

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 23. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedts vei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2026

Fyllingsdalen, 20.03.2026

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 23. april 2026

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

- Jeg møter som andelseier.
- Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Godkjenning av dagsorden
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps
- g) Antall fremmøtte (antall andeler representert)

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre og valgkomité

7. Innkomne saker

2. Årsrapport fra styret

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder Øyvind Stikholmen, Hjalmar Brantingsvei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantingsvei 47

Styremedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedtsvei 172

Varamedlem Lisbeth Helland, Torgny Segerstedtsvei 180

Varamedlem Maj Oddrun Johannessen, Hjalmar Brantingsvei 97

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 17 møter hvor i alt 86 protokollerte saker har vært behandlet.

Møter med prosjektledelse i BOB i forbindelse med forprosjekt til rehabilitering.

Møter med JM Norge om tomteutvikling.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene kalles inn til styrets møter på lik linje med styremedlemmer.

Styret har avholdt fire beboermøter. Det har også blitt avholdt workshops der andelseierne er blitt involvert i utvikling av rehabiliteringsprosjektet.

To representanter fra borettslaget har deltatt på BOB`s høstseminar.

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har vedtatt og bestilt tjenester som energikartlegging og termofotografering av alle tak og fasader med drone i forbindelse med forprosjekt til rehabilitering.

Termofotograferingen viser et omfattende varmetap gjennom fasadene, spesielt ved ventiler og vinduer.

Det har vært gjennomført inneklimatemålinger i utvalgte leiligheter for å måle blant annet radonforekomst. Styret har vedtatt å montere balansert ventilasjon i den leiligheten med de høyeste målte verdiene etter måling i perioden januar-april 2025. Ny måling etter at ventilasjon er satt i drift viser en reduksjon i radonnivå på 88%.

Kostebilen er blitt over 10 år gammel og vi opplever dessverre ofte driftsstans på den, spesielt i vintersesongen. Styret har vedtatt å gå til anskaffelse av en ny redskapsbærer/multimaskin til brøyting, salting, kosting mm i borettslaget. Maskin ble levert i januar 2026 og har et bredere bruksområde enn den gamle med blant annet skuffe til kjøring av grus og jord. Investeringen er på ca.1.080.000,- inkl mva.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Videre arbeid med forprosjekt rehabilitering i samarbeid med BOB og arkitektgruppen Cubus med mål å innhente priser på ulike forslag til fasaderehabilitering som kan fremlegges på generalforsamling.

Møter med JM Norge om fremdrift i prosjekt tomteutvikling er avtalt to ganger i året. Oftere ved behov.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for laget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 361 andeler.

Andelene er fordelt på 3 og 4 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring. Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr. 12. 000,-

NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere omgående ta kontakt med vaktmester på mob. 934 39 645 slik at skademelding blir sendt forsikringselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating(fremleie)

I 2025 har 21 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris kr 3.890.000, -

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og selges derfor til markedspris. Det foreligger ikke generell takst på boligen, verken hos styret eller BOB.

Pr. 31.12.2025 har borettslaget 1 fremleie av hele boligen

Skal du ha takst på andel, må du selv kontakte privat takstmann.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 5.979.461, - mot et budsjettert overskudd på kr 4.746.800, -

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

Styret har søkelys på godt bomiljø og vil forsøke å bidra til felles aktiviteter både sommer og vinter.

5. HMS

Vi har ikke registret skade på ansatte i borettslaget.
Ingen skade på ferdsel i laget.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker regnskapet.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Styret er opptatt av at ansatte skal ha godt arbeidsmiljø og legger forholdene til rette for det.

9. Likestilling

Styret og ansatte i borettslaget består av 5 menn og 4 kvinner. Styret mener å ha en jevn fordeling mellom menn og kvinner

10. Forurensning av det ytre miljø

Laget kan ikke anses å forurense det ytre miljø og har lagt til rette for kildesortering ved plassering av containere for papir, plast og glass/metall, rundt om i laget.

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2025..

Fyllingsdalen, 20. mars 2026

Øyvind Stikholmen	Frode Sæterdal	Dani Hellem	Vigdis Aslagsen
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



Til generalforsamlingen i Vestre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

Offices in:

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 modifiserer 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.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
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."

Velaug Annette Erdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-23 20:35:54 UTC



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 tillits tjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**Vestre Sælemyr Borettslag
2025**

Resultatregnskap 2025

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 775 018	24 222 408	24 742 200	25 852 200
Andre inntekter	3	464 094	2 233 609	329 000	329 000
Sum inntekter		25 239 112	26 456 017	25 071 200	26 181 200
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 753 631	1 609 712	1 622 000	1 622 000
Dugnad		48 960	24 030	120 000	120 000
Styrehonorar	5	512 620	498 180	476 500	494 570
Andre honorarer	6	12 100	12 100	8 500	12 100
Arbeidsgiveravgift		335 878	308 279	309 500	336 100
Avskrivninger	7	189 408	325 485	178 600	188 500
Felles strøm og varme		2 724 876	2 665 379	3 000 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 978 628	5 464 417	6 200 000	6 600 000
Andre driftskostnader	8	2 867 917	2 841 607	3 162 000	3 501 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	237 726	114 046	183 000	619 480
Vedlikehold	10	1 675 963	1 456 992	2 275 000	2 110 000
Rehabilitering	11	1 180 579	0	0	2
Forretningsførsel		472 636	439 370	498 000	520 500
Revisjonshonorar		35 500	45 750	36 000	36 875
Andre konsulenthonorarer		4 688	547 208	400 000	400 000
Kontingent		120 670	111 859	111 300	137 750
Forsikring		999 453	869 754	978 000	1 100 000
Sum driftskostnader		19 151 232	17 334 167	19 558 400	20 798 876
Driftsresultat		6 087 880	9 121 850	5 512 800	5 382 324
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		636 504	545 904	0	0
Andre renteinntekter		0	27	0	0
Andre finansinntekter		1 311	1 234	0	0
Sum finansinntekter		637 815	547 165	0	0
Rentekostnader lån		746 209	970 295	766 000	500 000
Andre rentekostnader		25	0	0	0
Sum finanskostnader		746 234	970 295	766 000	500 000
Resultat av finansposter		-108 418	-423 130	-766 000	-500 000
Resultat		5 979 461	8 698 720	4 746 800	4 882 324
Til/fra annen EK		5 979 461	8 698 720	0	0
Sum disponeringer		5 979 461	8 698 720	0	0

Resultatrapport 2025 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	51 812 053	51 812 053
Tomt	12, 13	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	739 206	851 045
Sum varige driftsmidler		53 719 671	53 831 510
Sum anleggsmidler		53 719 671	53 831 510
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 690 347	1 478 025
Andre fordringer		394 683	252 408
Sum fordringer		2 085 030	1 730 433
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		16 281 193	13 932 397
Skattetrekk		68 847	69 967
Sum bankinnsk. og kontanter		16 350 040	14 002 364
Sum omløpsmidler		18 435 070	15 732 797
SUM EIENDELER		72 154 741	69 564 307

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		36 100	36 100
Innskutt egenkapital		770 186	770 186
Sum innskutt egenkapital		806 286	806 286
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 980 291	44 000 830
Sum opptjent egenkapital		49 980 291	44 000 830
SUM EGENKAPITAL		50 786 577	44 807 116
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	10 228 375	13 925 186
Borettsinnskudd	13	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		18 480 075	22 176 886
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		291 238	221 006
Leverandørgjeld		1 429 895	1 183 245
Skyldige off. myndigheter		211 457	207 604
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		704 102	668 823
Påløpne renter		3 021	4 482
Annen kortsiktig gjeld		248 375	295 145
Sum kortsiktig gjeld		2 888 089	2 580 305
SUM GJELD		21 368 164	24 757 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 154 741	69 564 307

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Vigdis Aslagsen
Styremedlem

Frode Sæterdal
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	22 082 640	21 436 488	22 080 000	22 875 000
3810 Utleie lokaler	347 952	333 792	348 000	358 000
3812 Utleie parkeringsplasser	61 462	30 540	31 400	31 400
3816 TV/Internett	1 685 148	1 823 772	1 685 000	1 990 000
3848 Gangvask	597 816	597 816	597 800	597 800
Sum felleskostnader	24 775 018	24 222 408	24 742 200	25 852 200

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825 Leieinntekter EI-bil	310 180	309 210	309 000	309 000
3846 Utleie av felleslokale	39 050	42 250	20 000	20 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	0	1 600 000	0	0
3885 Andre inntekter	114 864	282 149	0	0
Sum andre inntekter	464 094	2 233 609	329 000	329 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,42
Lønnsgodtgjørelse til styret:	14 125

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	494 570	476 520	476 500	494 570
5331 Avsetning styrehonorar	18 050	21 660	0	0
Sum styrehonorar	512 620	498 180	476 500	494 570

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360 Andre honorarer	8 500	8 500	8 500	8 500
5390 Honorar andre utvalg	3 600	3 600	0	3 600
Sum andre honorar	12 100	12 100	8 500	12 100

Note 7 - Andre eiendeler

	Ford Ranger Pickup RapCab	Feiemaskin Kärcher	Salt- og grusspreder	Plog
Anskaffelseskost pr.01.01	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Redskapsbære r Eggholm 2200	Veibom	Alladins hule	Container til salt/sand
Anskaffelseskost pr.01.01	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Sjørøverskute	Hobart FX-10A Oppvaskmaski n	Bom, Autogate 2,5 m	Ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Nytt lekeområde	Lekeapparater	Kostebil	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Egholm 220 Svingbar kost	Projektor, TV mm	Sofaer og stol	Toshiba varmepumpe D8-35
Anskaffelseskost pr.01.01	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	2 og 3 seter sofa	Plissegardiner	Diverse møbler	Eliet Super Prof on Road
Anskaffelseskost pr.01.01	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Tilhenger Gaupen	Lekesentral	Grillprinsen 700S + bord	ZapCharger PRO
Anskaffelseskost pr.01.01	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 341	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Porttelefonanlegg	Sittegressklippere	Ladesøyle m 2 ladestasjoner	Brøyteskjærer til Egholm redskapsbærer
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	58 250	0
Årets tilgang	0	0	0	77 569
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250	77 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	11 650	10 694
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	666 200	139 432	33 459	10 694
Bokført verdi pr.31.12	582 925	64 615	24 791	66 874
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	2	3	7

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	10 529	5 071	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	6 594	7 515	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 687	2 139	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 484	5 625	5 400	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 434	41 747	38 600	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	15 919	0	0	0
6300	Møtekostnader	0	10 175	20 000	20 000
6326	Snømaking og salting	29 795	20 964	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	800	0	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	47	351	10 000	10 000
6346	Radon	40 863	0	0	0
6360	Renhold og matleie	533 107	517 845	526 000	550 000
6362	Maskiner og utstyr	5 000	0	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	8 481	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 786	3 147	0	0
6370	Garasjer	13 000	6 500	250 000	250 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	20 096	8 050	0	0
6375	TV/Internett	1 724 617	1 767 961	1 685 000	1 990 000
6377	Vakthold	39 174	39 174	39 000	39 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	15 425	22 300	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	22 293	0	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	31 778	32 201	0	0
6630	Egenandel ved skade	32 135	40 000	0	0
6632	Kostnader forsikringskader	0	109 345	0	0
6800	Kontorkostnader	16 257	22 718	40 000	40 000
6845	Kopiering	8 994	0	0	10 000
6860	Kursutgifter	30 250	22 650	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	5 884	5 371	9 000	9 000
6940	Porto	2 350	2 323	1 000	1 000
7000	Drivstoff	29 971	33 028	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	113 628	46 255	30 000	30 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil (utgår)	0	15 404	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	1 400	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	9 285	8 466	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	0	-7	0	0
7770	Bankgebyr	471	391	0	0
7779	Andre gebyr	21 969	2 115	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 181	32 900	50 000	50 000
7790	Andre kostnader	7 115	0	0	0
Sum driftskostnader		2 867 917	2 841 607	3 162 000	3 501 000

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 IT utstyr	17 484	13 048	20 000	20 000
6502 Brannvernustyr	98 586	0	10 000	400 000
6503 Annet driftsmateriell	13 745	21 546	30 000	30 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 671	3 693	30 000	30 000
6510 Verktøy og redskap	28 194	6 782	28 000	28 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	5 940	0	0	6 480
6540 Inventar	9 230	26 799	0	20 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 250	8 784	25 000	25 000
6553 Abonnement og lisenser	54 627	25 383	40 000	50 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	8 011	0	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	237 726	114 046	183 000	619 480

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	22 148	0	20 000	20 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	334 947	772 772	750 000	500 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	262 935	444 826	200 000	300 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	64 261	28 377	150 000	150 000
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	8 369	2 273	200 000	200 000
6608 Vedlikehold garasjer	623 847	40 126	550 000	700 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	185 809	0	75 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	41 507	21 311	50 000	50 000
6615 Vedlikehold låssystemer	42 972	43 049	0	40 000
6616 Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	89 168	104 259	250 000	100 000
Sum vedlikehold	1 675 963	1 456 992	2 275 000	2 110 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
9021 Arkitekthonorar	429 289	0	0	0
9031 Prosjekt og byggeledelse	0	0	0	1
9035 Honorar byggeteknisk etc.	418 878	0	0	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	489 850	0	0	0
9290 Totalentreprise	0	0	0	1
9920 Tilskudd	-157 438	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	1 180 579	0	0	2

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	51 812 054	1 168 412
Anskaffelseskost pr.31.12	51 812 054	1 168 412
Bokført verdi pr.31.12	51 812 054	1 168 412
Anskaffelsesår	1972	1972

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	18 480 075	22 176 886
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Note 14 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.25: 5,39%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2013

50 776 655

Nedbetalt tidligere

36 851 469

Nedbetalt i år

3 696 811

Lånesaldo 31.12

10 228 375

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028

Sum langsiktig gjeld**10 228 375****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2025**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437197317	65	29 262	1 902 030
	14	28 766	402 724
	130	28 461	3 699 930
	10	28 210	282 100
	98	27 927	2 736 846
	44	27 378	1 204 632

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	13 152 492	7 618 127
Periodens resultat	5 979 461	8 698 720
Årets avskrivninger	189 408	325 485
Årets investeringer	-77 569	0
Avdrag lån	-3 696 811	-3 489 841
Endring i disponible midler	2 394 490	5 534 364
Disponible midler 31.12.	15 546 981	13 152 492

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

12-490 - Årsreg...


Name
Aslagsen, Vigdis

Date
2026-03-20

Identification
 Aslagsen, Vigdis


Name
Hellem, Dani Andre

Date
2026-03-20

Identification
 Hellem, Dani Andre

Name
Stikholmen, Øyvind Sveri

Date
2026-03-19

Identification
 Stikholmen, Øyvind Sveri

Name
Sæterdal, Frode

Date
2026-03-20

Identification
 Sæterdal, Frode



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

3. Årsregnskap for 2025

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2025 ble pålydende kr 5.979.461, -

Se vedlagte årsregnskap med noter for detaljer.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital»

4. Vederlag til styremedlemmer for foregående periode

Styret har et hektisk og krevende år bak seg, slik det kommer frem i Årsrapport. Styret har jobbet med fase 1, forprosjektet til fasaderehabilitering og hatt møter med JM Norge om boligutvikling på tomten vår.

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 til 2026, skal være kr 1420 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2025-2026 blir

kr 512.620, -

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styreleder bruker sin private mobiltelefon i vervet.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 4.800, - i året.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026 i Vestre Sælemyr Borettslag

2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges inn i styret i kommende periode.

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem for 2 år Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år Roger Broderstad
Varamedlem for 1 år Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år Vegard Vidnes

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammenheng og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2027
Styremedlem	Frode Sæterdal	2028
Styremedlem	Roger Broderstad	2028
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2027
Varamedlem	Vegard Vidnes	2027

Valgkomiteen i perioden:

Vivian Torsvik – leder

Vivian Pahr Torsvik

Linda Loen – medlem

Linda Loen

Stig Førde – medlem

Stig Førde

Jan Gunnar Rolland Olsen – medlem

Jan - G. R. Olsen

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Vivian Torsvik – Er i vervet

Linda Loen – Er i vervet

Stig Førde – Er i vervet

Jan Gunnar Rolland Olsen – Er i vervet

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

Miljøutvalget består nå av:

Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen, Tor-Arne Torsvik

Valg av representanter til uteutvalget.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere jf. protokoll etter GF 2024

Styret ber om forslag til kandidater for uteutvalget.

Uteutvalget består nå av:

Isah Didar, Per Wangensten, Linda Rio-Standal

7. Innkomne saker

1. Forslag fra Haldor Halvorsen. Andel 179.

Det har tidligere vært sagt på beboermøte at dette måtte være opp til den enkelte beboer, men jeg mener at innglassing må regnes til fasaden og da er prinsippet at utformingen skal være lik for samme type bebyggelse.

En felles løsning gir et enhetlig utseende av fasadene, er enklere å administrere for en utbygger og er økonomisk fordelaktig for beboerne.

Det har tidligere vært opplyst at våre lokale myndigheter er skeptiske til fasadeendringer. Det viktige må være at løsningene er like, gir en enhetlig fasade, materialbruk som er tilnærmet vedlikeholdsfri og hindrer brannspredning.

Ved rehabilitering i Fyllingsdalen har innglassing vært gjennomført blant annet ved borettslagene Minken, Nebbestølen, Sælemyr og Lynghaug.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Som del av rehabiliteringen monteres det innglassing av eksisterende balkonger på stuesiden på samtlige leiligheter og belastes felleskostnadene

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har organisert workshops og spørreundersøkelse i borettslaget for å kartlegge andelseiernes ønsker i forprosjektet til fasaderehabiliteringen. Resultat etter spørreundersøkelse viser at 33.3% er for en innglassing mens 59.5% er imot. De resterende 7.2% er usikker.

På bakgrunn av resultatet ser man at et flertall av andelseierne ikke ønsker innglassing. Styret har derfor i dialogmøter med byantikvaren og Plan og bygningsetaten undersøkt mulighetene for en individuell innglassing slik at de som ønsker en innglassing kan bestille og betale dette selv.

Styret innhenter nå pris på rehabilitering og vil sette opp et langtidsbudsjett som viser den planlagte utviklingen av felleskostnader og fellesgjeld på forslagene som blir presentert.

Andelseierne vil da få et godt grunnlag til å ta sin beslutning i en ekstraordinær generalforsamling til blant annet innglassing av balkong.

Styret anbefaler ikke et vedtak som uten kostnadsramme avgjør at alle balkonger skal innglasses i en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.

2. Forslag fra Sven-Atle Lygren. Andel 348.

Generalforsamlingen Vestre Sælemyr Borettslag har gitt Uteutvalget i oppdrag å identifisere og foreslå for styret tiltak som kan forbedre og utvikle lagets uteområder, jf. mandat i protokoll fra ordinær generalforsamling 2024.

Uteutvalget ble møtt med stor entusiasme og respons når de ønsket innspill, og mottok svært mange gode innspill fra andelshaverne.

Samtlige av disse (ca 60) er listet opp jf. vedlegg 1 i den gode og grundige rapporten som styret fikk overlevert 8.5.2024.

Basert på innspill pekes det på 2 større tiltak og 10 mindre konkrete tiltak, som enkelt kunne vært iverksatt allerede i løpet av 2024.

De mindre tiltakene burde fortrinnsvis vært gjennomført av våre 2 fulltidsansatte, og innenfor allerede avsatte midler på drifts-og lønnsbudsjett. Innleie av eksterne håndverkere er kostbart og bør bare benyttes dersom det er helt nødvendig.

Jeg må dessverre konstatere at lite har skjedd i løpet av de snart 2 år siden styret fikk rapporten i hende og ønsker derfor at styret redegjør for manglende fremdrift, i årsrapporten for 2025.

I tillegg ber jeg Generalforsamlingen i VSB 23.04.26 om å henstille til styret om å iverksette og instruere de ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, i Uteutvalgsrapporten, tillegg til daglige oppgaver.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret instruere våre ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, slik som beskrevet i Uteutvalgs rapport av 08.05.2024, i løpet av 2026. Styret bes også om å foreta grundig vurdering av Stort tiltak 1-blomsterbed ved inngangsparti og Stort tiltak 2-Avfallshåndtering.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har vurdert uteutvalgets innspill og utrettet en del av dem bl.a rettet av en del av plenene, plantet busker og rensket ut større trær og røtter fra bedene utenfor inngangspartiene.

Konkret tiltak 1 – kantstein er et tiltak som må rettes opp etter fasaderehabilitering.

Konkret tiltak 2 – Lekeplasser koster jevnlig. Vi er klar over at lekeplasser er slitt og innhenter pris på fornyelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 7 – Lys på lekeplass innhentes pris på i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 8 – Vedlikehold og stell av grøntområder. Våre plener, hekker og grøntområder får stell hele sesongen og fremstår etter styrets vurdering som bra.

Flere av tiltakene utføres jevnlig av vaktmester.

Styret vil bemerke at deler av tiltakene i rapport fra uteutvalgets rapport av 08.05.2024 er omfattende og kostnadsdrivende, og at uteutvalgets oppgave er å avdekke tiltak mens det er styrets oppgave å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak basert på uteutvalgets mandat gitt av generalforsamlingen.

Utdrag av forslaget fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal behandlet på generalforsamling 2024:

- Tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad.
Og: Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.*

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.

3. Forslag til vedtekts endring.

Forslag fra Kjersti M. Eikeland. Andel 007.

Forslag til endring i "Husordensreglement" punkt 2.

Som det står:

Det er kun tillatt å bore/hamre på yrkesdager mellom kl 07-20.

På lørdager mellom kl 08-17.

Søndager tillates ingen boring/hamring.

Vaskemaskin skal ikke kjøres om natten.

Med dette foreslås endring av tidspunkt for boring:

Hverdager mellom kl 08-19

Lørdager mellom kl 09-16

Grunn: Mur/betong bærer lyden godt, meget godt, uutholdelig godt.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Vedtektsendring.

Endring av vedtektenes pkt. 12-2

(2) Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:

Hverdager fra kl 08.00 til kl 19.00

LØRDAG fra kl 09.00 til kl 16.00

SØNDAG er boring og hamring ikke tillatt.

DET KREVES AT FASTSATTE TIDER OVERHOLDES !

Andelseier plikter å informere naboer i sin oppgang når det pusses opp.

Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke «kjøres» om natten. Sørg for at maskinen står i vater og ikke er til sjenanse for naboer.

Styrets kommentar til forslaget:

I forkant av en rehabilitering vil det være meget uheldig å innskrenke tidspunktene der det er tillatt å arbeide. Et slikt vedtak vil potensielt fordyre og forlenge rehabiliteringen. Styret anbefaler at forslaget tas opp igjen etter en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.