | 5.75 % | 4.677 % |
| Betingelser: | Flytende | Flytende |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2043 | 30.06.2033 |
| Opprinnelig l³nebelŋp: | 9 283 135 | 5 000 000 |
| L³nesaldo 01.01: | 6 886 324 | 1 989 533 |
| Avdrag i perioden: | 196 248 | 171 058 |
| L³nesaldo 31.12: | 6 690 076 | 1 818 475 |
| Saldo 5 ³r frem i tid: | 5 511 545 | 836 205 |

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 2240 Husbankl³ n | 1 818 475 | 1 989 533 |
| 2230 Andre pantel³ n | 6 690 076 | 6 886 324 |
| 2250 Borettsinnskudd | 515 980 | 515 980 |
| Sum | 9 024 531 | 9 391 837 |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 3615 Dugnad | 163 200 | 163 200 |
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 374 544 | 444 720 |
| 3617 Renhold | 163 200 | 163 200 |
| 3620 Innkreving strnjm | 6 161 | 4 070 |
| 3690 Diverse leieinntekter | 698 496 | 698 496 |
| Sum | 1 405 601 | 1 473 686 |

Konto 3620 gjelder el-billading

## Note 8 - Lnjnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5000 Lnjnn ansatte | 352 800 | 303 200 |
| 5020 Feriepenger | 50 450 | 43 358 |
| 5330 Styrehonorar | 197 660 | 187 900 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 78 234 | 69 864 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lnjpt ferielnjnn | 7 114 | 6 113 |
| Sum | 686 257 | 610 435 |

Selskapet har hatt 1 ansatt gjennom ³ ret, p³ ca 30% - etter innleverte timelister. Den ansatte er ogs³ styrets leder og gjelder vaktmesterarbeid.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 12 000 | 15 000 |
| 6330 Vaktmestertjenester | 203 754 | 196 560 |
| 6360 Renhold | 48 961 | 53 026 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 74 936 | 117 696 |
| 6543 Vaskerianlegg | 0 | 25 648 |
| 6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler | 27 702 | 12 659 |
| 6860 Mnte,kurs,oppdatering, o.l | 1 199 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 11 350 | 5 100 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 285 814 | 434 104 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 4 444 | 4 345 |
| 7720 Generalforsamling | 1 500 | 0 |
| Sum | 671 661 | 864 139 |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 209 142 | 60 199 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 383 575 | 328 955 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 97 586 | 53 534 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 96 959 | 114 323 |
| 6695 Forsikringsskadesaker | 0 | 15 000 |
| Sum | 787 262 | 572 010 |

## Andre opplysninger

| Innkrevde felleskostnader best³r av: | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 2 826 480 | 2 826 480 |
| 3605 Leie garasjer og parkering | 76 800 | 64 800 |
| Innkrevde felleskostnader | 3 044 412 | 2 891 280 |

Resultat og balanse med noter for Rugdeveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rugdeveien Boliglag AS**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Arvid Sandvik (sign.) | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Sigrid Lillefosse (sign.) | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Marius Raknes Svendsen (sign.) | 06.03.2025 |

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Boliglag AS

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeveien Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boliglagets 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 konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boliglagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle boliglaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CAXQ9-M0HL6-7DNMB-3TJSB-TFJQD-KHHTD

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boliglagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boliglagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boliglaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CAXQ9-M0HL6-7DNMB-3TJSB-TFJQD-KHHTD



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-03-27 22:55:17 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: CAXQ9-M0HL6-7DNMB-3TJSB-TFJQD-KHHTD*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.




Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

# VEDTEKTER 2021

# Vedtekter

## for

## Rugdeveien Boliglag AS

## Organisasjonsnr. 933059510

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. juli 1955, samt senere endringer den 17. juni 1981, 30. mai 2000, endret den 23.mai 2006, sist endret 11.5.2021.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Rugdeveien Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

**2. Aksjekapital og aksjeeierer**

**2-1 Aksjer og aksjeeiere**
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.205,- fordelt på 2045 aksjer á kr 49,-.

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

*(3)* Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

**2-2 Sameie i aksjer**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

**3. Borett og bruksoverlating**

**3-1 Boretten**
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier 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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

**4. Vedlikehold**

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets 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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

**5. Pålegg om salg og fravikelse**

**5-1 Mislighold**
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

**5-3 Fravikelse**
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3. 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. Styret velger selv sin styreleder og nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

### 7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### 8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 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.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### 9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

### 10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

### 10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

### 10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# PROTOKOLL
# GF 2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rugdeveien Boliglag AS torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Landåstorget seniorsenter. Erleveien 16.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

Status frammøte (tall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er berre gitte stemmer som tel med i avstemminga ved avgjerdssaker/val.

**Vedtak:**

Frå andelseigarane møtte: 14

I tillegg vart det lagt fram 0 fullmakter.

Til saman 14 stemmer til stades.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden vart godkjent.

### 1.3 Valg av møteleiar

Marius Raknes Svendsen er føreslege som møteleiar.

**Vedtak:**

Som møteleiar vart fylgjande vald: Marius Raknes Svendsen

### 1.4 Valg av referent

Anita Shepherd er føreslege som referent.

**Vedtak:**

Som referent vart fyljande vald: Anita Shepherd

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleiar skal protokollen underteiknast av ein aksjonær.

**Vedtak:**

Til å underteikna protokollen saman med møteleiar vart fylgjande vald: Leif Rune Løland

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som teljekorps vart fylgjande vald:

Isabel Sandvik Shepherde

Petter Daae

## 2. Årsmeldig 2024

Årsmeldinga for 2024 er skriven av styret og lagt ved innkallinga

**Vedtak:**
Årsmeldinga for 2024 vart teken til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsrekneskapet for 2024 og revisjonsberetning er lagt ved innkallinga.

**Vedtak:**
Rekneskapet for 2024 vart godkjent.
Revisor si beretning var ei rein beretning.
Revisor si beretning vart teken til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjersle til styret

Styrehonoraret vert fastsett for føregående periode, som ein samla sum til deling mellom styret sine medlemmer.

Det er føreslege 5,2 % auke. Det er det same som resultatet etter lønsoppgjeret.

**Vedtak:**
Godtgjersle for føregåande styreperiode vert sett til kr. 208 000,- til deling mellom styret sine medlemmer.

Styreleiar får dekka utgifter til digital kommunikasjon på kr.950,- pr.månad.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleiar

Styreleiar Arvid Sandvik er på val for to år.

**Vedtak:**
Som styreleiar vart fylgjande vald: Arvid Sandvik

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Marius Raknes Svendsen er på val for to år.

Styremedlem Sigrid Lillefosse er på val for eit år sidan ho flyttar.

**Vedtak:**
Som styremedlemer vart fylgjande vald:

Marius Raknes Svendsen for to år,

Solrunn S. Baldursdottir for eit år.

### 5.3 Val av varamedlemmer

Varamedlemmer er på val kvart år.

**Vedtak:**
Som varamedlemmer vart fyljande vald:

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier, nr.33

Yulia Hathaway, nr.29

### 5.4 Styrets sammensetning etter valet

**Vedtak:**
Etter valet er styret slik:

Arvid Sandvik styreleiar valt for 2 år i 2025

Marius Raknes Svendsen styremedlem valt for 2 år i 2025

Solrun S. Baldursdottir styremedlem valt for 1 år i 2025

Astrid Runderheim varamedlem valt for 1 år i 2025

Anneline Lepsøy Bonnier varamedlem valt for 1 år i 2025

Yulia Hathaway varamedlem valgt for 1 år i 2025

### 5.5 Valg av valkomite

Valkomiteen er på val kvart år

**Vedtak:**
Fylgjande vart vald valkomite:

Lillan Mo Andressen, nr.33

Anita Shepherd, nr.33

### 5.6 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

Lillan Mo Andreassen, nr. 33

Anita Shepherd, nr. 33

## 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

**Vedtak:**

Fyljande delegat og varadelegat vart valld til Vestbo si generalforsamling:

Delegat: Arvid Sandvik

Varadelegat: Maraius Raknes Svendsen

## 7. Saker

### 7.1 Kutte ned på eple/plommetre

Ønsker å få klippet ned en del på det store epletre/plommetreet som står på plenen utenfor 31.

**Vedtak:**

Ynskjet er teke til etterretning.

### 7.2 Informasjon om rehabiliteringsprosjekt TAK ved Mats Tranøy

Etter ordinær generalforsamling vil Mats Tranøy frå Vestbo BBL orientera om rehabileteringsprosjektet TAK og svara på spørsmål.

**Vedtak:**

Mats Tranøy orienterte om prosjektet

# Protokoll for Rugdeveien Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Marius Raknes Svendsen (sign.) | 15.05.2025 |
| Sekretær | Anita Shepherd (sign.) | 15.05.2025 |
| Protokollvitne | Marius Raknes Svendsen (sign.) | 15.05.2025 |
| Protokollvitne | Leif Rune Løland (sign.) | 16.05.2025 |

# PROTOKOLL
# GF 2024

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rugdeveien Boliglag AS tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Landås seniorsenter, Erleveien 16..

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Marius Raknes Svendsen er føreslege som møteleiar.

**Vedtak:**

Som møteleder vart Marius Raknes Svendsen vald.

### 1.2 Status fremmøtte

Status frammøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

**Vedtak:**

Frå andelseigarane møtte: 13.

I tillegg vart det lagt fram 0 fullmakter.

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden vart godkjent.

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent vart Anita Shepherd vald.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleiar skal protokollen underteiknast av ein aksjonær.

**Vedtak:**

Til å underteikna protokollen saman med møteleiar vart Lillan Mo Andressen vald.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som tellekorps vart fylgjande vald: Erica Sande Teige og Jørgen Engen Napstad

## 2. Årsberetning 2023

Årsmeldinga for 2023 er skriven av styret og lagt ved innkallinga.

**Vedtak:**

Årsmeldinga for 2023 vart teken til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsrekneskapet for 2023 og revisjonsberetning er lagt ved innkallinga.

**Vedtak:**

Rekneskapet for 2023 vart godkjent.
Revisor si beretning var ei rein beretning.
Revisor si beretning vart teken til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret vert fastsett for føregåande periode, som ein samla sum til deling mellom styret sine medlemmer.

Det er føreslege 5,2% auke. Det er det same som resultatet etter lønsoppgjeret.

**Vedtak:**

Godtgjersle for føregåande styreperiode vert sett til kr. 197 660,- til deling mellom medlemmene i styret.

Styreleiar får dekka utgifter til digital kommunikasjon på kr. 900,- pr. månad

## 5. Valg

### 5.1 Val av styremedlem

Styremedlem Arild Gaska er på val.

**Vedtak:**

Sigrid Lillefosse vart valt som styremedlem for 2 år.

### 5.2 Val av varamedlemmer

Varamedlemmene er på val kvart år.

Fylgjande stiller til val som varamedlemmer til styret:

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier nr.33

Leo Vetaas, nr.25

**Vedtak:**

Fylgjande vart valt til varamedlemmer for eitt år.

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier nr.33

Leo Vetaas, nr.25

### 5.3 Val av valkomite

Valkomiteen er på val kvart år.

**Vedtak:**

Fylgjande vart valt til valkomite:

Lillan Mo Andreassen

Anita Shepherd

### 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**

Etter valet er styret slik:

Arvid Sandvik styreleiar valt for 2 år i 2023

Marius Raknes Svendsen styremedlem valt for 2 år i 2023

Sigrid Lillefosse styremedlem valt for 2 år i 2024

Astrid Runderheim varamedlem valt for 1 år i 2024

Anneline Lepsøy Bonnier varamedlem valt for 1 år i 2024

Leo Vetaas varamedlem valt for 1 år i 2024

## 6. Val av delegater til Vestbo si generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

**Vedtak:**

Fylgjande delegat og varadelegat vart vald til Vestbo si generalforsamling:

Delegat: Arvid Sandvik

Varadelegat:Arild Gaska

# Protokoll for Rugdeveien Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Marius Raknes Svendsen (sign.) | 14.05.2024 |
| Sekretær | Anita Shepherd (sign.) | 14.05.2024 |
| Protokollvitne | Marius Raknes Svendsen (sign.) | 14.05.2024 |
| Protokollvitne | Lillan Mo Andreassen (sign.) | 14.05.2024 |

# EGENERKLÆRINGS SKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Syd (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 166250185 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Fredrik Fosshaug |

| Gateadresse |
| --- |
| Rugdeveien 33 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Bergen | 5097 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hakk i én flis på badet.

Document reference: 166250185

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skadet/tett kloakkrør i kjeller. Skiftet og rehabilitert 17.02.2025. 2. Satt inn lekkasjesikring til varmtvannstank og oppvaskmaskin under kjøkkenbenk, samt bytte av blandebatteri i kjøkkenvask. Utført 04.09.2025

Arbeid utført av: 1. Tertnes Entreprenør AS 2. Gaarden rørleggerservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapportert om sopp på organisk materiale i én kjeller (uvisst hvilke blokk/enhet i borettslaget) grunnet fukt i 2021. Defekter i betong som årsak til dette skal ha blitt reparert fortløpende. Meldt om fukt i 15 leiligheter i borettslaget. Det skal ha blitt gravd opp masse og lagt singel for bedre drenering rundt grunnmurer i 2022. Fukt i kjeller /tørkerom, tilsett og installert elektronisk fuktovervåkning av Vitec i 2016.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter kontroll ved Bergen brannvesen 01.08.2023 ble det påpekt behov for utbedring av røykløp og ildsted i leiligheten. Skorstein var innkledd med tapet og kledning, noe som har blitt utbedret ihht. anbefalinger fra brannvesen. Vegger omkring skorstein er revet og ventilasjon er utbedret med lufteluker og inspeksjonsluke. Arbeidet er utført av Hansen bygg og glass AS i februar/mars 2025. Saken skal nå være avsluttet ved Bergen brannvesen etter utbedring. Hva gjelder ildsted må det skiftes plater i brennkammer før bruk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert sølvkre ved enkelte anledninger på kjøkken i leiligheten. Styret er opplyst om dette og tiltak i form av limfeller har vært anvendt med god effekt.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 166250185

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fremmet forslag fra styret om utbedring av tak og fasade over flere år. Vestbo vurderer/utreder saken fortløpende. Evt. kostander og innhold i prosjektet må vedtas på ekstraordinær generalforsamling.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapportert om skjeggkre i leiligheter i blokk nr. 39 i oktober 2023. Borettslagets forsikringsavtale dekket fjerning av skadeinnsekt. Rapportert om sopp på organisk materiale i én kjeller (uvisst hvilke blokk/enhet i borettslaget) grunnet fukt i 2021. Defekter i betong som årsak til dette skal ha blitt reparert fortløpende.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapportert om skjeggkre i leiligheter i blokk nr. 39 i oktober 2023. Borettslagets forsikringsavtale dekket fjerning av skadeinnsekt.

Document reference: 166250185

## Tilleggskommentar

Skifte av varmepumpe i februar 2024 ved Bergen Varmepumpeservice. Innsetting av lekkasjesikring på varmtvannstank og oppvaskmaskin, samt skifte av blandebatteri på kjøkkenvask. Utført 04.09.2025 av Gaarden rørleggerservice.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250185

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fredrik Fosshaug | cf04ef50b9598c0c510fb4ee2b54f21420d7643b | 04.09.2025 08:46:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 166250185


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning. | Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil. | Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen. | BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren. | Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen. |

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Rugdeveien 33
Aksjebrevnr. 1024-1053 Orgnr. 933059510 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
166-25-0185


**Meglerforetak:** Syd Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Mona Larsen
**Telefon / Mobil:** 55 00 30 00 / 91 11 53 04
**E-post:** mona.larsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Låneinstitusjon: | | Referanse og tlf nr: | |
| Lånt kapital: | | Kr | |
| Egenkapital: | | Kr | |
| **Totalt:** | | **Kr** | |

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper