NORDVIK

Rugdeveien 31

2 soverom | 65 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Rugdeveien 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.07.2026









Nøkkelinformasjon

Herlig 3-roms topp- og endeleilighet med balkong og peis! Kort vei til buss, bybane og Haukeland. Må ses!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**5 881,-**
Totalpris	**4 111 591,-**
Fellesgjeld	**115 710,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 835,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Rugdeveien 31! En velholdt 3-roms med attraktiv beliggenhet på vakre Landås. Her får du det beste av to verdener – flotte naturomgivelser og turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til butikker, servicetilbud og Bergen sentrum, kun en kort busstur unna

Høydepunkter:

- Koselig peis
- Herlig balkong på ca. 9 m²
- Nærhet til alt man trenger på daglig basis
- Gode solforhold på sommerstid
- Ingen TG3
- Leiligheten disponerer to boder i kjeller og en på loftet

Området:

- 3 min gange til Coop Extra
- 2 minutters gange til buss
- 7 minutters gange til Rema 1000
- 3 minutters gange til treningssenter
- 10 minutters kjøretur til Bergen sentrum
- Nærhet til flotte turmuligheter

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Rugdeveien 31



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0264/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Renathe Bolstad
Rudolphus Jacobus Van Geel

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
115 710,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 105 710,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 943,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 938,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 881,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 381,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 111 591,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 121 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong på 9 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren og en på loftet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder:
- Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Parkering
- Aksjelaget har et begrenset antall parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet. Styreleder opplyset i april at pris for leie av parkeringsplass er ca. kr 350,- per måned.
- Enkelte plasser har elbillader.
- Ellers parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Tidligere eier har opplyst om at badet ble pusset opp i 2008; gulv ble flislagt, MDF-panel på vegger, nytt
toalett, servant og dusj. Arbeid utført av eier på

daværende tidspunkt.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. På boden på loftet har vi fått satt inn en stikkontakt, som vi bruker til en fryseboks. Strømmen blir her
trukket fra fellesarealene, noe som er avklart med styreleder. Boden tilhører leiligheten og er låst med egen lås. Arbeidet er utført
av Tomas Gustavsen, elektrikerlærling for GK Norge.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Tidligere eier opplyser at termostat for gulvvarme på badet ble skiftet, avtrekksvifte bad, og noen stikkontakter skiftet i 2018. Utført av fagperson, men som dugnad.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Tidligere eier opplyser at Bergen Brannvesen var på kontroll i september 2023. De fant da et avvik på muren til pipen.
Avviket ga ikke fyringsforbud eller tilsvarende, men Brannvesenet skriver blant annet at skorsteinen er i dårlig forfatning og at
fugene forvitrer, og de ber om informasjon om når forholdet skal utbedres. Dette er boliglaget sitt ansvar, og hviler ikke på
andelseier. Rugdeveien Boliglag AS har gitt tilbakemelding til Brannvesenet om når forholdet skal utbedres, og saken er dermed
avsluttet. Nåværende eier har ikke opplevd problemer ved bruk av vedovn, som jevnt har vært i bruk de siste to vintrene.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Tidligere eier opplyser at det har fuktinnsig noen år tilbake i grunnmuren i kjeller (i fellesarealer), og at nå er elektroder
forskjellige steder i kjelleren, som har utbedret dette. Dette faller riktignok innunder boliglagets ansvar.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Vi kan ikke se noen synlige skader, eller har opplevd feil eller utettheter i hverken tak, terrasse, fasade
eller i vinduer. Men, det er et pågående forslag fra styret om renovering av tak, pipeløp og fasade blant annet pga. alder.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke
husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Styret har engasjert en potensiell byggeleder fra Vestbo, som skulle innhente ulike anbud for å utbedre tak, fasade og
pipeløpene i alle tre blokkene. Byggelederen har på et eget møte informert om dette til oppmøtte andelseiere, og det vil bli en
ekstraordinær generalforsamling i slutten av august 2026 der forslaget skal stemmes over av alle oppmøtte andelseiere. Dersom
utfallet blir at færre enn halvparten stemmer for, da utgår forslaget, og da øker ikke fellesutgiftene som følge av dette forslaget.
Forslaget går ut på at alle takene skal skiftes helt, at fasaden skal etterisoleres og overflatebehandles, i tillegg skal pipeløpene
oppdateres til dagens standard. I oppslag på boliglaget sine sider til alle andelseiere, datert 06.07.26 skriver styret at
"rekneskapsavdelingen ved Vestbo BBl har rekna at eit låneopptak på kr 70 mill i 40 år og estimert rente på 5,45 p.a. vil kosta kr
4 309 739,-/år i renter og avdrag. Det vert ein auka kostnad pr. andel i gjennomsnitt på kr 5 281,./månad. Auka fellesgjeld pr.
leilegheit vert i gjennomsnitt kr 1.029.412." Styret skriver også i samme oppslag, at "reduserte vedlikehaldsutgifter og andre
utgifter på omlag 1+ mill vil redusera dei auka fellesutgiftene frå 5 281 til mogeleg kr. 3000,- pr. mnd."

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner i betong.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade og fasadeplater.
- Vinduer med 2-lags isolerglass .
- Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.
- Saltak tekket med betongstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.
- Våtrom - Overflate vegg/himling.
- Våtrom - Overflate gulv.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk.
- Våtrom - Sanitærutstyr.
- Våtrom - Ventilasjon.
- Våtrom - Dokumentasjon.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling).

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i

samsvar med gjeldende krav.

Lovlighet / HMS:
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiler ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Alle hvitevarene medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 243 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 835,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og internett, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, dugnad, vaktmester, renhold, bruk av vaskeri og snømåking.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr. 4 054,-
- Rehabilitering kr. 856,-
- Kabel-TV/Altibox kr. 490,-
- Dugnad kr. 235,-
- Renhold vask kr. 200,-

Styreleder opplyser om at det er fremmet forslag til rehabiliteringsprosjektet TAK. Forslaget innebærer at felleskostnadene vil i gjennomsnitt øke med kr. 5 281,-/ måneden. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er estimat, og at endringer derfor kan forekomme.

Styreleder opplyser om at den økte delen av felleskostnadene kan reduseres til kr. 3 000,-/måneden blant annet på grunn av reduserte vedlikeholdsutgifter og andre utgifter.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 928 031,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 712 122,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene. Det er lagt inn fiber.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boliglaget består av 68 leiligheter fordelt på 2 og 3 roms.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 115 710,-pr. 10.07.2026

Aksjelaget har en total fellesgjeld på kr. 7 906 174,- per 10.07.2026, fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,03% pa.
Restsaldo: kr. 1 543 773,-
Andel av saldo: kr. 22 594,-
Innfrielsesdato: 30.06.2033

DNB
Annuitetslån
Rentesats: 5,45% pa.
Restsaldo: kr. 6 362 401,-
Andel av saldo: kr. 93 117,-
Innfrielsesdato: 30.06.2043

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Styreleder opplyser om at det er fremmet forslag til rehabiliteringsprosjektet TAK. Det planlegges oppstart av prosjektet i 2026/2027. Prosjektet innebærer komplett tak inkl. nye piper, komplett puss fasader inkl. tilleggsisolering, bytting alle vinduer og balkongdører (ikke kjellervinduer og -dører), samt balansert ventilasjon i alle leiligheter.

Det vil bli holdt ekstraordinært generalforsamling høst 2026 der forslag til innhold i prosjektet og de økonomiske rammene blir lagt frem til vedtak. Regnskapsavdelingen ved Vestbo BBL har regnet at et låneopptak på kr. 70 millioner i 40 år og estimert rente på 5,45% pa. vil koste kr. 4 309 739,-/år i renter og avdrag. Fellesgjelden per leilighet vil i gjennomsnitt øke med kr. 1 029 412,-. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er estimat, og at endringer derfor kan forekomme.

Felleskostnadene vil også øke som følge av prosjektet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligaksjeselskapet hadde et positivt årsresultat på kr. 78 574,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Medlemmene er pliktige til å delta i dugnadsarbeider. Beboerne er til en hver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes i oppgang. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615861

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 993 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for aksjelaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Rugdeveien 31!

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Landås, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Beliggenheten er ideell for de som ønsker å kombinere urbane bekvemmeligheter med den friske pusten fra naturen. Området ligger nordvest for Bergen sentrum, og det er enkelt å nå med kollektivtransport eller bil.

Boligen har kort vei til blant annet Haukeland sykehus, som er en av Bergens største arbeidsplasser, og Høgskulen på Vestlandet (HVL) på Kronstad. Dette bidrar til et levende og aktivt nærmiljø.

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Landåstorget ligger like ved boligen og byr blant annet på søndagsåpen butikk, tannlege og spisesteder. Coop Extra ligger bare 3 minutters gange fra boligen, mens Rema 1000 ligger ca. 7 minutters gange unna. I tillegg er det kort vei til Sletten senter, som kan tilby et større utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og spisesteder.

Landås kombinerer det beste fra to verdener – den avslappende naturen og bekvemmeligheten til bylivet. Området omkranses av frodige skoger og åpne grøntområder, som gir beboerne en følelse av ro og harmoni i hverdagen.

For den som er glad i å gå på tur, har boligen en perfekt beliggenhet. Både fjellturer og avslappende spaserturer i naturen er lett tilgjengelige, noe som gjør området til et drømmested for friluftsentusiaster. Her er det verdt å nevne Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken, som byr på flotte turmuligheter og panoramautsikt over Bergen og de omkringliggende fjellene. Ønsker man en mindre utfordrende tur eller en avslappende dag i grønne omgivelser, er både Tveitevannet og Christieparken flotte destinasjoner.

Med sin sjarmerende beliggenhet og varierte nabolag forblir Landås et ettertraktet område for dem som ønsker en harmonisk og trivelig hverdag.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Nærheten til fjellet, og et mylder av turstier på både Landåsfjellet og Ulriken. Kort vei til byen, og både butikk og treningssenter 2 min. unna. Rolig med tanke på støy om natten, og samtidig et livlig nabolag når det gjelder både naboskap og barn som leker.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er et godt miljø i nabolaget, lett å slå av en prat eller "låne en kopp sukker". Det er lekeplasser, og trygt i gatene.

Fortell litt om nærmiljøet generelt
- Nærmeste busstopp er Landåstorget, som er 2 min unna å gå. Der ligger det også butikk, et par spisesteder, bibliotek og treningssenter. Barneskolen ligger et steinkast unna leiligheten, og den nærmeste barnehagen ligger 5 min. unna å gå.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- "Sikk-sakken" opp til Pærabu, og derfra et mylder av stier rundt Baunehytten og opp mot Turnerhytten, Ulriken og Vidden. Sikk-sakken ligger 5 min. å gå fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.05.1954. Denne gjelder en 3-etasjes murbygning.

Det foreligger ferdigattest for fasadeend./altan, datert 06.10.1993.

Det foreligger ferdigattest for leskjerm langs nabogrense mot vest, datert 25.09.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i

samsvar med gjeldende krav.

Lovlighet / HMS:
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiler ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, ikrafttrådt 23.06.1952, regulert til leiegårdsbebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Landås - berøringsgrad 100%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 19,5%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71490000 - Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen. Saksnr.: 202312925. Formålet med planarbeidet er å oppgradere tilbudet til syklende, gående og kollektivreisende, og bedre trafikksikkerhet i området. Planområdet ligger like ved denne eiendommen, og kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 161/974 - Erleveien 20 - hagestue. Saksnr.: 202515649. Dette kan medføre noe støy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På aksjelagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om vann/kloakkledninger.

Legalpant
Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,23% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 519,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Vestbo kr. 6 725,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 2 875,-
Vestbo - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 104,-

Samlet skal selger betale kr. 130 923,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. juli 2026

Ansvarlig megler
Tage Myklebust Sande, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46869993

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rugdeveien 31

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Landås skole (1-7 kl.)	**5 min**
465 elever, 32 klasser	0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	**12 min**
440 elever, 37 klasser	1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ...	**16 min**
105 elever, 4 klasser	1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	**15 min**
196 elever, 12 klasser	1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**23 min**
565 elever, 35 klasser	2 km
Langhaugen videregående skole	**9 min**
567 elever, 21 klasser	0.8 km
NTG Brann Stadion	**15 min**

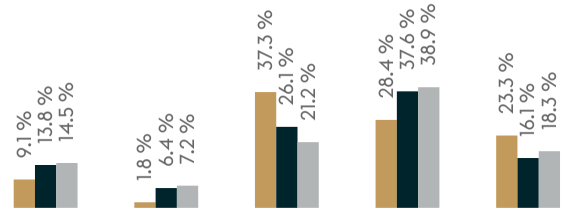
Offentlig transport

Landåstorget Erleveien	**3 min**
Linje 84	0.2 km
Sletten	**14 min**
Linje 1	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**10 min**
Linje F4, L4, R40	4.9 km
Bergen Flesland	**20 min**

Barnehager

Erleveien barnehage (1-5 år)	**5 min**
70 barn	0.5 km
Sletten barnehage (1-6 år)	**8 min**
40 barn	0.7 km
Birken barnehage (1-4 år)	**9 min**
14 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Rugdeveien 15	2 min
Landåshallen	6 min
Feel24 Landås	3 min
MOVA Landås	13 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



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 2026

Rugdeveien 31
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1957
BRA:	65 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	15.7.2026 (Gyldig til 15.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	10	0	1

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Rugdeveien 31
5097 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	-TG-2 pga Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Avløpsrør	-TG 2 pga alder på avløpsrør av støpejern
Vannledninger	- TG-2 pga vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- TG-2 pga vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. / Hjørneprofil ikke er lang nok.
Våtrom - Overflate gulv	TG-2 er satt fordi håndteringen av vann utenfor dusjsonen er løst med åpninger i dusjskinnen. Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - TG-2 pga alder på membran/tettesjikt har usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	-TG-2 pga ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	- TG-2 pga manglende tilluft.
Våtrom - Dokumentasjon	- TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2026

Rapportdato
15.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rugdeveien Boliglag AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Renathe Bolstad.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rugdeveien 31, 5097 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**949**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1957** - Kilde: Tidligere prospekt.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner i betong

Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade og fasadeplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass .
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.
Saltak tekket med betongstein.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Parkett på et soverom. Ellers heltre gulv på øvrige rom.
Vegg- Baderomsplater på bad. Ellers malte overflater som strie og tapet.
Tak- Nedsenket himling på bad, entre og et soverom med takesplater. Øvrige rom har malt betong himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**65**	**65** Romfordeling: -Entre: 4,9 m² -Bad: 4,3 m² -Soverom: 11,6 m² -Kjøkken: 7 m² -Soverom: 12,5 m² -Stue: 21,5 m² Takhøyde målt i stue. 2,61 m 3,4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**9**
Totalt m²	**65**	**65**	**0**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkong er oppgradert i 1992 i regi borretslaget/sameiet (Kilde: Eier)	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Sinktekking**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Pga terrassebord er fallforhold på tekking ikke kontrollerbart	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Pga terrassebord er tekking ikke kontrollerbart for skader	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Normal værslitasje på terrassedekke

Tekkingens fallforhold og eventuelle skader er ikke kontrollerbare, da terrassebord ligger over tettesjiktet.

TG-2 pga alder. Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Det anbefales at tilstanden på tekkingen undersøkes nærmere, og at det påregnes utskifting/utbedring innen overskuelig fremtid.

Uten tilstrekkelig vedlikehold eller utbedring vil aldringen kunne føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Entre dør med B-30 og db 30 (Brann & lydklasse) Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Entre dør er byttet i perioden 1989 (Kilde: Dato stempel i døren) Vinduer er byttet i perioden 2012 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Noe mindre slitasje innvendig i skap til varmtvannsbereder

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Eldre avløpsrørene av støpejern har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at deler av avløpsanlegget vil kunne kreve utskiftning i overskuelig fremtid.

Bygningsdelen har passert alderen for usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. Tilstandsgrad er satt for å varsle om økt risiko knyttet til alder, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade eller funksjonssvikt.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**
Hovedstoppekran er ikke lokalisert.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2
Ikke avdekket lekkasjer Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannrør er fra byggeår og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, og utskiftning må påregnes. TG-2 pga alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Ikke kontrollerbart**
Sikringsskap er plassert i fellesareal. Det var ingen tilstede på befaringen slik at sikringsskap ble ikke kontrollert.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Sikringsskapet er plassert i fellesareal og det er ikke kjent hva som tilhører hva, slik at kursfortegnelse ikke lot seg kontrollere.

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales å innhente samsvarserklæring samt gjennomføre en el-kontroll utført av autorisert fagperson.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**2011**
Størrelse	**117 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom leiligheten en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for
å øke kvaliteten på innemiljøet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.10 Våtrom — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er sist oppgradert i 2008 (Kilde: Tidligere prospekt)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. / Hjørneprofil ikke er lang nok.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Det er registrert vindu, plassert i våtsone hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering. (TG-2)

Slike materialer tåler fukt- og vannbelastning dårlig over tid, og dersom forholdet ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og råteskader. Det er ikke påvist avvik eller tegn til skade på befaringen.

Hjørneprofil er ikke lang nok, resterende løsning er tettet med silikon. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte ut vindu med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket, Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende.

Det er etablert åpninger i guvlskinne som bidrar til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes mot sluk.

Selv om tiltaket bidrar til å redusere risikoen ved eventuelt lekkasje utenfor dusjsonen, kan det fortsatt forekomme risiko ved større vannmengder eller dersom åpningene ikke fungerer som forutsatt. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

TG-2 er satt fordi håndteringen av vann utenfor dusjsonen er løst med åpninger i dusjskinnen. Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å holde hullene i gulvskinne frie for smuss.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger

Beskrivelse:
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger under innebygd sisterne.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er imidlertid ikke montert bunnlist under baderomsplatene ved den innebygde sisternen i henhold til leggeanvisning, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Tettesjiktet nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne, Servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det mangler drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for drenering vil en lekkasje fra sisternen kunne bli stående skjult i veggen og medføre fuktskader over tid før den oppdages.

TG-2 pga ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser at installasjonen er utført med en godkjent løsning for lekkasjevarsling og avledning av vann fra sisternen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen og eventuell utbedring slik at lekkasjer fra sisternen blir synliggjort og kan ledes ut til rom med sluk i henhold til gjeldende prinsipper for våtromsutførelse

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, men det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonssystemets evne til å oppnå tilstrekkelig luftutskiftning

Redusert luftutskiftning kan føre til økt luftfuktighet og lengre uttørkingstid etter bruk av rommet. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima.

TG-2 pga manglende tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning, for å sikre bedre luftsirkulasjon og ventilasjonsfunksjon

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsonen var ikke forsvarlig grunnet kjøkken innredning samt på grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Varmtvannsbereder er samtidig plassert på kjøkkenet mot tilstøtende vegg til dusjsonen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0264/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugdeveien 31, 5097 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Rudolphus Jacobus Van Geel, Renathe Bolstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP615861
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har opplyst om at badet ble pusset opp i 2008; gulv ble flislagt, MDF-panel på vegger, nytt toalett, servant og dusj. Arbeid utført av eier på daværende tidspunkt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: På boden på loftet har vi fått satt inn en stikkontakt, som vi bruker til en fryseboks. Strømmen blir her trukket fra fellesarealene, noe som er avklart med styreleder. Boden tilhører leiligheten og er låst med egen lås. Arbeidet er utført av Tomas Gustavsen, elektrikerlærling for GK Norge.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier opplyser at termostat for gulvvarme på badet ble skiftet, avtrekksvifte bad, og noen stikkontakter skiftet i 2018. Utført av fagperson, men som dugnad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser at Bergen Brannvesen var på kontroll i september 2023. De fant da et avvik på muren til pipen. Avviket ga ikke fyringsforbud eller tilsvarende, men Brannvesenet skriver blant annet at skorsteinen er i dårlig forfatning og at fugene forvitrer, og de ber om informasjon om når forholdet skal utbedres. Dette er boliglaget sitt ansvar, og hviler ikke på andelseier. Rugdeveien Boliglag AS har gitt tilbakemelding til Brannvesenet om når forholdet skal utbedres, og saken er dermed avsluttet. Nåværende eier har ikke opplevd problemer ved bruk av vedovn, som jevnt har vært i bruk de siste to vintrene.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser at det har fuktinnsig noen år tilbake i grunnmuren i kjeller (i fellesarealer), og at nå er elektroder forskjellige steder i kjelleren, som har utbedret dette. Dette faller riktignok innunder boliglagets ansvar.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Vi kan ikke se noen synlige skader, eller har opplevd feil eller utettheter i hverken tak, terrasse, fasade eller i vinduer. Men, det er et pågående forslag fra styret om renovering av tak, pipeløp og fasade blant annet pga. alder.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2018. Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2023.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2018. Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2023.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret har engasjert en potensiell byggeleder fra Vestbo, som skulle innhente ulike anbud for å utbedre tak, fasade og pipeløpene i alle tre blokkene. Byggelederen har på et eget møte informert om dette til oppmøtte andelseiere, og det vil bli en ekstraordinær generalforsamling i slutten av august 2026 der forslaget skal stemmes over av alle oppmøtte andelseiere. Dersom utfallet blir at færre enn halvparten stemmer for, da utgår forslaget, og da øker ikke fellesutgiftene som følge av dette forslaget. Forslaget går ut på at alle takene skal skiftes helt, at fasaden skal etterisoleres og overflatebehandles, i tillegg skal pipeløpene oppdateres til dagens standard. I oppslag på boliglaget sine sider til alle andelseiere, datert 06.07.26 skriver styret at "rekneskapsavdelingen ved Vestbo BBl har rekna at eit låneopptak på kr 70 mill i 40 år og estimert rente på 5,45 p.a. vil kosta kr 4 309 739,-/år i renter og avdrag. Det vert ein auka kostnad pr. andel i gjennomsnitt på kr 5 281,./månad. Auka fellesgjeld pr. leilegheit vert i gjennomsnitt kr 1.029.412." Styret skriver også i samme oppslag, at "reduserte vedlikehaldsutgifter og andre utgifter på omlag 1+ mill vil redusera dei auka fellesutgiftene frå 5 281 til mogeleg kr. 3000,- pr. mnd."

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0264/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rudolphus Jacobus Van Geel	**2026-07-21**	**Renathe Bolstad**	**2026-07-21**

Identifikasjon

Rudolphus Jacobus Van Geel

Identifikasjon

Renathe Bolstad

Signicat

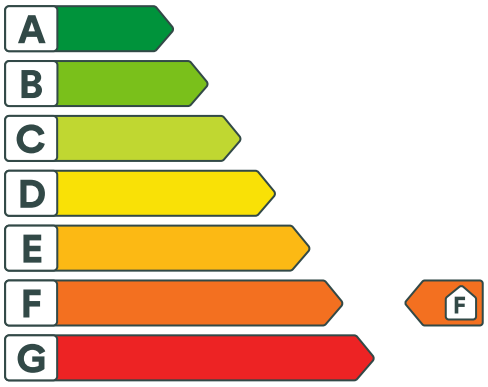
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Rugdeveien 31, 5097 BERGEN**	
Dato for energimerking **10.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321052**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139750217**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **949**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **254,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 206 kWh**



Rugdeveien 31, 5097 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Rugdeveien 31, 5097 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.

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.



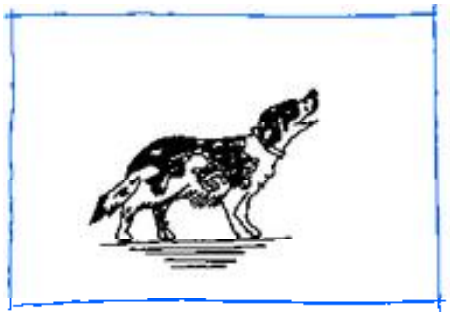
1. Alminnelige ordensregler

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

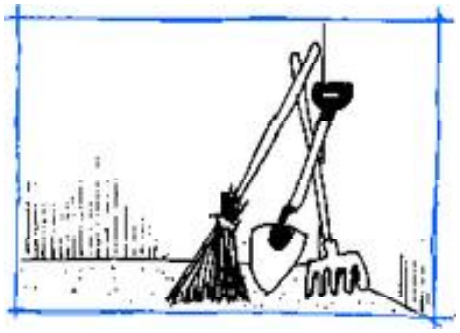
Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i aksjelaget. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

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.

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

17 Rugdeveien Boliglag AS RESULTATREGNSKAP 2024

	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**

17 Rugdeveien Boliglag AS BALANSE 2024

	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 lån	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:			
Leverandørgjeld		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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres 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		
Årsresultat (se resultatregnskap)	449 484	630 411
Tilbakeføring av avskrivning	6 781	0
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-58 125	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-367 306	-380 421
B. Årets 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
Omløpsmidler	**1 551 467**	**1 371 341**
Kortsiktig gjeld	**-313 161**	**-163 868**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 238 306**	**1 207 472**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Zaptec Pro elbillader	Tørketrommel	Eiendom oppr. byggekost 1956	Brannstiger	Bossbod	Sykkelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 270	0	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Årets tilgang :	0	58 125	0	0	0	0
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	66 270	51 344	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Årets avskrivninger :	0	6 781	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2024	1956	2009	2012	2016
Antatt levetid i år :		5				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	5 244 389
Sum	**5 244 389**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
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**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**Husbanken**
Lånenummer:	**12126278924**	**13540354-1**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2003
Rentesats:	5.75 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	9 283 135	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 886 324	1 989 533
Avdrag i perioden:	196 248	171 058
Lånesaldo 31.12:	**6 690 076**	**1 818 475**
Saldo 5 år frem i tid:	5 511 545	836 205

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	1 818 475	1 989 533
2230 Andre pantelån	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 strøm	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 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn 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 påløpt ferielønn	7 114	6 113
Sum	**686 257**	**610 435**

Selskapet har hatt 1 ansatt gjennom året, på ca 30% - etter innleverte timelister. Den ansatte er også 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 Løpende drifts- og serviceavtaler	27 702	12 659
6860 Møte,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 består 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

Shape the future with confidence

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-3TJS8-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-3TJS8-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

Innkalling til
Generalforsamling
Rugdeveien Boliglag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Rugdeveien Boliglag AS

Aksjonærene i Rugdeveien Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 12.05.2026 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landåstorget seniorsenter. Erleveien 16. Landås.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4
- 5.5

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Rehabiliteringsprosjekt TAK.

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).

17.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen vart teken til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret vert sett til kr.218 400,-

Styreleiar får dekka utgifter til digital kommunikasjon på kr.1000,- pr. månad.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Solrun Stefana Baldursdottir er på val.

Forslag til vedtak: Solrun Stefana Baldursdottir nr.29, vert vald som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på val kvart år.

Valkomiteen er på val kvart år.

Forslag til vedtak: Fylgjande kandidatar vert vald som varamedlemmer til styret:

Astrid Runderheim , nr.35

Lise-Mari Mulen, nr.41

Yulia Hathaway, nr.29

vert vald som varamedlemmer

VALKOMITE

Fylgjande kandidatar vert vald til valkomite:

Lillan Mo Andressen nr.33

Anita Shepherd nr.33

5.3 Valg av valgkomité

5.4

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 Rehabiliteringsprosjekt TAK.

Styret og prosjektleiar frå Vestbo BBL. arbeidar vidare med rehabiliteringsprosjektet TAK.

Det er henta inn pristilbod frå tre entreprenørar.

Styret held ekstraordinær generalforsamling hausten 2026 der forslag til innhald i prosjektet og dei økonomiske rammene vert lagt fram til vedtak.

Prosjektleiar Ronny Nøttveit Aamodt orienterar om prosjektet.

Forslag til vedtak: Styret saman med prosjektleiar, arbeidar vidare med rehabiliteringsprosjektet TAK.

Det vert halde ekstraordinær generalforsamling hausten 2026 der ein vedtek kva som skal skal vera med i prosjektet og dei økonomiske rammene.

Styret i Rugdeveien Boliglag A.S.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Rugdeveien Boliglag AS tirsdag 12.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 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 2025. Styret har gjort 5 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. I februar kollapsa kloakkrøyra i kjellaren i nr.33. Det var eit krevjande arbeid med å få lagt nye rør. 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. Det er gjennomført energikartlegging og fått stønad frå ENOVA til det. Det er fjerna og gitt til *Den Grøne Sykkelen* omlag 40 syklar som var sett igjen og ingen ville ha.

Uteområdet: Det er fjerna trær og buskar og montert nytt gjerde mot Landås skule ved nr.37-39.
Vaskeria: Det er montert nye vaskemaskinar i vaskeriet i nr.25 og i vaskeriet i nr.33
Fylgjande informasjon har vore gitt til bebuarane i portalen/Vestbo BBL og på oppslagstavlene:
- Bosskonteinarar i april og november.
- Melding om generalforsamling.
- Endring av fellesutgiftene og generell informasjon i juli og november.
- Postkasseskilt
- Ledig parkeringsplass og garasjeplass.
- Val til generalforsamling. -Fjerning av syklar i sykkelkjellaren i nr.37. - Tørkerom i vaskekjellaren i nr.25 - Nedskuring og reingjering av trapper. - Reparasjon av øydelagt kloakkrøyr i kjellaren i nr.33. - Brannvern- miljø- trappeoppgangane. - Stillas med not. Yttervegg mot balkongane.

Styret har planar om å få gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver.
Det vil vera rett å halda fram med det kontinuerlege vedlikehaldsarbeidet. Oppgradering og generelt vedlikehald av trær, buskar, hekkar, grasbakkar og planter i uteområdet er viktig å fortsetja med. Prosjektet- TAK-med å skifta takstein, renner og rehabilitera skorsteinane i tillegg til å etterisolera fasadane har vore planlagt og informert om lenge. Vi vonar at prosjektet kan starta opp i 2026/2027.

Vedlikehald og påkostingar

Styret har fått gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver:
Fast avtale om plenklypping og stell av utearealet. Anleggsgartnermester Wikholm A.S. 176 026,- kr.
Fast avtale om trappevask og nedskuring: Vestbodrift A.S. 206 400 kr
Snømåking og strøing: Vestbo Drift 123 575,- kr Nye vaskemaskinar i vaskeriet i nr.25 og i vaskeriet i nr.33, Bravida kr. 148 020,- Leige og skifte av matter i inngangane: Elis Norge A.S. 53 092,- kr.
Leige og tømming av konteinarar. Leknes Conteinersevice A.S. 37 381,26 kr
Skadedyrkontroll og hindring: Cytox/Pelios 14 223,74kr.
Ymse vedlikehaldsarbeid: reparasjon etter fukt i leilegheiter, utette balkongdørar og vindauger og anna.Vestbo Drift A.S. 199 221,- 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 mådag 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 trær ved gjerdet mot Landås Skule. Tinga ekstra nøklar til bebuarar. Sykkeldugnad i sykkelkjellarane i nr.29, 33, 37 og 41. Omlag 40 syklar er fjerna og levert til *Den Grøne Sykkelen.*
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. Til jul vart det kjøpt nye lyslenker og hengt påp frukttrea, tuntreet og hekken.

Økonomi
Økonomien til boliglaget er god. Rekneskapen pr.31.12.2025 syner eit overskot på kr.78 574,- mot eit budsjettert overskot på kr.368 781. Fråviket skuldast at vedlikehaldskostnadane er over det budsjetterte grunna kloakrøyrreparasjonen i kjellaren i nr.33 og reparasjon i fleire leilegheiter med fuktskader i veggene.

Disponible midlar pr.31.12.2025 kr.936 743,-. Det er ei minke i disponible midlar frå 01.01.2025 med kr.301 563,-

Bygningsmassen til bustadlaget og eigedommane er bra 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 og røykvarslarane 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 NUF.

Boliglaget har teikna fylgjande forsikringar: Fullverdiforsikring på eigedomsmassen på kr. 402 336 391,-

Personforsikring tilsette.

Boliglaget sin eigendel ved skade er kr 15 000,-. Ved skader årsaka av bebuar/aksjonær, må bebuar/aksjonær sjøl dekka eigendelen. Innbu og lausøyre må forsikrast av den enkelte bebuar/aksjonær.

Det er ikkje registrert skadesaker siste år.

Melding om skadesaker rettast til Vestbo.

Styresamansetning/andre tillitsvalde

Styret har sidan ordinær generalforsamling torsdag 15.05.2025 vore:

Styreleiar, Arvid Sandvik
Styremedlem, Solrun S. Baldursdottir
Styremedlem, Marius Raknes Svendsen
Varamedlem, Anneline Lepsøy Bonnier
Varamedlem, Astrid Rundereim
Varamedlem, Yulia Hathaway

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

Av styret sine medlemmer er fylgjande på val:

Styremedlem Solrun S. Baldursdottir

Varamedlemmene og valkomiteen er på val kvart år.

Bustadsal/bruksoverlating

Det er i 2025 selt 14 treroms leilegheiter og 1 femroms leilegheit i bustadlaget.

Gjennomsnittsprisen for dei selde 3 roms leilegheitene er 3 750 00.

Det er 13 % auke i høve til i fjor.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

17 Rugdeveien Boliglag AS RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 206 628	3 044 412	3 213 828	3 391 688
Andre inntekter	7	1 484 435	1 405 601	1 411 680	1 457 095
SUM INNTEKTER		**4 691 063**	**4 450 013**	**4 625 508**	**4 848 783**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	352 501	403 250	356 000	356 880
Styrehonorar	8	208 000	197 660	197 600	208 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	79 650	85 347	78 058	78 927
Avskrivninger	2	11 625	6 781	11 616	11 625
Forretningsførsel		157 128	148 572	157 484	163 414
Kontingent BBL		20 400	20 400	20 400	20 400
Andre honorarer		131 028	8 502	8 500	8 840
Revisjon		9 500	9 500	10 000	9 500
Forsikringspremier		176 451	141 565	169 878	194 096
Energikostnader		96 660	97 182	96 305	91 700
Kommunale avgifter		1 055 510	965 264	1 036 030	1 134 291
Andre driftskostnader	9	821 895	671 661	707 433	845 844
Vedlikehold	10	1 060 415	787 262	929 760	894 000
SUM KOSTNADER		**4 180 763**	**3 542 947**	**3 779 064**	**4 017 517**
DRIFTSRESULTAT		**510 300**	**907 066**	**846 444**	**831 266**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		17 538	27 661	0	0
Finanskostnader		449 263	485 243	456 305	397 586
NETTO FINANSPOSTER		**-431 726**	**-457 582**	**-456 305**	**-397 586**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**78 574**	**449 484**	**390 140**	**433 680**
Overføringer og disponeringer		**78 574**	**449 484**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 244 389	5 244 389
Inventar og utstyr	2	39 719	51 344
Andre driftsmidler	2	66 270	66 270
Sum anleggsmidler		**5 350 377**	**5 362 002**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		64 143	0
Vestbo i mellomregning		5 656	1 385 037
Andre fordringer		39 383	166 430
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 046 528	0
Sum omløpsmidler		**1 155 710**	**1 551 467**
SUM EIENDELER		**6 506 087**	**6 913 469**

17 Rugdeveien Boliglag AS BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 205	100 205
Sum innskutt egenkapital		**100 205**	**100 205**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-2 445 854	-2 524 428
Sum opptjent egenkapital		**-2 445 854**	**-2 524 428**
Sum egenkapital	**4**	**-2 345 649**	**-2 424 223**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	1 638 533	1 818 475
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	6 478 256	6 690 076
Borettsinnskudd	6	515 980	515 980
Sum langsiktig gjeld:		**8 632 769**	**9 024 531**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		64 143	0
Leverandørgjeld		86 216	228 471
Skyldig off. myndigheter		18 288	27 126
Annen kortsiktig gjeld		50 320	57 564
Sum kortsiktig gjeld		**218 967**	**313 161**
Sum gjeld:		**8 851 736**	**9 337 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 506 087**	**6 913 469**

Sted:_____, dato:_____

Arvid Sandvik	Marius Raknes Svendsen	Solrun S. Baldursdottir
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 238 306**	**1 207 472**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	78 574	449 484
Tilbakeføring av avskrivning	11 625	6 781
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-58 125
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-391 762	-367 306
B. Årets endring i disponible midler	**-301 563**	**30 834**
C. Disponible midler	**936 743**	**1 238 306**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	5 656	1 385 037
Kortsiktige fordringer	103 526	166 430
Kontanter og bankinnskudd	1 046 528	0
Omløpsmidler	**1 155 710**	**1 551 467**
Kortsiktig gjeld	**-218 967**	**-313 161**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**936 743**	**1 238 306**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Zaptec Pro elbillader	Tørketrommel	Eiendom oppr. byggekost 1956	Brannstiger	Bossbod	Sykkelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 270	58 125	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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	18 406	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 270	39 719	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Årets avskrivninger :	0	11 625	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2024	1956	2009	2012	2016
Antatt levetid i år :		5				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	5 244 389
Sum	**5 244 389**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 205	0	100 205
Annen egenkapital	-2 524 428	78 574	-2 445 854
Sum egenkapital 31.12.	**-2 424 223**	**78 574**	**-2 345 649**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**Husbanken**
Lånenummer:	**12126278924**	**13540354-1**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2003
Rentesats:	5.25 %	4.281 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	9 283 135	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 690 076	1 818 475
Avdrag i perioden:	211 820	179 942
Lånesaldo 31.12:	**6 478 256**	**1 638 533**
Saldo 5 år frem i tid:	5 183 382	602 140

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	1 638 533	1 818 475
2230 Andre pantelån	6 478 256	6 690 076
2250 Borettsinnskudd	515 980	515 980
Sum	**8 632 769**	**9 024 531**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	163 200	163 200
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	386 784	374 544
3617 Renhold	163 200	163 200
3620 Innkreving strøm	5 724	6 161
3685 Diverse inntekter fri	67 031	0
3690 Leieinntekter	698 496	698 496
Sum	**1 484 435**	**1 405 601**

Konto 3620 Innkreving strøm, gjelder el-billading.
Konto 3685 Diverse inntekter, gjelder mottatt støtte fra Enova kr 67.031,-

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	308 400	352 800
5020 Feriepenger	44 101	50 450
5330 Styrehonorar	208 000	197 660
5400 Arbeidsgiveravgift	73 432	78 234
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	6 218	7 114
Sum	**640 151**	**686 257**

Selskapet har hatt 1 ansatt gjennom året, på ca 30% - etter innleverte timelister. Den ansatte er også styrets leder og gjelder vaktmesterarbeid.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	17 500	12 000
6330 Vaktmestertjenester	199 221	203 754
6360 Renhold	53 092	48 961
6395 Sommer- og vinterkostnader	123 575	74 936
6543 Vaskerianlegg	3 428	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	34 509	27 702
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	1 199
6900 Elektronisk kommunikasjon	11 100	11 350
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	374 544	285 814
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 927	4 444
7720 Generalforsamling	0	1 500
7781 Bomiljø	999	0
Sum	**821 895**	**671 661**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	559 392	209 142
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	171 026	383 575
6640 Periodisk vedlikehold	167 010	97 586
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	162 987	96 959
Sum	**1 060 415**	**787 262**

Andre opplysninger

Innkrevde felleskostnader består av:	**2025**	**2024**
3600 Innkrevde felleskostnader	3 137 028	2 826 480
3605 Leie garasjer og parkering	69 600	76 800
Innkrevde felleskostnader	**3 206 628**	**3 044 412**

Resultat og balanse med noter for Rugdeveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeveien Boliglag AS

Styreleder	Arvid Sandvik (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Marius Raknes Svendsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Solrun S. Baldursdottir (sign.)	17.03.2026

Shape the future with confidence

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 2025, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 internkontroll 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 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 selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 36JK4-192T2-W4WBK-CE2WK-J1FT3-BG32D

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 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 selskapet 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 den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 36JK4-192T2-W4WBK-CE2WK-J1FT3-BG32D

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."

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 36JK4-192T2-W4WBK-CE2WK-J1FT3-BG32D

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

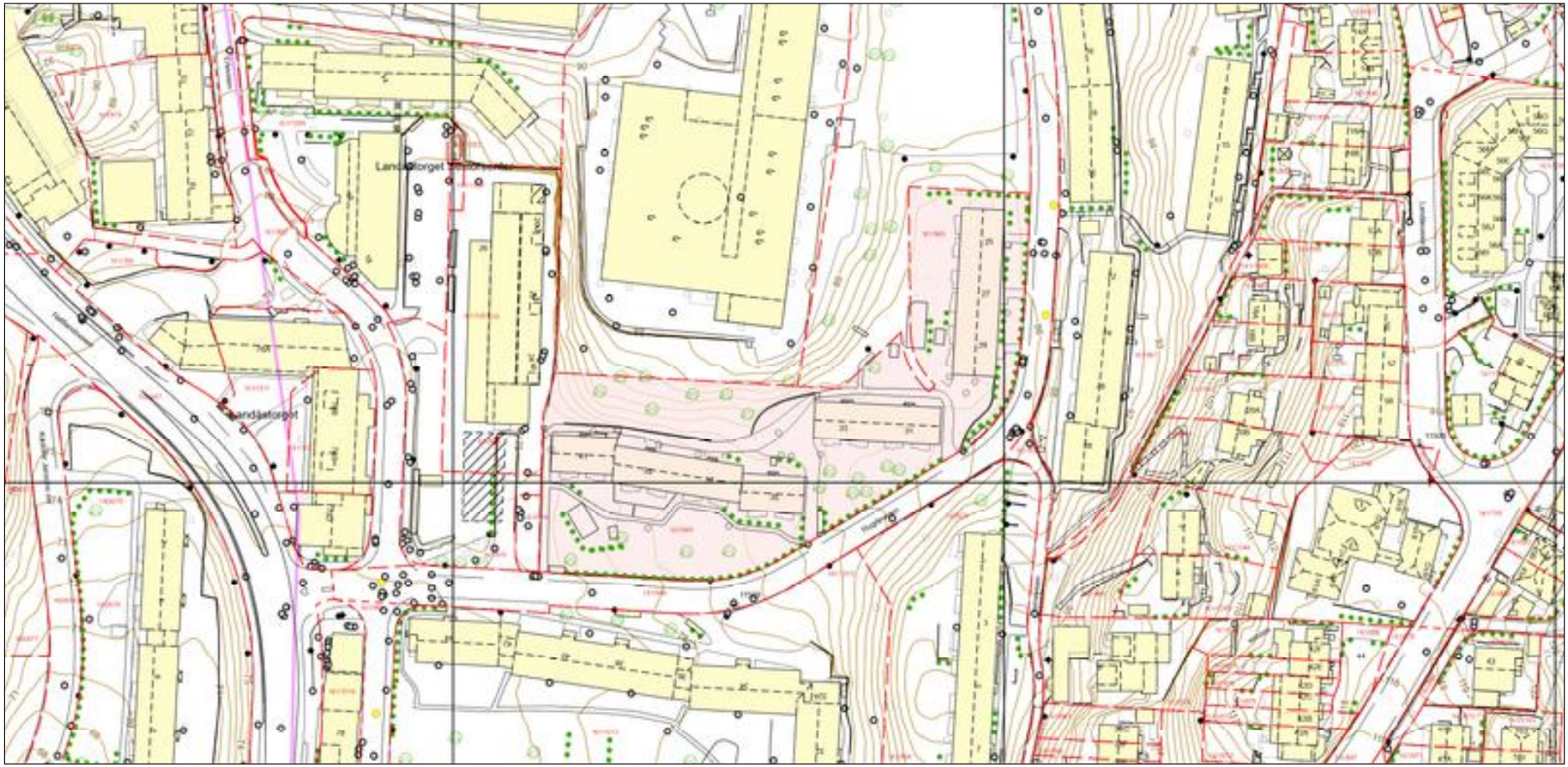
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1500
Dato: 10.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/949/0/0
Adresse: Rugdeveien 31, 5097 BERGEN m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

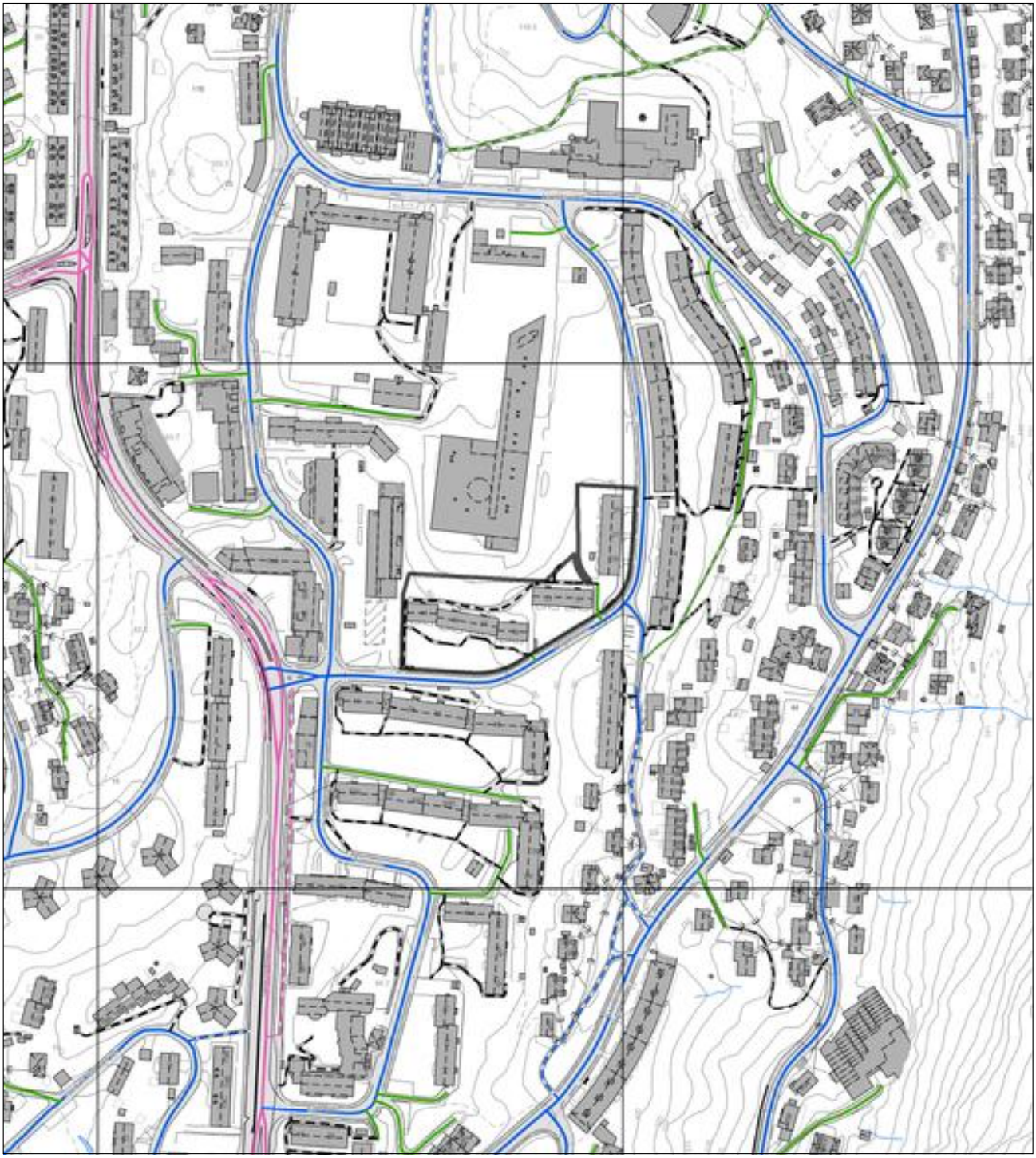
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/949/0/0
Adresse: Rugdeveien 31, 5097 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/949/0/0
Utlistet 17. juli 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260861969	Grunneiendom	0	Ja	6 993,7 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.04.2016	201113982	< 0,1 % (6993,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S21	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	19,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,8 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765
161/974	300744734-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.03.2026	202515649

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 17. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/949
Dato: 17.07.2026 Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

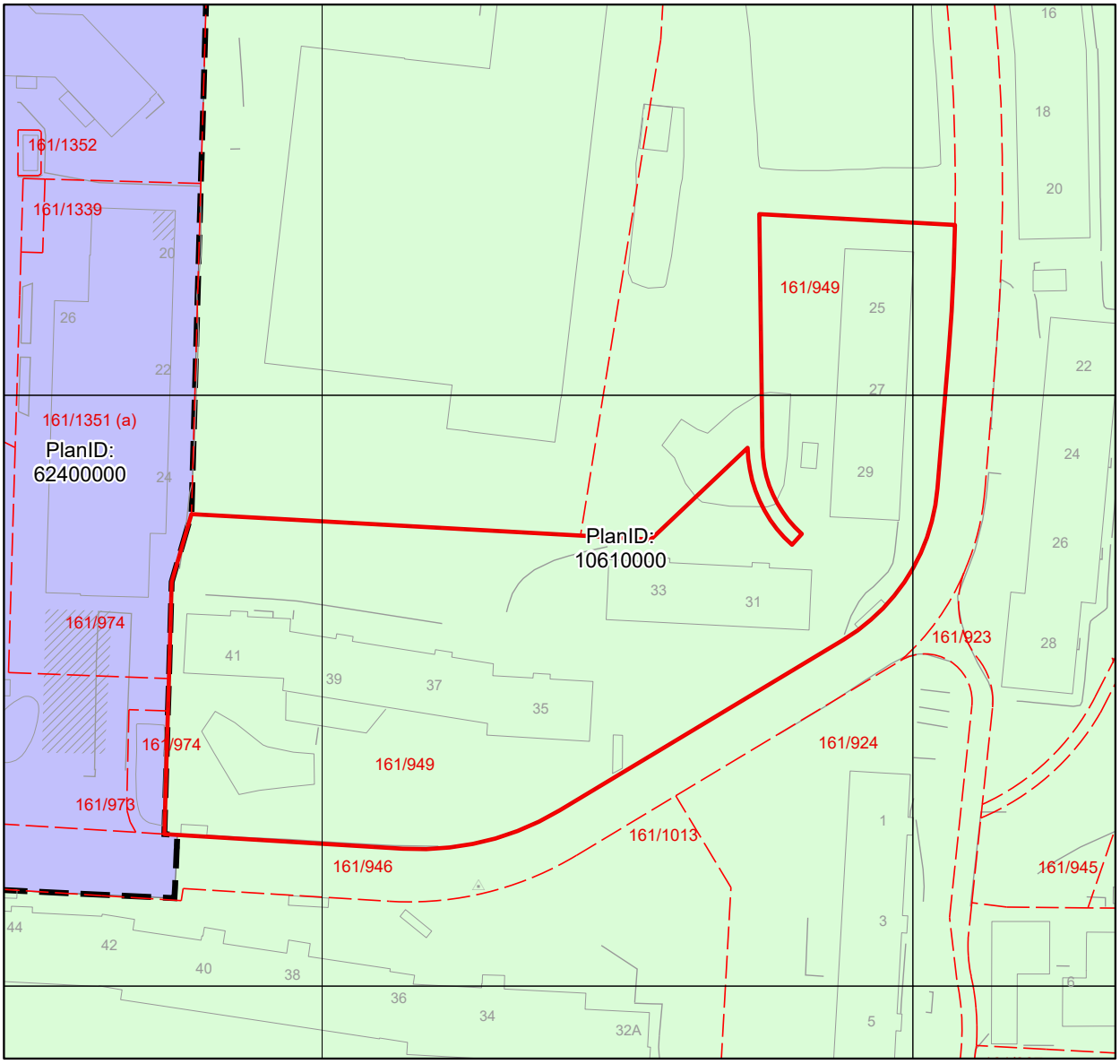
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 62400000, 10610000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

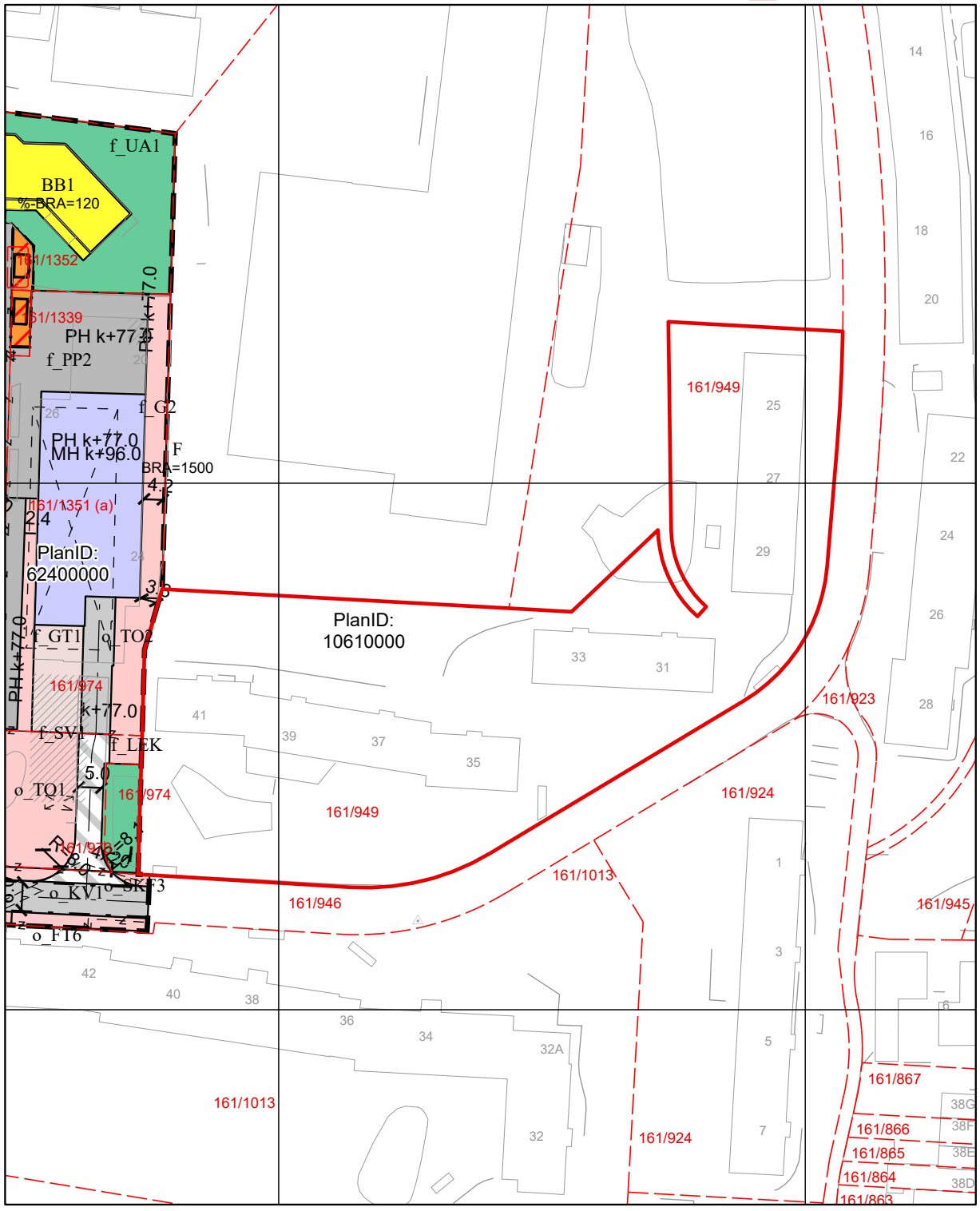
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/949
Dato: 17.07.2026 Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

PlanID(er): 62400000, 10610000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1150 - Forretninger

1510 - Energianlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

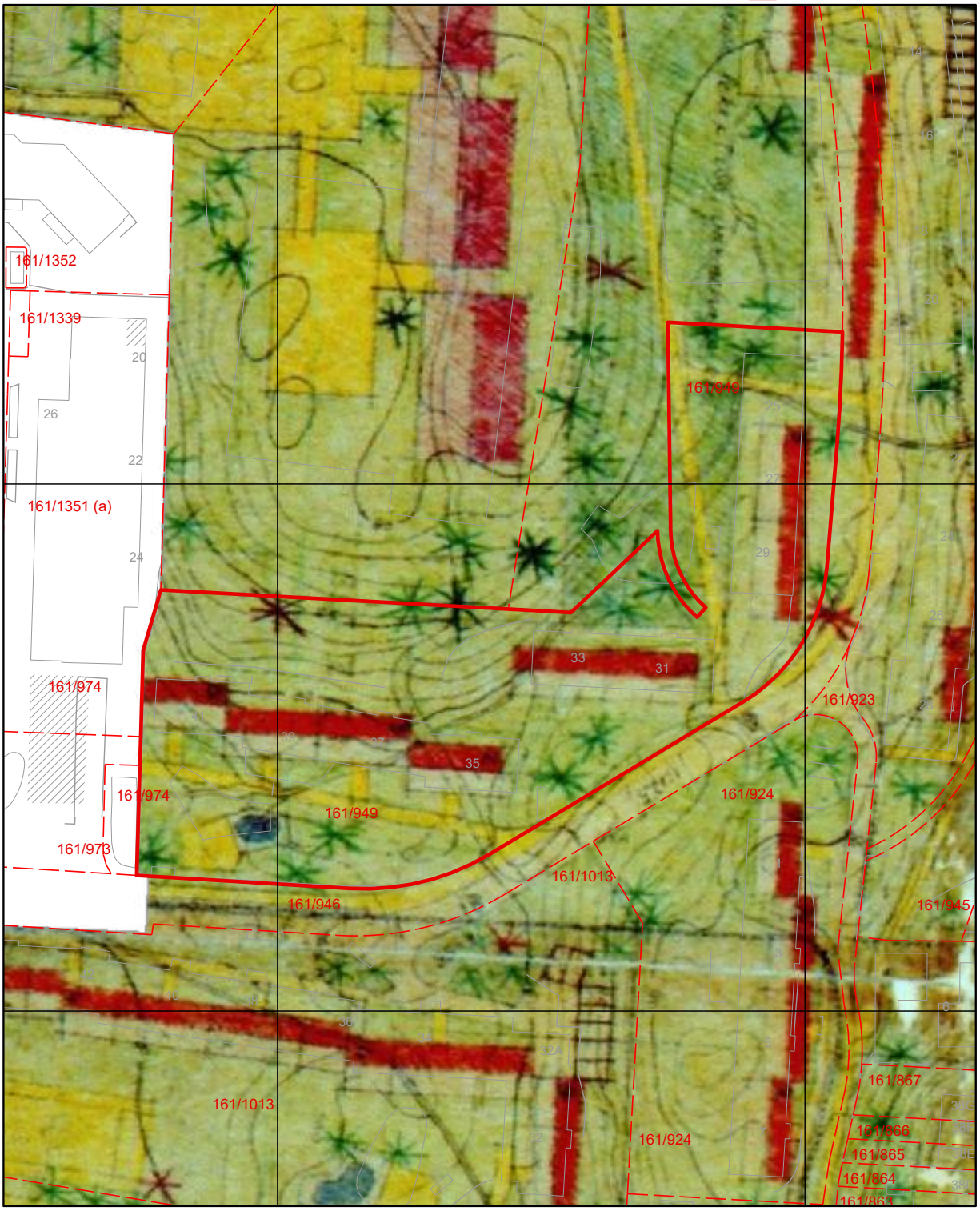
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/949
Dato: 17.07.2026 Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

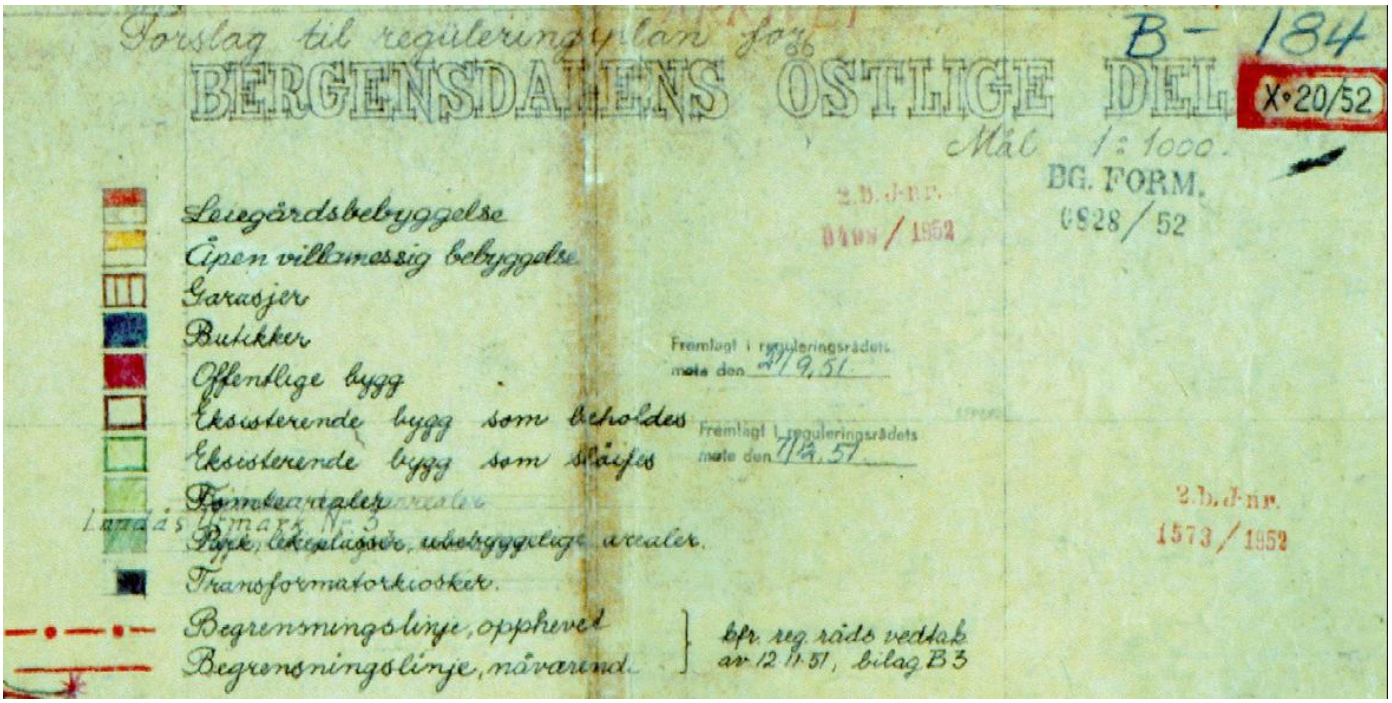
PlanID(er): 62400000, 10610000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Forslag til reguleringsplan for
BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL
B - 184
X-20/52
Mål 1:1000.
BG. FORM.
0928/52
2.D.J-nr.
0409/1952
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 27.9.51
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/2.57
2.D.J-nr.
1573/1952
Landbruksområde
Leiegårdsbebyggelse
Åpen villamessig bebyggelse
Garasjer
Butikker
Offentlige bygg
Eksisterende bygg som beholdes
Eksisterende bygg som skiftes
Fornøyelsesområder
Parker, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
Transformatorkiosker.
Begrensningslinje, opphevet
Begrensningslinje, nåværende
} bpr. reg. råds vedtak av 12.11.51, bilag B3

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

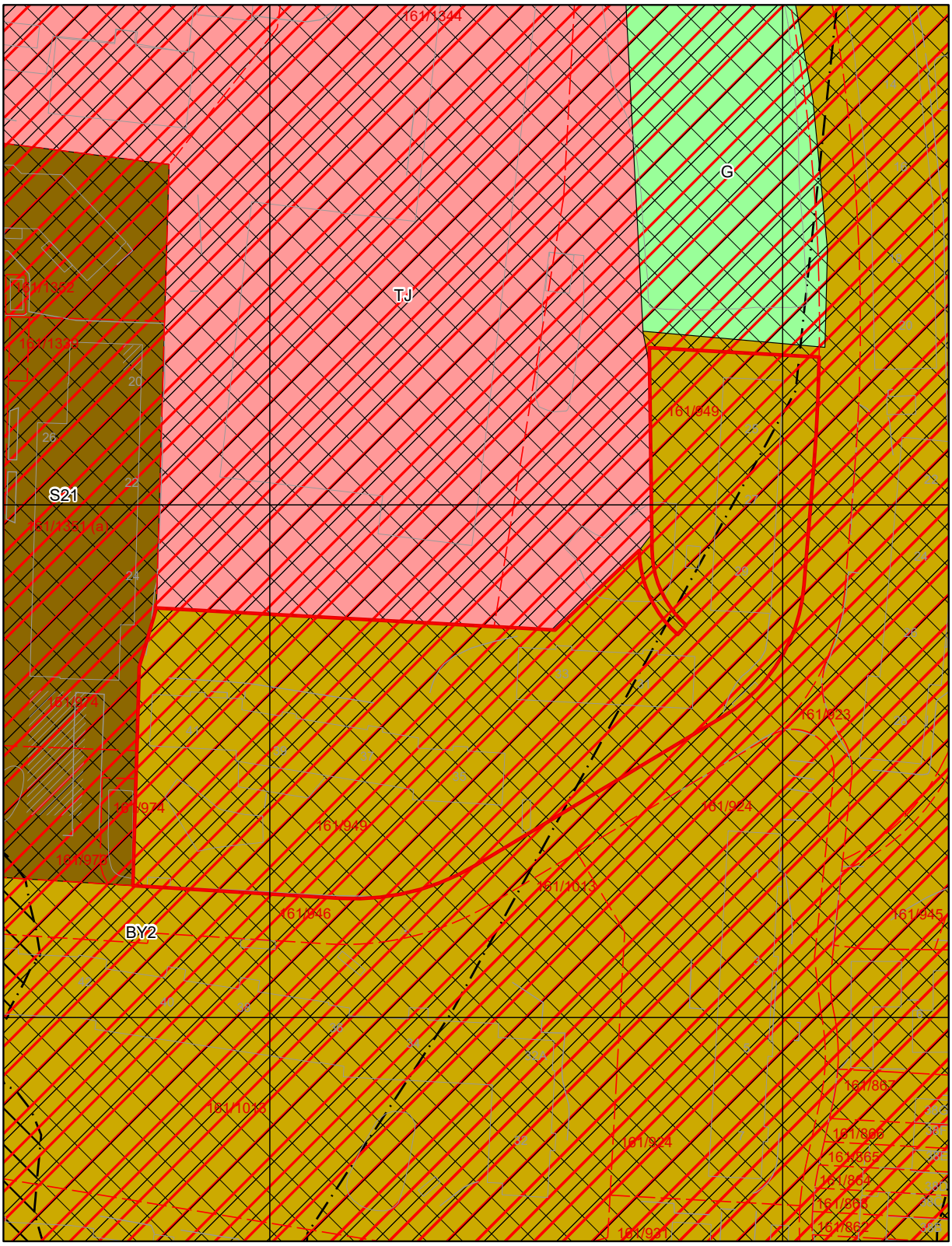
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.07.2026

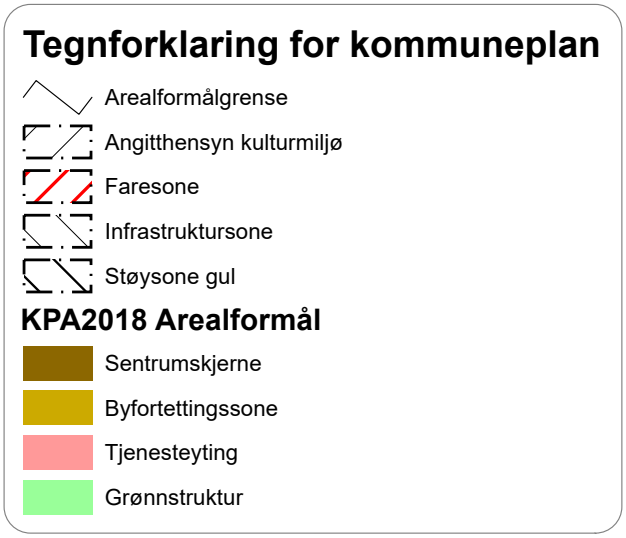
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949
Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Tjenesteyting
Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

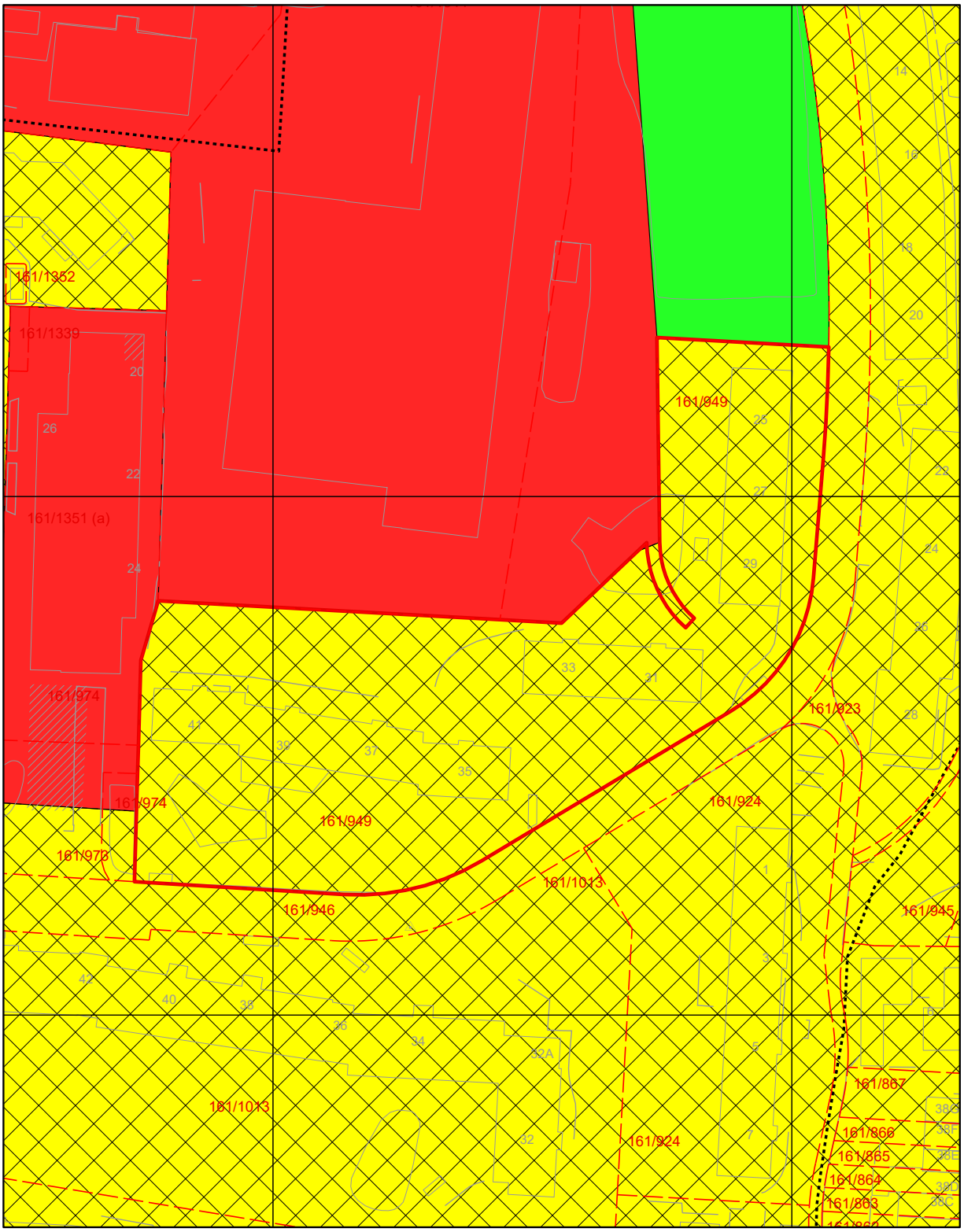
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.07.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949
Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

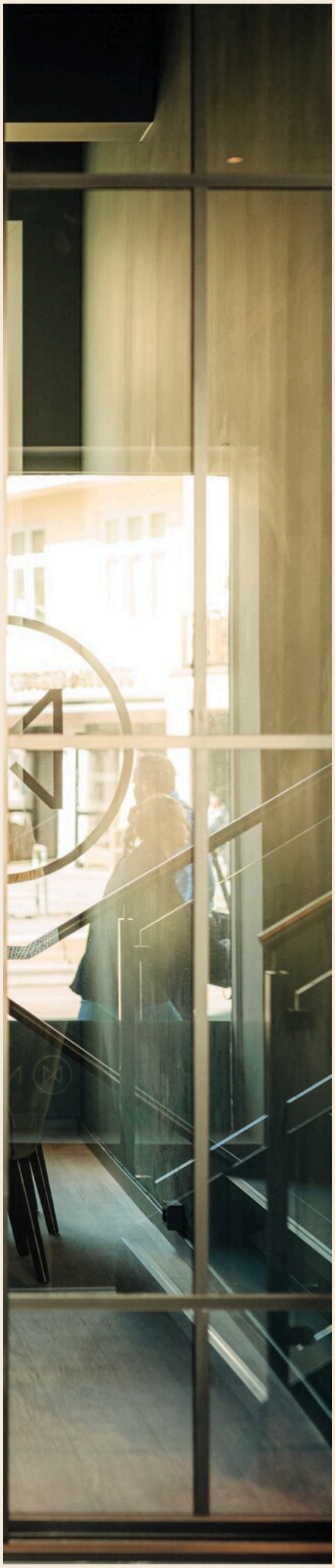
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0264/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rugdeveien 31 5097 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 949 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tage Myklebust Sande

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
t.sande@nordvikbolig.no
468 69 993