

Rugdeveien 31



Velkommen til

Rugdeveien 31



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

Landås

Nydelig 3-roms med solrik altan og peis i attraktivt nabolag! Sentral beliggenhet med nærhet til buss, Haukeland m.m.

Prisantydning	3 375 000,-
Fellesgjeld	119 120,-
Omkostninger	5 750,-
Totalpris	3 499 870,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 398,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1956

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rugdeveien 31 - en tiltalende og pen 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på vakre Landås. Her bor du i naturskjønne omgivelser, med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Samtidig har du kort vei til et godt utvalg av butikker, kafeer og spisesteder, og bare en kort busstur til Bergen sentrum.

Høydepunkter:

- Herlig solrik altan på 9,1 m²
- Nydelig utsyn mot frodig felles hage
- Koselig peis
- Kjøkken fra 2022
- Ingen forkjøpsrett
- Rolig og trivelig nabolag
- Mulig leie av garasjeplass under Extra

Området:

- 200 meter til busstopp med hyppige avganger
- 200 meter til Extra og Landåstorget med bl.a. pizzarestaurant
- Treningssenter like ved
- 15 min gange til Sletten senter og bybanestopp
- Gangavstand til HVL
- Gangavstand til Haukeland Sykehus
- Flotte turmuligheter

Arealer og innhold

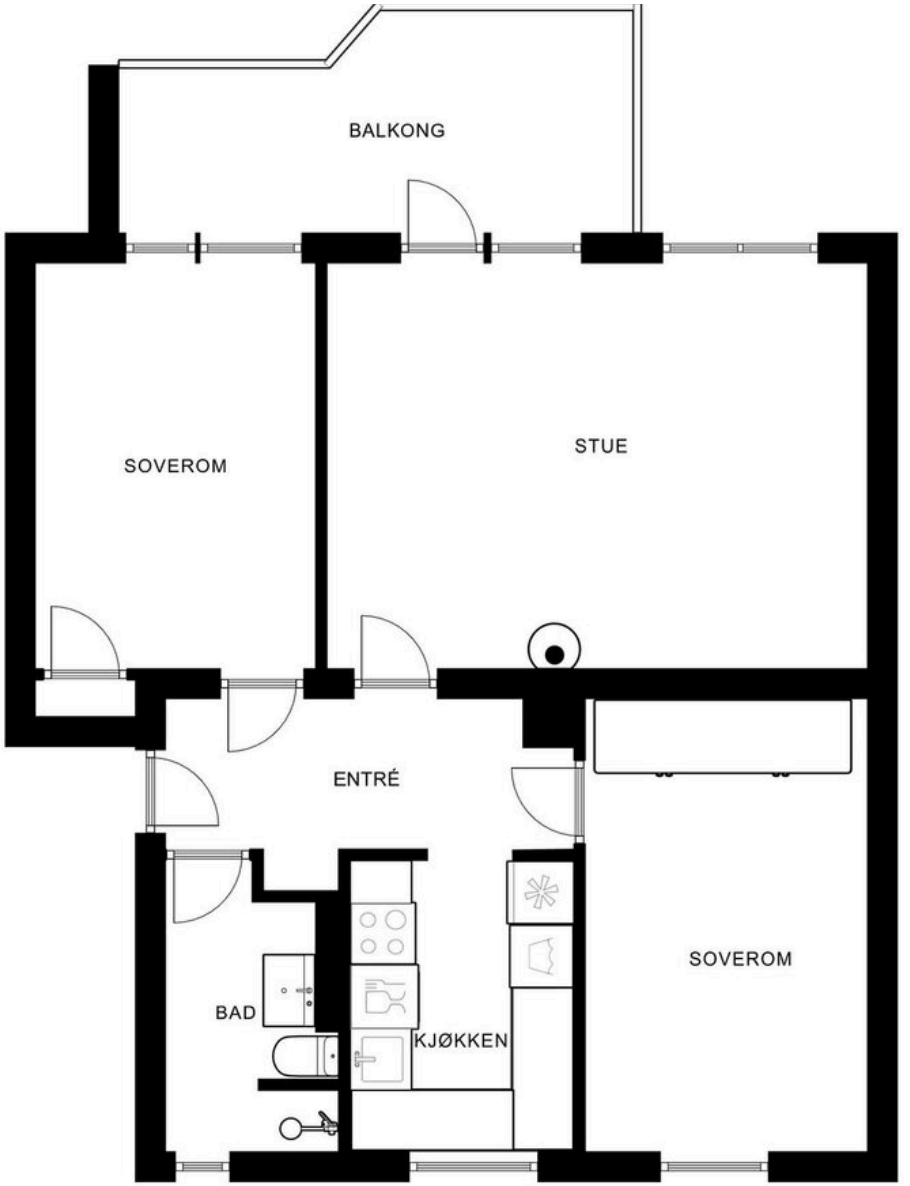
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Altan på 9,1 m².

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To eksterne boder i underetasjen på 3,6 m² og 3,1 m².
Total BRA: 7 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern loftsbod på 2,4 m².
Total BRA: 2 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
















SPICES


GALERIE D'ART


GALERIE D'ART
















EXTRA


EXTRA
EXTRA

Informasjon

Rugdeveien 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0165/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Petter Sande Teige
Erica Sande Teige

Kjøpesum og omkostninger
3 375 000,- (Prisantydning)
119 120,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 494 120,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 875,- (Eierskiftegebyr)
2 875,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 499 870,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 509 170,- (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
1956

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Altan på 9,1 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To eksterne boder i underetasjen på 3,6 m² og 3,1 m².
Total BRA: 7 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern loftsbod på 2,4 m².
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksje lagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Laget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om sol fra morgen til ca. kl. 19 på altan.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i underetasjen og en ekstern loftsbod.

Parkering

- Aksjelaget har et begrenset antall parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet.
- Mulighet for å leie garasjeplass med eller uten lader ca 1 min gange fra leiligheten. Under den nye extra butikken. Dette er utenfor borettslag, koster kr. 1666 i måneden uten lader, ca. kr. 2000,- i måned med lader.
- For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser (gratis gateparkering).
- Muligheter for leie av garasjeplass under Extra.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Malt soverom/kontor hvitt/kokos.
- Beiset altan.

2024:
- Malt hovedsoverom grønt.

2022:
- Nytt kjøkken.
- Nytt gulv i stue og på soverom.
- Malt stue og kontor/soverom 2.
- Ny servant og speil på bad.

2019:
- Ny varmtvannstank.

- Nytt gulv i gang og på kjøkken.

2017:
- Ny MDF panel på vegger/himling kjøkken.

2011-2013:
- Vinduer og terrassedør skiftet.

2004:
- Ny MDF panel på vegger i entré/gang og ett soverom.

1993:
- Altan fornyet og utvidet.
- Oppganger oppgradert med nye inngangsdører og postkasser mm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Ble gjort før jeg flyttet inn, vet ikke hvem som har utført.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Vannlekkaste fra varmtvannstank (30 År gammel) i ca 2020, er ordnet og pusset opp.

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)
- Fukt i kjeller tror jeg, ble gravd opp fra utsiden inn til yttervegg og ordnet.

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

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Tette avløpsrør i andre oppgaven for noen uker siden, rammer ikke vår side. Ble ordnet opp i.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Takstmann kommer 14.05.

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?
- Tidligere salgsoppgave 2018 Tomt: 6995 kvm p-rom 66kvm og bra 66kvm terrasse på 9kvm.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Mulig skifte tak, men det har vært snakket om i mange år uten at det har skjedd noe. Ingenting offisielt.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malte fasade.
- Etasjeskillere av betong.
- Vinduer med isolerglass.
- Saltak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen, grunnet at pipa er delvis innkledd mot gang/soverom.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Elektrisk, grunnet alder og manglende samsvarserklæring.
- Varmtvannsbereder, grunnet at bereder er koblet med stikkontakt.
- Ventilasjon, grunnet naturlig ventilasjon og aktivt avtrekk fra bad og kjøkken, denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.
- Våtrom, bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder/slitasje på tettesjikt og sluk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Våtrom, bad, overflater, grunnet flatt fallforhold og stedvis motfall.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frittstående fryser på kjøkken.
- Gardiner på hovedsoverom.
- Speil.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 398,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter/avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, dugnad, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, driftskostnader og felles vedlikehold.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 851 559,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 406 235,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektivt tv/internett. Altibox, fiber.

Aksjeselskapet

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

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Boliglaget har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshavere i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 119 120,- pr. 06.05.2025
Lånenummer: 13540354-1, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 06.05.2025: 1 774 219
Andel av saldo: 25 125
Første termin/første avdrag: 31.03.2008
Siste termin 30.06.2033

Lånenummer: 12126278924, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 06.05.2025: 6 637 459
Andel av saldo: 93 995
Første termin/første avdrag: 30.09.2013
Siste termin 30.06.2043

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde i 2024 et positivt resultat på kr. 449 484,-. Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP615861

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 995 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for aksjelaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal og beplantning.

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

Rugdeveien 31 ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert boliglag på Landås som er en sjarmerende bydel i den vakre byen Bergen. Boligområdet er kjent for sitt rolige miljø, gode tjenestetilbud og nærhet til naturen.

Beliggenheten til Landås 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. Ellers omkranses Landås av frodige skoger og åpne grøntområder, som gir beboerne en følelse av ro og harmoni i hverdagen.

En av de bemerkelsesverdige trekkene ved Landås er nærheten til naturopplevelser. Både fjellturer og avslappende spaserturer i naturen er lett tilgjengelige, noe som gjør det til et drømmested for friluftsentusiaster. Området byr på varierte stier og stunder som fører til panoramautsikter over Bergen og omkringliggende fjellene. Her er det verdt å nevne Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken, samt Tveitevannet og Christieparken.

Landås kombinerer det beste fra to verdener – den avslappende naturen og bekvemmeligheten til bylivet. Med sin sjarmerende beliggenhet og varierte nabolag, forblir Landås en ettertraktet destinasjon for de som søker et harmonisk og trivelig sted å kalle hjem i den fantastiske byen Bergen.

Høyskolen på Vestlandet (HVL), gir området er akademisk preg. Dette bidrar til en pulserende atmosfære med kunnskap og kreativitet. Ellers er det kort vei til Haukeland sykehus, som er en av Bergens største arbeidsplasser.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi har gjort det veldig hjemmekoselig her, og det er en leilighet med litt karakter, og et veldig koselig nabolag, med flotte naboer.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Tur ned til sletten og rundt tveitevannet.
- Til christieparken. Opp landåsfjellet, og videre til Ulriken. Parken ved mannsverk. Opp til kirken, der er en fin haug med en liten skog.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Landåstorget busstopp, 2-3min å gå. rutenr: 6 og 20
- Hagerups vei busstopp 5-8 min å gå. Rutenr: 5, 6, 20, 16E

Hvordan er nabolaget?
- Veldig trivelig nabolag med relativt unge folk. Det er mange som har dyr, og/eller unger. Det er en stor ny Coop 1 min unna, og rett ved siden av er det et nytt treningssenter “feel24”. På landåstorget er det Thairestaurant “Sweet Spicy Thai”, og “San Marino” som er pizza/kebab restaurant. Det er også et renseri/systue “Astamr”. Og en lokal kurdisk mann som driver butikk “Zeugma”.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- 3-etasjes murbygning, datert 03.09.1957.
- Fasadeendring/altan, boligbygg, datert 06.10.1993.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstein/Strimmelen ikrafttrådt 23.06.1952 regulert til:
- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Kollektive anlegg

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Landås 100%
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%
- Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 19,5%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen reguler til boligområder og offentlig bygning.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 71490000
Plannavn: Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen
Planstatus: 1 - planlegging igangsatt
Saksnr: 202312925
Planarbeidet gjelder for Nattlandsveien på strekningen mellom krysset med Hagerups vei i nord og Birkelundstoppen i sør. Formål med reguleringsplanarbeidet er å regulere en løsning som muliggjør oppgradering av tilbudet for gående, syklende, kollektivreisende og som gir bedre trafikksikkerhet i området.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/161/949:
21.11.1958 - Dokumentnr: 10106 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av

fellesledninger m.v.
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

21.02.1955 - Dokumentnr: 1731 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:798
Også utskilt fra gnr. 161, bnr. 974

01.01.2020 - Dokumentnr: 1420469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:949

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjelaget skal i gang med prosjekt for å skifte takstein, renner, rehabilitere skorsteinene og montere solcellepanel på de takene som trenger det, i tillegg til å etterisolere fasadene. Styret arbeider med energikartlegging og søker om tilskudd til arbeidet med kartlegging av klimatiltak hos Enova. Styret er for tiden i gang med å undersøke hvilke kostnader prosjektet medfører, det er foreløpig usikkert hvor store kostnadene vil bli. Prosjektet vil føre til økning i både fellesgjeld og felleskostnader. Det er for øyeblikket ikke vedtatt noe, og planen er at det skal avholdes ekstraordinær generalforsamling.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 549,-

Samlet skal selger betale kr. 134 275,- 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. 3 625,-.

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 20. mai 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Rugdeveien 31

Rugdeveien 31

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Landås skole (1-7 kl.)	**5 min**
454 elever, 31 klasser	0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	**11 min**
466 elever, 42 klasser	1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ...	**16 min**
108 elever, 4 klasser	1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	**15 min**
129 elever, 8 klasser	1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**23 min**
581 elever, 44 klasser	2 km
Langhaugen videregående skole	**9 min**
567 elever, 21 klasser	0.8 km
NTG Brann Stadion	**15 min**

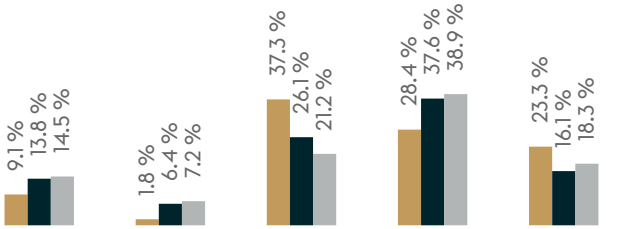
Offentlig transport

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

Kidsa Erleveien (1-5 år)	**5 min**
70 barn	0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år)	**8 min**
43 barn	0.7 km
Birken barnehage (1-5 år)	**9 min**
18 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 2025

Rugdeveien 31
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 74 m^2
BRA-i: 65 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	1	0

Supertakst
GNR: 161 BNR: 949

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31497

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
Motfall ved dør og dels flatt gulv innover i badet. 20mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.

Gulvet er flatt og stedvis motfall, noe som gir en TG 3 etter krav i standard for tilstandsrapporter.
Det er en oppkant ved bruk av list i trevirke ved dørterskel, men det vites ikke om evt bakomliggende membran er trukket opp over flislagt gulv her.

Ellers alminnelig bruksslitasje.
TG 3 pga motfall på badegulv utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
For å nå dagens krav til fallforhold må det påregnes renovering av badet.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa er delvis innkledd mot gang/soverom (TG 2)
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

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 registreres. 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.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik 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.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran via inspeksjonsluke i vegg på bad.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er koblet med stikkontakt (TG 2).
- Dagens regelverk krever fast tilkobling.

Ellers ikke avdekket visuelle avvik på selve berederen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av fast tilkobling for bereder utført av elektriker.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.
Mangler tilstrekkelig ventilering av soverom tilstøtende kjøkken.
Generelt noe svak aktiv ventilering da man har behov for bruk av vinduer i stor grad for tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten (TG 2)

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

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/slitasje på tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Se ellers «overflater» for mer informasjon da badets alder tilsier at det bør foretas oppgraderinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	**Rugdeveien Boliglag AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Erica Sande Teige**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Petter Sande Teige**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rugdeveien 31, 5097 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**949**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1956** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malte fasade. Etasjeskillere av betong. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og trepaneler.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny kjøkkeninnredning.	Nei
2012	Nye vinduer og altandør (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2011	Lagt varmekabler og nye gulvfliser på bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2005	Oppgradert bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1993	Altaner ble fornyet (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	9
Loft	2	0	2	0	0
U. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**74**	**65**	**9**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	- Entré: 5,7 m² - Bad: 4,0 m² - Soverom 1: 11,7 m² - Stue: 20,2 m² - Soverom 2: 11,8 m² - Kjøkken: 6,6 m² Takhøyde stue: 2,62m 5,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Loft	2	0	2		- Ekstern loftsbod: 2,4 m²
U. etasje	7	0	7		- Ekstern bod: 3,1 m² - Ekstern bod: 3,6 m²
Totalt m²	**74**	**65**	**9**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 9,1 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Noe slitt dekke men ellers i normalt god stand alder tatt i betraktning.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i pvc karmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/30db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	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.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Pipa er delvis innkledd mot gang/soverom (TG 2)
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med sponkjerne og finér i overflate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.6 Lovlighet

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **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 registreres. 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.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik 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.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran via inspeksjonsluke i vegg på bad.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder. Antatt oppgradert etter krav om samsvarserklæring kom i 1999, men dette bør evt kontrolleres av elektriker.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Montert i 2019.	
Størrelse	
110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er koblet med stikkontakt (TG 2). - Dagens regelverk krever fast tilkobling. Ellers ikke avdekket visuelle avvik på selve berederen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler montering av fast tilkobling for bereder utført av elektriker.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Mangler tilstrekkelig ventilering av soverom tilstøtende kjøkken. Generelt noe svak aktiv ventilering da man har behov for bruk av vinduer i stor grad for tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten (TG 2) Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Fallforhold:
Motfall ved dør og dels flatt gulv innover i badet. 20mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.

Gulvet er flatt og stedvis motfall, noe som gir en TG 3 etter krav i standard for tilstandsrapporter. Det er en oppkant ved bruk av list i trevirke ved dørterskel, men det vites ikke om evt bakomliggende membran er trukket opp over flislagt gulv her.

Ellers alminnelig bruksslitasje.
TG 3 pga motfall på badegulv utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
For å nå dagens krav til fallforhold må det påregnes renovering av badet.

Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/slitasje på tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Se ellers «overflater» for mer informasjon da badets alder tilsier at det bør foretas oppgraderinger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt grunnet omsluttende veggs oppbygning med stående plank (risiko ved hulltaking).
Det er dog foretatt målinger via inspeksjonsluke på badet med tilgang til veggkonstruksjon.

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 flislagte 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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Teige, Erica Sande	9578-5993-4-3777272	2025-05-12 17:56:37
TEIGE, PETTER SANDE	9578-5998-4-3515497	2025-05-12 17:54:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0165/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugdeveien 31, 5097 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Erica Sande Teige, Petter Sande Teige

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2018

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort før jeg flyttet inn, vet ikke hvem som har utført.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det er gjort

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?
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?
Ja

Beskriv: Vannlekkaste fra varmtvannstank (30 År gammel) i ca 2020, er ordnet og pusset opp.

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

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: Fukt i kjeller tror jeg, ble gravd opp fra utsiden inn til yttervegg og ordnet.

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

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?
Ja

Beskriv: Gulvene er skjeve.

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

Beskriv: Tette avløpsrør i andre oppgaven for noen uker siden, rammer ikke vår side. Ble ordnet opp i.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann kommer 14.05

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? Tidligere salgsoppgave 2018 Tomt: 6995 kvm p-rom 66kvm og bra 66kvm terasse på 9kvm

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?

Ja

Beskriv: Ingenting.

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: Mulig skifte tak, men det har vært snakket om i mange år uten at det har skjedd noe. Ingenting offisielt.

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: 19-0165/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
TEIGE, PETTER SANDE	**2025-05-12**	**Teige, Erica Sande**	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID TEIGE, PETTER SANDE

Identifikasjon

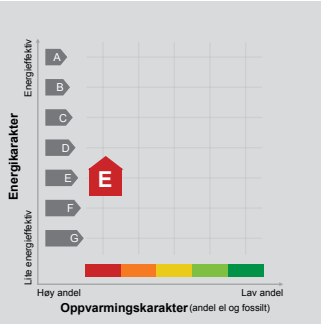
bankID Teige, Erica Sande

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rugdeveien 31
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	949
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139750217
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-121986
Dato	18.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 286 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 286 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Opplysninger fra

Rugdeveien Boliglag AS

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.



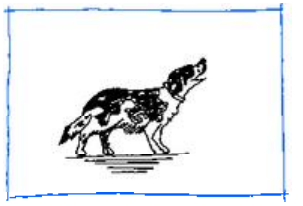
1. Alminnelige ordensregler

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.

Vedtekter

for

Rugdeveien Boliglag AS

Organisasjonsnr. 933059510

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

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

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

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder og nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Marius Raknes Svendsen er føreslege som møteleiar.

Vedtak:

Som møteleder vart Marius Raknes Svendsen vald.

1.2 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Frå andelseigarane møtte: 13.

I tillegg vart det lagt fram 0 fullmakter.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden vart godkjent.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent vart Anita Shepherd vald.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleiar skal protokollen underteiknast av ein aksjonær.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

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

2. Årsberetning 2023

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

Vedtak:

Årsmeldinga for 2023 vart teken til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsrekneskapet for 2023 og revisjonsberetning er lagt ved innkallinga.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

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

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

5. Valg

5.1 Val av styremedlem

Styremedlem Arild Gaska er på val.

Vedtak:

Sigrid Lillefosse vart valt som styremedlem for 2 år.

5.2 Val av varamedlemmer

Varamedlemmene er på val kvart år.

Fylgjande stiller til val som varamedlemmer til styret:

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier nr.33

Leo Vetaas, nr.25

Vedtak:

Fylgjande vart valt til varamedlemmer for eitt år.

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier nr.33

Leo Vetaas, nr.25

5.3 Val av valkomite

Valkomiteen er på val kvart år.

Vedtak:

Fylgjande vart valt til valkomite:

Lillan Mo Andreassen

Anita Shepherd

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valet er styret slik:

Arvid Sandvik styreleiar valt for 2 år i 2023

Marius Raknes Svendsen styremedlem valt for 2 år i 2023

Sigrid Lillefosse styremedlem valt for 2 år i 2024

Astrid Runderheim varamedlem valt for 1 år i 2024

Anneline Lepsøy Bonnier varamedlem valt for 1 år i 2024

Leo Vetaas varamedlem valt for 1 år i 2024

6. Val av delegater til Vestbo si generalforsamling

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

Vedtak:

Fylgjande delegat og varadelegat vart vald til Vestbo si generalforsamling:

Delegat: Arvid Sandvik

Varadelegat:Arild Gaska

Protokoll for Rugdeveien Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling for Rugdeveien Boliglag AS

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

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Status fremmøtte

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Val av styremedlem

5.2 Val av varamedlemmer

5.3 Val av valkomite

5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Val av delegater til Vestbo si generalforsamling

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

22.04.2024
Styret

Vedlegg: Årsmelding, årsrekneskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldinga vart teken til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsrekneskapet for 2023 og revisjonsberetning er lagt ved innkallinga.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

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

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

5. Valg

5.1 Val av styremedlem

Styremedlem Arild Gaska er på val.

Forslag til vedtak: Fylgjande er kandidatar til styremedlem:

Leo Vetaas, nr.25

Sigrid Lillefosse, nr.27

5.2 Val av varamedlemmer

Varamedlemmene er på val kvart år:

Forslag til vedtak: Fylgjande stiller til val som varamedlemmer:

Astrid Runderheim, nr.35

Anneline Lepsøy Bonnier, nr.33

Sigrid Lillefosse, nr. 27

Leo Vetaas, nr.25

5.3 Val av valkomite

Valkomiteen er på val kvart år.

Forslag til vedtak: Fylgjane stiller som valkomite:

Lillan Mo Andreassen, nr.33

Anita Shepherd, nr.33

6. Val av delegater til Vestbo si generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Delegat: Arvid Sandvik

Varadelegat: Arild Gaska

Årsberetning 2023 for Rugdeveien Boliglag AS

Verksemda si art og lokalisering

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

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

Styret sitt arbeid

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

Styret har hatt eit informasjonsmøte med alle varamedlemmene til styret.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehald og påkostingar

Styret har fått gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver:

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

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

Det er planlagt å få gjort fylgjande vedlikehaldsoppgåver og nyinvesteringar:

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

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

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

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

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

Internkontroll

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglaget sin forretningsførar er Vestbo BBL

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

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

Melding om skadesaker må rettast til Vestbo BBL

Styresamansetning/andre tillitsvalde

Styret har sidan ordinær generalforsamling tysdag 09.05.2023 vore:

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

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

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

Styremedlem Arild Gaska er på val.

Varamedlemmene og valkomiteen er på val kvart år.

Bustadsal/Bruksoverlating

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

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

To leilegheiter er framleigd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2024

17 Rugdeveien Boliglag AS RESULTATREGNSKAP 2023

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

17 Rugdeveien Boliglag AS BALANSE 2023

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

17 Rugdeveien Boliglag AS BALANSE 2023

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

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Arvid Sandvik	Marius Raknes Svendsen	Arild Gaska
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 17 Rugdeveien Boliglag AS 2023

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 15.000

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Zaptec Pro elbillader	Eiendom oppr. byggekost 1956	Brannstiger	Bossbod	Sykkelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 270	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 270	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 270	4 796 100	289 773	71 852	86 664
Anskaffelsesår :	2022	1956	2009	2012	2016
Antatt levetid i år :					

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 2023
1120 Bygningsmessige anlegg	5 244 389
Sum	**5 244 389**

Note 17 Rugdeveien Boliglag AS 2023

Note 4 - Egenkapital

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

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:	5.60 %	3.854 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	9 283 135	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 090 665	2 165 612
Avdrag i perioden:	204 342	176 079
Lånesaldo 31.12:	**6 886 324**	**1 989 533**
Saldo 5 år frem i tid:	5 783 208	1 047 233

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2240 Husbanklån	1 989 533	2 165 612
2230 Andre pantelån	6 886 324	7 090 665
2250 Borettsinnskudd	515 980	515 980
Sum	**9 391 837**	**9 772 257**

Note 17 Rugdeveien Boliglag AS Orgnr.: 933059510 Utskriftsdato 14.03.2024

Note 7 - Andre inntekter

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

Konto 3820 gjelder el-billading

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har hatt 1 ansatt gjennom året, på ca 30%.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 17 Rugdeveien Boliglag AS 2023

Note 10 - Vedlikehold

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

Andre opplysninger

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

Note 17 Rugdeveien Boliglag AS Orgnr.: 933059510 Utskriftsdato 14.03.2024

Resultat og balanse med noter for Rugdeveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeveien Boliglag AS

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

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	31.03.2024

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Boliglag AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6DT-8HO7C-VSVAI-MOKSV-W72EH-HHN4E

Building a better working world

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

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

Bergen, 10. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6DT-8HO7C-V5VAI-MOKSV-W72EH-H#N4E

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7W6DT-8HO7C-V5VAI-MOKSV-W72EH-H#N4E

Fullmakt

Aksjonær **_____ (navn)**

_____ (adresse),

Leilighet nr: **_____** **Aksjenr: _____**

gir herved **_____ (navn)**

fullmakt til å møte på generalforsamling i _____ Boliglag AS.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

_____

signatur

Innkalling 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**

17 Rugdeveien Boliglag AS BALANSE 2024

	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
Borettslnnskudd	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 17 Rugdeveien Boliglag AS 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsiovens 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 17 Rugdeveien Boliglag AS 2024

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 17 Rugdeveien Boliglag AS Orgnr.: 933059510 Utskriftsdato 05.03.2025

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 17 Rugdeveien Boliglag AS 2024

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**

Note 17 Rugdeveien Boliglag AS Orgnr.: 933059510 Utskriftsdato 05.03.2025

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-M0YL6-7DWMB-3TJSB-TFIQD-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-MQWL6-7DWMB-3TJSB-TFJQD-KHHTD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: CAXQ9-MQWL6-7DWMB-3TJSB-TFJQD-KHHTD

vestbo

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

Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/949/0/0
Utlistet 06. mai 2025

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, båndleggingerog 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

Pålideligheten 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 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 % (0,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765
161/790	139249399-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	19.11.2015	201527614

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. mai 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

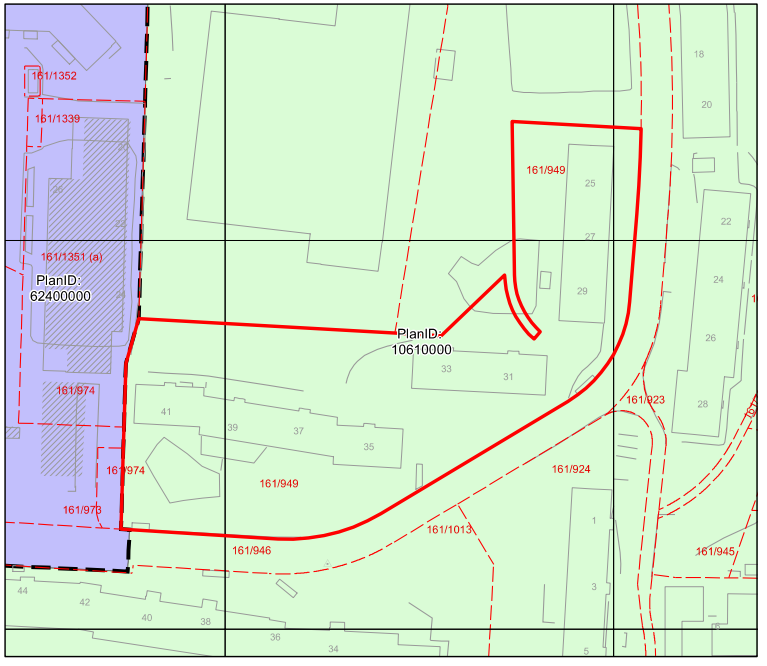
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0
Dato: 06.05.2025 Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

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:
10610000, 62400000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

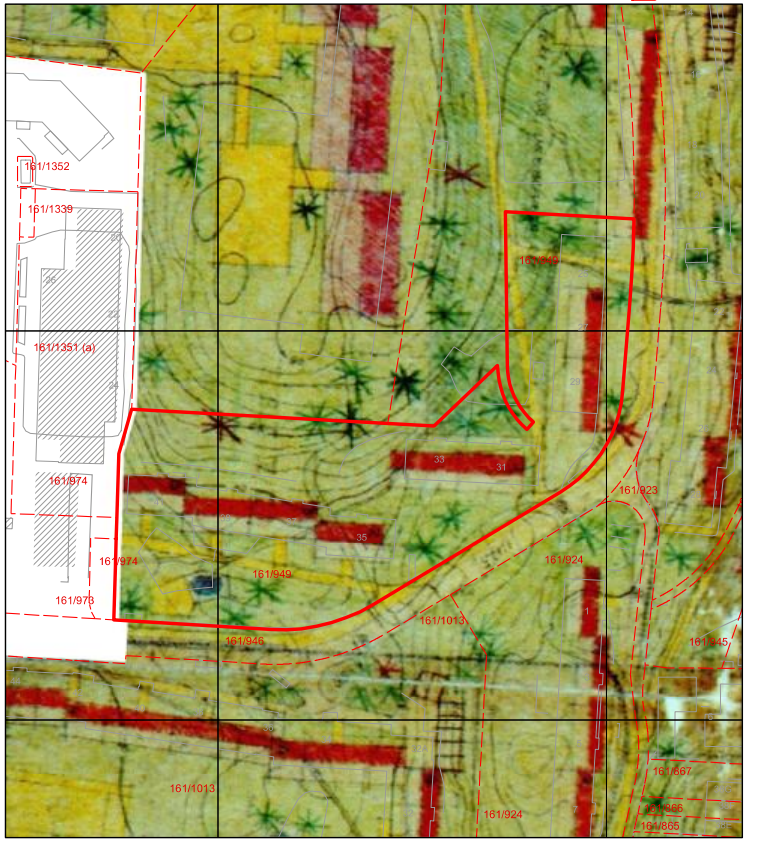
Reguleringsplan på grunnen

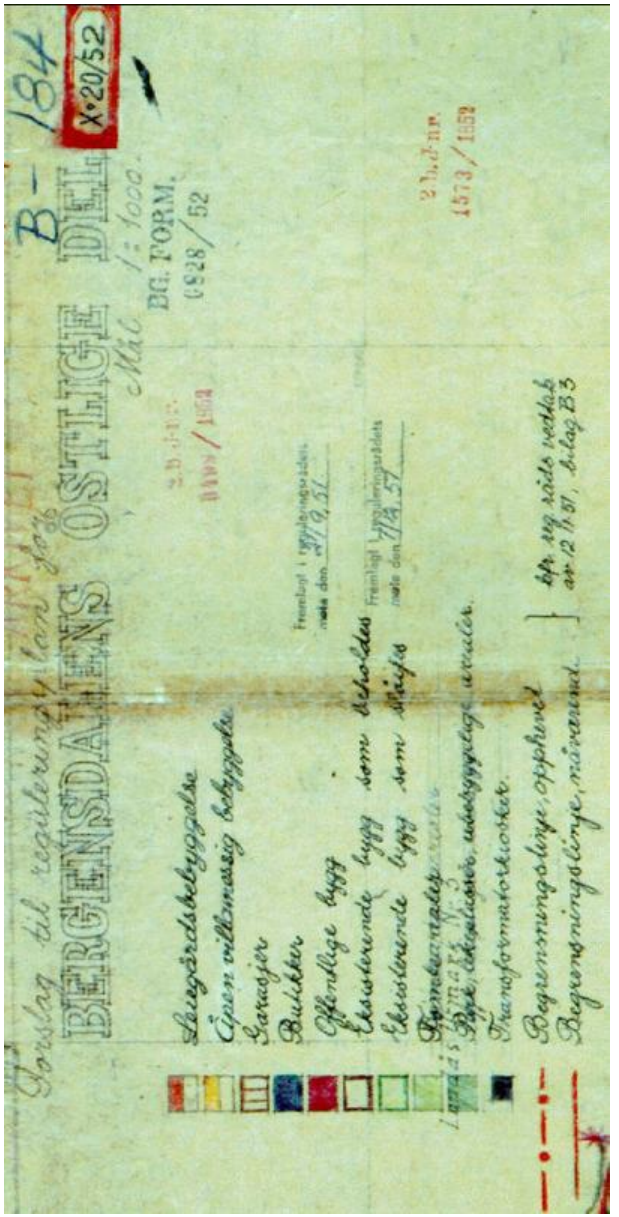
Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0
Dato: 06.05.2025 Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

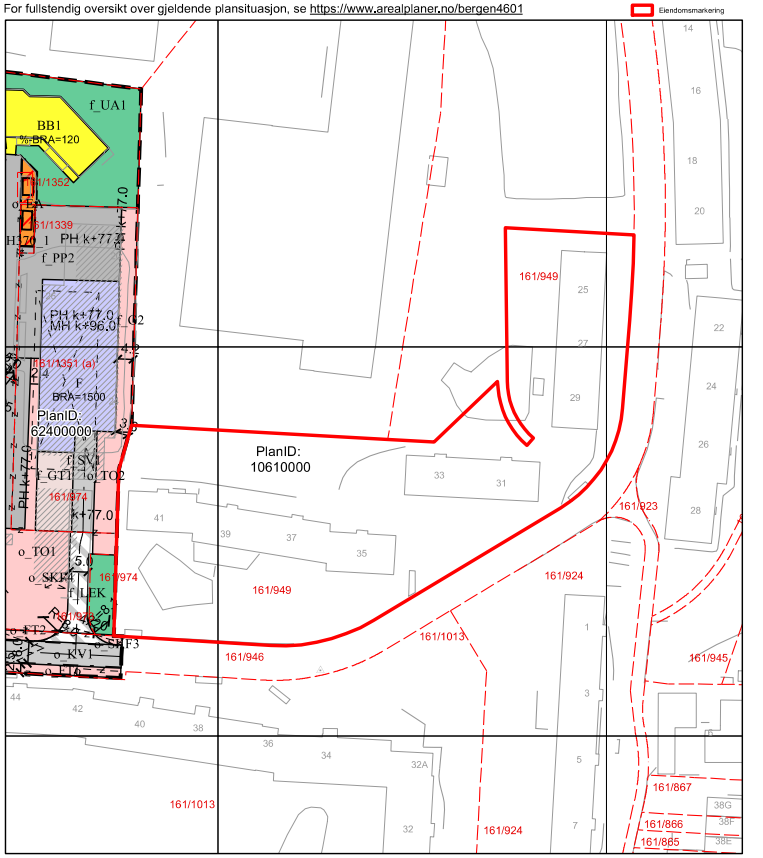
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.05.2025
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0
Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

- 1242 - Avkjørsel

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.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

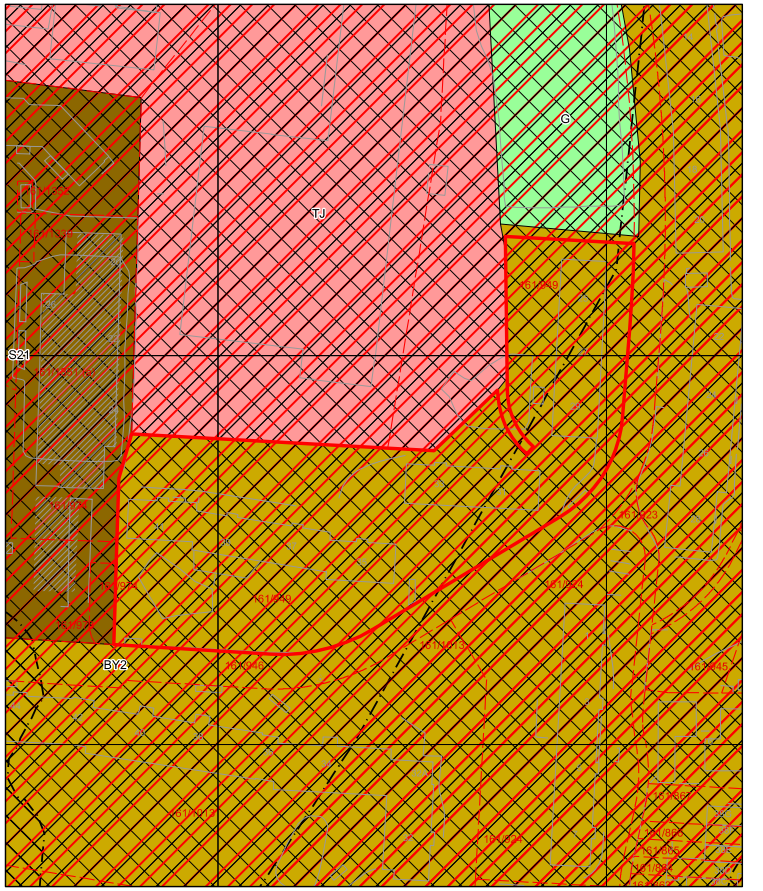
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0
Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

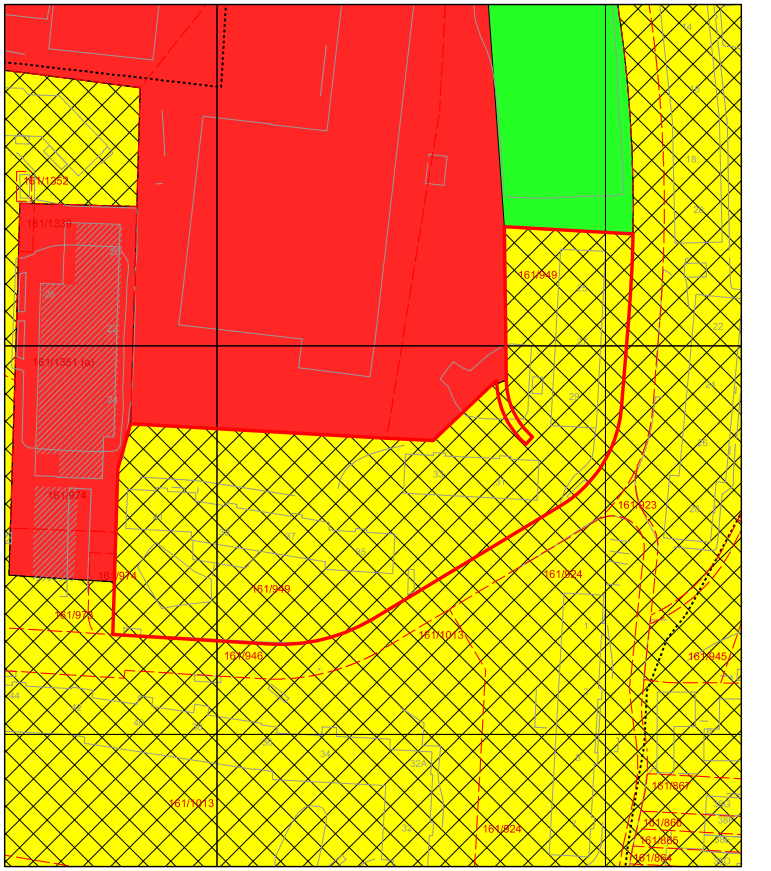
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.05.2025

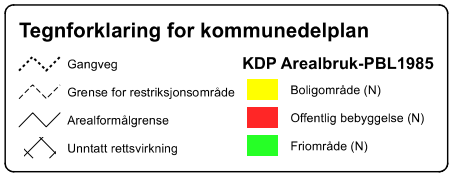
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0
Adresse: Rugdeveien 31 m.fl.

N

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

Eiendomsmerkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpenr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Rugdeveien 31-33.

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

3-etasjes murbygning

er lovlig. Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 29. aug. 1957.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 3/9 - 1957

F. Eide Mohn
bygningssjef.

Sender arkt. Blich
19/1-59.

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

./.

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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

RUGDEVEIEN BOLIGLAG AS
RUGDEVEIEN 25-41
5030 LANDÅS

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

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

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

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

Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:

Arbeidets art: FASADEEND./ALTAN Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

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

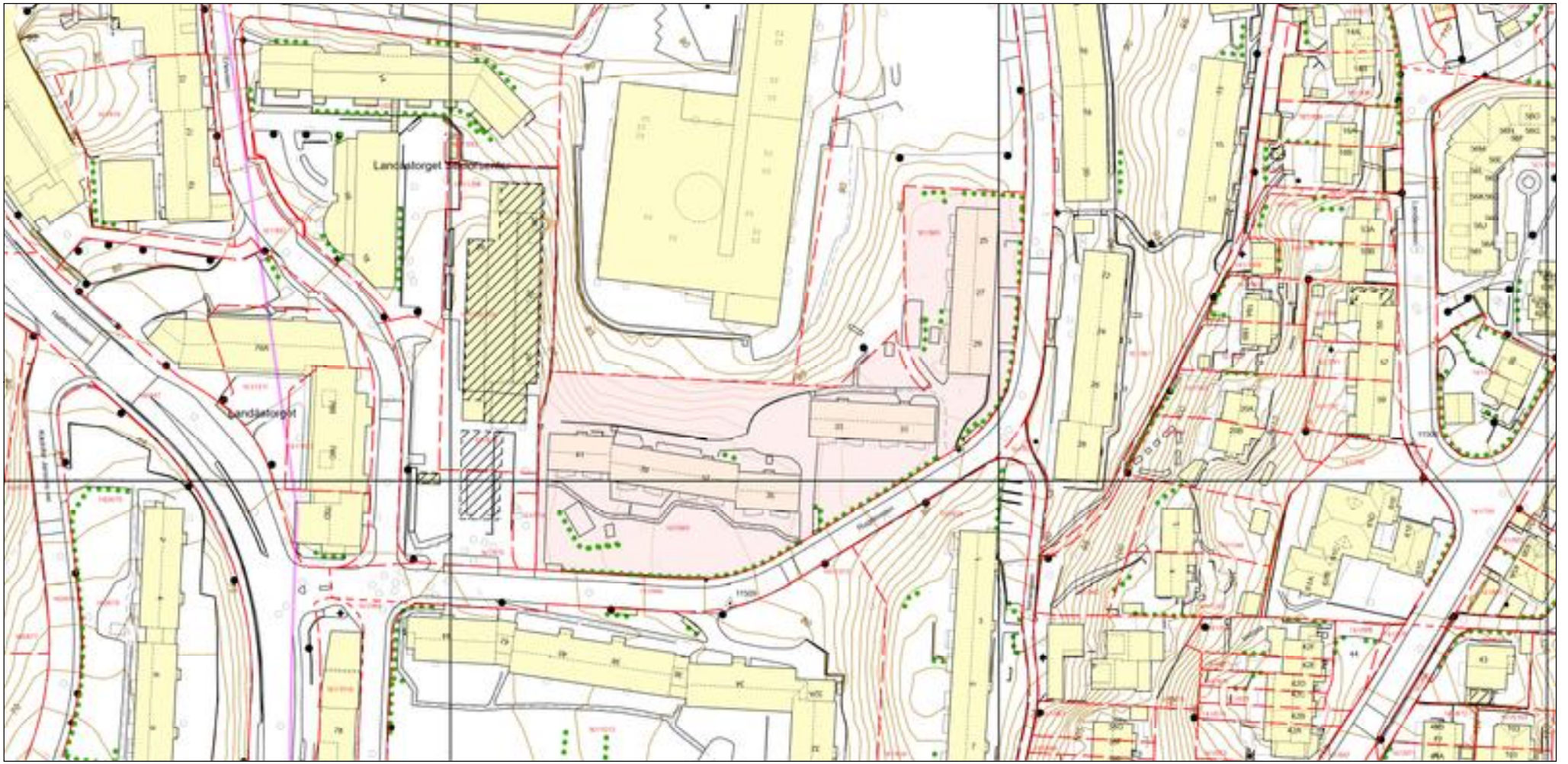
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1500
Dato: 06.05.2025

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 19-0165/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rugdeveien 31 5097 BERGEN

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no