enova

Energiattest



Adresse **Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266781**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139201426**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **302**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 834 kWh**

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 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: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER

FOR

SÆLEMYR BORETTSLAG

Sist oppdatert april 2025

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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av Styret.

1. Alminnelige ordensregler

Enhver beboer påses å bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Beboerne plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler og vedtekter, samt etterleve dem.

Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av bopliktene overfor borettslaget.

2. Boligen og boområdet

Det skal være ro i boligen og boområdet fra *kl. 23.00 til 08.00*. TV/radio/musikk og høye lyder skal dempes slik at det ikke sjenerer naboer.

Banking og boring skal kun skje i tidsrommet kl.08.00 til 20.00 fra mandag til fredag, og fra *kl. 10.00 til kl. 17.00* på lørdager.

Søndager/helligdager og høytidsdager er det IKKE tillatt med bygningsbråk. Respekter høytids/og helligdagsfreden samt de generelle stilletidene.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene om man forårsaker tilgrising. Det skal ikke hensettes boss, handlevogner/handlekurver, sparkesykler, materialer eller lignende gjenstander i fellesareal, hverken innendørs eller utendørs i boområdet.

3. Særlig om svalgang og balkonger

Balkong/svalgang, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting, risting av tøy eller sengeklær.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt med elektrisk grill, grunnet brann og eksplosjonsfare.

Balkonger, svalganger og fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring som hindrer ferdsel og/eller er til sjenanse for andre. En skal særlig være oppmerksom på å holde alle rømningsveier frie, for å ivareta brannsikkerheten i laget.

Ikke åpne kjøkkenvinduet når du steker mat eller lignende – da spretter alle vinduene i svalgangen opp – disse er ment for å ivareta brannsikkerhet og skal ikke stå åpne til enhver tid. Ha alltid ventilator på og lufte heller fra terrassesiden.

4. Dyr og dyrehold

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr i boområdet eller mate fugler fra altanen.

Anskaffelse av hund/katt må søkes om på forhånd og godkjennes av styret.

Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre naboer. Dette gjelder f.eks. støy, lukt, hår og ekskrementer.

Eier har det fulle og hele ansvaret for dyreholdet. Gjentatt mislighold i forbindelse med dyreholdet, kan medføre tilbakekalling av godkjenning samt misligholdsbeføyelser som nevnt i vedtektenes punkt 5.

Reglene gjelder også dersom du låner/passer et dyr.

5. Boss

Bosskonteinerne skal kun brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. Papir/papp, aviser, aluminium og glass skal kastes i egne konteinere. I bossrom må det opprettholdes god orden.

Større gjenstander, som for eksempel møbler, elektriske artikler ol. skal ikke hensettes i bossrommet. Dette må den enkelte beboer selv frakte bort. Det samme gjelder oppussingsavfall av ulikt slag, herunder blant annet sparkel, gipsplater, tapet, lim mm.

Brukbare klær og tekstiler skal leveres til gjenbruk, mens ødelagte, rene og tørre tekstiler leveres til kommunens ordning for tekstilavfall. Tekstiler som er fuktige, tilgriset, mugne samt sokker, undertøy, dyner, puter og ødelagte sko skal kastes som restavfall.

6. Biloppstillingsplasser/ parkering

Parkering av biler og andre kjøretøy skal kun skje på de anviste oppstillingsplassene. Det er ikke anledning til å parkere på HC-plasser uten HC-kort og tillatelse fra styret. Det er ikke anledning til å parkere på plasser for el-bil, med mindre man skal lade.

Plass 2-14 er gjesteparkeringsplasser for gjester med parkeringsoblat som fås på utlån av andelseier under besøket. Gjesteparkering kan kun forekomme for inntil 3 dager sammenhengende. En kan søke styret om utvidet parkering dersom besøkende kommer langveis fra.

Campingbiler og større yrkesbiler kan ikke parkeres på eiendommen.

Fast parkering gjelder kun beboere og det må søkes om og blir tildelt når det er ledig plass.

Søknad om tildeling av fast parkeringsplass for andelseier sendes til Styret. Andelseier får utdelt en egen parkeringsoblat som skal festes på bilens frontrute.

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger. Vask av kjøretøy er ikke tillatt på parkeringsplassen.

Beboer er pliktig til å informere gjester om parkeringsbestemmelsene.

7. Våtrom, rør, ledninger mm.

Det må ikke kastes andre ting i klosettet enn toalettpapir.

Dersom en skal være vekkreist/borte mer enn 3-4 uker bør en slå av varmtvannsbereder og stenge stoppekran. Sluker på vaskerom og bad fungerer som vannlås.

Påse at det alltid er vann i slukene for å unngå kloakklukt.

Det er eiers ansvar å vedlikeholde, stake og jevnlig rense sluker i bade- og vaskerom, samt å rense avløpsrør fra vask på baderom og kjøkkenvask. Man må også holde luftavsug på kjøkken og baderom støvfrie ved å rengjøre den jevnlig. Plumbo, eller kjemiske rensemidler, må IKKE brukes i avløp da dette ødelegger rørene.

8. Fellesområdet

Det er ikke tillatt å ta med og lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som for eksempel gassbeholdere, bensinkanner, etc. i leilighet, altan, bod eller fellesarealer. Videre er det ikke tillat med oppskyting av raketter og fyrverkeri fra borettslagets område.

Det er KUN tillatt å bruke elektrisk grill.

Felles vaskerom skal være rent og ryddig etter bruk. Filter på tørketrommel renses og tømmes. Det er ikke tillat med hensetting av søppel i tørkerom/vaskeri.

10. Plikter/ ansvar

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og vedlikehold av boligen.

Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra Styret i borettslaget.

11. Oppussing av boligen

Endring av leilighetene krever godkjenning av Styret.

Endringer av leiligheten, f.eks. omgjøring av kjøkken til soverom, flytting av kjøkken og omgjøring av bad/vaskerom krever godkjenning fra styret. Søknad skal inneholde plantegning og fremdriftsplan.

Arbeidet skal kun utføres av godkjente, autoriserte fagfolk. Dette skal dokumenteres overfor styret. Arbeidet kan ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.

Det er ikke tillatt å montere mekaniske vifter til leilighetens luftavtrekk, hverken på kjøkken, bad eller toalett fordi de ikke er dimensjonert til dette. Avtrekkene må holdes åpne. Sammen med luftventilene i vinduer og vegger skal disse gi ventilasjon i leiligheten.

Ved oppussing av våtrom, må vannet stenges for hele blokken om det ikke er montert stoppekran til leiligheten. Ved oppussing av våtrom pålegges andelseier å få montert stoppekran til sin leilighet om dette ikke finnes.

I forbindelse med at man legger varmekabler på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 3 500 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ta kontakt med Styret i forkant av oppstart av oppussingsarbeidene.

12. Meldinger

Meldinger fra borettslaget eller Vestbo til andelseierne, skal skje ved rundskriv eller oppslag, og skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Meldinger og henvendelser til styret i borettslaget, angående husordensregler og annet, skal skje skriftlig.

Gjerne per e-post: saelemyr.brl@outlook.com, eller ved sms, til telefonnummer: 973 03 858. Melding kan også sendes pr brev som legges i styrepostkassen i vestibylen. Husk å datere og undertegne med navn og leilighetsnummer.

Innkalling til
Generalforsamling
Sælemyr Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sælemyr Borettslag

Andelseierne i Sælemyr Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg av styremedlemmer

- 5.1 Valg av styremedlem
- 5.2 Valg av styremedlem
- 5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Styrets sammensetning etter valget
- 5.6 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Rengjøring i svalganger

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

28.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 250.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Det skal foretas valg av tre styremedlemmer i år. To styremedlemmer skal velges for 2 år. I tillegg skal det foretas ett suppleringsvalg for 1 år.

5.1 Valg av styremedlem

Elisabeth Brudvik ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg i år. Brudvik har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Elisabeth Brudvik velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Berit Loua ble valgt for 1 år i 2024 og er på valg i år. Loua ønsker ikke gjenvalg.

Ruben Arntzen i leilighet 610 har sagt seg villig til å påta seg verv som styremedlem.

Forslag til vedtak: Ruben Arntzen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

Jens Granmar ble valgt for 2 år i 2024, men har flyttet fra borettslaget og fratrådt sitt verv. Det skal derfor foretas suppleringsvalg av ett styremedlem for 1 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Marie Louise Urdal Iden ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024. Hun har sagt seg villig til gjenvalg hvis ingen andelseiere ønsker vervet.

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."

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

Forslag til vedtak: Reidun Sæbye og Elisabeth Brudvik velges som delegater til Vestbos generalforsamling og får fullmakt til selv å utpeke sine varadelegater.

7. Rengjøring i svalganger

Det har av andelseierne blitt meldt inn to saker om at renholdet i svalgangene er for dårlig. Begge omhandler generelt renhold av gulv/fliser. Et av forslagene gjelder imidlertid "hovedsakelig sporene under vinduene, som samler støv og skitt, og aldri blir vasket."

Vedrørende sporene/rennene under vinduene har styret reforhandlet renholdsavtalen borettslaget har med Vestbo Drift til også å omfatte månedlig renhold av disse.

Vedrørende generelt renhold i svalgangene har Åse Karin Stenberg fremmet følgende forslag (m/ mindre språklige endringer foretatt av styret):

Forslag til vedtak: Følgende inntas i vedtektenes punkt 4-1 om andelseiernes vedlikeholdsplikt: "I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."

Punkt 4-1 vil, etter endringen fremstå som følger (endring uthevet):

> **"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
>
> (1) Den enkelte andelseier 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. **I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."**

(Vedtektsendringer krever 2/3 flertall)

Årsberetning 2024 for Sælemyr Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Sælemyr Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Dag Hammarskjöldsvei 171, 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2024 og 4 møter hittil i 2025. Årsberetningen vil gjenspeile det arbeid styret har hatt i beretningsperioden, altså fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Oppfølging av henvendelser fra beboere
    - Det har vært mye henvendelser fra beboere i beretningsperioden, både via styretelefon, på styrets e-post, samt muntlige henvendelser til styret. Det er ønskelig at henvendelser til styret oversendes skriftlig.
- Gjennomgang av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan
    - Styret har brukt mye tid på å gjennomgå økonomi, løpende avtaler og revidere budsjett slik at man ikke har unødvendige kostnader. I samråd med Vestbo har man også gjennomgått Vedlikeholdsplanen for borettslaget, slik at man ser på hvilke kostnader som vil komme, og hvilke vedlikeholdsposter man kan utsette grunnet økonomien.
    - På grunn av tidligere vedtak om rehabilitering og opptak av lån, før sittende styrets tid, har man havnet i en økonomisk posisjon som gjør at nåværende styret er meget observant på kostnadsbildet til borettslaget. Avtaler er revidert for å holde kostnader nede, og det blir ikke prioritert utlegg til kostnader som ikke er helt nødvendige nå. Den økonomiske situasjonen må følges opp videre, både på grunn av at avdragene på borettslagets felleslån nå trekkes, samt at vi er inne i en dyrtid. Blant annet er kommunale avgifter mye høyere enn tidligere.
        - Ny strømavtale med Fortum (spart borettslaget for kostnader)
        - Revidering renholdsavtale
        - Gjennomgang øvrige avtaler, i dialog
- Sykkelparkering:
    - Sykkelbokser fra Bergen Kommune er levert som prøveprosjekt
- Informasjonsskjerm i Vestibylen
- Bomiljøgruppen:
    - Bomiljøgruppen arbeider kontinuerlig med planer for utomhusområdet, felles arrangementer for borettslaget, samt øvrige saker som omhandler bomiljøet i borettslaget. Dersom det er vær til det, og det anses forsvarlig mtp. økonomien, vil det bli avholdt en sommerfest i borettslaget.
    - Bomiljøgruppen får som alltid god hjelp fra vaktmester Åge Myklebust, til å både planlegge og gjennomføre stort og smått mtp. utomhusarealet. Litt beplantning og maling av benker, vil gjennomføres nå til våren. Det er satt ut pallekasser etter ønske fra enkelte beboere. Det er også planer om å plante ut frø til engblomster, noe som også har vært etterspurt av enkelte beboere.
    - Her fokuseres det på å være økonomisk, bruke overskuddsbusker og blomster. Styret har også søkt Vestbo om tilskudd til dette.
    - Bomiljøgruppen arrangerte før jul, en hyggelig juleavslutning i vestibylen. Det ble servering, sang og koselig samvær blant de oppmøtte. Dette ser an til å være en fin tradisjon.
- Vedlikeholdsarbeid:
    - Det har blitt gjennomført nødvendig vedlikeholdsarbeid i løpet av

beretningsperioden, blant annet:
        - Reparasjoner på vinduer
        - Utskiftning av belysning skibodkjeller
        - Utskiftning av vifte til avsug på nordsiden
        - Reparasjoner i forbindelse med heisstans
        - Kameraovervåking og skilting
        - Bortkjøring av søppelansamling i fellesarealer
    - Vaktmester Åge Myklebust, har som alltid vært en fantastisk ressurs for borettslaget i perioden. Styret vil benytte anledningen til å igjen takke vaktmester Åge Myklebust for den fantastiske innsatsen han legger ned for borettslaget. I tillegg til sine vanlige oppgaver, har vaktmesteren blant annet gjennomført følgende i beretningsperioden:
        - Administrert vedlikehold av heisene
        - Bistått Sfty ved behov
        - Fulgt opp henvendelser fra beboere
        - Gjennomført årlig teknisk kontroll
        - Gjennomført internkontroll
        - Markert gjesteparkeringen, samt markert motorsykkelparkering
        - Skiftet vifte på tak
        - Montert nye branndører i hybelleilighetene
        - Bestille container/miljøbuss for henting av avfall
        - Bestilt og hengt opp ytterligere skilting på eiendommen
        - Bestilt og organisert kameraovervåking på eiendommen
            - Overvåkingskameraer er nå i full drift. Dette er et tiltak som ble etterspurt av beboerne pga. tyverier i skiboder og i svalgangene. Det betyr at overvåkingen filmer hvem som oppholder seg på fellesområdet. Den tar opp dersom uvedkommende tar seg inn på vårt fellesområde. Det blir også tatt opp når det blir kastet/hensatt boss på fellesarealet og i restavfallet. Dette er brudd på ordensreglene og kan føre til klage.
- Parkering og ferdsel av kjøretøy:
    - Styret har sammen med vaktmester forsøkt å administrere parkeringssituasjonen. Det er tidvis en del feilparkering på borettslagets gjesteparkering, herunder at uvedkommende som ikke er gjester i borettslaget parkerer på eiendommen.
    - Det fortsettes med bruk av parkeringsoblater. Til høsten vil man skifte ut disse, ved at andelseierne får utdelt nye oblater ved innlevering av de gamle. Oblatene skal IKKE deles ut til utenforstående.
    - Gjesteparkeringslapper følger leiligheten. Ved salg/utflytting, skal de overleveres til neste beboer. Det er kun 4 lapper pr boenhet. Disse skal kun lånes ut til besøkende.
    - Styret ved Marie Louise Urdal, har søkt Bergen Kommune om fartsdump mellom Oasen senter og hovedvei. Kommunen har svart at det kan ta opp til 24 måneder før et slikt arbeid eventuelt vurderes/startes opp.
- Våtromskontroll:
    - Oppfølging av pålegg etter våtromskontroll er tilnærmet ferdigstilt.
    - Dette har vært en jobb som har medført en del medgått tid for styret, men det anses som viktig som skadeforebyggende arbeid mtp. tidligere vannskader i bygget som har kostet borettslaget dyrt (økt forsikringspremie og økt egenandel)

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Påse at økonomien i borettslaget er på et forsvarlig nivå slik at reelle kostnader og avdrag/renter på lån dekkes.
- Vurdere nødvendige tiltak vedrørende vedlikehold
    - Oppgradering utomhusareal/beplantning
    - Arbeide med borettslagets vedlikeholdsplan og revidering av avtaler
- Oppfølging HMS og skadeforebyggende tiltak

Internkontroll / HMS

Styret i borettslaget har et godt HMS-system hvor det gjennomføres lovpålagte internkontrollrutiner. Vaktmester Åge Myklebust gjennomfører årlig internkontroll i borettslaget. I fjor ble det gjennomført både taksjekk, våtromskontroll og alminnelig internkontroll med utskifting av brannslukningsapparater i alle leiligheter. I denne beretningsperioden har styret brukt mye tid å følge opp avvikene etter våtromskontroll, samt følge opp henvendelser og nødvendige installasjoner i forbindelse med Sfty.

Borettslaget har Sfty kollektivt brannvarslingsystem, som gir en tryggere løsning for brannvarsling både for styret og beboerne. Sfty brannvarslingsystem innebærer blant annet:

- Tilkoblet døgnbemannet alarmstasjon
- Trådløs kommunikasjon mellom alle røykvarslere
- Sikrer varsling til alle beboere, samt til styret, vaktmester og ev. rørlegger
- Forsinkelse før eskalering til hele bygget
- Besparelser og skadeforebyggende tiltak
- HMS: Status på at alle røyk- og vannlekkasjevarslere fungerer / Dokumentasjon av hendelser
- Egen kommunikasjonsplattform for viktig informasjon til beboere
- Visshet om at alle naboer har fungerende røykvarsler
- Inkludert for beboere: innbruddsalarm og inneklimasensorer (temperatur + fuktighet)

Brannvarsleren fra Sfty er som en vanlig røykvarsler. Den er ikke mer sensitiv for røyk enn en vanlig røykvarsler. Forskjellen er at den er seriekoblet med naboenes røykvarslere. Det betyr at du blir varslet dersom det oppstår brann hos naboene
dine eller hos deg og kan dermed komme deg i sikkerhet. Du kan også hjelpe til hos andre, eller få hjelp dersom brannen starter hos deg.

Utløses brannvarsler hos deg, må du som på alle brannvarslere:

1. Trykke på knappen på varsleren.
2. Åpne vinduene og gjennomlufte/lufte ut.
3. Du har 3 minutter på deg før alarmen blir viderekoblet til naboer.
4. Søk hjelp hvis du lurer på noe.

SFTY Vanndetektor:

- Henger under vask i kjøkkenskap.
- Denne oppdager fukt og tilløp til vannlekkasje.
- Ledningen/kabelen er dekket med tekstil, det betyr at hele ledningen er en vanndetektor. Det betyr at hvis du tar på/berører ledningen/kabelen med fuktige/ våte hender, kan det utløse alarmen.
- Da tar du ut kabelen, la den tørke, heng den opp igjen.
- Sørg for å holde kjøkkenskapet tørt.

Lurer du på noe? Ring Sfty, Alarmsentraltelefonnr: 81569049.

NB! Batterier til brannvarsler og vanndetektor, blir skiftet av vaktmester ved den årlige tekniske kontrollen.

Viktig: Husk å rengjøre kjøkkenventilator, samt å bruke denne når du steker man. Husk å skru ned varmen på komfyren når du lager mat, og vurder å installere komfyrvakt. Det har vært noen farer for branntilløp i løpet av perioden, og det er viktig at man utfører nødvendige tiltak for å ha tilstrekkelig brannsikkerhet for seg selv og naboene.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært Forsikringsselskap navn ikke funnet.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 2 skadesaker. Begge skyldes rørbrudd, hhv. i soilrør fra et kjøkken og rørbrudd på et bad ifm. rehabilitering.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

Styreleder, Reidun Sæbye
Styresekretær fra Vestbo, Jonas Vik
Styremedlem, Berit Loua
Styremedlem, Elisabeth Brudvik
Styremedlem, Jens Markus Osland Granmar
Varamedlem, Marie Louise Urdal Iden
Varamedlem, Åge Myklebust

Følgende medlemmer er på valg i år:

- Styremedlem Berit Loua, valgt inn ved suppleringsvalg til 2025 (ønsker ikke gjenvalg)
- Styremedlem Elisabeth Brudvik, valgt som styremedlem for 2 år i 2023 (villig til å ta gjenvalg)
- Styremedlem Jens Granmar, valgt som styremedlem for 2 år i 2024
    - Trekker seg grunnet flytting fra borettslaget
    - Suppleringsvalg
- Varamedlem Marie Louise Urdal Iden, valgt som varamedlem for 1 år i 2024 (villig til å ta gjenvalg som varamedlem)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		10 839 600	8 534 016	10 183 392	11 759 280
Andre inntekter	7	1 083 630	1 081 824	1 054 624	1 156 114
SUM INNTEKTER		**11 923 230**	**9 615 840**	**11 238 016**	**12 915 394**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	1 000	0	0	0
Styrehonorar	8	200 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	28 341	28 200	28 200	28 200
Avskrivninger	2	55 579	55 579	55 579	24 798
Forretningsførsel		220 062	210 372	220 065	232 513
Kontingent BBL		43 200	43 200	43 200	43 200
Andre honorarer		18 000	13 938	28 000	18 000
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		210 941	184 304	194 000	253 130
Energikostnader		853 223	1 048 042	795 000	875 000
Kommunale avgifter		1 468 528	1 365 819	1 458 562	1 096 415
Andre driftskostnader	9	2 346 997	2 429 137	2 219 292	2 284 532
Vedlikehold	10	509 773	2 242 764	1 770 917	855 000
SUM KOSTNADER		**5 967 393**	**7 832 605**	**7 024 565**	**5 973 038**
DRIFTSRESULTAT		**5 955 836**	**1 783 235**	**4 213 451**	**6 942 356**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		234 510	178 645	0	0
Finanskostnader		4 400 807	3 003 933	4 231 079	4 429 646
NETTO FINANSPOSTER		**-4 166 297**	**-2 825 287**	**-4 231 079**	**-4 429 646**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 789 539**	**-1 042 053**	**-17 628**	**2 512 710**
Overføringer og disponeringer		**1 789 539**	**-1 042 053**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	84 686 631	84 686 631
Biler og arbeidsmaskiner	2	27 143	82 722
Andre driftsmidler	2	707 042	207 788
Sum anleggsmidler		**85 420 815**	**84 977 141**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		20 269	0
Vestbo i mellomregning		10 525 641	11 730 231
Andre fordringer		527 256	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**11 073 166**	**11 730 231**
SUM EIENDELER		**96 493 982**	**96 707 371**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	14 400	14 400
Overkursfond	4	1 777 095	1 777 095
Sum innskutt egenkapital		**1 791 495**	**1 791 495**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-3 994 999	-5 784 538
Sum opptjent egenkapital		**-3 994 999**	**-5 784 538**
Sum egenkapital	**4**	**-2 203 504**	**-3 993 043**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	95 511 671	97 612 000
Borettsinnskudd	6	2 778 200	2 778 200
Sum langsiktig gjeld:		**98 289 871**	**100 390 200**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		407 474	310 214
Skyldig off. myndigheter		141	0
Sum kortsiktig gjeld		**407 615**	**310 214**
Sum gjeld:		**98 697 486**	**100 700 414**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 493 982**	**96 707 371**

Sted:_____, dato:_____

Reidun Sæbye
Styreleder

Jens Markus Osland Granmar
Styremedlem

Elisabeth Brudvik
Styremedlem

Berit Loua
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**11 420 016**	**12 406 490**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 789 539	-1 042 053
Tilbakeføring av avskrivning	55 579	55 579
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-499 254	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 100 329	0
B. Årets endring i disponible midler	**-754 465**	**-986 474**
C. Disponible midler	**10 665 551**	**11 420 016**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	10 525 641	11 730 231
Kortsiktige fordringer	547 525	0
Omløpsmidler	**11 073 166**	**11 730 231**
Kortsiktig gjeld	**-407 615**	**-310 214**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**10 665 551**	**11 420 016**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Div. rehab. innglassing	Ladeanlegg - infrastruktur	Vannlekkasjeva	Byggmessige Anlegg	Varmekabler inngangsparti	Traktor/redskaps
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 229 561	207 788	0	11 374 000	56 382	527 664
Årets tilgang :	0	0	499 254	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	527 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	505 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	21 986
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	52 766
Anskaffelsesår :	2018	2022	2024	1975	2011	2015
Antatt levetid i år :						10

	Garasje	Multiklipper LM1050 til 2150	Innglassing balkong/svalgan
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	28 125	19 864 188
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	28 125	19 864 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 968	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	5 157	19 864 188
Årets avskrivninger :	0	2 812	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016
Antatt levetid i år :		10	

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

Rehabilitering fasade. Innglassing av balkonger/svalganger igangsatt 2016.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	84 467 749
1101 Rehabilitering/påkostning	218 882
Sum	**84 686 631**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	14 400	0	14 400
Annen egenkapital	-5 784 538	1 789 539	-3 994 999
Overkursfond	1 777 095	0	1 777 095
Sum egenkapital 31.12.	**-3 993 043**	**1 789 539**	**-2 203 504**

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:	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**13564884 8**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.677 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.06.24
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	97 612 000
Lånesaldo 01.01:	97 612 000
Avdrag i perioden:	2 100 329
Lånesaldo 31.12:	**95 511 671**
Saldo 5 år frem i tid:	83 662 803

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	816 462	19 595 088
	48	716 370	34 385 760
	48	648 037	31 105 776
	24	434 377	10 425 048

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	95 511 671	97 612 000
2250 Borettsinnskudd	2 778 200	2 778 200
Sum	**98 289 871**	**100 390 200**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	793 152	793 152
3617 Renhold	214 272	214 272
3620 Innkreving strøm	14 137	0
3685 Diverse inntekter fri	29 069	41 200
3690 Diverse leieinntekter	33 000	33 200
Sum	**1 083 630**	**1 081 824**

Konto 3685: Vaskepoletter, lading rullestol, Viking redningstjeneste
Konto 3690: bodleie

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	1 000	0
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 341	28 200
Sum	**229 341**	**228 200**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	902 917	908 259
6360 Renhold	232 972	480 158
6395 Sommer- og vinterkostnader	45 236	74 156
6420 Leie datasystemer	16 881	0
6500 Verktøy	341	12 506
6543 Vaskerianlegg	9 825	9 388
6560 Rekvisita	918	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	176 366	35 154
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	3 668	60 957
6890 Parkeringsleie/kostnader	138	62
6900 Elektronisk kommunikasjon	13 044	4 522
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	855 360	797 681
7000 Drivstoff	284	174
7020 Vedlikehold biler	24 445	0
7090 Annen kostnad transportmidler	0	33 293
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	520	914
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	11 238	9 245
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	50 209	0
7720 Generalforsamling	1 418	2 274
7781 Bomiljø	1 217	395
Sum	**2 346 997**	**2 429 137**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	147 406	172 258
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	1 824 591
6640 Periodisk vedlikehold	285 752	137 321
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	46 615	98 595
6695 Forsikringsskadesaker	30 000	9 999
Sum	**509 773**	**2 242 764**

Resultat og balanse med noter for Sælemyr Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sælemyr Borettslag

Styreleder	Reidun Sæbye (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Brudvik (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Berit Loua (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jens Markus Osland Granmar (sign.)	16.03.2025



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

Dag Hammarskjölds vei 171

Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Hjalmar Brantings vei Linje 5, 46	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	4 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.3 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Lyshovden Oppvekstun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Løvås Oppvekstun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	12 min 0.8 km
Sælen Oppvekstun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	3 min
Fyllingsdalen Krokatjønnveien	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

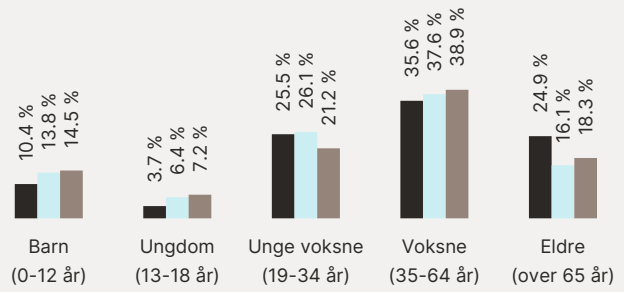
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nebbestølen/Oasen	1 517	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 ... 28 barn	5 min 0.4 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	2 min
Meny Oasen Bergen	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

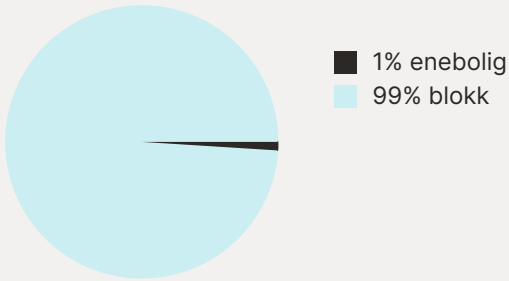
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Nebbestølen ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Lyshovden ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Sprek & Blid Sissel's	4 min
SATS Oasen	5 min

Boligmasse



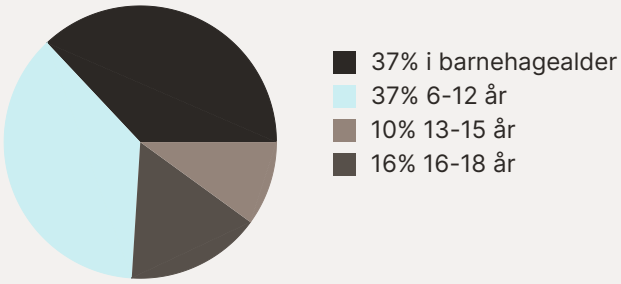
«Har bodd her hele livet unntatt siste året. Hatt en fantastisk barndom og ungdomstid.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Oasen	5 min
Boots apotek Oasen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



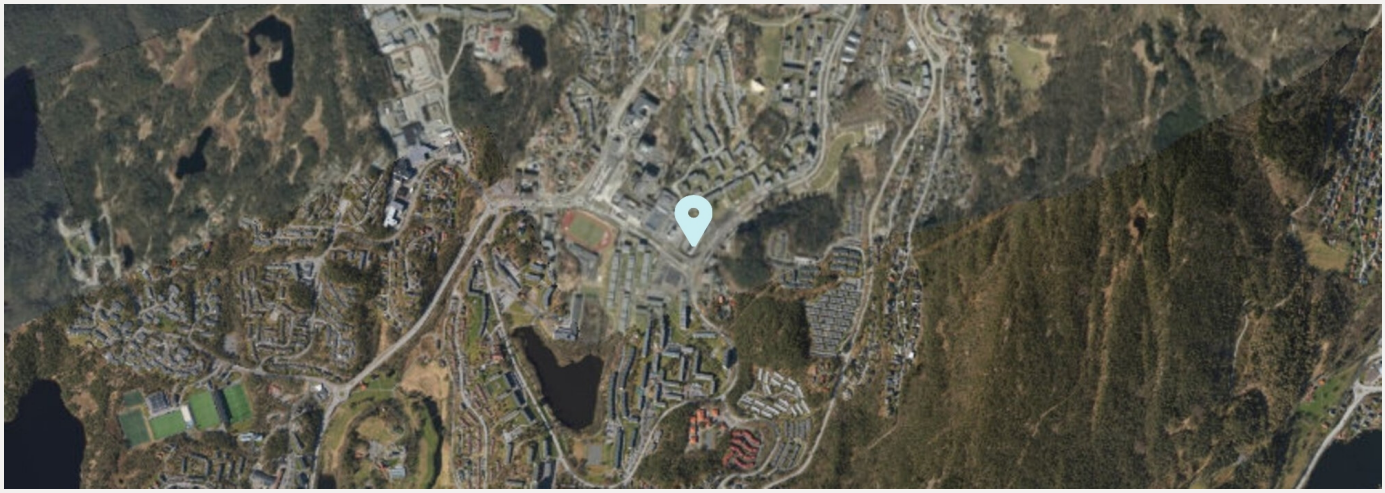
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





FINN

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sælemyr Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 21 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 6 stk.

Hvilket utgjorde 27 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret hadde selv en kommentar til innkalling og dagsorden, nærmere bestemt sak 7. Denne saken omhandler rengjøring i svalganger, hvor to andelseiere hadde innmeldt tilsvarende saker. Den ene andelseieren, ønsket rengjøring til og med rennene. Den andre ønsket rengjøring ekskludert rennene.

Ettersom styret har fremforhandlet med driftsselskapet at de skal rengjøre rennene, mener styret at interessen til begge forslagsstillernes er ivaretatt. Forslag til vedtak som omhandler andelseiers vedlikeholdsansvar, er derfor endret slik at rennene er utelatt.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Ruben Arntzen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for forrige periode, var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisors beretning var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak kr. 250 000,-.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 250.00,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg av styremedlemmer

5.1 Valg av styremedlem

Elisabeth Brudvik har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Elisabeth Brudvik valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlem

Berit Loua ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023. Loua ønsker ikke gjenvalg og det må velges inn et nytt medlem. Ruben Arntzen har sagt seg villig til å påta seg vervet som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år, ble Ruben Artnzen valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

Jens Granmar ble valgt for 2 år i 2024, men har flyttet fra borettslaget og fratrådt sitt verv. Det skal derfor foretas suppleringsvalg av ett styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 1 år, ble Celine Stockman Meyer valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Marie Louise Urdal Iden ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024. Hun har sagt seg villig til gjenvalg hvis ingen andelseiere ønsker vervet.

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble Marie Louise Urdal Iden, valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.5 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Reidun Sæbye styreleder valgt for 2 år i 2024.

Elisabeth Brudvik styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Ruben Arntzen styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Celine Stockman Meyer styremedlem valgt for 1 år i 2024.

Marie Louise Urdal Iden varamedlem valgt for 1 år i 2025.

5.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt 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."

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

Vedtak:

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Reidun Sæbye og Elisabeth Brudvik. De får fullmakt til å utpeke varadelegater.

7. Rengjøring i svalganger

Vedtak:
Følgende endring ble vedtatt med 2/3 flertall:

Punkt 4-1 (endring uthevet):

> **"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
>
> (1) Den enkelte andelseier 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. **I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."**

Det ble stemt over vedtektsendringen, som ble vedtatt med 21 av 27 stemmer.

Forslag om å utvide andelseiers vedlikeholdsplikt ytterligere, slik at vindusrennene også omfattes, fikk 10 stemmer.

Protokoll for Sælemyr Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ruben Alexander Evans Egeland Arntzen (sign.)	07.05.2025

Vedtekter

for SÆLEMYR BORETTSLAG organisasjons nr. 953883422

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. november 1967. Endret den 14. april 2005, 22. juni 2009, 3. februar 2016, 23. mai 2018, 5. juni 2019 og sist endret 7. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sælemyr Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) En andelseier 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.

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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. I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg.

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

(4) Andelseieren 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 andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

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

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

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget 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 andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen 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) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2, maksimum 4, andre medlemmer med inntil 2 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. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Vestbo BBL 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(6) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å sette opp kameraovervåking over borettslagets eiendom ved behov og saklig grunn. Dette inkluderer også port telefon.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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 andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(7) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.