



INNKALLING 2026

Rugdeberget Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 17:00

Grendehuset, Nebbejordet 21

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Rugdeberget Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ro og støy - Husordensregler
- 5.2 Husholdningsavfall - husordensregler
- 5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler
- 5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler
- 5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom
- 5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)
- 5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

Det er litt løst formulert i reglene rundt støy, det ønskes å spesifisere bedre for å gi en mer forutsigbar hverdag både for de som utfører støyende aktiviteter, samt beboere rundt.

Forslag til vedtak: Støyende arbeider skal utføres innenfor alminnelig arbeidstid. Det kan etter søknad gis tillatelse fra styret til utvidet tidsrom mellom kl. 07:30 og 18:30, dette særlig av hensyn til beboere med små barn.

Styrets innstilling: Ønskes medtatt i reglene at dette gjelder også på lørdag, for å sikre at beboere har anledning til også å pusse opp selv.

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

Det er etter det ble satt opp ekstra beholdere stadig vært utfordringer med pappavfall som er overfylt, det ønskes derfor bedre spesifisert for å unngå stadig unødvendig overfylling av beholdere grunnet store kolli med mer.

Forslag til vedtak: Papp og kartong skal brettes sammen før det kastes, slik at unødig plassbruk i avfallscontainere unngås.

Beholdere er kun til husholdningsavfall.

Styrets innstilling: Styret ønsker dette inn i reglene.

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

Dette er enda ett punkt for å ansvarliggjøre mer rundt avfall, da dette er en

unødvendig ekstrakostnad for borettslaget.

Forslag til vedtak: Utgifter til fjerning av avfall, gjenstander eller annet som er hensatt på steder hvor dette ikke er tillatt, kan belastes den eller de ansvarlige.

Styrets innstilling: Styret ønsker at dette tas med i husordensregler.

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

Det er gjentatte problem med parkering internt, dette er til sjenanse og ødelegger fellesområdene våre.

Det er ikke ønskelig med mer kjøring enn nødvendig internt og dette vil forhåpentlig være avskrekkende for dette.

Forslag til vedtak: Ved mislighold av parkeringsreglene kan kjøretøy borttaues uten ytterligere varsling.

Maksimal tillatt hastighet på borettslagets interne veier er 5 km/t (gangfart).

Styrets innstilling: Styret ønsker denne spissingen i reglene.

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

Styret foreslår en presisering av gjeldende regler for våtrom. Formålet er å redusere risiko for vannskader, tydeliggjøre krav til utførelse og dokumentasjon, samt sikre lik praksis for alle andelseiere og for å sikre en god flyt i arbeid for alle parter.

Forslag til ny §5-1 (9):

Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret. Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret.

Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Etter ferdigstilling skal relevant dokumentasjon oversendes styret, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Endring av vedtektene krever 2/3-flertall.

Forslag til endring i vedlegg 1 til vedtektene:

Bytte ut gammel henvisning til TEK §13-20 med gjeldende TEK §13-15 i vedlegget.

Forslag til vedtak: Forlaget til endret §5-1 og endring til TEK §13-15 i vedlegg 1 vedtas av årsmøtet.

Styrets innstilling: Forlaget vedtas.

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

Det er noe svakt spesifisert i vedtektene rundt dører til bod, det ønskes spesifisert for enklere lesbarhet for beboere.

Ansaret foreligger likt per dags dato.

Forslag til vedtak: Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også dør til tilhørende bod, herunder lås, beslag og øvrige komponenter.

Styrets innstilling: Styret ønsker dette vedtatt.

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

Hvem har ansvaret for å vaske og male treveggen på den ene siden av hver inngang til blokkene? De er veldig klare for både en grundig vask og noen malestrøk.

Forslag til vedtak: Dugnadsoppgave?

Styrets innstilling: I henhold til opprinnelig byggeform er dette etablert av beboere underveis og faller under beboers vedlikeholdsplikt, dette har også vært praksis historisk etter styrets undersøkelse.

Styret foreslår at borettslaget kan refundere kostnad til selve malingen, da det vil løfte området

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Brauti Hofstad, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robel Ghetahun, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Yusuf Kutluca, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øyvind Taraldsen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sander Stokseth Skjulsvik, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marianne Sveen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Christopher Storm Tjelland Ligaard, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Andreas Brauti Hofstad er på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Robel Ghetahun og Øyvind Taraldsen er på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marianne Sveen og Christopher Storm Tjelland Ligaard er på valg i år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Geir Lohne
Jan-Frode Nordli
Pål Hverven

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 744 239	2 920 260
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 000 833	-5 903 880
Tilbakeføring av avskrivning	28 534	79 718
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-576 638	4 926 379
Endringer i andre langsiktige poster	-168 293	1 721 762
B. Årets endring disponible midler	1 284 435	823 980
C. Disponible midler	5 028 674	3 744 239
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 463 863	5 000 262
Kortsiktig gjeld	-435 189	-1 256 023
C. Disponible midler	5 028 674	3 744 239

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Rugdeberget Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 019 174	11 548 110	11 990 129	11 823 465
Sum leieinntekt		12 019 174	11 548 110	11 990 129	11 823 465
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	4 860	81 750	6 000	8 000
Sum annen inntekt		4 860	81 750	6 000	8 000
Sum inntekt		12 024 034	11 629 860	11 996 129	11 831 465
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	41 461	29 645	29 645	41 740
Styrehonorar	4	270 000	182 500	270 000	270 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	28 534	79 718	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 373 129	2 245 064	2 027 000	2 157 000
Kostnad eiendom/lokale	6	550 382	573 708	349 000	463 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 167 187	1 995 633	2 237 000	2 497 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	27 050	29 738	28 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	85 352	9 235	16 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	9	919 487	8 077 951	3 560 000	1 073 500
Revisjonshonorar		13 481	12 394	17 000	18 000
Forretningsførerhonorar		302 253	290 907	302 000	316 000
Andre honorar	10	25 843	1 076 883	163 000	164 000
Kontorkostnad		21 151	19 778	21 000	15 000
TV/bredbånd		880 739	887 627	829 000	828 960
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 548	0	0
Kontingent og gaver		47 100	49 643	48 100	56 000
Forsikring		857 795	729 953	839 000	893 000
Andre kostnader	11	5 944	13 965	6 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	919 366	830 586	713 880	0
Sum kostnad		9 536 253	17 137 476	11 455 625	8 901 800
Driftsresultat		2 487 781	-5 507 616	540 504	2 929 665
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		317 115	330 700	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	17 065	19 526	0	0
Rentekostnad		821 128	746 489	842 914	780 241
Netto finansposter		486 949	396 264	842 914	780 241
Årsresultat		2 000 833	-5 903 880	-302 410	2 149 424
Overført til/fra annen egenkapital		1 723 439	-4 200 000	0	0
Andre overføringer		277 394	-1 703 880	200 119	200 000
SUM OVERFØRINGER		2 000 833	-5 903 880	200 119	200 000

Balanse 2025 Rugdeberget Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 797 862	1 797 862
Bygninger	5	65 939 523	65 939 523
Påkostninger	5	462 850	462 850
Andre fellesanlegg	5	0	28 534
Andeler anleggsmiddel i sameie		410 787	519 888
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	2 025 411	1 748 017
Sum anleggsmidler		70 636 433	70 496 673
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		141 241	58 945
Kundefordringer		2 480	0
Andre kortsiktige fordringer		20 135	7 444
Forskuddsbetalte kostnader		238 154	205 487
Innestående konsernkonto og bank		5 061 853	4 728 386
Sum omløpsmidler		5 463 863	5 000 262
SUM EIENDELER		76 100 296	75 496 935

Balanse 2025 Rugdeberget Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 025 411	1 748 017
Annen egenkapital		29 648 262	27 924 824
Sum opptjent egenkapital		31 673 673	29 672 840
Sum egenkapital	13	31 689 373	29 688 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	14 633 534	15 210 172
Borettsinnskudd		29 342 200	29 342 200
Sum langsiktig gjeld		43 975 734	44 552 372
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		43 638	6 723
Leverandørgjeld		97 524	210 731
Skyldig off. myndigheter		53	61
Påløpne renter		4 129	4 697
Annen kortsiktig gjeld		289 845	1 033 811
Sum kortsiktig gjeld		435 189	1 256 023
Sum gjeld		44 410 923	45 808 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 100 296	75 496 935
Pantstillelser	16	43 975 734	44 552 372

Sted: _____

Dato: _____

Andreas Brauti Hofstad
Styreleder

Yusuf Kutluca
Styremedlem

Sander Stokseth Skjulsvik
Styremedlem

Øyvind Taraldsen
Styremedlem

Robel Ghetahun
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 071 372	6 702 858
3609 Leie parkering	174 900	175 500
3614 Brenselsinntekter	2 110 380	2 110 380
3617 Innkrevde felleskostnader trappevask	92 928	92 928
3618 Leietillegg strøm og elbil ladning	264 995	237 051
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	828 960	753 600
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	200 196	166 830
3650 Innkrevde felleskostn. renter	816 039	716 076
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	459 404	592 887
Sum	12 019 174	11 548 110

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	919 366	830 586
8056 Andre finansinntekter i sameie	17 065	19 526
Sum	-902 301	-811 060

Borettslaget eier 45,64% av Hauketo driftssameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	4 860	2 430
3999 Andre inntekter	0	79 320
Sum	4 860	81 750

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	2 600	3 000
5150 Påløpne feriepenger	372	429
5400 Arbeidsgiveravgift	38 437	26 156
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	52	60
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	270 000	182 500
Sum	311 461	212 145

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ansatte er 0,01.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Tilførsel til skap for ELbiler	Ladeboks EI bil	Opplegg Infrastruktur elbil	Opplegg infrastruktur elbill
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 939 523	1 797 862	84 375	272 870	231 425	231 425
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	84 375	272 870	231 425	231 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	84 375	272 870	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	0	0	231 425	231 425
Anskaffelsesår :	1982	1982	2015	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :			5	5		

	Ladebokser med bakplate
Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	171 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	28 534
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Borettslaget består av 157 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 186, b.nr 101 i Oslo kommune. Eiertomt på 38 700 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenr. 78329007.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	552	0
6360 Skuring og boning	62 188	57 031
6361 Fast renhold	103 235	101 542
6362 Skadedyrutryddelse	47 365	40 536
6364 Matteleie	55 896	19 680
6391 Snømåking/strøing/feiling	100 469	46 326
6392 Containerleie/tømming	154 136	197 576
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 542	111 017
Sum	550 382	573 708

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	3 000
6420 Lisens Bevar vedlikehold og HMS	27 050	26 738
Sum	27 050	29 738

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	625
6540 Inventar og treningsutstyr BUA	2 750	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	75 781	2 388
6552 Driftsmateriell	443	0
6583 IT-lisensavgift	6 377	6 223
Sum	85 352	9 235

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	6 338	149 965
6602 Vedlikehold VVS	113 803	228 902
6603 Vedlikehold elektro	198 359	46 265
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 973	1 200
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	65 509	19 987
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	307 751	18 431
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 778	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	6 886	1 189
6644 Fasade/balkonger	0	7 521 161
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	29 681	7 821
6648 Vedlikehold dører og porter	93 410	63 030
Sum	919 487	8 077 951

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 680	21 028
6730 Teknisk honorar	6 163	1 055 855
Sum	25 843	1 076 883

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	881	5 591
7770 Betalingskostnader	1 273	1 046
7772 Omkostninger inkasso	215	0
7773 Provisjon inkasso - BBL Finans fordr. til inkasso	3 601	4 006
7790 Andre kostnader	0	3 322
7795 Husleietap	-26	0
Sum	5 944	13 965

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 700	0	15 700
Sum innskutt egenkapital	15 700	0	15 700
Opptjent egenkapital			
Fond	1 748 017	277 394	2 025 411
Årets resultat	27 924 824	1 723 438	29 648 262
Sum opptjent egenkapital	29 672 840	2 000 833	31 673 673
Sum egenkapital	29 688 540	2 000 833	31 689 373

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Rehab av betong i blokker + refinansiering av dagens to lån	Rehab av betong	
Lånenummer:	16368589970	12133102378	12125646288
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2016	2013
Rentesats:	5.15 %	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	09.05.2025	09.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 300 000	4 500 000	12 540 000
Lånesaldo 01.01:	15 084 246	38 374	87 552
Avdrag i perioden:	450 712	38 374	87 552
Lånesaldo 31.12:	14 633 534	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	11 870 783	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589970	16	113 060	1 808 960
	4	102 544	410 176
	21	101 152	2 124 192
	2	101 042	202 084
	18	99 206	1 785 708
	16	95 533	1 528 528
	6	93 642	561 852
	2	93 613	187 226
	8	89 885	719 080
	14	87 688	1 227 632
	34	85 824	2 918 016
	8	80 483	643 864
	2	65 571	131 142
	6	64 180	385 080

Note 15 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2025	2024
Inngående balanse	1 748 017	3 451 896
Innbetalt til vedlikeholdsfond	200 196	200 000
Overføring til vedlikehold	0	-2 000 000
Gebyr	0	-2
Renter vedlikeholdsfond	77 198	96 121
Utgående balanse	2 025 411	1 748 017

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	14 633 534
Innskuddskapital	29 342 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	43 975 734
Bokført verdi av pantsatt eiendom	68 200 235

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Panteobligasjonen er på kr 28 445 000.

Resultat og balanse med noter for Rugdeberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeberget Borettslag

Styreleder	Andreas Brauti Hofstad (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Sander Stokseth Skjulsvik (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Robel Ghetahun (sign.)	21.03.2026
Styremedlem	Øyvind Taraldsen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Yusuf Kutluca (sign.)	08.04.2026

Til generalforsamlingen i Rugdeberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

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.

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 intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-22 07:09:13 UTC



QES

 bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Rugdeberget Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Brauti Hofstad
Styremedlem, Robel Ghetahun
Styremedlem, Yusuf Kutluca
Styremedlem, Øyvind Taraldsen
Styremedlem, Sander Stokseth Skjulsvik
Varamedlem, Marianne Sveen
Varamedlem, Christopher Storm Tjelland Ligaard

Styret i Rugdeberget Borettslag består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Rugdeberget Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rugdeberget Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954689042

Rugdeberget Borettslag består av 157 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rugdeberget Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78329007. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Rugdeberget Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Kontroll av lekeplasser

Brannvernrunde

Utvidet kontroll av brannteknikk

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 8 styremøter. Møtene er avholdt både på kontoret i grendehuset og digitalt.

Kommunikasjon til beboere er gjort primært via berget tidende, i 2026 vil vi søke å levere ut dette hyppigere.

Det har i 2025 vært noe færre innkommende saker i løpende drift til styret, men vi erfarer også at det kommer henvendelser "via via" og muntlig. Vi ber om å få dette inn skriftlig for å enklere ha oversikt.

Det er også enkelte som opplever å ikke få svar, vi anmoder om å bli mast på i så tilfelle, da det kan glippe for oss også noen ganger.

Styret kommuniserer også løpende digitalt i periodene mellom styremøtene. Mange enklere saker håndteres på denne måten og sikrer effektivitet.

Ladeløsningen ble utbedret i 2025, etter en periode hvor det for mange var svært ustabilt etter bytte av nettløsning.

Batteribackup for inngangsdører til blokkene er nå operative, så låsene vil også fungere i strømbrydd.

Det er blitt utarbeidet en tilstandsrapport for røranleggene våre, dette går gjennom av det nye styret i samarbeid med usbl.

Det neste prosjektet som er prioritert er fortsatt rekkehusene, usbl sin prosjektavdeling er i gang med ett forprosjekt her, som avdekker hva som bør og må gjøres, samt at det ser på hvilke stønader som kan søkes for energieffektivisering med mer.

Vi samarbeider fortsatt godt med styret i Nebbejordet, for å få til både praktiske men også

sosiale ting sammen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

Forslag til vedtektsendring – Våtrom

Bakgrunn:

Styret foreslår en presisering av gjeldende regler for våtrom. Formålet er å redusere risiko for vannskader, tydeliggjøre krav til utførelse og dokumentasjon, samt sikre lik praksis for alle andelseiere.

Forslag til endring i § 5-1

Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret. Etter ferdigstillelse skal relevant dokumentasjon oversendes, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Tillegg i vedlegg 1

Dette vedlegget er en del av borettslagets vedtekter og skal legges til grunn ved arbeid på våtrom.

Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal benyttes som veiledende minimumsstandard for planlegging og utførelse av våtrom.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift