

Årsrapport 2025

SELVAAG BOLIG



INNHOLDSFORTEGNELSE

2025 – ÅRET I KORTHET	3
HOVEDPUNKTER 2025.....	3
NØKKELTALL	4
BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG – STATUS OG PRIORITERINGER 2025	5
OM SELVAAG BOLIG	7
LEDER	8
KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA	10
FORRETNINGSBESKRIVELSE	11
ÅRSBERETNING	20
BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG	33
KLIMA OG MILJØ (E).....	38
SOSIALE FORHOLD (S).....	43
STYRING (G)	48
VIDERE PRIORITERINGER FOR BÆREKRAFT	50
EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE.....	51
STYRET I SELVAAG BOLIG ASA.....	63
REGNSKAP: KONSERN.....	66
RESULTATREGNSKAP	66
BALANSE	67
ENDRINGER I EGENKAPITAL.....	68
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	69
NOTER.....	70
REGNSKAP: MORSELSKAP.....	110
RESULTATREGNSKAP	110
BALANSE	111
BALANSE (FORTS.).....	112
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	113
REGNSKAPSPRINSIPPER.....	113
NOTER.....	118
ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR.....	128
REVISORS BERETNING.....	130
VEDLEGG: DETALJER OM ESG.....	135
E: MILJØ.....	137
S: SOSIALE FORHOLD.....	142
G: STYRING.....	143
INNHOLDSFORTEGNELSE VSME	144

2025 – ÅRET I KORTHET

2025 har vært et år med solid gjennomføring i et krevende nyboligmarked.

Til tross for færre overleveringer enn normalt, leverte Selvaag Bolig positivt resultat, tok markedsandeler i sine kjerneområder og styrket prosjektporteføljen for kommende år. Selskapet har opprettholdt god kostnadskontroll, bygget videre på sterke boligkonsepter og fortsatt integreringen av bærekraft i forretningsstrategien med særskilt fokus på CO2-utslipp.

HOVEDPUNKTER 2025

- **Salg og marked:**

Selvaag Bolig solgte **466 boliger** i 2025, og var den mestselgende boligutvikleren i Bergen og nummer to på Østlandet. Etterspørselen var varierende gjennom året, men selskapet tok markedsandeler i sine viktigste markeder.

- **Resultater og utbytte:**

Resultat per aksje ble **1,42 kroner**, og styret har foreslått et utbytte på **1,0 kr per aksje**.

- **Produksjon og portefølje:**

Det ble igangsatt bygging av **476 boliger** og overlevert 433 boliger. Ved utgangen av året hadde selskapet økt produksjonen til **912 boliger under bygging, til en verdi av 6,6 milliarder kroner**. Tomtebanken ble styrket med avtaler som vil gi om lag **900 nye boliger**.

- **Bærekraft:**

Estimert klimagassutslipp per ferdigstilt m² bruttoareal (BTA) var 202 kg CO₂e, **godt foran selskapets langsiktige mål om 30 prosent reduksjon fra basisåret 2022 (343 kg CO₂e) innen 2050**. Selvaag Bolig rapporterer i 2025 i tråd med den frivillige bærekraftstandarden VSME og sist oppdaterte dobbelt vesentlighetsanalyse.

- **Boligkonsepter og kundetilfredshet:**

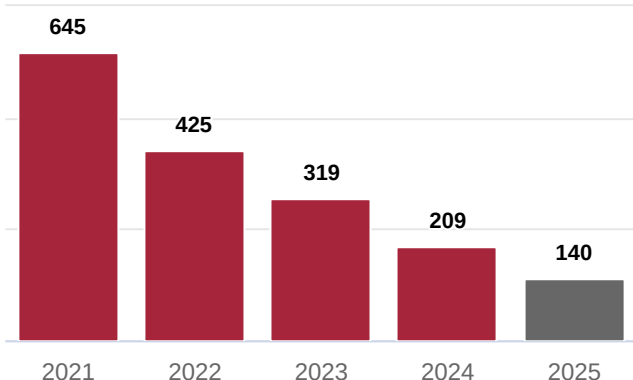
Kundetilfredsheten etter overtakelse var blant bransjens høyeste, med en score på **84 av 100**. Livsstilskonseptet **Selvaag Pluss®** stod for over en tredjedel av salget og er en viktig konkurransefordel. Konseptene Pluss og Selvaag Nabolag bidrar til differensiering, høy kundetilfredshet og sosial bærekraft.

- **Fremtidsutsikter:**

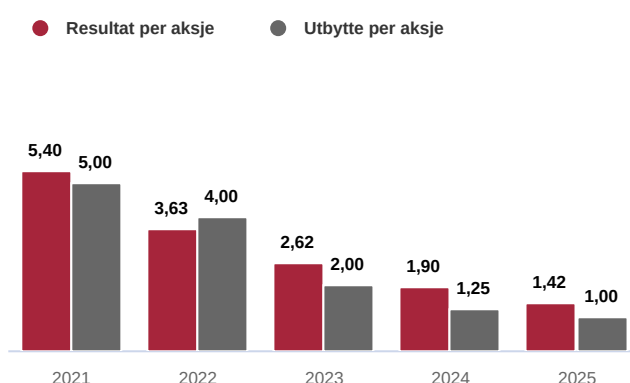
Med solid prosjektportefølje, god kostnadskontroll og sterk finansiell stilling er Selvaag Bolig godt posisjonert for fremtiden.

NØKKELTALL

RESULTAT FØR SKATT(MNOK)

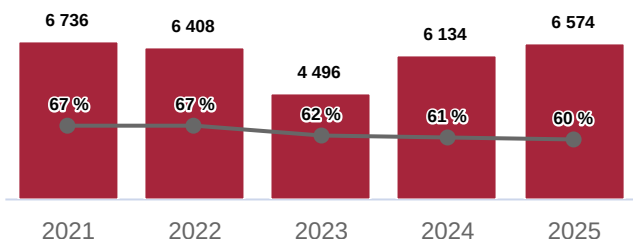


ÅRLIG UTBYTTE OG RESULTAT PER AKSJE¹⁾



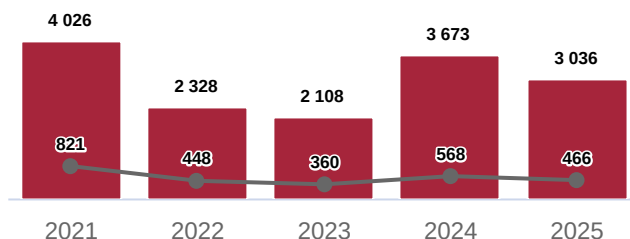
SALGSVERDI AV ENHETER I PRODUKSJON

● Salgsverdi av enheter i produksjon (mNOK)
● Andel solgte enheter under bygging



BOLIGSALG ²⁾

● Verdi av solgte enheter (MNOK)
● Antall solgte enheter



Finansielle nøkkeltall

(Beløp i NOK millioner)

	2025	2024	2023	2022	2021
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	2 086,6	1 971,0	3 254,7	2 896,4	3 402,7
Driftsresultat	126,7	198,2	300,9	422,4	648,3
RESULTAT FØR SKATT	139,6	209,2	319,5	425,1	645,3
Kontantstrøm fra drift ³⁾	-1 310,1	871	1 196,6	63,4	392,6
Netto kontantstrøm	-128,8	1171	-346,1	85,2	-3579
Egenkapitalgrad	35 %	46 %	49 %	39 %	43 %
RESULTAT PER AKSJE I KRONER	1,42	1,90	2,62	3,63	5,40

1) Inkluderer foreslått utbytte for 2025 på NOK 1,0 per aksje.

2) Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder i henhold til Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

3) Den negative kontantstrømmen i 2025 skyldes i hovedsak økt antall boliger i produksjon, med tilhørende økning i varelager.

Operative nøkkeltall

	2025	2024
Antall solgte boliger (Selvaag Boligs andel)	466	568
Netto salgsverdi (NOK millioner)	3 036	3 673
Igangsatte enheter	476	559
Overleverte enheter	433	532
Ferdigstilte enheter	393	514
Antall enheter under bygging (per 31.12)	912	829
Tomtebank (per 31.12)	Ca. 10 400 enheter	Ca. 10 000 enheter
Antall ansatte (per 31.12)	82	83

Bærekraft og samfunn (utvalgte nøkkeltall)

	2025	2024
Klimagassutslipp, Scope 1, 2 og 3 (tCO ₂ e)	10 046	10 948
Utslipp per m ² bruttoareal (BTA) ferdigstilt bolig (kg CO ₂ e)	202	179
Sorteringsgrad avfall byggeplass	86 %	91 %
Kundetilfredshet etter overtakelse (KTI)	84 av 100	80 av 100
Medarbeidertilfredshet	89 %	87 %
Sykefravær	5,9 %	3,0 %
Andel aksjonærvalgte kvinner i styret	40 %	40 %

Denne oversikten gir en konsentrert oversikt over de viktigste finansielle, operative og bærekraftrelaterte nøkkeltallene. Utfyllende tabeller og forklaringer følger i senere kapitler. Alle tall er Selvaag Boligs andel.

BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG – STATUS OG PRIORITERINGER 2025

ESG i Selvaag Bolig – kort oppsummert

Bærekraft er en integrert del av Selvaag Boligs forretningsmodell, prosjektutvikling og styring. I 2025 har selskapet hatt fokus på tiltak som bidrar til å balansere lønnsom boligproduksjon med redusert klimaaavtrykk og utvikling av gode og inkluderende bomiljøer. Arbeidet har vært innrettet mot høy kvalitet i prosjektene, trygg gjennomføring og ansvarlig praksis i verdikjeden. Selvaag Bolig er ikke omfattet av CSRD for 2025, men har valgt å rapportere i tråd med VSME-rammeverket, basert på selskapets doble vesentlighetsanalyse.

Vesentlige bærekraftstemaer

Basert på dobbel vesentlighetsanalyse vurderer Selvaag Bolig følgende bærekraftstemaer som mest vesentlige for virksomheten og interessentene:

- **Miljø (E):** Klima og klimagassutslipp fra byggeprosjekter (E1), ressursbruk, sirkulær økonomi og avfall (E5), forurensning (E2) og biologisk mangfold (E4).
- **Sosiale forhold (S):** Egen arbeidsstyrke (S1), helse og sikkerhet og arbeidsforhold i leverandørkjeden og på byggeplass (S2), påvirkning på kunder og lokalsamfunn (S3).
- **Styring (G):** Forretningsskikk, etikk, etterlevelse (G1).

Disse temaene danner grunnlaget for selskapets mål, tiltak og rapportering innen bærekraft.

Status 2025 – utvalgte hovedpunkter

- **Miljø (E):** Selvaag Boligs største klima- og miljøpåvirkning skjer i byggeprosjektene. I 2025 var Selvaag Boligs estimerte klimagassutslipp 202 kg CO₂e per ferdigstilt m² BTA, en reduksjon på 41 prosent fra basisåret 2022 (343 kg CO₂e) og **godt foran selskapets langsiktige mål** om 30 prosent reduksjon innen 2050. Utslipet per m² BTA økte med 13 prosent fra 2024, i hovedsak som følge av prosjektmiks og forbedret datakvalitet. Avfallssorteringsgraden på byggeplass var **86 prosent** betydelig over målet på 75 prosent. Resultatene er i tråd med Selvaag Boligs ambisjon om å nå sine miljømål på en kostnadseffektiv måte og med begrenset risiko.
- **Sosiale forhold (S):** Kundetilfredsheten var i 2025 blant de høyeste i Norge, med en score på **84 av 100**, mens medarbeidertilfredsheten **økte med 2 prosentpoeng til 89 prosent** Gjennom bolig- og nabolagskonsepter, herunder **Selvaag Pluss®**, bidrar Selvaag Bolig til økt trygghet, trivsel og fellesskap. Selskapet arbeider systematisk for trygge byggeplasser og gode arbeidsforhold i egen virksomhet og i verdikjeden, med **mål om null alvorlige personskader**. I 2025 var det **ingen arbeidsrelaterte personskader blant ansatte**, og skadefrekvensen på byggeplass var lav, med **2,4 fraværsskader per million utførte timeverk**. Resultatene viser en positiv utvikling innen kundetilfredshet, medarbeiderengasjement og boligkonsepter, og gir et godt grunnlag for videre forbedring.
- **Styring (G):** God selskapsstyring og høy etisk standard er en forutsetning for langsiktig verdiskaping. I 2025 var det **ingen rapporterte brudd** på menneskerettigheter, korrupsjon eller økonomisk kriminalitet, og selskapet mottok **ingen varsler**. ESG er integrert i risikostyring, prosjektutvikling og insentivordninger, blant annet gjennom ESG-KPIer i variabel lederlønn.

Utfyllende redegjørelse for miljø, sosiale forhold og styring finnes i [Bærekraftkapittelet](#) og i [Vedlegg: Detaljer om ESG](#), med innholdsfortegnelse for VSME-rammeverket til slutt.



Solbergskogen Pluss, Ås

OM SELVAAG BOLIG

EN LEDENDE BOLIG- OG BYUTVIKLER

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdige bolig- og byområder. Selskapet viderefører Selvaags mer enn 75 år lange historie og erfaring, og har flere tusen boliger under utvikling i vekstområder i og rundt de største byene i Norge og Stor-Stockholm. Selvaag Bolig har et bredt utvalg boligtyper, og tilbyr blant annet livsstilskonseptet Selvaag Pluss® som er boliger med fellesarealer og tjenester.

Vår visjon er: **Vi gjør fremtidens byer bedre.**

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for livets viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet og høye ambisjoner.

Vi liker å kalle oss boligspesialister - å bygge over 60 000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag og vi som jobber i Selvaag Bolig jobbet for smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det fortsetter vi med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter for folk flest, i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu skal det vokse frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv.

Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi bygger boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til.

Alt vi gjør er gjennomtenkt, ned til minste detalj.

LEDER

VI ER OPTIMISTISKE OG GODT RUSTET FOR FREMTIDEN

2025 har vært et godt år for Selvaag Bolig. Vi har styrket markedsposisjonen og levert positive resultater til tross for et noe avventende nyboligmarked. Vi har tatt markedsandeler i våre kjerneregioner, startet bygging av 476 boliger og opprettholdt god lønnsomhet gjennom stram kostnadskontroll. Vi er optimistiske for fremtiden, samtidig som vi er godt rustet dersom nyboligmarkedet fortsatt vil preges av usikkerhet.

Året startet med sterk etterspørsel og rekordhøyt salg, men aktivitetsnivået falt da den forventede rentesenkingen uteble i mars. Da Norges Bank reduserte styringsrenten i juni og september, økte optimismen i markedet, selv om usikkerheten fortsatte å prege deler av året. Til tross for dette oppnådde Selvaag Bolig gode salgstall og økte markedsandelene i våre viktigste markeder. Selskapet var den mestselgende boligutvikleren i Bergen og nummer to på Østlandet i 2025, ifølge analyseselskapet Plot.ai.

Vår salgsutvikling drives av attraktive prosjekter på sentrale beliggenheter og sterke, differensierte konsepter. Med mer enn 75 års erfaring innen boligbygging og profesjonell styring oppfattes vi som en trygg aktør i dagens marked. Livsstilskonseptet Pluss er en viktig konkurransefordel og stod for over en tredjedel av salget i 2025. Plussboliger® tilbyr mer enn tradisjonelle boliger – gjennom bemannede serviceområder, sosiale aktiviteter og praktiske tjenester. Konseptet møter både boligkjøperes behov for et enklere og mer sosialt liv, og kommuners krav om inkluderende boligprosjekter som forebygger ensomhet for mennesker i ulike livssituasjoner.

Gjennom 2025 har vi vist at vi kan levere positive resultater selv med færre overleveringer enn normalt. En fleksibel organisasjon kombinert med streng kostnadskontroll har bidratt til robuste resultater for våre aksjonærer. I året som har gått har vi startet bygging av 476 boliger og dermed økt verdien av boliger i produksjon sammenlignet med utgangen av 2024. Resultatet på 1,42 kroner per aksje gjør at styret har foreslått utbytte til aksjonærene på 1,0 krone per aksje for 2025.

Selvaag Bolig har gjennom året styrket tomtebanken med avtaler som vil gi om lag 900 nye boliger på det sentrale Østlandet. Vi anser at det er muligheter for å gjøre gode tomtekjøp nå, og jobber derfor med ytterligere investeringer.

Gjennom 2025 har vi i tillegg engasjert oss aktivt i samfunnsdebatten om boligbygging og rammevilkår. Vi har løftet frem at norske tekniske krav er svært fordyrende og gjør det krevende å realisere nye boligprosjekter utenfor de største byene. Videre har vi adressert skattekonsekvenser for utleieboliger, leilighetsnormen og lang behandlingstid i reguleringsprosessene. Dette er forhold som samlet bidrar til å hemme boligbyggingen og svekke forutsigbarheten i markedet.

Bærekraft er integrert i vår forretningsstrategi og har vært et viktig tema gjennom året som er gått. Vi prioriterer transformasjonsområder og tomter nær kollektivknutepunkter, og unngår å kjøpe nye tomter som beslaglegger dyrkbar jord. Våre utslipp kommer i hovedsak fra byggeplassene, og vi jobber systematisk med tiltak som kombinerer bærekraft og kostnadsfokus, som for eksempel gjenbruk der dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig. Et annet virkemiddel er utvikling av kompakte boliger som både reduserer fotavtrykk per husholdning og gir konkurransedyktige kostnader. Forenklete rapporteringskrav som følge av Omnibus gir oss anledning til å fokusere bærekraftrapporteringen på de mest vesentlige forholdene.

Sosial bærekraft er en av våre prioriteringer. Vi setter kunden høyt, og i 2025 var kundetilfredsheten vår på rekordhøye 84 av 100, som er 7 poeng over bransjesnittet. Våre Plussboliger® skaper bomiljøer som gir økt trygghet, reduserer ensomhet og legger

til rette for deling og fellesskap. I tillegg behøver hver husholdning færre kvadratmeter i egen bolig når det finnes gjesterom, lounge, møterom, treningsrom og selskapsrom i fellesområdet.

Våre ansatte er avgjørende for selskapets resultater. Vi har igjen hatt svært høy medarbeidertilfredshet og er blant Norges beste arbeidsplasser ifølge Great Place to Work. Kombinasjonen av faglig styrke, godt samarbeid og høy grad av medeierskap, der 62 prosent av de ansatte er aksjonærer, gir tydelig effekt i form av kvalitet i prosjektene og gode resultater.

Fremover ser vi tegn til bedring i nyboligmarkedet, drevet av reallønnsvekst, et betydelig underliggende boligbehov i sentrale områder og på sikt forventninger om ytterligere rentenedsettelse. Vi lanserer flere attraktive prosjekter for salg i 2026, og allerede i første kvartal har vi solgt rekordsterkt etter salgsstarter i Oslo, Ski, Bergen og Stockholm. Konseptene Selvaag Pluss, Selvaag City og Nabolagskonseptet vil fortsette å møte boligbehov på en bærekraftig og etterspurt måte. Samtidig er vi forberedt på at geopolitiske forhold eller andre faktorer kan påvirke etterspørselen negativt også i tiden fremover. De siste årene har vi vist at vi har god kostnadskontroll, og at vi evner å selge og igangsette også i et tregere marked.

Vår ambisjon er at det skal være attraktivt å jobbe i Selvaag Bolig, investere i selskapet og velge oss som boligleverandør. Med en solid prosjektportefølje, god kostnadskontroll og sterk posisjon i markedet, er vi godt rigget for fremtiden.



Sverre Molvik
Administrerende direktør

KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA



Foto gruppebilde og portrettbilder: Anne Valeur



Sverre Molvik
Administrerende direktør



Øystein Klungland
Viseadministrerende direktør



Line Lian Mjell
Konserndirektør marked, strategi og
bærekraft



Christopher Brunvoll
Konserndirektør finans

FORRETNINGSBESKRIVELSE

Selvaag Bolig er et boligutviklingselskap som tilbyr boliger tilpasset ulike kjøpergrupper i vekstområdene i og rundt de største byene i Norge og Stor-Stockholm. Ved å tilby gode boliger til konkurransedyktige priser skal selskapet gi flest mulig mennesker, i alle faser av livet, mulighet til å eie egen bolig. Selskapet har ikke egen entreprenørvirksomhet og utvikler primært store boligprosjekter med mer enn 150 boliger. De fleste boligene er i prisklassen 5,5 til 7,5 millioner kroner. Ved at bygging konkurranseutsettes, oppnår selskapet redusert risiko og bedre innkjøpspriser. Selvaag Bolig har i tillegg ansatt servicepersonell i det heleide datterselskapet Selvaag Pluss Service AS. Personellet jobber som vertskap og med drift og vedlikehold i selskapets Plussboliger, boliger med fellesareal og tjenestetilbud som Selvaag Bolig drifter også etter overlevering til kunde.

Det har ikke vært endringer i selskapets virksomhetsområde eller verdikjede i 2025.

VERDIDRIVERE I SELVAAG BOLIG

Konkurransedyktige produkter i vekstområder

- Satser utelukkende i urbane vekstområder med stor boliggetterspørsel og markedsdybde.
- Konkurransedyktige priser som gir stor målgruppe.
- Et bredt utvalg boligtyper som når flere markedssegmenter og gir inntekstmaksimering i prosjektene.

Stor, aktivt forvaltet tomtebank

- Tomtebank hovedsakelig eiet av samarbeidspartnere medfører lavere kapitalbinding.
- Verdiskaping gjennom utvikling, videreutvikling og optimalisering av tomter.
- Fleksibilitet til å utvikle flere tusen boliger i urbane vekstområder.
- Aktiv kapitalforvaltning.

Effektiv og fleksibel kostnadsstruktur

- Ekstern entreprenør gir fleksibilitet, redusert risiko og kostnadsoptimalisering.
- Prosjektbasert forretningsmodell gir økt fleksibilitet og reduserer risiko.
- Store prosjekter med mer enn 150 boliger gir stordriftsfordeler.
- Effektiv og slank organisasjon gir lavere overhead-kostnader.

Kapitaleffektiv forretningsmodell støttet av solid balanse

- 60 prosent forhåndssalg som hovedregel før byggestart gir redusert behov for prosjektfinansiering og redusert risiko for varelagerbygging.
- Sunn gjeldsstruktur og finansiell fleksibilitet.

Selskapsstruktur

I Selvaag Bolig er alle prosjekter organisert i egne prosjektselskaper. De fleste prosjektselskapene er heleid av Selvaag Bolig ASA, og har ikke egne ansatte. Prosjektselskapene er datterselskaper som konsolideres i sin helhet inn i konsernets regnskap. Selvaag Bolig ASA har i tillegg samarbeidsprosjekter som i hovedsak eies 50/50 med andre aktører og er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter/tilknyttede selskaper. Resultatene fra disse inkluderes i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. For mer informasjon se [2.6 Investering i tilknyttede selskap](#) i konsernregnskapet. Selvaag Bolig har også skilt ut driften av selskapets Plussboliger i et eget selskap. Selvaag Bolig konsern hadde totalt 82 ansatte ved utgangen av 2025, hvorav 56 var ansatt i Selvaag Bolig ASA. De øvrige var ansatt i Selvaag Pluss Service AS, Selvaag Eiendomsoppgjør AS og Selvaag Bostad AB med datterselskaper.

Markedstilpassede boliger og boligkonsepter

Selvaag Bolig bygger i hovedsak leiligheter og store prosjekter i urbane områder i Norge og Sverige. Den gjennomsnittlige boligstørrelsen er på om lag 65 kvadratmeter boareal, og boligtypene og -konseptene er tilpasset målgrupper med ulike behov og preferanser. Hovedandelen av boligene er leiligheter tilpasset den største kundegruppen, som er husholdninger med normal inntekt. Andelen Plussboliger®, dvs. boliger med fellesarealer og tjenester, har økt de siste årene. Størrelsen på selskapets prosjekter gjør at forskjellige boligtyper kombineres i de respektive prosjektene. Dette bidrar til at det skapes sosialt bærekraftige nabolag ettersom det tilbys boliger for mennesker i alle livssituasjoner og aldersgrupper. Kombinasjon av boligtyper fører også til at boligtilbudet når større deler av markedet, og at salgs- og inntektsprofilen til hvert enkelt prosjekt optimaliseres.



Lounge i Solbergskogen Pluss, Ås

SELVAAG BOLIGS KONSEPTER

Gjennom boligkonseptene Selvaag Pluss, Nabolag og Selvaag City utvikler Selvaag Bolig livsstilsboliger med fellesfunksjoner og tjenester. Konseptene er konkrete bidrag til at flere innbyggere deler på kostnadene for sosial og teknisk infrastruktur, og at flere kan bo urbant, på mindre areal, og med lavere behov for energi og transport.

Selvaag Pluss hadde 20-årsjubileum i 2025, og Plussboliger® utgjør nå en større andel av selskapets utviklingsportefølje enn tidligere. Selvaag Pluss tilbyr fellesområder, vertskap og tjenester som forenkler beboernes hverdag. Beboere har tilgang til gjesteleiligheter, treningsrom, selskapslokale, møterom og en rekke andre fellesfasiliteter. I 2021 fikk Selvaag Bolig gjennomført en ekstern evalueringsrapport av Plusskonseptet, som viser at beboere i tillegg opplever økt livskvalitet, økt trygghet og redusert ensomhet. Ytterligere undersøkelser fra de siste årene bekrefter disse funnene.

Selvaag Bolig har etablert konseptet Selvaag Nabolag i Skårerbyen, Lørenskog. Det er et konsept med en nabolagsvert og noen fellesfunksjoner som er tilgjengelige for beboerne i området. Målet med konseptet er å skape møteplasser som bidrar til bedre og tryggere nabolag. Nabolagskonseptet skiller seg fra Selvaag Pluss ved at det er flere som deler på tilbudet, færre servicefunksjoner og lavere kostnad. I 2025 fikk Selvaag Bolig gjennomført en ekstern evaluering av nabolagskonseptet, som viste at konseptet bidrar til økt trygghet, motvirker ensomhet og bidrar til samhold, trivsel og livskvalitet. Kommunen opplever også at nabolagskonseptet er et viktig bindeledd som styrker arbeidet med folkehelse, inkludering og sosial bærekraft i kommunen. Selvaag Bolig planlegger å etablere nabolagskonseptet i flere fremtidige byutviklingsprosjekter, blant annet Fornebu Sentrum.

Selvaag City er en kompaktvariant av Pluss med flere små leiligheter som vil bidra til redusert arealbruk per beboer og lavere enhetspriser. Det er foreløpig ikke bygget City-prosjekter da konseptet er under utvikling. Selvaag Bolig planlegger nå et City-prosjekt på Hornsberg i Stockholm med forventet salgsstart i 2027/2028.

Konkurransesetting av alle entrepriser

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap uten egen entreprenørvirksomhet, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har en effektiv tilnærming til boligutvikling som bidrar til å sikre kostnadseffektivitet og redusere markedsrisiko. Kjernen i dette er konkurransesetting av all byggevirksomhet, og at selskapet i hovedsak inngår totalentrepriser. Dette gir flere fordeler:

- **Fokusert organisasjon:** Om lag 60 ansatte i kjernevirksomhet. Lett bemanning med fokus på utvikling og salg.
- **Forutsigbare og konkurransedyktige byggekostnader:** Tilbud fra flere entreprenører, basert på standardbeskrivelser, gir alltid riktig markedspris og bygging til fast pris. Samarbeid utelukkende med entreprenørselskaper med spisskompetanse til å løse oppdragene.
- **Lavere gjennomføringsrisiko:** Bruk av totalentrepriser gir redusert gjennomføringsrisiko i byggefasen.
- **Lavere markedsrisiko:** Byggekostnadene låses før salgsstart, og behovet for store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger er lavt.

- **Bedre kapasitet:** Skalerbar modell og ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

Tomtekjøp og finansiering av tomter

I tillegg til konkurranseutsetting av bygging, er Selvaag Boligs strategi for kjøp og utvikling av tomter sentral for selskapets verdiskaping. Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomteportefølje. Dette gjør det mulig å målrettet velge nye tomter, slik at de passer inn i eksisterende prosjektportefølje og møter selskapets krav til blant annet bærekraft, beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial. Selskapet kjøper tomter i tråd med en akkvisisjonsstrategi som prioriterer store tomter i selskapets definerte kjerneområder.

Tomtetilgang og finansiering av tomter i Norge

En stor andel av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje eies av selskapets finansieringspartner Urban Property, som selger tomter tilbake til Selvaag Bolig når prosjektene byggestartes. Denne modellen gjør det mulig for Selvaag Bolig å rendyrke sin kjernevirksomhet, øke operasjonelt fokus og synliggjøre verdiene i den daglige driften. Urban Property er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner for Selvaag Bolig. Samarbeidet er langsiktig og strategisk.

Samarbeidsavtalen med Urban Property, kort oppsummert:

- Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Dersom Urban Property ikke benytter seg av forkjøpsretten, kan Selvaag Bolig benytte andre finansieringsløsninger og/eller samarbeide med andre.
- Selvaag Bolig har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra Urban Property.
- Tomtene kjøpes tilbake av Selvaag Bolig for opprinnelig kjøpspris i tillegg til en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75 prosent). Det påløper også et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomtene av grunneier, og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper tomtene fra Urban Property.
- Selvaag Boligs nedsiderisiko ved å ikke utøve opsjonen er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants. Se note 29 for ytterligere informasjon om covenants.

Fordeler for Selvaag Bolig:

- Begrenset behov for egenkapital til kjøp av tomter. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesummen til Urban Property ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjektet.
- Høyere egenkapitalavkastning på grunn av lavere bruk av egenkapital.
- Mulighet for å dele ut en høyere andel av resultatet som utbytte over tid.
- Effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.

Selvaag Bolig har også flere samarbeidsprosjekter med andre enn Urban Property, med en eierandel på 50 prosent. Tomtene eies enten sammen i et felles prosjektselskap eller av samarbeidspartner frem til byggestart av prosjektet. Fornebu sentrum, FMV Vest i

Fredrikstad og Høyden i Moss er eksempler på slike samarbeidsprosjekter. I tillegg har Selvaag Bolig også noen tomter i egen balanse, med en total bokført verdi på om lag 500 millioner ved utgangen av 2025.

Tomteilgang og finansiering av tomter i Sverige

I Sverige inngår Selvaag Bolig avtaler om tomtekjøp fortrinnsvis gjennom tildeling av eiendom fra kommunene. Tildelingen skjer som regel i konkurranse mellom en rekke aktører der pris er ett av flere kriterier. Oppgjør for slike tomter skjer i hovedsak først når tomten er byggeklar, og reguleringsrisikoen er således eliminert. I tillegg er det inngått en avtale om at Urban Property kan finansiere tomter som erverves i Sverige.

Samarbeidsavtalen med Urban Property i Sverige, kort oppsummert:

- Ved kjøp av eiendom fra en kommune, legges det til rette for at Urban Property kan tre inn i kjøpsavtalen med kommunen.
- Dersom Selvaag Bolig kjøper tomter fra andre enn kommuner i Sverige, har Urban Property forkjøpsrett på kjøp av disse tomtene. Dersom Urban Property ikke benytter seg av forkjøpsretten, kan Selvaag Bolig benytte andre finansieringsløsninger og/eller samarbeide med andre.
- Selvaag Bolig har en tilbakekjøpsforpliktelse på tomtene som finansieres av Urban Property.
- Tomtene kjøpes tilbake av Selvaag Bolig for opprinnelig kjøpspris i tillegg til en årlig avkastning på (STIBOR + lånemargin + 1,25 prosent). Det påløper også et transaksjonshonorar på 1,0 prosent når Urban Property kjøper tomtene av grunneier, og 1,5 prosent når Selvaag Bolig kjøper tomtene fra Urban Property.
- Avtalen sikrer valutaneutral avkastning til Urban Property, gjennom at Selvaag Bolig tar risikoen for vekslingskursen mellom NOK og SEK på tilført egenkapital i prosjektperioden.
- Avtalen inneholder finansielle covenants. Se note 29 for ytterligere informasjon om covenants.

Salgsstrategi

Selskapets salgsstrategi er sentral for å sikre optimal fremdrift og lønnsomhet i prosjektene. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved et bredt utvalg boligtyper, inkludert utstrakt bruk av det varemerkebeskyttede livsstilskonseptet Selvaag Pluss, har gitt godt salg og gunstig salgsfremdrift.

Som hovedregel starter Selvaag Bolig bygging først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. I et krevende marked de siste årene er det startet bygging av enkelte byggetrinn på noe lavere salgsgrad, men hovedregelen vil fortsatt være førende i et normalmarked. Målet er at resten av byggetrinnet selges i perioden frem mot ferdigstillelse. Dette muliggjør at enhetene i prosjektet prises i tråd med markedsutviklingen, og sikrer inntektoptimalisering. Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, tomteutnyttelse og strategisk tomteutvikling til å sikre bærekraftig utvikling, lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og konkurransedyktige salgspriser.

Bærekraft (ESG) og kvalitet

Selvaag Bolig skal sikre at selskapet leverer bærekraftige boliger og byutviklingsområder, som står seg over tid og bidrar til å skape bedre nabolag og bedre byer. Bærekraft er en integrert del av konseptutvikling, prosjektgjennomføring og oppfølging av

leverandører. Selskapet stiller strenge krav til kvalitet og etterlevelse i hele verdikjeden, noe som reduserer risiko og sikrer boliger med høy standard.

Miljø (E)

Selskapet arbeider systematisk for å redusere klimagassutslippene, særlig fra byggeprosjekter (Scope 3), som utgjør hoveddelen av selskapets fotavtrykk. Miljøhensyn ivaretas gjennom planlegging, materialvalg og samarbeid med leverandører. Selvaag Bolig jobber også med å håndtere klimarisiko, redusere avfall, øke resirkulering og ivareta biologisk mangfold.

Sosial bærekraft (S)

Selvaag Bolig legger vekt på et trygt og inkluderende arbeidsmiljø og har høy medarbeider- og kundetilfredshet. Selskapet utvikler prosjekter som skal bidra positivt til nabolag og lokalsamfunn, blant annet gjennom medvirkningsprosesser og selskapets boligkonsepter. Alle leverandører vurderes og følges opp for å sikre at menneskerettigheter og gode arbeidsforhold blir ivaretatt. Sikkerheten på byggeplassen står sentralt, med mål om null fraværsskader.

Styring (G)

God selskapsstyring er fundamentalt for Selvaag Bolig. Selskapet har tydelige rutiner for risikostyring, etterlevelse av lover og forskrifter, samt etiske retningslinjer. Det stilles strenge krav til antikorrupsjon og konkurranseetferd, og både ansatte og leverandører følges opp gjennom opplæring og rutiner. Personvern og IT-sikkerhet ivaretas gjennom etablerte prosedyrer og regelmessig opplæring.

Les mer om bærekraft i [ESG-kapittelet](#) i denne årsrapporten og [Vedlegg: Detaljer om ESG](#).

Målsettinger

Selvaag Bolig skal være en av Norges ledende boligbyggere, bidra til inkluderende lokalsamfunn og tilrettelegge for en bærekraftig livsstil. Selskapet har et langsiktig mål om vekst som ikke skal gå på bekostning av lønnsomhet. Selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å styrke konkurransekraften. Selvaag Bolig har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på minimum 10 prosent.

Utbyttepolicy

Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 60 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet.

Fremdriftsrisiko

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser. Dette sikres ved at selskapet primært inngår totalentreprisavtaler med solide entreprenører som har høy kompetanse og dokumentert leveransekraft. Totalentreprenøren har ansvar for å levere prosjektet til avtalt tid og pris. I tillegg er det vesentligste av prosjektkostnadene sikret ettersom bygging i hovedsak igangsettes først når 60 prosent forhåndssalg, målt i verdi, er oppnådd. Videre gir høy grad av standardisering, kombinert med høy detaljeringsgrad i spesifikasjoner til entreprenør, redusert risiko for forsinkelser i byggeprosessen. Kontinuerlig læring hos entreprenørene bidrar ytterligere til effektiv prosjektgjennomføring og redusert risiko for feil og forsinkelser.

Eksterne risikofaktorer

Etterspørselen etter nye boliger påvirkes av makroøkonomiske forhold som renteutvikling, inflasjon, energipriser og generell økonomisk usikkerhet. De siste årene har dette, sammen med høye byggekostnader og lange reguleringsprosesser, bidratt til et mer avventende nyboligmarked. I 2025 var salget tilfredsstillende, og Selvaag Bolig tok markedsandeler i sine kjerneområder. Samtidig vil utviklingen fremover fortsatt avhenge av rente- og kostnadsnivå, samt regulatoriske rammebetingelser. Eksterne risikoforhold inngår i selskapets løpende risikovurdering, og er nærmere omtalt i kapitlet om eierstyring og selskapsledelse.

Verdiskapingsprosesser i Selvaag Bolig

Selvaag Bolig skaper verdi gjennom alle fasene i boligutvikling; fra tomesøk til prosjektutvikling, bygging og overlevering.



Samarbeidspartnere

Selvaag Bolig er NHO-medlem og tilknyttet landsforeningen NHO Byggenæringen og bransjeforeningen Boligprodusentene. Selskapet er også medlem av Grønn Byggallianse, samt bidragsyter og pådriver i en rekke lokale og bransjespesifikke foreninger og fora.

Selvaag Bolig støtter kultur og breddeidrett, spesielt i nærområdene der selskapet har prosjekter.



BOLIGPRODUSENTENE

ÅRSBERETNING

Selvaag Bolig solgte 466 boliger med en samlet verdi på 3 036 millioner kroner i 2025. Selv om markedet har vært preget av en viss tilbakeholdenhet, har salget i 2025 vært tilfredsstillende. Ved utgangen av året hadde selskapet 912 boliger under bygging, som er en økning på 83 boliger sammenlignet med ett år tidligere.

OVERBLIKK 2025

Året startet med høy markedsaktivitet i Norge, men etterspørselen i nyboligmarkedet falt da den forventede rentesenkingen uteble i mars. Resten av året har markedet for nye boliger vært preget av noe usikkerhet. Byggekostnadene har stabilisert seg på et relativt høyt nivå. I de store byene, der det er tilstrekkelig høy markedspris, har det likevel vært mulig å salgs- og byggestarte prosjekter.

Det svenske markedet var også preget av usikkerhet i 2025, med et stort tilbud av boliger og tilbakeholden etterspørsel. I løpet av året økte optimismen noe i Stockholm, særlig i sentrale områder. I 2025 hadde Selvaag Bolig ett prosjekt for salg i randsonen av Stockholms län. Salget har vært utfordrende gjennom året, men mot slutten opplevde selskapet noe økt interesse for prosjektet.

Totalt sett var Selvaag Boligs salg i 2025 noe lavere enn salget året før, men høyere enn 2023. I løpet av året ble det totalt inngått 521 salgskontrakter på boliger til en samlet verdi av NOK 3 463 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs andel i samarbeidsprosjekter, endte på 466 boliger til en verdi av NOK 3 036 millioner. De relativt sterke salgstillene skyldes at selskapet har attraktive prosjekter på sentrale beliggenheter, samt at livsstilskonseptet Selvaag Pluss har vært en viktig konkurransefordel. Salget gjorde at selskapet lyktes med å igangsette bygging av 476 boliger i løpet av året. Ved utgangen av året hadde selskapet 912 boliger med en salgsverdi på NOK 6 574 millioner under bygging, hvorav 60 prosent av boligene var solgt. 59 prosent av de planlagte ferdigstillelsene i 2026 var solgt ved utgangen av 2025, hvorav om lag halvparten av boligene ferdigstilles i fjerde kvartal 2026.

Selskapet ferdigstilte 393 boliger og overleverte 433 boliger i 2025. Dette er lavere enn 2024, og nedgangen skyldes de utfordrende markedsforholdene de siste årene, som har medført lavere igangsetting. I 2025 endte resultatet før skatt på 140 millioner kroner.



Lervig Brygge, Stavanger

Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomtebank som kan gi om lag 10 400 boliger i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Stor-Stockholm, og jobber systematisk med tomtesk for å bygge opp prosjektporteføljen ytterligere. Flesteparten av tomtene eies av samarbeidsselskapet Urban Property. Dette er et selskap som ble etablert i 2020 for å eie Selvaag Boligs tomter, og tomtene kjøpes ut trinnvis og i takt med prosjektutviklingen. Samarbeidet gir også Selvaag Bolig mulighet til å kjøpe nye tomter uten å måtte binde egenkapital. I tillegg har Selvaag Bolig flere samarbeidsprosjekter med eierandel på 50 prosent.

I 2025 inngikk Selvaag Bolig avtaler om kjøp av tomter i Ski, Kolbotn og Drammen som vil gi om lag 900 nye boliger. Det er mer enn det som ble byggestartet, og tomtebanken har således økt i løpet av året.

Ved utgangen av året hadde Selvaag Bolig 82 ansatte. På grunn av markedsforholdene ble ikke bemanningen i Selvaag Bolig økt i 2025, og medarbeidere som av ulike årsaker sluttet ble kun erstattet dersom dette var kritisk for drift. Den årlige medarbeiderundersøkelsen viser at medarbeidertilfredsheten fortsatt er god. I 2025 fikk selskapet en overordnet score på 89 prosent, som er 2 prosentpoeng høyere enn resultatet i 2023 og 2024.

Bærekraftarbeidet er fortsatt en viktig prioritering for Selvaag Bolig. Styret anser at ESG-arbeidet er avgjørende for at selskapet over tid skal kunne forberede overgangen til et mer klimanøytralt samfunn. Selskapet skal bidra til lavere klimagassutslipp, ha et bevisst forhold til klimarisiko og naturhensyn, og samtidig sikre en bærekraftig, ansvarlig og lønnsom forretningsdrift. Selvaag Bolig vil fortsatt prioritere transparens i bærekraftsarbeidet og rapportere klimagassutslipp og øvrige vesentlige bærekraftforhold for virksomheten.

Arbeidet med sosial bærekraft har fortsatt i 2025, der fokus blant annet har vært å sikre trygge byggeplasser, inkluderte nabolag og høy kundetilfredshet. En annen viktig prioritering har vært videreutvikling av boligkonseptet Selvaag Pluss, som er livsstilsboliger med bemannede fellesarealer og tilbud om sosiale og praktiske tjenester. Konseptet bidrar til økt trivsel, trygghet og redusert ensomhet for beboerne. Det er også en konkurransefordel for prosjekter i salg, og etterspurt av samarbeidspartnere, kommuner og boligkjøpere. Selvaag Bolig jobber kontinuerlig med videreutvikling av konseptet, og Plussboliger® vil være en sentral del av flere av prosjektene som har salgsstart i årene som kommer. Selskapet har også etablert konseptet Selvaag Nabolag, som er en variant av Pluss der flere deler på konseptet, som har færre tjenester og lavere månedspris. I tillegg planlegger selskapet å lansere kompaktboligkonseptet Selvaag City, som er en videreutvikling av Selvaag Pluss, i Stockholm og i kommende prosjekter i Norge.

Selvaag Bolig har en solid finansiell posisjon, store utviklingsprosjekter og tilgang til en betydelig tomtebank i områder med befolkningsvekst og stort boligbehov. Ved utgangen av året var egenkapitalen på 2,41 milliarder kroner og egenkapitalandelen på 35,4 prosent.

Selskapet har hatt normal drift i 2025.

Utbytte

Styret foreslår et utbytte for 2025 på NOK 1,0 per aksje.

KONSERNETS VIRKSOMHET

Selvaag Bolig er en av Norges ledende boligutviklere. Virksomheten kjøper og utvikler nye boligtomter, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstillelse og salg av boligene. Selskapet fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Stor-Stockholm. Utviklingsvirksomheten består av både heleide prosjekter og prosjekter i samarbeid med eksterne investorer. Selvaag Bolig har prosjektledelse i alle prosjektene. Datterselskapet Selvaag Pluss Service AS tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs Plussboliger.

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet, men inngår entrepriser på prosjektbasis. Dette gir selskapet mulighet til å kunne velge den beste og mest konkurransedyktige entreprenøren for hvert enkelt prosjekt. Konkurransetsetting av entreprisekontrakter gir økt fleksibilitet og redusert markedsrisiko, og bidrar til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

Konsernet har høy kompetanse innen prosjektutvikling. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar dette til å sikre lavere byggekostnader, konkurransedyktige priser til kjøperne, og høy lønnsomhet for selskapet og selskapets eiere.

Selvaag Bolig viderefører Selvaags historiske samfunnsengasjement der verdiskaping kombineres med samfunnsnyttige tiltak. Selskapet bygger store prosjekter med et bredt utvalg boligtyper og jobber for å utvikle boliger som flest mulig har råd til å kjøpe. Videre søker Selvaag Bolig å være en pådriver i samfunnsdebatten, for å sikre rammevilkår som gjør det mulig å bygge boliger til folk flest og samtidig sikre god og bærekraftig bolig- og byutvikling. Ved å bygge gode og varige prosjekter der sosiale og estetiske egenskaper blir ivarettatt, i etablerte by- og boligområder og ved knutepunkt, bidrar selskapet til at flere kan leve en mer miljøvennlig hverdag med gang- og sykkelavstand til handel og tjenester og nærhet til kollektivtilbud. Selvaag Bolig støtter også utdanningsinstitusjoner og breddeidrett, sistnevnte spesielt i nærområdene der selskapet har prosjekter.

I 2020 ble store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomtportefølje solgt til Urban Property. Selvaag Bolig og Urban Property har som intensjon å ha et langsiktig og strategisk samarbeid som gir begge parter en rekke fordeler. For Selvaag Bolig gir samarbeidet blant annet økt konkurransekraft ved tomtkjøp og redusert kapitalbinding. Se kapittel om [Forretningsbeskrivelse](#) i denne rapporten for ytterligere informasjon.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskap

(Tall for 2024 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2025 var NOK 2 086,6 millioner (1 971,0). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde NOK 2 002,4 millioner (1 661,3). Konsernet har ikke solgt noen heleide tomter eller næringseiendom i 2025, mens det i 2024 ble solgt to slike eiendommer i henholdsvis Bærum og Lørenskog for til sammen NOK 229,9 millioner. I løpet av året ble det overlevert 433 boliger (532), hvorav 342 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (343) og 91 var andel fra deleide selskaper (189).

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2025 ble NOK 2 029,4 millioner (1 845,1), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 1 767,3 millioner (1 580,3). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 146,7 millioner (149,1).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 108,6 millioner (106,0), hvorav NOK 39,9 millioner (35,1) var knyttet til salgs- og markeds kostnader.

Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 69,4 millioner (72,3). Resultatet i 2025 inkluderer gevinst på NOK 21,7 millioner fra salg av Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til samarbeidspartner Urban Property.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 126,7 millioner (198,2).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK 12,9 millioner for året (11,0).

Resultat

Resultat før skatt ble NOK 139,6 millioner (209,2). Årets skattekostnad var NOK 6,6 millioner (32,2). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på ikke-kontrollerende aksjonærs andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende andel av resultat og egenkapital. Konsernets resultat etter skatt ble NOK 133,0 millioner (177,0), hvorav NOK 133,0 millioner er relatert til ordinær virksomhet (177,0). Av resultatet knytter NOK 133,0 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (177,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK -1 310,1 millioner i 2025 (871). Nedgangen fra 2024 skyldes hovedsakelig effekter fra netto endring i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 81,3 millioner (23,2).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 1 100,0 millioner (6,8). Endringen fra 2024 skyldes i hovedsak økt netto optrekk av byggelån i 2025.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter gikk ned med NOK 128,8 millioner til NOK 254,8 millioner (383,6).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 6 804,6 millioner ved utgangen av 2025 (5 159,0). Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 4 802,1 millioner (3 257,8).

Egenkapitalen var NOK 2 409,1 millioner ved utgangen av året (2 393,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 35,4 prosent (46,4 prosent). Styret foreslår at det utbetales utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 1,0 per aksje for 2025, tilsvarende NOK 93,8 millioner. Dette tilsvarer 70 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt for 2025. Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 117,2 millioner i utbytte i andre kvartal 2025 basert på resultatet for 2024.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 254,8 millioner per 31. desember 2025 (383,6). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 0,7 millioner per 31. desember 2025 (155,5).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 3 036,0 millioner (1 613,1) hvorav NOK 1 098,1 millioner (935,4) var langsiktig og NOK 1 937,9 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (677,7). Økningen i rentebærende gjeld i 2025 skyldes økt byggeaktivitet med tilhørende byggelån. Av den kortsiktige gjelden var NOK 729,5 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (504,5), se note 26 for mer informasjon.

Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 499,0 millioner (352,7), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 36,8 millioner (36,9).

Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier; 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2025 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 33 millioner, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter Urban Property som utgjorde NOK 730 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 2 273 millioner.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet innebærer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene blir konvertert til byggelån etter hvert som prosjektene blir igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og økt aktivitet i selskapene vil derfor medføre at byggelånene øker i takt med utbyggingen. I Sverige garanterer Selvaag Bolig for gjennomføringen av prosjektene gjennom en selvskyldnerkausjon.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 85,5 millioner (83,0), og årets driftsresultat var NOK -116,1 millioner (-123,5). Ordinært resultat for året var NOK 114,0 millioner (64,7). Resultatet for 2025 inneholder inntekter på NOK 233,3 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (307,8). Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat på NOK 114,0 millioner i 2025 (64,7). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2025 utgjorde NOK 1 980,6 millioner (1 964,1).

STRATEGI

Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året, og forestår en årlig revisjon av selskapets operasjonelle og finansielle strategi sammen med selskapets administrasjon.

I 2025 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og å sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir. For å sikre at Selvaag Bolig er en drivkraft innen fremtidsrettet bolig- og byutvikling omfatter den årlige revisjonen av selskapets strategi gjennomgang av ulike temaer, som for eksempel byutvikling, boligkonsepter, ESG, bomiljø, boligpreferanser, demografi, delingsøkonomi og digitalisering.

For mer informasjon om selskapets strategi se kapittel om [Forretningsbeskrivelse](#) i denne rapporten.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av bolig- og byutviklingsprosjekter. Disse kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. Styret i Selvaag Bolig prioriterer derfor arbeidet med risikohåndtering og risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense den totale risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

Det gjennomføres jevnlig kartlegging av risiko som bidrar til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoforholdene som kan påvirke virksomhetsmålene definert i selskapets strategi.

De primære risikofaktorene kan kategoriseres i markedsrisiko, operasjonell risiko, finansiell risiko og klimarisiko.

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskapets løpende styreansvarsforsikring. Innenfor rammene av forsikringsvilkårene dekker denne forsikringen det personlige erstatningsansvaret styremedlemmer eller ledende ansatte kan pådra seg i henhold til gjeldende rett.

MARKEDSRISIKO

Boligetterspørselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som potensielle boligkjøpere måtte være eksponert for, kan påvirke boligetterspørselen. Endringer i boligetterspørselen vil kunne påvirke Selvaag Boligs muligheter til å selge boliger til budsjetterte priser innenfor planlagte tidsrammer. Dersom salgstakten blir lavere enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt. Selskapet har derfor interne krav knyttet til forhåndssalg, hvor hovedregelen er at byggstart som hovedregel igangsettes først når det er solgt boliger tilsvarende 60 prosent av verdien i hvert byggetrinn eller i prosjektet samlet. På grunn av et mer utfordrende marked har det vært flere unntak fra hovedregelen i 2025, men den totale salgsgarden for boliger i produksjon har vært over 60 i hele perioden.

OPERASJONELL RISIKO

Risiko knyttet til entreprenør

I forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter benytter Selvaag Bolig seg av tjenester fra eksterne entreprenørselskaper og tjenesteleverandører. Som en konsekvens av dette utsettes Selvaag Bolig for risiko for tap og for ekstra prosjektkostnader dersom en leverandør kommer i økonomiske vanskeligheter. For å redusere denne risikoen inngår selskapet hovedsakelig entrepriser med større veletablerte aktører som har solid økonomi og erfaring, samt dokumentert kvalitet i arbeidet. I tillegg benyttes standardiserte og detaljerte prosjektbeskrivelser utarbeidet av Selvaag Bolig. Dette reduserer risikoen for feil, misforståelser og forsinkelser fra entreprenørens side.

Videre er Selvaag Bolig eksponert for økning i prisnivået på entrepriser. For plassbygde prosjekter inngår selskapet hovedsakelig totalentrepriser. På denne måten blir kostnadene sikret før salg og bygging iverksettes. Ved høye totalentreprisekostnader har selskapet også kompetanse til å gjennomføre prosjekter med byggherrestyrte delentrepriser. Dette er likevel begrenset til en mindre andel av porteføljen, av kapasitets- og risikomessige årsaker.

Reguleringsrisiko

Endringer i rammebetingelser og reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kan påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av Selvaag Boligs ulike prosjekter, og kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelse og økte kostnader. For å redusere denne risikoen gjennomfører selskapet grundige analyser før tomteervervelser, og jobber systematisk med myndighetskontakt gjennom hele prosjektets utviklingstid.

Tomte tilgang

Utilstrekkelig tilgang på tomter i Selvaag Boligs geografiske satsingsområder kan påvirke selskapets målsetninger om vekst på lang sikt. Selvaag Bolig jobber derfor systematisk med nye tomtekjøp i Norge og Sverige. Selskapet søker å være en preferert samarbeidspartner for tomteeiere, og er kontinuerlig i dialog om nye forretningsmuligheter.

FINANSIELL RISIKO

Kreditrisiko

Konsernets kreditrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør av konsernets kundefordringer, primært knyttet til privatkunder som er boligkjøpere. Selskapet stiller hovedsakelig krav til kjøpere om forskuddsbetaling på NOK 100 000 ved inngåelse av kjøpekontrakt og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. Kredittrisikoen vurderes å være lav fordi det er et krav at oppgjør betales til klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boligen.

Valutarisiko

Det aller meste av konsernets aktiviteter er basert i Norge. Selskapet har også virksomhet i Sverige der utviklingen av prosjekter blir finansiert med kapital fra den norske virksomheten, og resultatuttak medfører kapitaloverføring fra Sverige til Norge. Det er foreløpig ikke etablert avtaler om valutasingning. Selskapet anser eksponeringen for valutarisiko som begrenset da den svenske virksomheten utgjør en lav andel av den totale prosjektporteføljen, og selskapet har derfor foreløpig ikke utarbeidet en valutapolicy.

Renterisiko (egen finansiering, innskudd)

Endringer i rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler. Rentnivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. For å finansiere bygging har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene oppfattes som tilfredsstillende, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Finansiering av tomtekjøp i Norge skjer primært gjennom samarbeidet med Urban Property, eller gjennom samarbeidspartner. I Sverige finansieres tomter hovedsakelig med egenkapital og bankfinansiering, men selskapet har også en samarbeidsavtale med Urban Property for finansiering av tomter ved behov. Modeller for tomtekjøp er beskrevet i [Forretningsbeskrivelse](#) i denne rapporten.

Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelse. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 254,8 millioner ved utgangen av 2025 (383,6) og NOK 0,7 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (155,5). De likvide midlene besto i hovedsak av bankinnskudd. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31.

desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

KLIMARISIKO

Klimarisiko består av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk risiko er knyttet til økt ekstremvær og økosystem- endringer. Overgangsrisiko er knyttet til endringer i reguleringer, teknologi og markedssituasjon i forbindelse med overgangen til et lavutslippssamfunn.

Selskapet følger strenge lov- og myndighetskrav for fysisk klimarisiko, og Selvaag Bolig har i tillegg egne styringssystemer som reduserer risiko. Selvaag Bolig er også eksponert for overgangsrisiko. Gitt eiendomssektorens betydelige bidrag til klimagassutslipp og arealbruk, møter virksomheten økte krav til åpenhet, ikke-finansiell rapportering og reduksjon av utslipp, særlig fra finansielle aktører og myndigheter. Selskapet har implementert risikoreduserende tiltak og fortsetter dette arbeidet i 2026. Dette omtales nærmere i kapittelet Bærekraft i Selvaag Bolig.

ORGANISASJON

Selvaag Bolig ASA er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2025 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 82 årsverk. 56 av årsverkene var i morselskapet, og 26 i datterselskapene. Selskapet ledes av administrerende direktør Sverre Molvik og viseadministrerende direktør Øystein Klungland.

SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger og ved å jobbe aktivt for å sikre bærekraftig bolig- og byutvikling. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for å sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten. Etiske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass, og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til og ødeleggelser av det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer og [leverandørreklæring](#) som er beskrevet på www.selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar og bærekraft.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er publisert i en separat rapport som er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no.

Redegjørelse for likestilling er publisert i avsnitt om [Likestilling og Mangfold](#).

I 2025 har Selvaag Bolig videreutviklet sitt ESG-arbeid med utgangspunkt i dobbel vesentlighetsanalyse og frivillig rapportering etter VSME-rammeverket. Selskapet har utarbeidet klimagassregnskap for femte gang. Bærekraftarbeidet har hatt særlig fokus på klima, trygge byggeplasser, ansatte, kunder og ansvarlig styring i verdikjeden, og danner grunnlag for selskapets videre prioriteringer innen bærekraft.

Se eget kapittel om Bærekraft i Selvaag Bolig i denne årsrapporten.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2025 hadde selskapet 6 595 aksjonærer (6 879), hvorav 151 var utenlandske (186). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner. I løpet av 2025 kjøpte selskapet fem tomter fra UP for totalt NOK 684,3 millioner. Videre solgte Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til UP for NOK 44,4 millioner. I løpet av 2025 ble det inngått en ny opsjonsavtale med UP, knyttet til en eiendom i Nordre Follo kommune.

Det henvises til note 23 i konsernregnskapet for ytterligere informasjon om transaksjoner med nærstående parter.

EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

Selvaag Bolig ASA skal ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god verdiskaping over tid. Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse. Selvaag Bolig følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse.

En utfyllende redegjørelse for hvordan Selvaag Bolig forholder seg til punktene i anbefalingen finnes på [Selvaag Bolig ASA](#) og i denne årsrapporten.

LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet er omtalt i note 22. Her redegjøres det også for hvilke prinsipper kompensasjonen baseres på. Selvaag Bolig innførte i 2015 aksjespareprogram for alle ansatte og aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Dette er omtalt i denne rapporten i kapittelet om eierstyring og selskapsledelse.

GENERALFORSAMLING

Dato for ordinær generalforsamling er 30. april 2026.

FREMTIDSUTSIKTER

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter i vekstområder i og rundt de største byene i Norge og i Stor-Stockholm. Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Selskapet har i 2025 har igangsatt flere boliger enn det som ble ferdigstilt, og dermed økt ordreserven sammenlignet med utgangen av 2024.

Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og prosjekter lanseres i takt med etterspørselen i markedet. Lavt tilbud av nye boliger, reallønnsvekst, forventning om redusert rente på sikt og tegn til noe økt optimisme blant potensielle kjøpere gjør at selskapet ser positivt på etterspørselen i markedet fremover. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget som følge av geopolitisk


uro og makroøkonomiske forhold vil imidlertid fortsatt kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging.

Som en ren boligutvikler konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging, og har således en fornuftig bemanning som enkelt tilpasses aktivitetsnivået i markedet. Styret mener at dette har gitt, og vil fortsette å gi, Selvaag Bolig konkurransefortrinn. Selskapets strategiske samarbeid med Urban Property, gode samarbeidsavtaler, samt etablering i Stockholm, vil kunne gi selskapet betydelige fordeler over tid. Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har fortsatt en god ordresreserve, solid tomtebank i selskapets satsningsområder og tilgjengelig kapital gjennom avtalen med UP til kjøp av nye tomter.


Oslo, 18. mars 2026



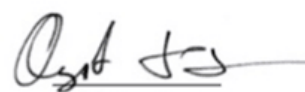
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Petra Krüger
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Andrea Ulne Tweter
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør

BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG

Å bidra til samfunnet har vært en sentral del av Selvaags DNA siden starten i 1948, da fokuset var å bygge boliger til en pris som flest mulig kunne betale. Med klimaendringer, naturkrise, demografiske endringer og økende sosiale forskjeller utvides både ansvarsområdet og innsatsen til selskapet. Selvaag Bolig anser økt fokus på bærekraft i alle ledd av virksomheten som viktig, og jobber derfor systematisk med å gjøre miljø-, sosiale- og styringsmessige forhold (ESG) til en integrert del av virksomheten. Selvaag Bolig har virksomhet i Norge og Sverige, som er land som allerede stiller strenge krav til ansvarlig drift, bygging og kvalitet. Selskapet jobber målrettet for å redusere negativ påvirkning på klima og natur, og bidrar samtidig positivt der det er mulig.

Det var ingen kjente brudd på lover og reguleringer eller retningslinjer i 2025.

Dette kapittelet utdyper ESG-statusen som er oppsummert tidligere i rapporten.



Skårerbyen, Lørenskog

NØKKELTALL BÆREKRAFT

Miljø (E)

	2025	2024	Mål
Klimagassutslipp (estimat)			
Scope 1 (tCO ₂ e)	0	1,3	✓ Klimanøytral innen 2030
Scope 2 (tCO ₂ e)	1,7	2,4	✓ Klimanøytral innen 2030
Scope 3 (tCO ₂ e)	10 045	10 944	-
CO ₂ per m ² BTA (kgCO ₂ e) (ferdigstilt areal med kjeller og fundamentering)	202	179	✓ 2030: 20 % lavere enn basisår 2022 (343) ✓ 2050: 30 % lavere enn basisår 2022 (343)
Avfall			
Sorteringsgrad avfall fra byggeplass (%)	86 %	91 %	✓ >75 %

Sosiale forhold (S)

	2025	2024	Mål
Kunder			
Kundetilfredshet v/ overtakelse (bransjegjennomsnitt)	84 av 100 (77)	80 av 100 (73)	✓ Likt eller bedre enn bransjesnitt
Medarbeidere – arbeidsmiljø og mangfold			
Medarbeidertilfredshet (%)	89%	87 %	✓ > 80 %
Sykefravær (%)	5,9 %	3,0 %	<3%
Turnover (%)	12,1 %	12,8 %	-
Kvinneandel blant alle ansatte (%)	55 %	58 %	✓ >40 % av hvert kjønn
Andel kvinnelige ledere (%)	40 %	50 %	✓ >40 % av hvert kjønn
Kvinneandel i styret (aksjonærvalgte styremedl.)	40 %	40 %	✓ >40 % av hvert kjønn
Helse og sikkerhet på byggeplass			
Dødsulykker på byggeplass	0	0	✓ 0
Fraværsskader på byggeplass per million utførte timeverk	2,4	1,0	0

Styring (G)

	2025	2024	Mål
Etikk, compliance og leverandørkjede			
Rapporterte brudd på menneskerettigheter, korrupsjon og økonomisk kriminalitet	0	0	✓ 0
Varsler mottatt	0	0	✓ 0
ESG-integrering i styring			
ESG som KPI i variabel lønn	Ja	Ja	

OM BÆREKRAFTSRAPPORTEN

Grunnlag for utarbeiding (VSME B1)

Rapporten er utarbeidet på konsernbasis, og inkluderer alle virksomhetsområder i Selvaag Bolig ASA med datterselskaper og tilknyttede selskaper. Rapporten er utformet av Selvaag Boligs konsernledelse og behandlet av Selvaag Boligs styre. Rapporten er ikke revidert eller verifisert av eksterne parter.

Rapporten fokuserer på vesentlige temaer for selskapet, følger rammeverket i VSME grunnmodul og selskapet har i tillegg valgt å legge til noen moduler fra VSME detaljert modul der det er vurdert som vesentlig for Selvaag Bolig.

For ytterligere opplysninger, se [Vedlegg: Detaljer om ESG](#) og øvrige deler av årsrapporten.

RUTINER, POLICYER OG FREMTIDSINITIATIVER FOR OMSTILLING TIL EN MER BÆREKRAFTIG ØKONOMI (VSME B2)

Bærekraft er et sentralt tema i Selvaag Bolig, og selskapet har derfor opprettet rutiner, policyer og initiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi. ESG er et sentralt tema i strategiprosesser, styret mottar rapporter som inneholder ESG-informasjon fra selskapets ledelse i styremøter gjennom året, og vedtak av KPIer og vurdering av måloppnåelse skjer årlig.

Selskapet har en rekke styrende dokumenter, hvorav følgende er relatert til ESG:

- [Miljøpolicy](#) (tilgjengelig eksternt på selskapets nettsider)
- [Etiske retningslinjer](#) (tilgjengelig eksternt på selskapets nettsider)
- [Leverandørreklæring](#) (tilgjengelig eksternt på selskapets nettsider)
- Verdihandbok
- Menneskerettighetspolicy
- Retningslinjer for IT-sikkerhet og GDPR
- Retningslinjer for lønn til ledende personer

Kvalitetsstyring av byggeprosjekter

Selvaag Bolig har et kvalitetsstyringssystem som ivaretar og sikrer kvalitet og lovpålagte plikter i alle faser i prosjektutviklingen. Som en del av dette har selskapet et miljøstyringsverktøy, inkludert ESG-sjekkliste med relevante KPIer og mål. Dette skal sikre at alle relevante ESG-forhold ivaretas i prosjektutviklingen og at selskapet oppnår sine kommuniserte mål. Prosjektets klima- og miljøprestasjon måles opp mot selskapets egne KPIer og mål, samt relevante rapporteringskrav.

Selvaag Bolig har også etablert rutiner, målsettinger og retningslinjer for bærekraft som omfatter vesentlige temaer utover det som gjelder byggeprosjektene. Disse temaene behandles nærmere i de påfølgende avsnittene i bærekraftkapittelet.

Risiko

Selskapet gjennomfører en omfattende toårlig risikokartlegging der ESG-relaterte temaer som klimarisiko, arbeidsforhold hos leverandører, etterlevelse av krav til ikke-finansiell rapportering og styringsmessige forhold er ivaretatt. Kartleggingen ble sist gjennomført i januar 2025. Se egne avsnitt om disse temaene i dette bærekraftkapittelet, og eget kapittel om risiko i kapittel om [Eierstyring og selskapsledelse](#).

Omdømme

Selvaag Bolig følger løpende med på hvordan selskapet oppfattes av sentrale interessenter som myndigheter, samarbeidspartnere, eiere og investorer. Basert på dialog og løpende tilbakemeldinger oppfatter administrasjonen at selskapet har et godt omdømme, særlig innen kvalitet, pålitelighet og ansvarlig drift. Omdømme anses som en viktig forutsetning for gode rammebetingelser og for å kunne realisere boligprosjekter i samarbeid med offentlige og private aktører.

Insentiver

Det er innført ledelsesinsentiver for ESG. Hele selskapets konsernledelse har deler av sin variable lønn knyttet til ESG. Selskapets prosjektledelse har ESG-KPIer tilknyttet sin variable lønn.

For mer informasjon om rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling, se [Vedlegg: Detaljer om ESG](#).

STRATEGI: FORRETNINGSMODELL OG BÆREKRAFT (VSME C1)

Hovedformålet med Selvaag Boligs bærekraftstrategi er å sikre at selskapet bidrar til helhetlig, langsiktig og bærekraftig verdiskaping i samfunnet, at forretningsmodellen tilpasses en klimanøytral økonomi, og at selskapets arbeid med sosiale forhold og miljø gir konkurransefortrinn.

Visjon:

Vi gjør fremtidens byer bedre

Misjon:

Vi skal gjøre det enklere for flere å bo bedre

Ambisjon:

Vi skal bidra til inkluderende lokalsamfunn og tilrettelegge for en bærekraftig livsstil

For mer informasjon om Selvaag Boligs forretningsmodell og strategi, se [Forretningsbeskrivelse](#) og øvrige deler av årsrapporten.

Interessentdialog og dobbel vesentlighet

Den nåværende strategien og vesentlige temaer som omtales i denne rapporten er basert på en vesentlighetsanalyse, sist oppdatert i 2024 i henhold til CSRD/ESRS-prinsippet om dobbel vesentlighet (DMA). Dette innebærer at rapporteringen og valgte temaer er vurdert ut fra en todimensjonal tilnærming som omfatter hvilken påvirkning selskapet har på samfunnet og interessenter (påvirkningsvesentlighet), samt hvordan ESG-forhold påvirker selskapets mulighet til langsiktig verdiskapning (finansiell vesentlighet). Både interne og eksterne interessenter ble konsultert i arbeidet, herunder fageksperter på arbeidsforhold, finans og klima og miljø for å sikre en bred forståelse av hvilke temaer som er mest vesentlige for selskapet.

Selvaag Bolig har gjennom DMA-prosessen funnet følgende temaer som vesentlige (referanse til temaliste i ESRS i parentes):

Klima og miljø	Sosiale forhold	Styringsmessige forhold
Klimaendringer (E1): Tilpasning til klimaendringer, Begrensning av klimaendringer, Energibruk	Egen arbeidsstyrke (S1): Likestilling for egne arbeidere	Forretningskikk (G1): Bedriftskultur, Korrupsjon og bestikkelser
Forurensning (E2): Forurensning av jord, luft og vann i verdikjeden	Arbeidere i verdikjeden (S2): HMS i verdikjeden, Arbeidsforhold i verdikjeden, Likestilling for arbeidere i verdikjeden	
Vann (E3): Bruk av vannintensive produkter/materialer i verdikjeden	Berørte lokalsamfunn (S3): Områdeutvikling	
Biologisk mangfold og økosystemer (E4): Drivere av biologisk mangfold i verdikjeden, Gjenoppretting av grøntområder		
Ressursbruk og sirkulær økonomi (E5): Ressursbruk, Avfall		

Selvaag Bolig har rendyrket sin rolle som byggherre, og prosjekter bygges derfor av underentreprenører. Selskapets største påvirkning på klima og miljø, samfunnet og økonomien skjer i utviklingen av boligprosjektene og i leverandørkjeden.



Ballerud Hageby, Bærum

KLIMA OG MILJØ (E)

Selvaag Bolig har retningslinjer som skal sikre miljøvennlige løsninger og redusert klimautslipp i byggeprosessen og gjennom byggenes levetid. Alle prosjekter oppføres i tråd med norske byggeforskrifter og relevant europeisk regelverk, som stiller strenge krav til materialvalg, energieffektivitet og gjennomføring.

Selskapet prioriterer arealeffektive boliger i urbane pressområder, der transformasjon av tidligere nærings- og industriområder bidrar til bærekraftig byutvikling. Det største klima- og miljøfotavtrykket ligger i leverandørkjeden, særlig knyttet til materialbruk. Reduksjon av utslipp forutsetter derfor tett samarbeid mellom Selvaag Bolig, myndigheter og entreprenører. Miljøhensyn integreres gjennom hele prosjektløpet – fra tomtkjøp og regulering til valg av entreprenør og utbygging. Grunnforhold, biologisk mangfold og energiløsninger kartlegges tidlig, og alle prosjekter har egne miljøplaner før byggestart.

ENERGI OG KLIMAGASSUTSLIPP (VSME B3, C3)

Klimagassutslipp

Om lag 40 prosent av de globale klimagassutslippene er knyttet til bygging, bruk og rivning av bygg¹. Selvaag Bolig har ført klimagassregnskap siden 2021 og legger vekt på åpenhet om utslippene. Erfaringene viser at utslipp fra byggeplass har utgjort over 99 prosent av selskapets samlede utslipp de siste årene, og dette er derfor hovedfokus i klimaarbeidet. Utslippene fra byggeprosjektene klassifiseres som Scope 3 etter GHG-protokollen.

Klimagassutslippene i 2025 bekrefter at Selvaag Bolig er i rute mot sine langsiktige mål. Estimert utslipp per ferdigstilt m² BTA var 202 kg CO₂e, tilsvarende 41 prosent lavere enn basisåret 2022, og dermed godt foran selskapets mål om 30 prosent reduksjon innen 2050. Økningen på 13 prosent fra 2024 skyldes i hovedsak prosjektmiks og forbedret datakvalitet, og anses ikke å reflektere en vesentlig økning i klimagassutslipp ved sammenlignbare forhold. Samlet viser resultatene at Selvaag Bolig lykkes med å redusere klimagassutslipp innenfor rammer som ivaretar kostnadseffektivitet. Videre mål og tiltak vil vurderes over tid, i lys av utviklingen i regelverk, herunder foreslåtte klimakrav i TEK17 og flere kommuners ambisjoner om utslippsfri bygge- og anleggsvirksomhet.

Selvaag Bolig vil fortsette arbeidet for å begrense prosjektenes klimagassutslipp, og følger med på nye byggetekniske løsninger og byggemetoder som reduserer utslipp og gjør det mulig å øke andelen klimavennlige materialer.

Estimert klimagassutslipp	2025	2024	Mål
Direkte utslipp (Scope 1) (tCO ₂ e totalt)	0	1,3	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra energiforbruk, lokasjonsbasert (Scope 2) (tCO ₂ e totalt)	1,7	2,4	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3) (tCO ₂ e totalt)	10 045	10 945	-
Utslipp totalt Scope 1, 2 & 3 (tCO₂e totalt)	10 046	10 948	-
Utslipp per m² BTA ferdigstilt areal med kjeller og fundamentering (kgCO₂e)	202	179	2030: 20 % lavere enn basisår 2022 2050: 30 % lavere enn basisår 2022 Utslipp i basisåret 2022: 343

Detaljer om klimagassregnskapet finnes i Vedlegg: Detaljer om ESG.

Energi

Norge har blant verdens strengeste krav for nybygg, og med tilgang til grønn energi er ikke dette ansett som en vesentlig direkte påvirkning på klima og miljø. Derimot kan energibesparelse i bygg frigjøre energi som kan bidra til utslippsreduksjon i andre sektorer.

Energieffektivitet og byggenes behov for tilført energi er inkludert i tidligfaseberegninger i alle prosjekter. Energifilen til det planlagte bygget er en integrert del av prosjektutviklingen, og fornybare energikilder skal alltid vurderes. Selvaag Bolig har mål om at selskapets ferdigstilte boliger ha et maksimalt netto energibehov på 95 kWh per kvadratmeter oppvarmet BRA² for hele bygget

¹ Circle Economy (2024) *Circularity gap report 2024*. Tilgjengelig fra: <https://www.circularity-gap.world/2024#download> (Hentet 23.02.2025)

² Bruksareal (BRA) er arealet som ligger innenfor omsluttende vegger (inkludert innvendige vegger).

inkludert fellesarealer. Dette ivaretas gjennom kravene som stilles i byggeteknisk forskrift TEK17, og som følges i alle byggeprosjektene.

For ytterligere opplysninger om selskapets energiforbruk, se [Vedlegg: Detaljer om ESG](#).

FORURENSING AV LUFT, VANN OG JORD (VSME B4)

Bygge- og anleggsvirksomhet i Norge og Sverige er underlagt strenge offentlige krav og reguleringer for å begrense påvirkning på luft, vann og grunn. Det inkluderer blant annet forurensningsforskriften³, kommunale reguleringsplaner og temaveileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)⁴. Selvaag Bolig gjennomfører sine prosjekter i tråd med gjeldende regelverk og stiller tydelige krav til entreprenører for å sikre forsvarlig håndtering av masser, utslipp, avrenning, støy og støv på byggeplassene. Etterfølgelse ivaretas gjennom selskapets kvalitetsstyringssystem og kontrakter med leverandører. Dette innebærer blant annet at entreprenøren skal, ved bruk av helsefarlige kjemikalier, dokumentere at det er gjennomført en risiko- og substitusjonsvurdering, og at lovpålagte sikkerhetsblad for kjemikalier som skal benyttes er levert i byggenæringens stoffkartotek.

Entreprenør skal varsle Selvaag Bolig dersom det skulle være tilfeller av forurensning av luft, vann eller jord fra byggeplass. Det var ikke kjente tilfeller av vesentlig forurensning fra selskapets byggeprosjekter i 2025.

BIOLOGISK MANGFOLD (VSME B5)

Tap av biologisk mangfold øker globalt, og utgjør en trussel for klodens bæreevne. Selvaag Bolig bygger primært boliger i urbane områder der det allerede er bebyggelse. Ofte medfører dette at utdaterte industri- og næringsbygg og asfalterte områder transformeres til boligområder med nye parker og blågrønn infrastruktur som legger til rette for økt biologisk mangfold.

Selvaag Bolig har innarbeidet rutiner for at alle nye prosjekter tidlig kartlegger og vurderer risiko for tap av biologisk mangfold, eller andre forhold som kan forringe natur, i forbindelse med kjøp og utvikling av tomter. Styret har også vedtatt at selskapet ikke skal kjøpe tomter med dyrkbar mark. Unntak fra dette gjelder dersom tomten er regulert til boligformål og/eller ligger ved knutepunkt og utvikling er samfunns- og miljømessig lønnsomt. Selskapet har ikke kjøpt tomter med dyrkbar mark de siste årene, og er ikke kjent med at noen av selskapets tomter er i umiddelbar nærhet til områder med sårbart biologisk mangfold.

VANN (VSME B6)

Selskapets direkte vannforbruk er begrenset til kontordrift i leide lokaler, og vurderes derfor til å ikke være vesentlig. Det foreligger ikke separat måling av vannuttak, og vannforbruket inngår i byggenes felles forbruk og forvaltes av gårdeier. Beregning av selskapets årlige vannuttak er inkludert i [Vedlegg: Detaljer om ESG](#), i tråd med VSME B6.

Indirekte påvirker selskapet vannforbruk ved bruk av vannintensive materialer i byggeprosjektene, som for eksempel sement, stål og glass. Dette omtales i avsnittet om ressursbruk (B7).

Selskapet har ingen kontorer eller byggeplasser i områder med høy vannbelastning i henhold til WRIs Aqueduct Water Risk Atlas⁵.

³ Miljødirektoratet (2023) *Forurensningsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/> (Hentet 15.03.2024)

⁴ DSB (2017) *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (Hentet 17.02.2023)

RESSURSBRUK, SIRKULÆR ØKONOMI OG AVFALLSHÅNDTERING (VSME B7)

Bygge- og anleggsbransjen står for en betydelig andel av globalt materialforbruk og avfall, og produksjon av sentrale byggematerialer som sement, stål og glass er både energi- og vannintensiv. Materialbruk er samtidig en vesentlig kilde til klimagassutslipp.

Selvaag Bolig arbeider systematisk for effektiv ressursbruk og redusert avfall gjennom hele prosjektløpet – fra planlegging og prosjektering til bygging og ferdigstillelse. Selskapet stiller krav til entreprenører om avfallsplaner, kildesortering og forsvarlig håndtering av byggeavfall, i tråd med gjeldende regelverk og bransjestandarder.

For å redusere klima- og miljøpåvirkningen arbeider Selvaag Bolig med mer sirkulære løsninger, blant annet gjennom redusert materialbruk, økt ombruk der dette er hensiktsmessig, samt strengere krav i prosjektering og bestilling. Det er etablert et mål om at sorteringsgraden for avfall fra byggeplasser skal overstige 75 prosent. I tillegg arbeider selskapet for økt bruk av lavutslippsmaterialer, herunder lavkarbonbetong og tre.

Avfallsmengden fra selskapets byggeplasser var i 2025 44 prosent lavere enn i 2024, delvis som følge av færre ferdigstilte boligenheter. Avfall per kvadratmeter ferdigstilt areal, som gir et mer sammenlignbart bilde av ressurs- og avfalleffektivitet, ble redusert fra 35 kg per m² BTA i 2024 til 24 kg per m² BTA i 2025. Sorteringsgraden var i 2025 fortsatt godt over målet på 75 prosent.

	2025	2024	Mål
Avfall (tonn)	1 197	2 131	
Avfall per m ² BTA (kilo)	24,1	35,0	
Sorteringsgrad (prosent)	86	91	> 75

KLIMARISIKO (VSME C4)

Klimarisiko utgjør en sentral del av Selvaag Boligs risikobilde og omfatter både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko.

Selvaag Bolig gjennomførte i 2021 en vurdering av klimarelaterte risikoer og muligheter i tråd med anbefalingene fra Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Analysen viste at både fysisk risiko og overgangsrisiko er vesentlige for selskapet og bransjen som helhet. Selskapet har identifisert følgende hovedområder som særlig relevante:

Fysisk risiko

Selvaag Bolig utvikler boliger og næringslokaler som overtas av kjøper ved ferdigstillelse, og er underlagt strenge lov- og myndighetskrav i markedene der selskapet har virksomhet. Fysisk klimarisiko er derfor en sentral faktor i vurderingen av tomteegnethet, prosjektutforming og gjennomførbarhet.

Fysisk klimarisiko er primært knyttet til økt forekomst av ekstremvær, herunder kraftig nedbør, flom, overvann, skred og stormflo, samt mer langsiktige endringer i lokale klimaforhold. Slike forhold kan påvirke valg av tomt, byggetekniske løsninger, fremdrift og kostnadsnivå i enkeltprosjekter.

⁵ World Resources Institute (2026) *Aqueduct Water Risk Atlas*. Tilgjengelig fra: <https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas> (Hentet 13.01.2026)

Alle prosjekter gjennomgår risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) i tidligfase, der forhold som havnivåstigning, grunnforhold, nedbør, frost og andre relevante klimarelaterte risikofaktorer vurderes. Analysene gjennomføres i tråd med temaveileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og inngår som en integrert del av selskapets styringssystem. Klimarisiko vurderes ved tomtetekjøp og regulering, og håndteres gjennom tilpasning av tekniske løsninger, overvannshåndtering og øvrige risikoreducerende tiltak. Eventuelle tiltak iverksettes gjennom prosjektets faser for å redusere risiko for forsinkelser, kostnadsøkninger og fremtidige skader, både under bygging og etter ferdigstillelse.

Overgangsrisiko

Overgangsrisiko er særlig knyttet til endringer i regelverk, offentlige krav, teknologiutvikling og markedsforventninger i overgangen til et lavutslippssamfunn. Eiendomssektoren står overfor økte krav til utslippsreduksjoner, transparens og ikke-finansiell rapportering fra myndigheter, investorer og långivere. For Selvaag Bolig kan dette blant annet påvirke byggekostnader gjennom krav til materialbruk, energiytelse, dokumentasjon og rapportering, samt finanskostnader og rammebetingelser for prosjektutvikling. Endrede preferanser hos boligkjøpere og kommuner kan samtidig påvirke etterspørselen etter ulike boligtyper og løsninger.

På lengre sikt kan overgangsrisiko få betydning dersom verdikjeden som helhet må gjennom en mer omfattende omstilling for å møte forventninger om vesentlig mer klimavennlige og sirkulære boformer. For å håndtere overgangen til et lavutslippssamfunn arbeider Selvaag Bolig systematisk med tiltak som kombinerer reduserte klimagassutslipp og kostnadseffektivitet. Dette omfatter blant annet standardisering, utvikling av kompakte boliger, bevisste materialvalg og tett samarbeid med entreprenører og leverandører, samt løpende oppfølging av innovasjon innen materialer, ombruk, teknologi og byggeteknikker.

Selskapet følger utviklingen i regelverk og marked tett, herunder endringer i Byggeteknisk forskrift og arbeidet med bærekraft i EU, og vurderer løpende hvordan nye krav og forventninger kan påvirke lønnsomhet og konkurransevne. Overgangsrisiko inngår i Selvaag Boligs helhetlige risikovurdering, som gjennomføres hvert andre år, sist i 2025, og følges opp gjennom selskapets overordnede risikostyring, prosjektbeslutninger og strategiske prioriteringer.

Samlet vurderer Selvaag Bolig klimarisiko som håndterbar, gitt selskapets forretningsmodell, geografiske eksponering og etablerte styringsprosesser. Klimarisiko følges løpende og inngår i selskapets overordnede risikostyring, prosjektbeslutninger og strategiske prioriteringer.



Telekvartalet, Løren, Oslo

SOSIALE FORHOLD (S)

Utviklingen av by- og boligprosjekter tar ofte mange år og berører mange parter. Selvaag Boligs håndtering av prosjekter påvirker lokalbefolkningen rundt byggeprosjektene, entreprenører og leverandører som jobber på byggeplassene, egne ansatte og fremtidige brukere av områdene som utvikles.

Selvaag Boligs ambisjon er å bygge boliger som bidrar til et inkluderende lokalsamfunn og en bærekraftig livsstil. Boligene skal tilrettelegge for at alle mennesker, i alle aldre, uavhengig av funksjonsevne, skal kunne bo godt og leve miljøvennlig. Selskapet bygger store prosjekter med et bredt utvalg boligtyper og jobber for å utvikle boliger som flest mulig har råd til å kjøpe.

ARBEIDSSTYRKEN

Selvaag Boligs mål er å være en av Norges mest attraktive arbeidsplasser og at ansatte skal ha gode utviklingsmuligheter. Selvaag Bolig ønsker et godt, mangfoldig og inkluderende arbeidsmiljø preget av gjensidig tillit og respekt.

Generelle opplysninger om arbeidsstyrken (VSME B8)

Ved utgangen av 2025 hadde selskapet totalt 82 ansatte, hvorav 5 er deltidsansatte. 6 er ansatt i Sverige og de øvrige i Norge. Det er ikke meldt om ufrivillig deltid. Hovedfunksjonene er prosjektledelse, og støttefunksjoner som økonomi, HR, juridisk, oppgjør, markedsføring, kundebehandling og salg. Selskapet har også servicepersonell som jobber på ferdigstilte Pluss-prosjekter gjennom driftsavtaler med sameiene.

Medarbeidertilfredshet

Selskapet arbeider målrettet med medarbeidertilfredshet, og har over tid hatt gode resultater i selskapets medarbeiderundersøkelser. For tiende året på rad er Selvaag Bolig sertifisert som «Great Place to Work» og rangert som en av Norges beste arbeidsplasser⁶. I 2025 fikk selskapet en overordnet score i medarbeiderundersøkelsen på 89 prosent. Det er 2 prosentpoeng høyere enn 2024 og 2023. Resultatene er spesielt gode på dimensjonene stolthet og fellesskap. 100 prosent av de ansatte svarer at de er stolte av å jobbe i Selvaag Bolig og 96 prosent opplever at selskapet bidrar positivt til samfunnet.

Sykefravær og turnover

Selvaag Bolig har mål om sykefravær på under 3 prosent. Det er særlig fokus på å tilrettelegge for et balansert jobb- og privatliv, samt fysisk aktivitet gjennom subsidiert treningstilbud og felles arrangementer.

I 2025 hadde Selvaag Bolig et sykefravær på 5,9 prosent. Dette er økning på 2,9 prosentpoeng fra 2024, men omtrent på nivå med 2023. Ettersom selskapet har færre enn 100 ansatte, kan få personer gi stort utslag på det totale sykefraværet. Selskapet har god oversikt over årsakene til sykefraværet og følger rutiner for oppfølging av sykmeldte, med mål om å redusere sykefraværet. Bedriftshelsetjenesten bistår ved behov.

Selvaag Bolig hadde en personalgjennomtrekk (turnover) på 12,1 prosent i 2025, som er på nivå med 2024. Denne dimensjonen påvirkes også av at det er relativt få ansatte i selskapet, og at få personer kan gi stort utslag i tallene. Selskapet gjennomfører avslutningssamtaler med de som slutter for å lære mer om årsakene til frafall og følger opp dette.

Godtgjøring, kollektive forhandlinger og opplæring (VSME B10)

Selvaag Bolig har virksomhet i Norge og Sverige. Alle ansatte i Selvaag Bolig mottar lønn som er konkurransedyktig og i tråd med gjeldende bransjepraksis og tariffavtaler, og ligger godt over nivåene som i praksis fungerer som minstelønn i markedet. De 56 ansatte i morselskapet Selvaag Bolig ASA er omfattet av tariffbundet avtale om AFP (Avtalefestet Pensjon). For mer informasjon om AFP se noter til årsregnskapet.

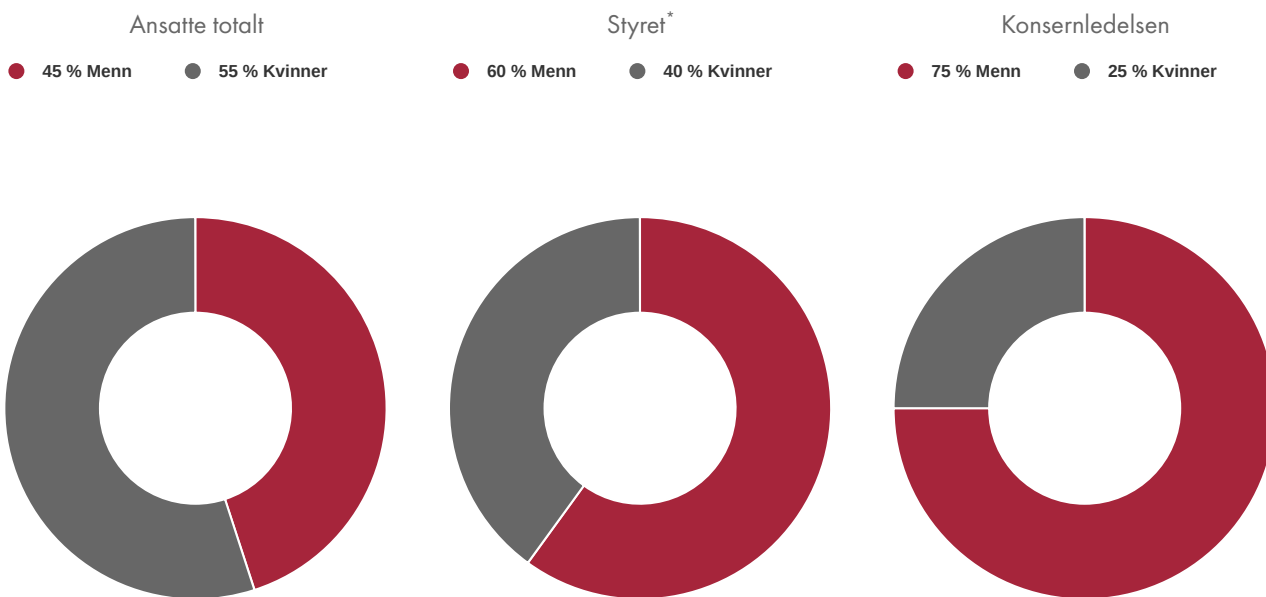
⁶ Den årlige medarbeiderundersøkelsen og påfølgende sertifisering gjennomføres av selskapet Great Place to Work Institute som er en ledende global ekspert på å utvikle, opprettholde og anerkjenne gode arbeidsplasser. Great Place to Work (2025). Tilgjengelig på: <https://www.greatplacetowork.no>. (Besøkt: 07.01.2026)

Likestilling og mangfold (VSME C5 og C9)

Et grunnleggende prinsipp i Selvaag Bolig er at kompetanse vektlegges og verdsettes, og at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling. Som presisert i selskapets etiske retningslinjer, aksepteres ingen form for trakassering eller diskriminering som følge av rase, religion, nasjonalitet, seksuell legning, kjønn eller annet. Selskapet tolererer heller ikke atferd som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende. Selvaag Bolig mottok ingen varsler om diskriminering i 2025.

Selvaag Bolig har et uttalt mål om å sikre kjønnsbalanse i de forskjellige stillingstypene og stillingsnivåene. Selskapet følger prinsippet om lik lønn for likt arbeid. Ansettelser i Selvaag Bolig skal avgjøres basert på kompetanse og erfaring uavhengig av stillingsnivå eller funksjon. Selskapet skal imidlertid alltid søke å oppnå best mulig kjønnsbalanse med minimum 40 prosent kvinner eller menn.

Den overordnede kjønnsbalansen i 2025 var 45 prosent menn og 55 prosent kvinner, og således i tråd med målsettingen. 40 prosent av selskapets mellomledere er kvinner. Kjønnsbalansen i selskapets styre følger krav i allmennaksjeloven, med 40 prosent kvinner og 60 prosent menn blant de aksjonærvalgte styremedlemmene. Konsernledelsen består av fire personer, hvorav kun én er kvinne. Selvaag Bolig vil over tid etterstrebe bedre kjønnsbalanse i konsernledelsen.



* Gjelder aksjonærvalgte styremedlemmer

Et tiltak for å bidra til likestilling er å tilrettelegge for en fleksibel og god ordning i forbindelse med ansattes foreldrepermisjon. Selvaag Bolig dekker grunnlønn ut over lovpålagt 6G i forbindelse med foreldrepermisjon, tilrettelegger for gradert eller økt uttak av permisjon, og oppfordrer menn til å ta ut mer permisjon enn minimumskvoten.

I tråd med likestillings- og diskrimineringsloven har Selvaag Bolig gjennomført kartlegging av lønnsnivå fordelt på kjønn i samsvar med lovens redegjøringsplikt. Kartleggingen viser gjennomsnittlig fastlønn etter stillingstype og kjønn. Variabel lønn inngår ikke i

analysen, da denne varierer betydelig mellom ulike stillingstyper. Selvaag Bolig praktiserer prinsippet om lik lønn for likt arbeid, og kvinner og menn i samme type stilling og med tilsvarende erfaring skal lønnes likt.

I 2025 hadde menn i gjennomsnitt 33 prosent høyere lønn enn kvinner, justert for ansatte i konsernledelsen og utenfor kjernevirksomheten. Lønnsforskjellen skyldes i hovedsak ulik fordeling av kvinner og menn på stillingsnivå og funksjoner, og kartleggingen har ikke avdekket brudd på prinsippet om lik lønn for likt arbeid. Kvinner er i hovedsak representert i kundeorienterte roller, mens menn er i flertall i ledende roller og blant prosjektsjefer. Selvaag Bolig arbeider målrettet for bedre kjønnsbalanse over tid, blant annet gjennom rekruttering, med mål om å redusere samlede lønnsforskjeller og samtidig sikre riktig kompetanse i organisasjonen.

Medeierskap og goder

Selskapet har en filosofi om at ansattes medeierskap i selskapet fremmer verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Det er derfor tilrettelagt for at medarbeidere kan kjøpe Selvaag Bolig-aksjer med rabatt en gang i året. Ved utgangen av 2025 eide 62 prosent av Selvaag Boligs ansatte aksjer i selskapet.

Selvaag Bolig har i tillegg en rekke goder for ansatte. Disse inkluderer blant annet mobiltelefon, abonnement på mobiltelefon og bredbånd, tilgang til subsidiert kantine, rabatterte trening på treningssenter, samt gode pensjons- og forsikringsordninger.

Kompetanseheving og medarbeidersamtaler

Alle medarbeidere gis mulighet til faglig utvikling og kompetanseheving blant annet gjennom kurs, seminarer og faglige samlinger internt og eksternt. I gjennomsnitt har de ansatte deltatt på kurs og opplæring i om lag 11 timer per person i 2025. Eksempler på kurs og opplæring er obligatorisk e-læringskurs i IT-sikkerhet, interne seminarer, hvitvaskingskurs, konferanser og annet. I tillegg skal alle ansatte ha jevnlig oppfølging av leder, og årlig medarbeidersamtale.

Helse og sikkerhet (VSME B9)

Det har ikke vært arbeidsrelaterte ulykker eller dødsfall blant Selvaag Boligs ansatte i 2025.

Flere detaljer og nøkkeltall rundt arbeidsstyrken finnes i [Vedlegg: Detaljer om ESG](#), samt i [Lederlønnrapporten](#) som er publisert på selskapets nettsider. Se avsnitt om [Trygge byggeplasser](#) for mer informasjon om helse og sikkerhet på byggeplassene.

AKTSOMHETSVURDERINGER OG MENNESKERETTIGHETER

Store utbyggingsprosjekter med mange leverandører øker risikoen for brudd på menneskerettigheter og arbeidslivskriminalitet. Selvaag Bolig tar ansvaret for trygge byggeplasser, gode arbeidsvilkår, likestilling og ivaretagelse av menneskerettigheter i hele verdikjeden på alvor. Arbeidet er forankret i selskapets etiske retningslinjer, [leverandørerklæring](#) og menneskerettighetspolicy, basert på FNs veiledende prinsipper og Global Compact.

Følgende menneskerettigheter er vurdert og prioritert som mest fremtredende for Selvaag Bolig, basert på alvorlighetsgrad og sannsynlighet:

- Helse og sikkerhet på byggeplassen (SHA)
- Sosial dumping og bruk av utenlandsk arbeidskraft
- Bruk av underleverandører
- Innkjøp av materialer

Selvaag Bolig kartlegger og risikovurderer sine leverandører og samarbeidspartnere kontinuerlig. Selskaper som i løpet av et år utfører leveranse av varer og/eller tjenester med en samlet verdi over brutto NOK 10 millioner og/eller anses å drive virksomhet som representerer vesentlig risiko blir underlagt utvidet kontroll. Utvalget gjøres således både på bakgrunn av risiko og vesentlige kontraktsverdier, og er ikke avgrenset av hvor i leverandørkjeden risikoen ligger. I det daglige ivaretas arbeidet primært gjennom selskapets kontrollrutiner og styringssystem som består av styringsdokumenter med sjekklister og rutiner. Det overordnede arbeidet ledes av selskapets compliancegruppe som blant annet har bestått av juridisk direktør, konserndirektør finans og konserndirektør for marked, strategi og bærekraft.

Selvaag Bolig har ikke avdekket brudd på arbeidsmiljøloven eller menneskerettigheter i 2025.

Se redegjørelse for aktsomhetsvurderinger på www.selvaagboligasa.no for ytterligere informasjon.

TRYGGE BYGGEPLASSER

Bygge- og anleggsvirksomhet er én av de mest ulykkesutsatte næringene i det norske arbeidslivet, og helse og sikkerhet er derfor et viktig tema i byggebransjen. Selvaag Bolig har nulltoleranse for arbeidslivskriminalitet og mål om null skader på person og miljø.

Arbeidet med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) følger krav i byggherre- og internkontrollforskriften, med SHA-plan i hvert prosjekt og løpende oppfølging av totalentreprenør. Entreprenører skal følge norske lover og tariffavtaler og kunne dokumentere lovlig arbeidskraft. Selskapet gjennomfører jevnlig kontroller, og alle hendelser rapporteres fortløpende. Konsernledelsen og styret får kvartalsvise SHA-rapporter, og alvorlige saker meldes umiddelbart.

Det har vært få fraværsskader på Selvaag Boligs byggeplasser, og selskapet jobber kontinuerlig for bedre det totale kontrollnivået og for å redusere antallet skader ytterligere. I 2025 var det 3 fraværsskader på byggeplass, noe som medførte at fraværsskader per million utførte timeverk økte fra 1,0 i 2024 til 2,4 i 2025. Totalt antall skader per million utførte timeverk falt fra 18,3 i 2024 til 7,8 i 2025. Selvaag Bolig fortsetter arbeidet med å forebygge skader sammen med entreprenørene.

Ytterligere detaljer og nøkkeltall om Trygge byggeplasser finnes i [Vedlegg: Detaljer om ESG](#).

INKLUDERENDE NABOLAG

Selvaag Bolig utvikler nabolag med vekt på god samhandling mellom nye og eksisterende beboere. Selskapet involverer berørte interessenter tidlig i plan- og utviklingsfasen for å ivareta lokale hensyn og redusere uønskede konsekvenser knyttet til blant annet støy, trafikk og arealbruk.

Målet er at alle mennesker, i alle aldre, skal kunne bo godt og miljøvennlig, med gode møteplasser, nærhet til daglige behov og høy estetisk kvalitet. Boligprosjektene kan også ha positiv påvirkning på nabolag, for eksempel der gamle industriområder transformeres til grønne nabolag med variert beplantning, lekeplasser og møteplasser mellom husene.

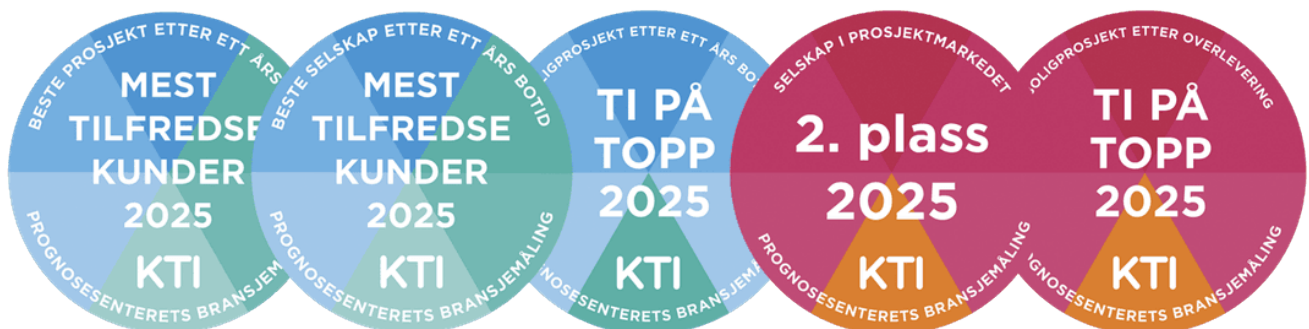
Arkitektur er integrert i prosjektstyringen, og vi benytter anerkjente arkitekter og gjennomfører medvirkningsprosesser. I tillegg engasjerte selskapet seg aktivt i samfunnsdebatten om arkitektur i 2025.

KUNDETILFREDSHET (KTI)

Selvaag Bolig jobber systematisk med kundetilfredshet (KTI) gjennom hele kundereisen. Prognosesenteret måler i Norge KTI ved overlevering og etter ett års botid for de fleste aktørene i bransjen. Målet til Selvaag Bolig er en score på nivå med eller høyere enn bransjen. I 2025 oppnådde selskapet en score på 84 av 100 ved overlevering – syv poeng over bransjen og en forbedring på fire poeng fra 2024. Den gode scoren og økningen over tid skyldes systematisk arbeid med kvalitet og kundeopplevelse.

For 2025 ble Selvaag Bolig kåret til henholdsvis beste selskap og nest beste selskap av Prognosesenteret etter ett års botid og etter overlevering. Selskapets boligprosjekt Skifabrikken ble også kåret til beste prosjekt etter ett års botid, og prosjektene Lille Løren Park og Langhus 1405 fikk til sammen seks plasseringer på topp 10-listene for 2025.

	2025	2024	Mål
KTI Score etter overlevering (bransjegenomsnitt)	84 av 100 (77)	80 av 100 (73)	Likt eller over bransjensnittet



For 2025 mottok Selvaag Bolig følgende utmerkelse for kundetilfredshet fra Prognosesenteret:

Mest tilfredse kunder 2025: Beste prosjekt etter ett års botid, Mest tilfredse kunder 2025: Beste selskap etter ett års botid, flere plasseringer på Ti på topp: Boligprosjekt etter ett års botid, 2. plass i Beste selskap i prosjektmarkedet 2025 og flere plasseringer på Ti på Topp: Boligprosjekt etter overlevering

Prognosesenteret måler også kundetilfredsheten for Selvaag Pluss Service som driver selskapets Pluss-prosjekter. Kundetilfredsheten blant de som bor i Selvaag Plussboliger® var på 82 av 100 i 2025, som er samme høye nivå som året før.

STYRING (G)

God selskapsstyring er en forutsetning for tillit, risikokontroll og langsiktig verdiskaping i Selvaag Bolig. Selskapet har ansvar for å sikre etterlevelse av gjeldende lover og regler i egen virksomhet og i verdikjeden, herunder ivaretagelse av menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og sikkerhet på byggeplass. Arbeidet er forankret i tydelige etiske retningslinjer, krav til leverandører og

en etablert styrings- og kontrollstruktur. ESG er integrert i risikostyring, beslutningsprosesser og incentivordninger, og følges opp av konsernledelsen og styret.

For ytterligere informasjon om virksomhetsstyring se kapittelet om eierstyring og selskapsledelse.

VARSLINGSRUTINER

Selvaag Bolig har en lav terskel for varsling om kritikkverdige forhold, som lovbrudd eller brudd på etiske retningslinjer. Selskapet tilbyr en åpen og anonym varslingskanal tilgjengelig for ansatte og eksterne via nettsiden www.selvaagboligasa.no. Varsler rapporteres til styret etter etablerte rutiner. Ansatte og leverandører er informert om mulighetene for varsling, og selskapet mottok ingen varsler i 2025.

FORRETNINGSSKIKK OG ETIKK I EGEN VIRKSOMHET (VSME B11)

Som byggherre jobber Selvaag Bolig blant annet med myndighetskontakt, betydelige finansielle transaksjoner og inngåelse av store entreprisekontrakter. Selskapets etiske retningslinjer slår fast at Selvaag Bolig ikke aksepterer noen form for korrupsjon. Forhold som kan påvirke beslutningsprosesser, eller som kan gi andre grunn til å tro at det skjer, er ikke akseptert. Ansatte skal heller ikke medvirke til noen form for prissamarbeid som kan virke konkurransevridende eller er i strid med gjeldende konkurranseregelverk. Det ble ikke avdekket tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2025.

Selvaag Bolig har etablert etiske retningslinjer for alle ansatte. Nyansatte får innføring i retningslinjene gjennom opplæringsprogrammer, og er pålagt å gjennomføre e-læringskurs i etikk og samfunnsansvar. Kurset sikrer at alle ansatte vet hvilke krav og forventninger som stilles, og er et viktig virkemiddel for å bygge en selskapskultur med høy standard.

FORRETNINGSSKIKK OG ETIKK I LEVERANDØRKJEDEN

Den største risikoen for brudd på god forretningsskikk, som for eksempel korrupsjon, arbeidsforhold og prissamarbeid ligger i leverandørkjeden. Selvaag Bolig stiller tydelige krav til leverandører gjennom [leverandørerkjøring](#) og kontrakter, og har rutiner som omfatter årlig vurdering av hovedsamarbeidspartnere og -leverandører. Det ble ikke avdekket brudd på selskapets retningslinjer i 2025.

PERSONVERN (GDPR)

Selvaag Bolig mottar personopplysninger både fra egne ansatte og fra kunder som kjøper bolig, og behandler disse i tråd med EUs General Data Protection Regulation (GDPR) og personvernforordningen. Selskapet har strenge rutiner for hvordan slike opplysninger samles inn, lagres, brukes og slettes. Selskapet har en personverngruppe som gjennomgår selskapets oppfølging av rutiner for personvern, og gjennomfører jevnlig stikkprøvekontroller. Selskapet registrerte ingen avvik i løpet av året.

IT-SIKKERHET

Selvaag Bolig jobber kontinuerlig med å beskytte it-utstyr, nettverk og informasjon mot uønsket tilgang og angrep. Flere tiltak er iverksatt for å øke IT-sikkerheten de siste årene, blant annet mer avansert sikkerhetsovervåking, oppdatert styringssystem for informasjonssikkerhet og kontinuerlig arbeid med bevisstgjøring av ansatte. Alle medarbeidere gjennomgår årlig sikkerhetsopplæring gjennom e-læring og brukerinstruks for informasjonssikkerhet. I 2025 har Selvaag Bolig tatt i bruk kunstig

intelligens (AI) i økende grad i virksomheten, og ansvarlig bruk av AI, herunder informasjonssikkerhet og personvern, har vært tema i selskapets e-læringsprogram for IT-sikkerhet.

VIDERE PRIORITERINGER FOR BÆREKRAFT

I 2026 vil Selvaag Bolig fortsette fokus på tiltak som bidrar til redusert klimaavtrykk i selskapets byggeprosjekter, samt videre forbedring av datakvalitet i klima- og bærekraftrapporteringen. Parallelt vil selskapet fortsette arbeidet med trygge byggeplasser og inkluderende nabolag, som en integrert del av prosjektutviklingen. Selvaag Bolig vil også prioritere å opprettholde høy medarbeider- og kundetilfredshet, samt sikre god styring, etterlevelse og forretningskikk i egen virksomhet og i verdikjeden.



Lille Løren Park, Oslo

EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE

Selvaag Bolig ønsker å opprettholde en høy standard for eierstyring og selskapsledelse. Dette skal styrke tilliten til selskapet og bidra til langsiktig verdiskaping gjennom å regulere rollefordelingen mellom aksjonærer, styret og daglig ledelse utover det som ellers er regulert gjennom vedtatte lover og regler.

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

- Relevant, pålitelig og lik informasjon til alle interessenter og aksjonærer.
- Et selvstendig styre som er uavhengig av selskapets ledelse.
- Klar intern fordeling av roller og oppgaver mellom styret og ledelsen.
- Likebehandling av alle aksjonærer, i samsvar med gjeldende lovgivning.

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE

Etterlevelse

Selvaag Bolig ASA er et norsk allmennaksjeselskap notert på Oslo Børs. Selskapet er underlagt regnskapsloven §3-3b om årlig redegjørelse for prinsipper og praksis for foretaksstyring. Loven fastsetter hvilke opplysninger redegjørelsen som et minimum må inneholde.

Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) har fastsatt Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»). Oslo Børs krever at børsnoterte selskaper årlig gir en samlet redegjørelse av selskapets prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i samsvar med gjeldende anbefaling. De løpende forpliktelsene for noterte selskaper er tilgjengelig på www.euronext.com, og anbefalingen fra NUES er tilgjengelig på www.nues.no.

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, sist oppdatert 28. august 2025, i henhold til «følg-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, mens eventuelle avvik blir redegjort for. Selskapet gir en årlig, samlet redegjørelse for sine prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i sin årsrapport og informasjonen er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no.

2. VIRKSOMHET

Selvaag Bolig ASA har som formål «å erverve og utvikle boligprosjekter med sikte på kjøp og salg av eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet, herunder næringseiendom. Selskapet kan delta i andre selskaper i inn- og utland i tilknytning til boligutvikling». Dette fremgår av selskapets vedtekter §3. Selskapets vedtekter er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no. Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på www.selvaagboligasa.no. Styret setter klare mål for virksomheten med sikte på å skape verdier for aksjonærene og samfunnet ellers. I årlige prosesser vurderer styret om de mål og retningslinjer som følger av strategiene er entydige, dekkende, godt operasjonalisert og kommunisert til ansatte, kunder og øvrige interessenter.

Selvaag Bolig har utarbeidet retningslinjer for samfunnsansvar og øvrige policydokumenter i tråd med selskapets verdigrunnlag. Samfunnsansvar er nærmere beskrevet i ESG-kapittelet i årsrapporten. Selvaags kjerneverdier «omtanke og skaperkraft» er godt forankret i hele virksomheten.

Retningslinjene inneholder generelle prinsipper for forretningspraksis og personlig atferd, og er ment å være et utgangspunkt for de holdninger og det grunnleggende syn som skal prege kulturen og det daglige arbeidet i Selvaag Bolig.

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Selvaag Bolig konsern hadde per 31. desember 2025 en bokført egenkapital på NOK 2 409 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapitalen er forsvarlig og finansieringen av selskapet er tilpasset selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

Styret har en tydelig kommunisert utbyttepolitikk som er tilpasset selskapets mål, strategi og risikoprofil. Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 60 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likvidetsprognoser og soliditet.

Det ble ikke utbetalt utbytte for første halvår 2025. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,0 per aksje for 2025 som tilsvarer NOK 93,8 millioner. For året 2025 samlet tilsvarer dette 70 prosent av resultatet etter skatt.

Styret har årlig fått fullmakt fra generalforsamlingen til å kunne beslutte utbytte løpende gjennom året dersom det er økonomisk grunnlag for det. En slik beslutning må formelt ta utgangspunkt i godkjent årsregnskap for 2025, og kommer eventuelt i tillegg til det utbyttet ordinær generalforsamling beslutter. En slik fullmakt må vedtas av generalforsamlingen, og gjelder frem til neste ordinære generalforsamling, men ikke lenger enn til 30. juni året etter.

Kjøp av egne aksjer

Det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å kjøpe egne aksjer, dels for å oppfylle konsernets aksjespareprogram og godtgjøringsordninger for ansatte, og dels for å benytte aksjene som vederlagsaksjer i forbindelse med eventuelt erverv av virksomheter. På generalforsamlingen 24. april 2025, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2026, likevel senest til 30. juni 2026. Styret vil foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år. Ved utgangen av 2025 eide Selvaag Bolig 71 504 egne aksjer.

Aksjespareprogram for samtlige ansatte og aksjekjøpsprogram for ledelsen

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling. Bakgrunnen er at ansattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjespareprogrammet skal stimulere til bredt og langsiktig eierskap og gir medarbeiderne mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping.

Ansatte kan kjøpe aksjer for inntil NOK 200 000 per år. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 20 prosent. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på to år. Med samme incentiv og bakgrunn har selskapet også et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årslønn. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 30 prosent, hvor den ansattes skatteulempe kompenseres. Dette betinger en omsetningsbegrensning på tre år. Bestillingsperioden for 2025 var perioden 24. november til 4. desember og handlene ble gjennomført 4. desember. Totalt 39 ansatte benyttet seg av tilbudet og kjøpte 728 837 aksjer for NOK 32,94 per aksje før rabatt. Ettersom aksjeprogrammene videreføres i 2026 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten til å kjøpe egne aksjer, som omtalt i forrige avsnitt, forlenges med ett år.

Kapitalforhøyelse

På den samme generalforsamlingen 24. april 2025 fikk styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes flere ganger og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2026, likevel senest til 30. juni 2026. Fullmakten erstatter tidligere fullmakter for tilsvarende formål og omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter. Fullmakten er ikke benyttet og styret vil foreslå, overfor årets generalforsamling, at den forlenges med ett år.

Avvik: NUES mener slike fullmakter bør begrunnes og avgrenses til definerte formål. Styret mener imidlertid at det er behov for en viss fleksibilitet. Så lenge fullmaktene er tydelig begrenset i tid og omfang, bør det tilligge styrets forvaltningsfullmakt å treffe slike beslutninger fremfor å måtte avholde en ekstraordinær generalforsamling.

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Likebehandling av aksjeeiere

Selvaag Bolig ASA har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Gjennom styrets og ledelsens arbeid legges det vekt på at alle aksjonærer skal likebehandles og ha samme muligheter for innflytelse. Selskapets vedtekter inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer foretas over børs eller på annen måte til børskurs. Ved kapitalforhøyelser skal eksisterende aksjonærer gis fortrinnsrett, med mindre særskilte forhold tilsier at dette kan fravikes. Slik fravikelse vil i så fall bli begrunnet og offentliggjort i børsmelding i forbindelse med kapitalforhøyelsen.

Habilitet og transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig er opptatt av åpenhet og varsomhet i forbindelse med investeringer hvor det foreligger forhold som kan bli oppfattet som et uheldig nært engasjement, eller nær relasjon, mellom selskapet og store aksjonærer, et styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse. Dette er beskrevet i selskapets etiske retningslinjer og i styreinstruksen.

Der det gjennomføres transaksjoner med nærstående parter skal dette gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering.

Revisjonsutvalget eller styret behandler alle vesentlige transaksjoner med nærstående parter. Transaksjoner med nærstående beskrives i note 23 i selskapets årsrapport, samt i kvartalsrapportene.

Styret har også etablert retningslinjer som pålegger ledende ansatte å melde fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet.

Hovedaksjonær

Selvaag AS er hovedaksjonær i Selvaag Bolig ASA med 53,5 prosent eierandel ved utgangen av 2025. Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag AS.

5. FRI OMSETTELIGHET

Selskapet har ikke vedtektsbestemmelser som begrenser adgangen til å eie, omsette eller stemme for aksjer i selskapet.

6. GENERALFORSAMLING

Om generalforsamlingen

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den høyeste myndighet i Selvaag Bolig ASA. Styret legger til rette for at generalforsamlingen skal være en effektiv arena for aksjonærfellesskapet. Det tilrettelegges for fullmakts- og stemmemulighet utenom det fysiske møtet.

Innkalling

Ordinær generalforsamling er 30. april 2026 kl. 10.00 i selskapets lokaler i Silurveien 2, Oslo.

Forut for møtet har aksjonærene god mulighet for å ta kontakt med selskapet for enten å avklare saker eller få hjelp til å fremme saker på generalforsamlingen. Utførlige saksdokumenter gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, jfr. vedtektene §9. Aksjeeiere som ikke har bedt om saksdokumentasjon elektronisk vil få tilsendt saksdokumentasjon til generalforsamlingen per post, som fastsatt i selskapets vedtekter. Saksdokumentasjonen skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles.

Alle aksjeeiere som er registrert i verdipapirsystemet (VPS) vil motta innkallingen og har rett til å fremme forslag og avgi stemme direkte eller via fullmakt. En finanskalender, som inkluderer dato for generalforsamling, er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Påmelding og fullmakt

Påmeldingen skjer skriftlig, enten per post, VPS-konto eller e-post. Styret ønsker å legge til rette for at flest mulig av aksjonærene får mulighet til å delta. Aksjonærer som selv ikke kan delta oppfordres til å være representert ved fullmektig eller ta bruk av fullmakt. Det legges til rette for at fullmakten kan benyttes til hver enkelt sak som behandles. All informasjon om bruk av fullmektig og fullmakt, samt skjemaer, finnes på selskapets nettsider.

Dagsorden og gjennomføring

Møteleder velges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen innledes av styrets leder som også tilrettelegger for at det velges en møteleder. Generalforsamlingen skal blant annet godkjenne årsregnskapet og årsberetningen, samt behandle styrets retningslinjer og rapport om godtgjørelse til ledende personer.

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og valgkomiteens leder. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig følger av lov eller vedtekter. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres via en børsmelding og på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no etter avholdt generalforsamling.

I 2025 ble den ordinære generalforsamlingen avholdt 24. april, og 64,11 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 8. oktober 2025 for valg av nytt styremedlem. 64,07 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

Etter NUES-anbefalingen skal det tilrettelegges for at det kan stemmes på enkeltkandidater til styre og valgkomité.

Avvik: Valgkomiteen mener at styrets totale sammensetning er viktig for hvordan styret fungerer. Selskapet legger av den grunn opp til at generalforsamlingen stemmer over valgkomiteens samlede innstilling på valg av styre og valgkomité.

Etter anbefalingen bør styret og leder av valgkomiteen være til stede.

Avvik: Leder av styret, leder av valgkomiteen og administrerende direktør er alltid til stede for å besvare eventuelle spørsmål. Hele styret vil være til stede dersom det er saker hvor man anser dette nødvendig.

7. VALGKOMITÉ

I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av tre medlemmer, som velges for en periode på ett år av gangen. Flertallet av valgkomiteens medlemmer skal være uavhengig av selskapets styre og ledende ansatte, og den skal ivareta aksjonærfellesskapets interesser. Valgkomiteens leder velges av generalforsamlingen og valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteen innstiller selv medlem- mer til valgkomiteen.

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2026. Komiteen består nå av:

- Gunnar Bøyum (leder)
- Helene Langlo Volle
- Leiv Askvig

Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å gi anbefaling om honorarer for medlemmer av styret og dets underutvalg, samt valgkomiteen. Rapport fra styrets årlige egenevaluering behandles av valgkomiteen.

Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal

omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet fra selskapets ledelse og styre. Valgkomiteen har kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og administrerende direktør i arbeidet med å foreslå kandidater til styret og forankre sin innstilling hos selskapets største aksjonærer. Valgkomiteens begrunnede innstilling til generalforsamlingen gjøres tilgjengelig senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Valgkomiteens innstillinger skal oppfylle de krav til sammensetning av styre som til enhver tid måtte følge av gjeldende lovgivning og aktuelt regelverk.

Selskapet har vedtekstfestet at det skal ha valgkomité, jfr. vedtektene §7. Det er utarbeidet egne retningslinjer for valgkomiteens oppgaver, sammensetning og kriterier for valgbarhet. Retningslinjene ble fastsatt av generalforsamlingen avholdt 30. august 2011.

8. STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styrets sammensetning

Styret i Selvaag Bolig skal i henhold til selskapets vedtekter § 5 bestå av mellom tre og ni medlemmer. Styrets leder og de aksjonærvalgte styremedlemmene velges av generalforsamlingen, basert på innstillingen fra valgkomiteen.

Styret består for tiden av syv medlemmer og er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra næringsliv og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. Det er fem aksjonærvalgte styremedlemmer, hvorav to er kvinner, og to ansattvalgte styremedlemmer, hvorav én er kvinne. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjebeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no. Alle aksjonærer kan foreslå kandidater til styret, og informasjon om hvordan kandidater kan nomineres er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale. For tiden er to av styremedlemmene, en mann og en kvinne, valgt av ansatte. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller utfører arbeid for Selvaag Bolig utover det som er knyttet til styrevervet.

Aksjonærvalgte styremedlemmer velges for en periode på ett år. Styremedlemmer valgt av ansatte velges for en periode på to år. Alle aksjonærvalgte styremedlemmer er på valg i 2026. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen.

Styrets uavhengighet

Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser, og skal fungere effektivt som et kollegialt organ til aksjonærfellesskapets beste.

Ingen aksjonærvalgte styremedlemmer er involvert i den daglige ledelse. Styreleder Olav Hindahl Selvaag og styremedlem Tore Myrvold er henholdsvis styremedlem og administrerende direktør i Selvaag AS. Selvaag AS er selskapets hovedaksjonær, og gjennom datterselskaper og andre investeringer kan Selvaag AS ha forretningsforbindelser til Selvaag Bolig.

De øvrige aksjonærvalgte styremedlemmene er uavhengige av Selvaag Boligs daglige ledelse og vesentlige forretningsforbindelser.

For informasjon om styremedlemmenes aksjeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2025, henvises det til godtgjøringsrapport for 2025 publisert på selskapets hjemmeside [Selvaag Bolig ASA](#). Som styremedlem omfattes den enkelte av reglementet for primærinnsidere, med klare regler blant annet knyttet til undersøkelsesplikt og meldeplikt ved eventuelle handler i selskapets aksjer.

9. STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av konsernet, samt for å føre tilsyn med administrerende direktør og konsernets virksomhet.

Dette innebærer at styret er ansvarlig for å sikre en forsvarlig organisering av virksomheten, fastsettelse av strategier, planer og budsjetter. Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets strategi. Videre har styret ansvar for å etablere kontrollsystemer og sørge for at konsernet drives i samsvar med fastsatt verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eierens forventninger til samfunnsansvarlig drift. Styret plikter å påse at regnskap og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret har ansvar for å ansette administrerende direktør og etablere instruks, fullmakter og betingelser for administrerende direktør, samt fastsette administrerende direktørs lønn. Styret skal i tillegg ivareta aksjonærenes interesser samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

Det påhviler det enkelte styremedlem fortløpende å vurdere om det foreligger forhold som objektivt sett er egnet til å svekke den allmenne tillit til styremedlemmets habilitet, eller som kan åpne for interessekonflikter. Selskapet følger også opp styremedlemmenes ulike verv og lignende, slik at dette kan være informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter.

I 2025 ble det avholdt 13 styremøter, hvorav 9 med fysisk oppmøte.

Styremedlem	Oppmøte i antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	13 av 13	100
Gisele Marchand	12 av 13	92
Camilla Wahl	8 av 10	80
Petra Krüger ¹⁾	2 av 3	67
Øystein Thorup	13 av 13	100
Tore Myrvold	13 av 13	100
Patrik Eriksson	11 av 13	85
Sissel Kristensen	3 av 3	100
Andrea Utne Tveter ²⁾	9 av 10	90
¹⁾ Petra Krüger erstattet Camilla Wahl fra 8. oktober 2025		
²⁾ Andrea Utne Tveter erstattet Sissel Kristensen fra 1. mai 2025		

Styreinstruks

Styret har vedtatt en styreinstruks som angir regler og retningslinjer for styrets arbeid og saksbehandling. Denne blir gjennomgått årlig eller ved behov. Styrets instruks fastsetter de oppgaver og plikter som ligger i styrets arbeid og forholdet til administrerende direktør. Styrets leder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte. Styret arbeider etter en årlig

plan med fastlagte temaer og saker for styremøtene. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse. Dette gjøres gjennom egevaluering som oppsummeres til valgkomiteen. Minst en gang i året foretar styret en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen i selskapet.

Instruks til administrerende direktør

Administrerende direktør i Selvaag Bolig ASA er ansvarlig for den operative ledelsen i Selvaag Bolig-konsernet. Administrerende direktør skal videre påse at regnskaper er i overensstemmelse med lovgivning og andre relevante bestemmelser, og at konsernets verdier er forvaltet på en forsvarlig måte. Administrerende direktør ansettes av styret og har rapporteringsplikt overfor styret. Administrerende direktør plikter å holde styret løpende informert om konsernets økonomiske stilling, dets virksomhet og formuesforvaltning. Styret har også vedtatt en fullmaktstruktur i selskapet som klargjør fullmaktene til administrerende direktør og administrasjonen i forhold til hvilke saker som skal styrebehandles.

Finansiell rapportering

Styret mottar periodiske rapporter med kommentarer til selskapets økonomiske og finansielle status. For kvartalsrapporteringen følger selskapet fristene til Oslo Børs.

Styreutvalg

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som forberedende og rådgivende organer for styret.

Styrets revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende organ for styret. Revisjonsutvalget velges av og blant styrets medlemmer, og skal bestå av minst to styremedlemmer. Minst ett av medlemmene bør ha erfaring fra utøvelse av regnskap- eller økonomiledelse, eller revisjon. Medlemmene oppnevnes av styret og endringer i sammensetningen gjøres når styret måtte ønske det, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. Revisjonsutvalget består for tiden av følgende personer:

- Gisele Marchand (leder)
- Tore Myrvold

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

Styret har vedtatt en egen instruks for revisjonsutvalget. Utvalget skal blant annet:

- a. gjennomgå selskapets kvartals- og årsregnskap med tilhørende rapporter, herunder ESG-apportering, samt forberede styrets oppfølging av regnskapsrapporteringsprosessen.
 - b. ha løpende kontakt med foretakets valgte revisor om revisjonen av årsregnskapet.
 - c. vurdere og overvåke revisors uavhengighet og objektivitet, herunder særlig i hvilken grad andre tjenester enn revisjon som er levert av revisor.
 - d. vurdere kvaliteten på den eksterne revisjonen og ha ansvaret for å forberede foretakets valg av revisor og gi sin anbefaling.
-

- e. påse at selskapet har etablert tilstrekkelige og hensiktsmessige prosesser rundt internkontroll og risikostyring for å sikre etterlevelse av lover og regler i naturlig og nær tilknytning til finansiell og ikke-finansiell rapportering.
- f. behandle alle vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Det ble avholdt sju møter i revisjonsutvalget i 2025.

Styrets kompensasjonsutvalg

Kompensasjonsutvalget er et forberedende og rådgivende organ for styret. Kompensasjonsutvalget som består av inntil tre medlemmer av styret, og disse er uavhengig av selskapets ledelse. Medlemmene oppnevnes av styret for en periode på to år, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. For tiden består kompensasjonsutvalget av:

- Olav Hindahl Selvaag (leder)
- Gisele Marchand
- Øystein Thorup

Styret har vedtatt en egen instruks for kompensasjonsutvalget. Utvalget skal blant annet:

- a. forberede styrets behandling av lønn og vilkår for administrerende direktør.
- b. forberede styrets behandling av målkort/KPIer som grunnlag for bonusutmåling til ledende ansatte.
- c. forberede styrets behandling av prinsipielle spørsmål knyttet til lønnsnivå, bonussystemer, pensjonsvilkår, ansettelsesavtaler og lignende for selskapets ledende ansatte.
- d. behandle særlige spørsmål knyttet til kompensasjon for ansatte i konsernet i den grad utvalget finner at disse berører forhold av særlig betydning for konsernets konkurranseposisjon, profil, rekrutteringsevne, omdømme osv.

Utvalget avholdt seks møter i 2025.

10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Styrets ansvar og formål

Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll skal bidra til at selskapet har en helhetlig tilnærming til operasjonell virksomhet, regnskapsrapportering og etterlevelse av gjeldende lover og regler. Styret gjennomgår jevnlig Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll, samt retningslinjer mv. for hvordan selskapet integrerer hensyn til omverdenen i verdiskapingen. Internkontrollen omfatter også selskapets verdigrunnlag, og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar, som gjelder for alle ansatte i selskapet.

Styrets gjennomgang og rapportering

Selvaag Bolig har en årlig strategisamling, som skal legge grunnlag for styrets behandlinger og beslutninger gjennom året.

Det gjennomføres regelmessig kartlegging av selskapets risikofaktorer og risikostyring. Denne kartleggingen er sentral for styrets årlige strategisamling, og er førende for arbeidet med selskapets risikostyring. Det er etablert en overordnet styringsmodell for løpende oppfølging, basert på konsernets strategi, verdigrunnlag og etiske retningslinjer. I tillegg er det utarbeidet prinsipper for rapportering innenfor de mest sentrale områdene, samt veiledninger og retningslinjer for sentrale prosesser og aktiviteter. Det er også etablert en fullmaktmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hva som er neste instans for beslutning eller godkjenning.

Selvaag Bolig har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering og operativ drift. I tillegg er det etablert et kvalitetssikringssystem for å sikre kvaliteten i gjennomføringen av virksomhetens prosjekter. Kvalitetssikringssystemet innebærer blant annet minimum kvartalsvis gjennomgang av risiko i prosjektene og i øvrige deler av virksomheten. Gjennomgangen viser den finansielle utviklingen i selskapets prosjekter og gjør det mulig å iverksette eventuelle risikoreducerende tiltak. Planlegging, styring, gjennomføring og økonomisk oppfølging av byggeprosesser, produksjonsprosesser og prosjekter er en integrert del av Selvaag Bolig konsernets forretningsdrift. Det rapporteres systematisk fra byggeprosjektene til konsernledelsen.

Selvaag Boligs konsernregnskap blir avlagt etter gjeldende IFRS-regelverk. Styret mottar periodiske rapporter om selskapets finansielle resultater, samt en beskrivelse av status for konsernets viktigste enkeltprosjekter. Revisor deltar på møter med revisjonsutvalget og styremøtet knyttet til fremleggelse av foreløpig årsregnskap. Selskapets mest sentrale risikofaktorer står beskrevet i styrets årsberetning.

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamlingen fastsetter årlig honorar til styrets medlemmer etter innstilling fra valgkomiteen.

Selskapets styre mottok i 2025 en samlet godtgjørelse på NOK 2 817 000. Aksjonærvagte styremedlemmer gis en kompensasjon på NOK 50 000 ut over ordinært styrevederlag der nettoprovenyet etter skatt forutsettes benyttet til kjøp av aksjer i selskapet. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2025 er oppgitt i lederlønsrapport publisert på www.selvaagboligasa.no. Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig. Det utstedes ikke opsjoner til styremedlemmene, og de aksjonærvagte styremedlemmene har ikke avtale om pensjonsordning eller etterlønn fra selskapet. Ingen av de aksjonærvagte styremedlemmene har oppgaver for selskapet utover styrevervet.

Styrets medlemmer følger alminnelige insideregler for aksjehandel i selskapet. Det henvises til lederlønsrapporten omtalt ovenfor for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Som nevnt i punkt 9 er det etablert et kompensasjonsutvalg, bestående av inntil tre av styrets medlemmer. Utvalget skal bistå styret i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets konsernledelse, herunder fastsettelse av målkort, samt administrerende direktørs ansettelsesvilkår.

De enkelte elementene i en lønns pakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Variabel lønn i form av bonusutbetaling skal i hovedsak være basert på objektive, definerbare og

målbare kriterier. For konsernledelsen kan variabel lønn i form av bonus ikke overstige 100 prosent av fastlønn. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Retningslinjer og rapport om godtgjørelse til ledende personer legges frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Selvaag Bolig tilstreber at all rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Selskapet følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av investorinformasjon, som trådte i kraft 1. januar 2012. Informasjonen fra Selvaag Bolig publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Modular Finance og Oslo Børs' meldingssystem www.newsweb.no, samt på www.selvaagboligasa.no.

Selskapet legger frem foreløpig årsresultat innen utgangen av februar. Et fullstendig regnskap, sammen med årsberetning og årsrapport, gjøres tilgjengelig for aksjonærer senest tre uker før generalforsamling, og senest innen utløpet av april hvert år. Kvartalstall rapporteres innen 60 dager etter kvartalsslutt, i tråd med Oslo Børs' regler.

Finanskalenderen er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no og www.newsweb.no. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Selskapets retningslinjer for investorrelasjoner fastsetter mer detaljert hvordan informasjon håndteres i konsernet. Det er definert hvem som skal være selskapets talspersoner i ulike saker. I hovedsak vil det være administrerende direktør og konserndirektør finans i Selvaag Bolig som uttaler seg på vegne av selskapet overfor finansmarkedet.

14. SELSKAPSOVERTAKELSE

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. Styret skal i eventuelle oppkjøpssituasjoner bidra til at aksjeeierne i selskapet likebehandles og til at konsernets virksomhet ikke blir unødige forstyrret i den daglige drift. Styret skal søke å bidra til at aksjeeierne har tilstrekkelig informasjon og tilstrekkelig tid til å kunne ta stilling til et oppkjøpstilbud.

Det er nedfelt i styreinstruksen til Selvaag Bolig ASA hvordan selskapet skal forholde seg dersom det fremmes bud på selskapets aksjer. Styret skal i et slikt tilfelle avgjøre en uttalelse som inneholder en vurdering av budet og en anbefaling til aksjeeierne om de bør akseptere budet eller ikke. Styret bør i denne vurderingen blant annet ta hensyn til hvordan et eventuelt oppkjøp vil innvirke på den langsiktige verdiskapingen i selskapet. Uttalelsen skal begrunnes.

15. REVISOR

Valg av revisor

Selskapets revisor velges av generalforsamlingen. Selvaag Boligs revisor ved avleggelse av regnskap for 2025 er PricewaterhouseCoopers (PwC).

Revisors forhold til styre og revisjonsutvalg

Revisor redegjør for sitt arbeid og gir sin vurdering av selskapets økonomiske rapportering og interne kontroll overfor styret i forbindelse med årsregnskapet. Styret orienteres på dette møtet om hvilke tjenester i tillegg til revisjon som er utført gjennom året. Revisor har minst én gang i året møte med styret og revisjonsutvalget uten at selskapets ledelse er til stede. Revisor har rett til å delta på Selvaag Boligs generalforsamling. Revisor skal årlig bekrefte skriftlig til styret om at fastsatte uavhengighetskrav for revisor er oppfylt.

Revisor deltar i revisjonsutvalgets møter. Revisor skal årlig fremlegge for revisjonsutvalget hovedtrekkene i planen for gjennomføring av revisjonsarbeidet. Revisor skal gjennomgå eventuelle vesentlige endringer i Selvaag Boligs regnskapsprinsipper, vurderinger av vesentlige regnskapsestimer og alle vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og selskapets ledelse. Revisor skal minst én gang i året gjennomgå med revisjonsutvalget Selvaag Boligs interne kontrollsystemer, herunder identifiserbare svakheter og forslag til forbedringer. Styret orienterer generalforsamlingen om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester utover revisjon.



Fornebu Sentrum, Bærum

STYRET I SELVAAG BOLIG ASA



Foto gruppebilde og portrettbilder: Anne Valeur



Olav H. Selvaag (født 1969)

Styreleder

Olav H. Selvaag har vært styreleder i Selvaag Bolig ASA siden 2008. Han begynte sin karriere i KLP Eiendom, og har siden jobbet innenfor entreprenør, næringseiendom og boligutvikling. Han jobber i dag som eier og styremedlem i Selvaag AS. Olav er styreleder i Snøhetta AS, Selvaag Bolig ASA og Selvaag By, samt medlem i NHOs Eierforum.

Han har en Master of Science fra Stanford University, USA. Olav H. Selvaag er leder av selskapets kompensasjonsutvalg. Selvaag er norsk statsborger.



Gisele Marchand (født 1958)

Styremedlem

Marchand har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2012 og styreleder en periode i 2018/2019 mens Olav H. Selvaag fungerte som administrerende direktør. Hun har bred ledelses- og styreefaring. Bl.a. har hun vært konserndirektør i DNB med ansvar for retailmarkedet i Norge, samt administrerende direktør i Batesgruppen, Statens pensjonskasse, Eksportfinans og advokatfirma Haavind. Hun har styreefaring fra bl.a. Oslo Børs, Norske Skog, Fornebu Utvikling og som styreleder i Gjensidige Forsikring. Hun er i dag heltids styrearbeidende som styreleder i Nationaltheatret AS, Norgesgruppen Finans AS og Boligbygg KF, samt styremedlem i Norgesgruppen ASA, Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS. Hun er medlem av valgkomiteen i Entra ASA. Marchand er utdannet siviløkonom fra CBS Copenhagen Business School. Hun er leder av selskapets revisjonsutvalg og medlem av kompensasjonsutvalget. Marchand er norsk statsborger.



Tore Myrvold (født 1971)

Styremedlem

Myrvold har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2018. Han begynte sin karriere i Deloitte hvor han ble statsautorisert revisor, før han gikk videre til Hjemmet Mortensen. Siden 2005 har han vært ansatt i Selvaag AS, hvor han blant annet har vært økonomidirektør og konserndirektør, før han i 2016 overtok som administrerende direktør. Han har en rekke styreverv knyttet til Selvaags virksomhet og investeringer. Myrvold er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI og har høyere revisorstudium fra Norges Handelshøyskole. Tore Myrvold er medlem av selskapets revisjonsutvalg. Myrvold er norsk statsborger.



Petra Krüger (født 1972)

Styremedlem

Krüger har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden oktober 2025. Hun har lang erfaring innen eiendoms- og boligutvikling fra blant annet NCC Property Development AB, Skanska Sverige AB og BoKlok Housing AB (IKEA og Skanska). Siden 2020 har hun vært CEO i NCC Property Development AB. Gjennom sine stillinger har hun opparbeidet seg bred erfaring og kontaktnett i det svenske og nordiske markedet. Krüger er svensk statsborger.



Øystein Thorup (født 1971)

Styremedlem

Thorup har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2020. Han er jurist med toppledererfaring fra eiendomsbransjen, som administrerende direktør i Orkla Eiendom AS og siden 2012 som administrerende direktør i Avantor AS eiendom. Thorup har erfaring fra en rekke styreverv og kjenner hele verdikjeden i prosjektutvikling. Thorup er medlem av selskapets kompensasjonsutvalg. Thorup er norsk statsborger.



Andrea Utne Tvetter (født 1996)

Styremedlem (valgt av ansatte)

Tvetter har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden mai 2025. Hun er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen og har vært ansatt i Selvaag Bolig ASA siden 2022, først som advokatfullmektig og deretter som advokat fra 2023. Tvetter er norsk statsborger.



Patrik Eriksson (født 1985)

Styremedlem (valgt av ansatte)

Eriksson har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2021. Han er utdannet sivilingeniør i byggteknikk fra Chalmers tekniske högskola i Gøteborg. Eriksson har jobbet med prosjektledelse i Selvaag Bolig siden 2014 og har vært prosjektdirektør siden 2021. Eriksson er svensk statsborger.

REGNSKAP: KONSERN

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	2025	2024
Salgsinntekter	<u>2, 25</u>	2 002 368	1 895 375
Øvrige inntekter	<u>25</u>	84 280	75 669
Sum driftsinntekter		2 086 648	1 971 044
Prosjektkostnader	<u>5</u>	(1 767 334)	(1 580 327)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	<u>6</u>	(146 684)	(149 060)
Avskrivning og amortisering	<u>9, 10</u>	(6 748)	(9 788)
Andre driftskostnader	<u>7</u>	(108 606)	(105 964)
Sum driftskostnader		(2 029 372)	(1 845 139)
Andel av resultat fra felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	<u>24</u>	69 429	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-
Driftsresultat		126 705	198 225
Finansinntekter	<u>8</u>	26 246	25 443
Finanskostnader	<u>8</u>	(13 352)	(14 472)
Netto finansposter		12 894	10 971
Resultat før skatt		139 599	209 196
Skattekostnad	<u>19</u>	(6 603)	(32 240)
Årets resultat		132 996	176 956
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		3 822	567
Årets totalresultat		136 818	177 523
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		41	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		132 955	176 914
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		41	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		136 777	177 481
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	<u>14</u>	1,42	1,90

BALANSE

Per 31. Desember

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Varige driftsmidler	10	7 724	7 854
Bruksretteiendeler leieavtaler	10	27 779	31 961
Investeringer i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	312 905	276 578
Lån til felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	23, 24	193 214	173 614
Andre anleggsmidler	11	697 981	561 213
Sum anleggsmidler		1 622 979	1 434 596
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	4 802 114	3 257 790
Kundefordringer	11	108 759	62 411
Andre kortsiktige fordringer	11	15 919	20 541
Kontanter og kontantekvivalenter	12	254 838	383 649
Sum omløpsmidler		5 181 630	3 724 391
SUM EIENDELER		6 804 609	5 158 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 401 138	2 385 368
Ikke-kontrollerende interesser		7 922	7 881
Sum egenkapital		2 409 060	2 393 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		2 315	2 086
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	91 241	82 831
Avsetninger	20	62 296	60 365
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	513 052	456 496
Langsiktige leieforpliktelser	10	25 534	28 815
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 098 070	935 433
Sum langsiktig gjeld		1 792 508	1 566 026
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktige leieforpliktelser	10	3 282	3 059
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	1 208 463	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	729 504	504 450
Leverandørgjeld	17	161 948	132 500
Betalbar skatt	19	877	33 773
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	498 967	352 700
Sum kortsiktig gjeld		2 603 041	1 199 712
Sum gjeld		4 395 549	2 765 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 804 609	5 158 987

Oslo, 18. mars 2026



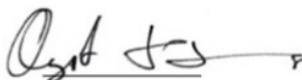
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem




Øystein Thorup
Styremedlem



Petra Krüger
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Andrea Utne Tweter
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør

ENDRINGER I EGENKAPITAL

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital	
Egenkapital per 1. januar 2025	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881	2 393 249	^{*)}
<i>Transaksjoner med eiere:</i>										
Utbytte	-	-	-	-	-	(117 207)	(117 207)	-	(117 207)	
Tilbakekjøp av aksjer	(1 600)	-	-	-	-	(26 207)	(26 207)	-	(27 807)	
Salg av aksjer til ansatte	1 458	-	-	-	-	22 549	22 549	-	24 007	
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Totalresultat for perioden:</i>										
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	132 955	132 955	41	132 996	
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 822	-	-	3 822	-	3 822	
Egenkapital per 31. desember 2025	187 387	1 394 857	700 629	14 491	3 528	100 245	2 401 138	7 922	2 409 060	^{*)}
Egenkapital per 1. januar 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839	2 306 964	^{*)}
<i>Transaksjoner med eiere:</i>										
Utbytte	-	-	-	-	-	(93 640)	(93 640)	-	(93 640)	
Tilbakekjøp av aksjer	(1 344)	-	-	-	-	(21 692)	(23 036)	-	(23 036)	
Salg av aksjer til ansatte	1 594	-	-	-	-	23 844	25 438	-	25 438	
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Totalresultat for perioden:</i>										
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	176 914	176 914	42	176 956	
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	567	-	-	567	-	567	
Egenkapital per 31. desember 2024	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881	2 393 249	^{*)}

^{*)} Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerfittede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2025	2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		139 599	209 196
Betalt skatt		(33 853)	(66 897)
Avskrivninger	<u>9, 10</u>	6 748	9 788
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	<u>24</u>	(69 429)	(72 320)
Endring i varelager (eiendom)	<u>5</u>	(1 372 810)	69 399
Endring i kundefordringer	<u>11</u>	(46 348)	(2 217)
Endring i leverandørgjeld	<u>17</u>	29 448	59 406
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		(48 436)	(25 942)
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		84 993	(93 355)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(1 310 088)	87 058
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(2 430)	(4 414)
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		44 388	302
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	<u>24</u>	(10 030)	(5 000)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		41 305	53 819
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		(54 456)	(46 470)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	<u>24</u>	62 500	25 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		81 277	23 237
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	<u>16</u>	3 068 417	1 842 093
Nedbetaling av gjeld	<u>16</u>	(1 745 261)	(1 660 156)
Betalte renter	<u>12</u>	(92 280)	(68 406)
Nedbetaling av leasingforpliktelser	<u>10</u>	(3 056)	(8 180)
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	<u>15</u>	(117 207)	(93 640)
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	<u>13</u>	(27 807)	(23 036)
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	<u>13</u>	17 194	18 157
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 100 000	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(128 811)	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	<u>12</u>	383 649	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	<u>12</u>	254 838	383 649

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til [Note 12](#)



Rådhusagen, Ski

NOTER

KONSOLIDERT ÅRSREGNSKAP FOR SELVAAG BOLIG KONSERN

Noter til konsernregnskapet for perioden avsluttet 31. desember 2025.

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger.

Selvaag Bolig ASA er notert på Oslo Børs. Selskapet kontrolleres av Selvaag AS.

Selskapets registrerte forretningsadresse er Silurveien 2, 0380 Oslo.

NOTE 2 VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

De viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av konsernregnskapet presenteres nedenfor. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent for alle regnskapsperioder med mindre noe annet er opplyst om.

2.1 Etterlevelse av prinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards som godkjent av EU.

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 18. mars 2026.

2.2 Grunnlag for utarbeidelse

Historisk kost-prinsippet er lagt til grunn i konsernregnskapet bortsett fra ved måling av derivater, som innregnes til virkelig verdi. Konsernregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

2.3 Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernregnskapet er presentert i NOK, som også er morselskapets funksjonelle valuta.

2.4 Konsolidering

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen for morselskapet og foretak som kontrolleres av selskapet (datterselskap).

Et negativt totalresultat i datterselskapet henføres til eierne av morselskapet og til ikke-kontrollerende interesser selv om dette medfører at ikke-kontrollerende interesser viser en negativ balanse.

2.5 Segmentinformasjon

Driftssegmenter rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledergruppen (som er øverste beslutningstaker). Denne gruppen er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentene.

Den interne rapporteringen anvender løpende avregnings metode for inntekter og varekostnader, hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader multiplisert med salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. Segmentresultatene avstemmes mot driftsresultat for konsernet i noten.

2.6 Investering i tilknyttede selskap

Et tilknyttet selskap er et foretak hvor konsernet har betydelig innflytelse og som verken er et datterselskap eller en felleskontrollert virksomhet. Dette er typisk investeringer i boligprosjekter i samarbeid med partnere eller grunneiere der partene eier 50 prosent av selskapet hver. Felles kontroll vurderes da i henhold til IFRS 11.

Tilknyttede selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

Når det er nødvendig, testes hele den balanseførte verdien av investeringen (inkludert goodwill) for verdifall, som én enkelt eiendel, i samsvar med IAS 36 *Verdifall på eiendeler* ved å sammenligne gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter) med balanseført verdi. Indikatorer på mulig nedskrivning kan være fall i tomtepriser eller boligpriser.

Dersom konsernet har gitt lån til et tilknyttet selskap, og lånet anses for å være del av nettoinvesteringen, føres eventuelle akkumulerte negative resultatandeler som overstiger anskaffelseskost som reduksjon i balanseført verdi av fordringen.

Regnskapene for tilknyttede selskaper omarbeides om nødvendig for å sikre konsistens med prinsipper som benyttes i konsernet.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra tilknyttede selskaper presenteres som en del av driftsresultatet da investeringene anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.7 Investeringer i felleskontrollerte ordninger

Konsernet har ingen interesser i felleskontrollerte ordninger klassifisert som felleskontrollerte driftsordninger.

Konsernet rapporterer sine interesser i felleskontrollerte virksomheter etter egenkapitalmetoden, som beskrevet i note 2.6 Investeringer i tilknyttede selskap over. Unntaket er når investeringen klassifiseres som holdt for salg, i hvilket tilfelle det blir regnskapsført i samsvar med IFRS 5 *Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet*, se note 2.10 under.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra felleskontrollerte virksomheter presenteres som en del av driftsresultatet da det anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.8 Virksomhetssammenslutninger

Ved erverv av eiendeler gjennom oppkjøp av foretak, vurderer ledelsen substansen i anskaffede eiendeler og aktiviteter. Ved erverv av en gruppe eiendeler eller netto eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, fordeles kostprisen mellom de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet.

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. For hver virksomhetssammenslutning, måler oppkjøper de ikke-kontrollerende interessene i det oppkjøpte selskapet til virkelig verdi eller en forholdsmessig andel av det oppkjøpte selskapets netto identifiserbare eiendeler. Påløpte oppkjøpsutgifter kostnadsføres.

2.9 Immaterielle eiendeler

Goodwill

Goodwill som oppstår ved oppkjøp av en virksomhet balanseføres på oppkjøpstidspunktet (se note 2.8 ovenfor). Goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall. Med det formål å teste for verdifall, tilordnes goodwill til de kontantgenererende enheter (eller grupper av kontantgenererende enheter) i konsernet som forventes å oppnå fordeler av synergieffektene av sammenslutningen.

2.10 Inntektsføring

Konsernets virksomhet er å utvikle boligprosjekter og inntekter kommer hovedsakelig fra salg av boliger. Selvaag Bolig selger hovedsakelig til privatkunder, men også til profesjonelle.

Konsernet har også noe utleieinntekter og inntekter relatert til andre tjenester.

(a) Salg av bolig

Inntekter fra salg av bolig (herunder eventuelle salg av prosjekter under utvikling og utviklede tomter) innregnes når kontroll er overført til kjøper. Kontrollen anses som overført til kjøper på tidspunktet eiendommen er overlevert.

Ved igangsettelse av byggeprosjekt, vil som hovedregel 60 prosent av prosjektet være solgt. Kontraktene ved salg av bolig er utarbeidet i tråd med Norsk Standard og inneholder normalt et forbehold om at gjennomføring av prosjektet avhenger av at salgsgraden oppnås.

Bustadoppføringsloven gir kunden rett til å avbestille helt frem til overlevering, men kunden blir da ansvarlig for å dekke eventuelt tap konsernet får som følge av avbestillingen, herunder dekning av mellomlegget dersom man oppnår lavere pris ved dekningsalget pluss salgskostnader.

Ved kontraktisering vil kunden normalt betale NOK 100 000. Forskuddet innbetales på sperret konto hos eiendomsmegler. Selvaag Bolig har ikke rett på forskuddet før det stilles sikkerhet i henhold til Bustadoppføringslova. Når sikkerhet er stilt frigjøres forskuddet fra meglerkonto og innregnes som mottatt bankinnskudd og annen kortsiktig gjeld (forskudd) i konsernet.

Resterende del av kjøpesummen innbetales til sperret konto hos eiendomsmegler ved overlevering av ferdig leilighet. Konsernet får først tilgang til innbetalt beløp når det er stilt økonomisk sikkerhet, eller alle formaliteter relatert til overlevering er i orden. I perioden fra fysisk overlevering av bolig til ferdigbehandling hos eiendomsmegler er vederlaget (reduisert for tidligere innbetalt forskudd) innregnet som kundefordring. Når tinglysning av hjemmel til eiendommen er ferdigbehandlet frigjøres det resterende vederlaget fra meglerkontoen.

Selskapet identifiserer én prestasjonsforpliktelse ved salg av bolig: levering av ferdig bolig til kunden. Transaksjonsprisen består av fast avtalt kjøpesum. Variable vederlagskomponenter er begrensede og knytter seg i hovedsak til eventuell avbestilling i henhold til bustadoppføringslova. Selskapet vurderer variabelt vederlag i tråd med IFRS 15 og innregner kun beløp det er sannsynlig ikke vil reverseres.

(b) Leieinntekter

Leieinntekter fra utleie av eiendom der konsernet er utleier inntektsføres lineært over løpetiden på leieavtalen og inngår i øvrige inntekter.

(c) Salg av tjenester

Kontrollen over utførte tjenester anses overført etter hvert som tjenesten leveres. Inntekter fra salg av tjenester innregnes dermed når tjenesten er levert. Meglertjenester som er direkte knyttet til salg av eiendom inngår i salgsinntekter. Andre tjenester inngår i øvrige inntekter.

2.11 Eiendom som varelager

Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, eiendom under utvikling og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, ombygging og andre påløpte utgifter ved å få lagerbeholdningene til deres nåværende tilstand. Ombyggingsutgifter inkluderer direkte utgifter til ombyggingen av eiendommen (som utbetalinger til underleverandører for bygging), og en andel av indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderes i anskaffelseskost, inntil eiendelene er klare for sitt tiltenkte bruk eller salg, normalt inntreffer dette når et prosjekt er ferdigstilt og klart for overlevering til kunde. Aktivering av lånekostnader påbegynnes først når eiendommen er regulert. Aktivering av andre direkte henførbare utgifter starter først når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Andre kostnader er kun inkludert i anskaffelseskost i den grad de kan knyttes direkte til å bringe eiendommene til deres nåværende tilstand, for eksempel kostnader relatert til planlegging og utforming. Opsjonspremier i tomteopsjonskontrakter med Urban Property innregnes som andre anleggsmidler etterhvert som de påløper, fra tidspunktet det er sannsynlighetsovervekt for at prosjektet gjennomføres. Opsjonspremiene reklassifiseres til varelager på tidspunkt for utøvelse av opsjon og overtagelse av underliggende tomt.

Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris ved ordinær virksomhet, basert på markedspris på rapporteringstidspunktet og diskontert for tidsverdien av penger (dersom vesentlig), fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader.

Når eiendommer selges blir balanseført verdi innregnet som en prosjektkostnad i resultatregnskapet i samme periode som tilhørende inntekt.

Konsernet har inngått avtaler om fremtidige kjøp av tomter (forwardkontrakter og kjøpsopsjoner) til bruk i den ordinære virksomheten. Tomtene balanseføres først når utgiften er pådratt eller kontrollen er overført fra selger. For tomter som omfattes av samarbeidet med Urban Property henvises det til note 26. Dersom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomt er en tapskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte tapet.

Konsernet har også inngått avtaler om fremtidige kjøp av tomter i Sverige gjennom «markanvisninger». Dette er avtaler om gir rett til fremtidige kjøp av tomter, men bindende kjøpekontrakt inngås først når regulering er godkjent og evt andre vilkår er oppfylt. Tomtene balanseføres først ved overtakelse og kontrollen er overført fra selger.

2.12 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel innregnes i resultatet på linjen *Øvrige gevinster / (tap), netto*.

2.13 Finansielle eiendeler

Kundefordringer

Kundefordringer er fordringer fra kunder i konsernets ordinære virksomhet som omfatter boligutvikling og relaterte tjenester. Der slike fordringer ikke inneholder en vesentlig finansieringskomponent innregnes de første gang til transaksjonsprisen. Det gjøres fradrag for tapsavsetninger. Grunnet bruk av betaling på forskudd til sperrede meglerkontoer ved salg av eiendom er risikoen for tap for konsernets kundefordringer lav.

Utlån og andre fordringer

Konsernets utlån og andre fordringer inngår i konsernets vanlige forretningsmodell hvor målet er å motta betaling ved forfall i tillegg til eventuelle renter, og måles til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket eventuelle tapsavsetninger. Fordringene klassifiseres som kortsiktige med mindre de forfaller mer enn 12 måneder fra balansedagen.

2.14 Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser førstegangsinnregnes til virkelig verdi, og måles deretter til amortisert kost. Ubetalte opsjonspremier inngår i grunnlaget for opsjonspremieberegning i fremtiden og medfører dermed økte opsjonspremier. Selskapet har likevel valgt å klassifisere og presentere dette som ikke-rentebærende gjeld for interne klassifiseringsformål.

Lån

Lån innregnes normalt til mottatt beløp fratrukket transaksjonsutgifter. Lånet måles deretter til amortisert kost.

Leverandørgjeld og annen gjeld

Leverandørgjeld og andre forpliktelser innregnes første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rentemetoden. Hvis renteelementet er ubetydelig, blir leverandørgjeld ført til fakturabeløpet.

2.15 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Renteutbetalinger knyttet til byggelån er klassifisert under kontantstrøm fra finansielle aktiviteter. Renteinnbetalinger og -utbetalinger knyttet til daglig drift er klassifisert under kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter.

2.16 Egenkapital

Tilbakekjøp av selskapets egne egenkapitalinstrumenter er innregnet og fratrukket direkte i egenkapitalen.

2.17 Inntektsskatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Betalbar skatt

Betalbar skatt beregnes basert på skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avviker fra resultatet som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av at inntekter og/eller kostnader enten er skattepliktige eller fradragsberettigede i andre år, eller som aldri kommer til beskatning eller fradrag.

Endring i utsatt skatt

Ved kjøp av eiendom gjennom aksjeselskaper innregnes det ikke utsatt skatt.

Utsatt skatt innregnes for midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleskontrollerte virksomheter, bortsett fra når konsernet er i stand til å kontrollere reverseringen av den midlertidige forskjellen og det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reverseres i overskuelig fremtid. Konsernet innregner utsatt skatt for deltagerlignede, tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Den balanseførte verdien av utsatt skattefordel vurderes ved slutten av hver rapporteringsperiode og reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at det vil være tilstrekkelig skattemessig overskudd til å gjenvinne hele eller deler av eiendelen innen overskuelig fremtid.

Selskapet vurderer usikre skattemessige posisjoner i henhold til IFRIC 23. Dersom det ikke er sannsynlig at skattemyndighetene vil akseptere selskapets behandling, estimeres forpliktelsen basert på enten mest sannsynlig utfall eller forventningsverdi, avhengig av hvilken metode som best gjenspeiler risikoen.

2.18 Avsetninger

Avsetninger i konsernet knytter seg i hovedsak til bygging av garasjeplasser, se note 20. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

2.19 Leieavtaler

I samsvar med IFRS 16, blir leieavtaler innregnet som en bruksretteiendel og en leieforpliktelse på det tidspunktet den leide eiendelen er tilgjengelig for bruk (overtagelsestidspunktet).

Bruksretteiendelen måles opprinnelig til anskaffelseskost, som tilsvarer beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen, korrigert for leie betalt før overtagelsestidspunktet, mottatte leieinsentiver og estimerte kostnader som vil påløpe for leietaker for å tilbakeføre den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever.

Leieforpliktelsen måles opprinnelig til nåverdien av fremtidige leiebetalinger neddiskontert ved hjelp av avtalens implisitte rente hvis tilgjengelig, alternativt leietagers marginale lånerente.

Det foretas en ny måling av leieforpliktelse ved endring i fremtidige leiebetalinger relatert til endring i indeks eller rentesats eller når konsernet endrer sin vurdering om utøvelse av forlengelse- eller termineringsopsjon. Den nye målingen av leieforpliktelsen innregnes som en justering av bruksretteiendelen.

Leiebetalinger for kortsiktige leieavtaler eller hvor den underliggende eiendelen er av lav verdi innregnes som en kostnad lineært over leieperioden. Bruksretteiendelen avskrives lineært over den korteste av leieperioden eller eiendelens økonomiske levetid. Renteutgifter på leieforpliktelsen kostnadsføres over leieperioden.

Kontantbetalinger for renter på leasingforpliktelsen presenteres som operasjonelle kontantstrømmer, mens avdrag på leasingforpliktelsen presenteres som finansieringskontantstrømmer i kontantstrømoppstillingen.

Selskapet utøver skjønn ved fastsettelse av leieperioder, vurdering av opsjoner og valg av diskonteringsrente.

2.20 Ytelser til ansatte

Utbetalinger til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som en kostnad når de ansatte har utført tjenester som gir pensjonsopptjening.

Forpliktelser knyttet til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelsesordning fra flere arbeidsgivere. Selskapets andel av forpliktelsen er imidlertid ikke pålitelig målbar og planen er dermed regnskapsført som om det var en innskuddsbasert pensjonsordning.

Selskapet har et aksjespareprogram for ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling der ansatte kan kjøpe aksjer med en rabatt på 20 prosent. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på to år. Selskapet har også et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse der ledende ansatte kan kjøpe aksjer med en rabatt på 30 prosent. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på tre år. Rabatter knyttet til disse programmene kostnadsføres som lønnskostnader.

2.21 Innføring av nye og reviderte standarder og fortolkninger

Endringer i regnskapsprinsipper og opplysninger om nye standarder

(a) Nye standarder, endringer av standardene og fortolkninger i år

Konsernet har ikke implementert nye standarder, endringer av standarder eller fortolkninger i 2025, som i vesentlig grad påvirker årets konsernregnskap.

(b) Nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk

Per 18.mars 2026, var følgende standard utstedt, men ikke tredd i kraft, og kan påvirke konsernets konsoliderte finansregnskap:

IFRS 18 «Presentasjon og opplysninger i finansregnskap» (gjelder for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2027 eller senere).

I april 2025 utstedte IASB® IFRS 18, som erstatter IAS 1 «Presentasjon av finansregnskap». Den nye standarden trer i kraft for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2027 eller senere, men tidlig anvendelse er tillatt. IFRS 18 introduserer en definert struktur for resultatregnskapet med nye totaler og delsummer, hvor all inntekt og kostnader klassifiseres i en av følgende kategorier: operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter, finansieringsaktiviteter, inntektsskatt og avviklede aktiviteter. De tre første kategoriene er nye. IFRS 18 krever også opplysninger om nye ledelsesdefinerte resultatmål. I tillegg har IFRS 18 gjort smale endringer i IAS 7 «Kontantstrømoppstilling».

Selskapet har gjennomgått kravene i IFRS 18. Foreløpige analyser viser at implementeringen vil medføre endringer i grupperingen av inntekter og kostnader i resultatregnskapet, herunder separate kategorier for operasjonelle, investeringsrelaterte og finansieringsrelaterte poster. Det pågår en vurdering av hvordan de nye kravene påvirker selskapets interne rapporteringsstruktur og segmentpresentasjon. Endelig effekt vil avhenge av fullstendig implementering og EU-godkjenning av standarden.

Ledelsen forventer at den nye IFRS 18-standardens vil bli tatt i bruk fra den angitte ikrafttredelsesdatoen, forutsatt at endringene godkjennes av EU.

Det finnes ingen andre standarder, fortolkninger eller endringer som trer i kraft 1. januar 2025 eller senere, og som forventes å ha vesentlig innvirkning på konsernets finansregnskap.

NOTE 3 VIKTIGE REGNSKAPSVURDERINGER OG ESTIMERING UNDER USIKKERHET

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også [Note 5](#).

Råtomter

Anskaffelseskost på råtomter verddivurderes løpende av selskapet. Selskapet innhenter minimum årlig en verddivurdering utført av ekstern verdsetter. Verdsetter fastsetter en virkelig verdi som reflekterer prisen som antas å kunne realiseres ved salg av tomten i markedet på måletidspunktet.

Dersom virkelig verdi er nær eller lavere enn anskaffelseskost er det en indikator på at netto realisasjonsverdi kan være lavere enn anskaffelseskost. I slike tilfeller foretar ledelsen en nærmere vurdering av netto realisasjonsverdi gjennom å vurdere prosjektkalkylen for det aktuelle prosjektet. Netto realisasjonsverdi beregnes som samlet estimert salgpris med fratrukk for samlede prosjektkostnader, inkludert salgs- og markeds-kostnader. Dersom netto realisasjonsverdi beregnes til å være negativ, foretar ledelsen nedskrivning av varelageret tilsvarende estimert tap på prosjektet.

Prosjekter under utvikling

Prosjekter under utvikling bokføres til påløpt anskaffelseskost. Prosjekter igangsettes først når minstekrav til forhåndssalg er oppnådd. Dette reduserer risiko i prosjektene og verifiserer attraktiviteten i markedet. Dette innebærer også en latent profitt for selskapet som realiseres ved overlevering til kunde. Ved prosjektstart og gjennom prosjektets byggetid er det derfor normalt lavere risiko for verdifall på enheter under bygging.

Ferdigutviklede enheter

Ferdigutviklede enheter består av solgte, ikke overleverte enheter, og usolgte enheter. Anskaffelseskost for de ferdigutviklede usolgte enhetene er gjenstand for verddivurdering av selskapet. Ledelsen foretar vurderinger av om netto realisasjonsverdi er lavere enn anskaffelseskost, noe som i så tilfelle vil innebære behov for nedskrivning av aktuelle enheter. Selskapet beregner netto realisasjonsverdi basert på estimert salgpris i markedet med fradrag for estimerte salgs- og markeds-kostnader. Estimert salgpris

inneholder vurderinger av solgte enheter i samme prosjekt, antall usolgte enheter, forventninger til markedet fremover og risikoavsetninger knyttet til de usolgte enhetene. Dette innebærer bruk av skjønn.

Balanseførte opsjonspremier til Urban Property

Selvaag Bolig ASA (SBO) har en samarbeidsavtale med Urban Property (UP), se note 26. Avtalen innebærer at SBO har opsjoner på kjøp av UP sine tomter til en fastsatt pris. Påløpt opsjonspremie balanseføres i SBO sitt konsernregnskap og klassifiseres som andre anleggsmidler inntil opsjonen utøves. Ved utøvelse av opsjon reklassifiseres påløpt opsjonspremie til varelager og inngår i anskaffelseskostnaden for tomten.

Beregning av virkelig verdi på opsjonspremier (andre anleggsmidler)

Påløpt balanseført opsjonspremie verdsettes på samme måte som råtomter beskrevet ovenfor. Selskapet benytter eksternt verdsetter for å fastsette virkelig verdi på tomter som ligger i UP. Virkelig verdi reflekterer antas salgspris i markedet på måletidspunktet. Selskapet sammenligner deretter virkelig verdi mot en estimert anskaffelseskostnad som inkluderer påløpt opsjonspremie. Dersom virkelig verdi er nær eller lavere en estimert anskaffelseskostnad, vil det være en nedskrivningsindikator knyttet til balanseført opsjonspremie. I slike tilfeller gjør ledelsen en bruksverdiberegning ved å se på lønnsomheten i prosjektets kalkyle. Lønnsomheten beregnes som samlet estimert salgspris med fratrukk for prosjektkostnader, inkludert salgs- og markeds-kostnader. Dersom lønnsomheten estimeres til å være negativ, nedskrives balanseført påløpt opsjonspremie tilsvarende antatt tap for prosjektet. Dette forutsetter at dette utfallet er økonomisk mer fordelaktig enn å ikke utøve opsjonen på den underliggende tomten.

NOTE 4 SEGMENTINFORMASJON

Ledelsen har fastsatt segmentene basert på rapporter gjennomgått av administrerende direktør og ledergruppen og som brukes til å ta strategiske beslutninger. Den numeriske informasjonen nedenfor ble rapportert til administrerende direktør og ledergruppen ved periodens slutt. Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. Segmentet Øvrig er sammensatt av flere aktiviteter i konsernet som alene ikke anses som kjernevirksomhet. Inntektene i segment Øvrig kommer i hovedsak fra servicetjenester og prosjektledelse, se også [Note 25](#). Kostnadene i segment Øvrig knytter seg i hovedsak til lønnskostnader til administrasjon og ledelse som ikke kan henføres til prosjektene direkte og dermed ikke allokert til boligutviklingssegmentet, se også [Note 6](#)

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement for enheter der det er inngått salgavtaler. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat". I tillegg inneholder driftsresultatet etter IFRS resultatelementer fra IFRS 16 Leiekontrakter, som ikke er inkludert i segmentrapporteringen. Effekten er spesifisert i tabellen nedenfor.

Konsernledelsen vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning og amortisering", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat fra tilknyttede selskaper". Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Per 31. desember 2025			
(beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling	Øvrig	Sum
Driftsinntekter	2 713 510	79 356	2 792 866
Prosjektkostnad	(2 260 941)	(6 232)	(2 267 173)
Andre driftskostnader	(45 520)	(212 974)	(258 494)
EBITDA (løpende avregning)	407 049	(139 850)	267 199
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	407 049	(139 850)	267 199
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 706 092)	-	(2 706 092)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 999 873	-	1 999 873
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 236 686	-	2 236 686
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 736 846)	-	(1 736 846)
Leiekostnader	-	3 204	3 204
Avskrivninger	-	(6 748)	(6 748)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	69 429	-	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	270 099	(143 394)	126 705
Enheter i produksjon	912	1/A	1/A
Overleverte enheter	433	1/A	1/A
Per 31. desember 2024			
(beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling	Øvrig	Sum
Driftsinntekter	2 471 400	72 189	2 543 589
Prosjektkostnad	(2 059 365)	(137)	(2 059 502)
Andre driftskostnader	(44 111)	(219 631)	(263 742)
EBITDA (løpende avregning)	367 924	(147 579)	220 345
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	367 924	(147 579)	220 345
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 290 705)	-	(2 290 705)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 718 161	-	1 718 161
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 913 657	-	1 913 657
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 434 483)	-	(1 434 483)
Leiekostnader	-	8 719	8 719
Avskrivninger	-	(9 788)	(9 788)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	72 320	-	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	346 873	(148 648)	198 225
Enheter i produksjon	829	1/A	1/A
Overleverte enheter	532	1/A	1/A
Geografisk inndeling av driftsinntekter i segment boligutvikling			
(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024	
Stor-Oslo	2 257 965	1 975 842	
Resten av Norge	454 051	494 267	
Utlend	1 494	1 291	
Sum driftsinntekter	2 713 510	2 471 400	

NOTE 5 VARELAGER (EIENDOM)

(beløp i 1 000 kroner)	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2024	559 266	108 039	2 532 149	3 199 454
Tilgang	457 673	22 069	1 158 922	1 638 664
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(388 930)	(23 461)	412 391	-
Varekostnad på overleverte enheter	(92 768)	(781)	(1 486 779)	(1 580 327)
Regnskapsført verdi 31. desember 2024	535 241	105 866	2 616 683	3 257 790
Tilgang	644 009	17 576	2 650 073	3 311 658
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(775 739)	(26 335)	802 074	-
Varekostnad på overleverte enheter	-	-	(1 767 334)	(1 767 334)
Regnskapsført verdi 31. desember 2025	403 511	97 107	4 301 496	4 802 114

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Råtomt	500 618	641 107
Prosjekter under utvikling	3 977 350	2 150 152
Ferdigutviklede enheter	324 146	466 531
Sum varelager	4 802 114	3 257 790

Kapitaliseringsseter benyttet ved beregning av låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 5,9 prosent til 8,1 prosent i 2025. Tilsvarende satser i 2024 var fra 6,3 prosent til 8,5 prosent.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Det ble aktivert NOK 17,6 millioner i tomtelånsrenter i 2025, mot NOK 22,1 millioner i 2024. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte prosjektkostnader i tabellen. For 2025 ble det aktivert NOK 147,9 millioner i byggelånsrenter, mot NOK 71,1 millioner i 2024.

Verdivurdering av eiendommer

Tomter inngår i varelageret og vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

På forespørsel fra konsernet har det blitt utført en ekstern verdivurdering av konsernets eiendommer per 31. desember 2025. Selskapets ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene som er relevante for verdivurderingen, herunder størrelsen på den enkelte eiendom, geografisk plassering, nåværende regulering, utviklingspotensialet og tidspunkt for salg. Den eksterne verdivurderingen indikerer en merverdi på NOK 178 millioner (263) utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivningsbehov med utgangspunkt i ekstern verdivurdering. Dersom denne viser verdi som er nær eller lavere enn bokført verdi så gjøres det en vurdering av lønnsomheten i prosjektkalkylen. En rekke faktorer, herunder endringer i markedsforhold inngår i vurderingen. Konsernet har ikke foretatt noen nedskrivninger knyttet til eiendommer som inngikk i varelageret i 2025 og 2024.

Se note 16 for varelager (eiendom) pantsatt som sikkerhet for lån fra finansinstitusjoner.

Kjøpsforpliktelser tomter

Konsernet har de seneste årene inngått en rekke avtaler om fremtidige kjøp av tomter gjennom kjøpsforpliktelser og opsjoner. Disse er ikke reflektert i regnskapet da bokføring først skjer ved overtagelse. Avtalene gjelder for perioden 2026 til ca. 2035 og forpliktelsene forventes å gi mellom ca. 4 050 og 5 050 enheter (netto), hvorav i overkant av 75 prosent har beliggenhet i Stor-Oslo-området. I forbindelse med Urban Property-transaksjonen ble enkelte av kjøpsavtalene overført til Urban Property. Disse er omtalt som portefølje C i [Note 26](#) og utgjør om lag 30 prosent av antall enheter i kjøpsforpliktelsene.

Forfallsprofil for konsernets tomtekjøpsforpliktelser	1-5 år		5-10 år		Mer enn 10 år	
	Intervall		Intervall		Intervall	
Estimert antall enheter (netto)	1 800	1 950	1 100	1 800	1 150	1 300

Tidspunkt for forfall er høyst usikkert da dette i stor grad er avhengig av reguleringsprosesser som konsernet ikke kontrollerer, følgelig kan forfall skje både tidligere eller senere enn estimert. Konsernet har vurdert om det er behov for å avsette for tap på noen av kontraktene ved årsslutt 2025. Det er ikke identifisert noen tapskontrakter i 2025.

I tillegg til inngåtte kjøpsforpliktelser har konsernet tomtetildelinger "markanvisning" i Sverige som forventes å gi ca. 1 200 enheter (netto).

NOTE 6 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Lønnskostnader	(130 860)	(118 764)
Arbeidsgiveravgift	(19 729)	(27 929)
Pensjonskostnader	(7 107)	(8 174)
Andre personalkostnader	(9 771)	(13 259)
Lønnskostnader aktivert på varelager	20 784	19 067
Sum lønns- og personalkostnader	(146 684)	(149 060)
Gjennomsnittlig antall ansatte	83	85

Spesifikasjon av pensjonskostnader

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(6 120)	(6 414)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	-	(740)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(987)	(1 020)
Netto pensjonskostnader	(7 107)	(8 174)

Per 31. desember 2025 var 82 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. 65 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også [Note 3](#) i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 5 prosent av lønn mellom 0 og 7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 10,5 prosent mellom 7,1 og 12 G.

NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2025	2024
Drift og vedlikehold		(27 186)	(23 006)
Rådgivningskostnader		(23 425)	(24 140)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(39 862)	(35 103)
Tap på fordringer	<u>11</u>	(280)	(44)
Øvrige driftskostnader		(17 853)	(23 671)
Sum andre driftskostnader		(108 606)	(105 964)

Øvrige driftskostnader inkluderer utgifter til drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag AS med konsernselskaper på totalt NOK 4,5 millioner (1,6) i 2025. Det henvises til [Note 23](#) transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

NOTE 8 FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2025	2024
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		26 124	25 366
Agjo		2	-
Andre finansinntekter		120	77
Sum finansinntekter		26 246	25 443
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(24 888)	(36 296)
Årets aktiverte renter tomtelån	<u>5</u>	17 576	22 069
Sum rentekostnader		(7 312)	(14 227)
Disagio		(61)	(7)
Andre finanskostnader		(5 979)	(238)
Sum finanskostnader		(13 352)	(14 472)
Netto finansposter		12 894	10 971

NOTE 9 GOODWILL

(beløp i 1 000 kroner)	Goodwill
Anskaffelseskost 31.12.2023	383 376
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.2024	383 376
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.2025	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2024	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2025	383 376

Nedskrivningstest goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet tester goodwill med ubegrenset levetid for nedskrivning årlig, eller oftere dersom det foreligger eksterne eller interne indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Eventuelle andre immaterielle eiendeler testes for verdifall dersom det har inntrådt forhold i løpet av perioden som indikerer verdifall. Konsernet hadde ingen andre immaterielle eiendeler ved utgangen av 2025.

Goodwill som har oppstått som følge av virksomhetssammenslutninger i 2011 er tilordnet individuelle kontantgenererende enheter som følger:

Goodwill	2025
Boligutvikling	383 376
Øvrig	-
Sum	383 376

Goodwill	2024
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

Kontantgenererende enheter er inndelt i Boligutvikling og Øvrig. Dette følger av segmentrapporteringen, se note 4. Goodwill under Øvrig-segmentet er knyttet til Selvaag Eiendomsoppgjør AS, som tidligere var en del av Meglerhuset Selvaag.

Basert på en ekstern verdivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 178 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er knyttet til kontantgenererende enhet Boligutvikling. Konsernet forventer at merverdiene i dagens tomtebank vil bli realisert gjennom utvikling av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.

Konsernet har foretatt en nedskrivningsvurdering av goodwill basert på en modell hvor man estimerer fremtidige kontantstrømmer fra boligutviklingsprosjekter. De estimerte kontantstrømmene neddiskonteres til dagens kroneverdi ved hjelp av en risikoveiet diskonteringsrente. Det er benyttet en diskonteringsrente på 8,0 prosent (7,8). Fremtidige kontantstrømmer er estimert basert på forventede kontantstrømmer fra pågående prosjekter, fremtidige prosjekter som baserer seg på tomter i selskapets tomtebank og fremtidige prosjekter hvor det kreves investeringer i nye tomter. Det er lagt til grunn en vekst på 2 prosent årlig. Forventede utbetalinger knyttet til investeringer i tomter og administrasjonskostnader er hensyntatt i beregningen. De mest kritiske forutsetningene i beregning av bruksverdien er vurdert som salgsvolum og diskonteringsrente, samt lønnsomhet i prosjektene. Nedskrivningsvurderingen viser tilstrekkelige merverdier utover bokførte verdier, slik at rimelige fall i de kritiske forutsetningene ikke vil utløse et nedskrivningsbehov for regnskapsført goodwill. Ingen realistiske endringer i forutsetningene gir indikasjon på nedskrivning i 2025.

NOTE 10 VARIGE DRIFTSMIDLER OG LEIEAVTALER

(beløp i 1 000 kroner)	Serviceeiendom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Sum varige driftsmidler (A)	Bruksretteiendeler leieavtaler (B)	Sum (A+B)
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 003	4 630	34 069	42 702	53 800	96 502
Tilganger 2024	-	-	4 414	4 414	29 124	33 538
Avganger 2024	(4 003)	-	-	(4 003)	-	(4 003)
Omregningsdifferanser	-	-	186	186	-	186
Anskaffelseskost 31.12.2024	-	4 630	38 669	43 299	82 924	126 223
Tilganger 2025	-	-	2 430	2 430	-	2 430
Avganger 2025	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	10	10	-	10
Anskaffelseskost 31.12.2025	-	4 630	41 109	45 739	82 924	128 663
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-	(4 630)	(28 305)	(32 935)	(43 505)	(76 440)
Avskrivninger 2024	-	-	(2 330)	(2 330)	(7 458)	(9 788)
Avganger 2024	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	(180)	(180)	-	(180)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	-	(4 630)	(30 815)	(35 445)	(50 963)	(86 408)
Avskrivninger 2025	-	-	(2 566)	(2 566)	(4 182)	(6 748)
Avganger 2025	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	(4)	(4)	-	(4)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	-	(4 630)	(33 385)	(38 015)	(55 145)	(93 160)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2024	-	-	7 854	7 854	31 961	39 815
Netto regnskapsført verdi 31.12.2025	-	-	7 724	7 724	27 779	35 503
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år	-	1-9 år	-
Amortiseringsmetode	Avskrives ikke	Lineært	Lineært	-	Lineært	-

Konsernet som leietaker

Bruksretteiendeler

Konsernets leide eiendeler består hovedsakelig av kontorlokaler. Bruksretteiendeler knyttet til disse er presentert i tabellen over. Konsernet har besluttet å ikke innregne leieavtaler der den underliggende eiendelen har lav verdi. Leiebetalinger knyttet til eiendeler med lav verdi kostnadsføres når de inntreffer. Flere av avtalene inneholder en rettighet til forlengelse som kan utøves i løpet av avtalens siste periode. Ved inngåelse av en avtale vurderer konsernet om rettigheten til forlengelse med rimelig sikkerhet vil utøves.

Leieforpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Sum per 1. januar	31 874	10 930
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	-	29 124
Avganger	(2)	-
Nedbetalinger	(3 056)	(8 180)
Sum per 31. desember	28 816	31 874

Spesifikasjon av leieforpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Kortsiktige leieforpliktelser	3 282	3 059
Langsiktige leieforpliktelser	25 534	28 815
Sum leieforpliktelser	28 816	31 874

Forfallsprofil for leieforpliktelser (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
< 1 år	5 272	5 246
2-3 år	9 363	10 265
4-5 år	9 138	8 872
> 5 år	14 760	19 397
Sum nominelle leieforpliktelser per 31. desember	38 533	43 779

Leieforpliktelser inkluderer ikke eiendeler med lav verdi.

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Selgerkreditter	-	-
Balansførte opsjønspremier Urban Property	626 618	504 155
Andre lån og fordringer	71 363	57 058
Sum andre anleggsmidler	697 981	561 213

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Kundefordringer	108 759	62 411
Andre fordringer	10 962	14 154
Andre kortsiktige finansielle fordringer	10 962	14 154
Forsukksbetalte kostnader	4 957	6 387
Sum andre kortsiktige fordringer	15 919	20 541

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av kundefordringer ved periodeslutt	2025	2024
Ikke forfalt	97 089	55 596
Forfalt dag 1-100	11 379	5 453
Forfalt > 100 dager	2 450	3 004
Brutto kundefordringer	110 918	64 053
Tapsavsetninger	1 642	1 642
Netto kundefordringer	109 276	62 411

Tap på fordringer	2025	2024
Endring i tapsavsetning	-	(579)
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	280	535
Tap på fordringer i resultatregnskapet	280	(44)

Tap på fordringer har historisk sett vært minimale. Det er ingen nye avsetninger for tap på fordringer i 2025 da forventet kredittap er ubetydelig.

NOTE 12 TILLEGGSINFORMASJON TIL OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Kontanter og kontantekvivalenter

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Bundet bankkonto	97	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	254 741	382 941
Total	254 838	383 649

Rente inn- og utbetalinger

Utbetaling av byggelånsrenter er klassifisert som finansielle aktiviteter. Øvrige inn- og utbetalinger av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Det er normalt store forskjeller mellom periodens kostnadsførte renter (før aktiveringer) og betalte renter som følge av at renter på byggelån legges til hovedstol og først betales når byggelånet innfris. Totale utbetalinger var NOK 117,5 millioner i 2025 og NOK 104,7 millioner i 2024. Innbetaling av renter var NOK 12,8 millioner i 2025 og NOK 13,4 millioner i 2024. Deler av de utbetalte rentene har blitt balanseført som del av konsernets varelager, se [Note 5](#) for nærmere spesifikasjon. Øvrige renter inngår i endringer øvrige arbeidskapitaleiendeler og arbeidskapitalgjeld.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Langsiktig rentebærende gjeld	1 098 070	935 433
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 208 463	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	729 504	504 450
Kontanter og kontantekvivalenter	(254 838)	(383 649)
Netto rentebærende gjeld	2 781 199	1 229 464
Brutto gjeld - flytende rente	3 036 037	1 613 113
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(254 838)	(383 649)
Netto rentebærende gjeld	2 781 199	1 229 464

Gjeld fra finansieringsaktiviteter ¹

(beløp i 1 000 kroner)	
Rentebærende gjeld per 31. desember 2023	1 410 212
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	1 842 093
Nedbetaling av gjeld	(1 728 562)
Tilgang	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²	89 370
Rentebærende gjeld per 31. desember 2024	1 613 113
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	3 068 417
Nedbetaling av gjeld	(1 837 541)
Tilgang	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²	192 048
Rentebærende gjeld per 31. desember 2025	3 036 037

1) Inkluderer ikke leieforpliktelser.

2) Netto effekt på NOK 192,0 millioner skyldes forskjell mellom påløpte og betalte renter (89,4).

Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak

Konsernet har utbetalt NOK 54,5 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak i 2025, mot NOK 46,5 millioner i 2024. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak utgjorde NOK 41,3 millioner (53,8).

NOTE 13 EGENKAPITAL OG AKSJONÆRFORHOLD

Innskutt egenkapital

(beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2023	93 640 412	187 282	1 394 857	700 629	2 282 768
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(672 000)	(1 344)	-	-	(1 344)
Salg av aksjer til ansatte	796 935	1 594	-	-	1 594
Egenkapital per 31. desember 2024	93 765 347	187 532	1 394 857	700 629	2 283 018
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(800 000)	(1 600)	-	-	(1 600)
Salg av aksjer til ansatte	728 837	1 458	-	-	1 458
Egenkapital per 31. desember 2025	93 694 184	187 390	1 394 857	700 629	2 282 876

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2025 var NOK 187,4 millioner (fratrukket egne aksjer), og består av 93 694 184 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2024 var aksjekapitalen NOK 187,5 millioner, og besto av 93 765 347 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2025 skyldes salg av aksjer til ansatte i forbindelse med årlig aksjeprogram og kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte.

Selskapet eier 71 504 egne aksjer per 31. desember 2025 (341 egne aksjer per 31. desember 2024).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 100. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2026. Fullmakten foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2027.

Videre har styret i Selvaag Bolig ASA fullmakt fra generalforsamlingen til å forhøye aksjekapitalen, i en eller flere omganger, med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes ved utstedelse av vederlagsaksjer under insentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2026. Aksjeeieres fortrinnsrett til tegning av aksjer kan settes til side. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierandeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2026 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2027.

Andre egenkapitalreserver

Andre reserver i oppstillingen av endringer i egenkapital består av konsernets andel av transaksjoner med eiere i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper.

Ikke-kontrollerende interesser

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel i %		Andel av resultat etter skatt		Regnskapsført verdi per	
	12/31/2025	12/31/2024	2025	2024	2025	2024
Nestun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	41	42	7 922	7 881

Eierstruktur

Per 31. desember 2025 hadde konsernet 6 595 aksjonærer, hvorav 151 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2024 hadde konsernet 6 879 aksjonærer, hvorav 186 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2025 var som følger:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	4 980 572	5,3 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 706 726	2,9 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
Sverre Malvik	759 852	0,8 %
Øystein Klungland	759 852	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
MATTISHOLMEN AS	578 939	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co.	486 006	0,5 %
Christopher Brunvoll	446 634	0,5 %
SKEIE ALPHA INVEST AS	430 000	0,5 %
KBC Bank NV *	386 569	0,4 %
VARDE NORGE AS	383 395	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 194 979	81,3 %
Øvrige aksjonærer	17 570 709	18,7 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

* For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: <http://sboasa.no>

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2024 var som følger:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 443 837	3,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 096 726	3,3 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Sverre Malvik	677 403	0,7 %
Øystein Klungland	677 403	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	492 551	0,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	399 628	0,4 %
KBC Bank NV *	387 922	0,4 %
Christopher Brunvoll	387 791	0,4 %
VARDE NORGE AS	350 000	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 987 504	81,0 %
Øvrige aksjonærer	17 778 184	19,0 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

* For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: <http://sboasa.no>

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2025 og 2024. Se egen godtgjørelsesrapport publisert på selskapets hjemmeside [Selvaag Bolig ASA](#) for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer.

NOTE 14 RESULTAT PER AKSJE

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2025 og 2024.

Resultat per aksje	2025	2024
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1 000 kroner	132 955	176 914
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 744 740	93 644 322
Resultat per aksje i kroner	1,42	1,90
Utvannet resultat per aksje i kroner	1,42	1,90

NOTE 15 UTBYTTE

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et ordinært utbytte på NOK 1,0 per aksje for 2025, totalt NOK 93,8 millioner. Dette tilsvarer 70 prosent av resultat etter skatt. For 2024 ble det utbetalt ordinært utbytte på NOK 117,2 millioner, tilsvarende NOK 1,25 per aksje. Dette utgjorde 66 prosent av resultat etter skatt. Utbyttet for 2025 skal godkjennes av generalforsamlingen 30. april 2026 og er ikke bokført i konsernregnskapet. Det henvises til tabellen nedenfor for spesifisering av beløp.

Utbetalt utbytte beregnes ved å ta utgangspunkt i totalt antall aksjer på 93 765 688. Deretter må det trekkes fra for utbytte på egne aksjer eid av Selvaag Bolig ASA på vedtakstidspunktet.

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Foreslått utbytte for 2. halvår 1)			Totalt for 2025
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	-	-	-	1,00	93 765 688	93 766	93 766
Fratrekk utbytte på egne aksjer	-	-	-	-	-	-	-
Netto utbytte	-	-	-	-	-	93 766	93 766

1) Beløpet er beregnet brutto, da antall egne aksjer på vedtakstidspunktet, 30. april 2026, ikke er kjent per 31. desember 2025.

Utbetalt ordinært utbytte i 2025 var NOK 117,2 millioner. Dette besto av NOK 117,2 millioner for 2. halvår 2024. Det ble ikke utbetalt utbytte for 1. halvår 2025.

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Utbytte for 2. halvår			Totalt for 2024
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	-	-	-	1,25	93 765 688	117 207	117 207
Fratrekk utbytte på egne aksjer	-	-	-	1,25	341	-	-
Netto utbytte	-	-	-	-	-	117 207	117 207

Utbetalt ordinært utbytte i 2024 var NOK 93,6 millioner. Dette besto av NOK 93,6 millioner for 2. halvår 2023. Det ble ikke utbetalt utbytte for 1. halvår 2024.

NOTE 16 RENTEBÆRENDE GJELD

Spesifisering av rentebærende gjeld		2025	2024
(beløp i 1 000 kroner)			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Banklån		1 098 070	935 433
Obligasjonslån		-	-
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost		1 098 070	935 433
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Banklån		1 208 463	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter		729 504	504 450
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost		1 937 967	677 680
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost		3 036 037	1 613 113

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property og 4) byggelån.

Per 31. desember 2025 hadde konsernet ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomtelån var på NOK 33 millioner, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property utgjorde NOK 730 millioner og byggelån var på NOK 2 273 millioner.

Selskap (beløp i NOK 1000)	Låneinstrument	Långivere	År 2025	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	12/31/2027
Selvaag Bolig ASA m/døtre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/ selgerkreditt	Urban Property	729 505	Ikke spesifisert
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	17 000	6/30/2027
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	16 000	9/30/2028
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	235 371	3/30/2027
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Byggelån	DNB	305 690	12/31/2027
Selvaag Bolig Landås	Byggelån	DNB	454 758	9/30/2027
Selvaag Bolig Lørenskog	Byggelån	DNB	272 699	12/31/2026
Selvaag Bolig Ballerud AS	Byggelån	Nordea	778 954	12/31/2026
Lervig Brygge AS	Byggelån	DNB	7 721	3/31/2026
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Byggelån	Nordea	149 069	9/30/2026
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	69 270	6/30/2027
Sum rentebærende gjeld	-	-	3 036 037	-

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2025 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 8,0 prosent og byggelån 6,2 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån, og selgerkreditter til Urban Property, følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Selskap (beløp i NOK 1000)	Låneinstrument	Långivere	År 2024	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	12/31/2027
Selvaag Bolig ASA m/døtre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/ selgerkreditt	Urban Property	504 450	Ikke spesifisert
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	18 000	6/30/2027
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	16 000	12/31/2025
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Byggelån	Nordea	54 164	6/30/2026
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	332 572	3/30/2027
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	7 984	3/25/2025
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Byggelån	DNB	222 722	12/31/2027
Selvaag Bolig Landås	Byggelån	DNB	1 915	9/30/2027
Selvaag Bolig Lørenskog	Byggelån	DNB	769	12/31/2026
Selvaag Bolig Ballerud AS	Byggelån	Nordea	124 085	12/31/2026
Lervig Brygge AS	Byggelån	DNB	225 193	3/31/2026
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	105 259	12/31/2025
Sum rentebærende gjeld	-	-	1 613 113	-

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2024 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 8,4 prosent og byggelån 6,7 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån, og selgerkreditter til Urban Property, følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Rentebærende gjeld

Forfallsplan for rentebærende gjeld:

	2025	2024
Tilbakebetales i løpet av 2025	-	677 680
Tilbakebetales i løpet av 2026	1 937 967	585 902
Tilbakebetales i løpet av 2027	1 082 070	349 531
Tilbakebetales i løpet av 2028	16 000	-
Tilbakebetales i løpet av 2029 eller senere	-	-
Sum	3 036 037	1 613 113

Sikrede lån	2025	2024
Banklån - finansinstitusjoner	2 306 533	1 108 663
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter ¹⁾	729 504	504 450

1) Knyttet til samarbeidsavtale med Urban Property. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29.

Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2025	2024
Varelager	4 802 114	2 859 882

Spesifikasjon av kortsiktig rentebærende gjeld

Tabellen nedenfor inkluderer gjeld som forfaller innen 12 måneder etter rapporteringsperioden avsluttes:

	2025	2024
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	7 721	51 971
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	1 930 247	625 709
Sum	1 937 967	677 680

NOTE 17 LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Leverandørgjeld	161 948	132 500
Påløpte kostnader	366 980	206 313
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	366 980	206 313
Forskuddsbetalinger fra kunder (kontraktforpliktelser)	36 834	36 892
Annen kortsiktig gjeld	95 153	109 495
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	498 967	352 700

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld forfaller til betaling i løpet av tre måneder.

NOTE 18 KAPITALFORVALTNING OG FINANSIELL RISIKOSTYRING

18.1 Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: Markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede aktiviteter for risikostyring søker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater.

Administrerende direktør og ledergruppen identifiserer og vurderer finansiell risiko på løpende basis.

(a) Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Konsernet har enkelte investeringer i utenlandske virksomheter der netto eiendeler er utsatt for valutarisiko ved omregning, men i begrenset grad. Prosjekter utenfor Norge finansieres i lokal valuta gjennom datterselskaper.

(ii) Prisisiko

Konsernet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er konsernet hovedsakelig eksponert i Norge. I tillegg har konsernet fremtidige prosjekter i Sverige. Konsernet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for hvert prosjekt vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Konsernets prisisiko er redusert ettersom boliger tilsvarende 60 prosent av total salgsverdi i et prosjekt, som hovedregel, er solgt før byggestart. Konsernet er ikke eksponert for prisisiko i finansielle instrumenter.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Prosjekter spenner ofte over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(iii) Renterisiko

Konsernets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer konsernet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. I tillegg har konsernet opsjonsavtaler med Urban Property som er eksponert for rentesvingninger, se note 26. Konsernet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se [RENTEBÆRENDE GJELD](#) for detaljer om konsernets lån.

(b) Kredittisiko

Kredittisiko styres på konsernnivå. Konsernet er eksponert for motpartsrisiko når konsernets selskaper inngår avtaler om salg av bolig. Kredittisiko oppstår også fra utestående fordringer, som for eksempel lån til tilknyttede selskaper.

Kredittisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom oppgjør finner sted gjennom profesjonelle oppgjørsmeglere. Normalt kreves NOK 100 000 i forskuddsbetaling og dokumentasjon på finansiering fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er konsernets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

Konsernets maksimale eksponering for kredittrisiko omfatter klassene "Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler" og "Kontanter og kontantekvivalenter». Se [18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser](#) for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2025 og 2024.

(c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Konsernet har inngått en rekke forpliktelser til å kjøpe tomter i fremtiden som vil påvirke likviditeten på tidspunktet hvor forpliktelsene forfaller, se også [Note 5](#) varelager. Likviditetsrisiko knyttet til tomtekjøp håndteres gjennom samarbeid med Urban Property (se [Note 26](#)), langsiktige bankforbindelser, kredittfasiliteter, tilgjengelige likviditetsreserver og tett oppfølging av reguleringsprosessene.

Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2025	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Rentebærende forpliktelser								
Banklån *)	16	2 496 009	1 243 453	1 252 557	-	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	788 558	788 558	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		3 284 567	2 032 011	1 252 557	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2025	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Ikke-rentebærende forpliktelser								
Leverandørgjeld	17	161 948	161 948	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	95 153	95 153	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	601 365	-	601 365	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		858 466	257 101	601 365	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte opsjonspremier.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelse (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelse

Forfallsprofil for konsernets forpliktelse (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2024	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Rentebærende forpliktelse								
Banklån *)	16	1 226 775	201 778	1 024 997	-	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	547 177	547 177	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelse		1 773 951	748 955	1 024 997	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Ikke-rentebærende forpliktelse

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2024	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Ikke-rentebærende forpliktelse								
Leverandørgjeld	17	132 500	132 500	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	109 495	109 495	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	456 496	-	456 496	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelse		698 491	241 995	456 496	-	-	-	-

18.2 Risikostyring av kapital

Konsernets mål for kapitalforvaltningen er å sikre konsernselskapenes muligheter for fortsatt drift, og samtidig sikre avkastning for aksjonærene og godtgjørelse til andre interessenter, og opprettholde en optimal kapitalstruktur. Dette gjøres ved å opprettholde en trygg likviditet gjennom året og en robust egenkapital.

For å oppnå denne målsetningen fokuserer konsernet på lønnsomheten til de ulike prosjektene. Som hovedregel kreves det dekningsgrad på minimum 10 prosent og minimum 60 prosent salgsgard i prosjektene før byggestart. Ved utgangen av året var EBITDA-margin i pågående prosjekter 15,0 prosent (14,9), se [Note 4](#) segmentinformasjon for mer informasjon. 60 prosent av enhetene under bygging ved årsskiftet var solgt (61).

Konsernets egenkapitalgrad (egenkapital i prosent av totalbalanse) skal ikke være under 30 prosent. Ved utgangen av året var denne 35,4 prosent (46,4)

For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Avtalene inneholder finansielle covenants, se note 29. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. Pågående prosjekter finansieres i hovedsak gjennom byggelån som forfaller når prosjektet er ferdigstilt.

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

Alle finansielle eiendeler og gjeld i konsernet er bokført til amortisert kost.

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2025	2024
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		193 214	173 614
Andre langsiktige fordringer	11	71 363	57 058
Kundefordringer		108 759	62 411
Andre fordringer	11	10 962	14 154
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		384 298	307 237
Kontanter og kontantekvivalenter			
Kontanter og kontantekvivalenter		254 838	383 649
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	513 052	456 496
Leverandørgjeld		161 948	132 500
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	366 980	206 313
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		1 041 980	795 309
Rentebærende forpliktelser			
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 098 070	935 433
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	1 937 967	677 680
Sum rentebærende forpliktelser		3 036 037	1 613 113

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

År 2025

	50	100	150
Justering i rentenivået i basispunkter			
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(11 623)	(23 246)	(34 869)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 623)	(23 246)	(34 869)

År 2024

	50	100	150
Justering i rentenivået i basispunkter			
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(7 558)	(15 117)	(22 675)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(7 558)	(15 117)	(22 675)

Tabellene ovenfor viser hvor sensitiv konsernet er for en reduksjon eller økning i rentenivået med henholdsvis 50, 100 og 150 basispunkter. Beregningene er basert på gjennomsnittlig rente for året. Effektene er beregnet på et før skatt-grunnlag og basert på gjennomsnittlig utestående beløp i perioden. Effekter på resultat og egenkapital forventes å være tilnærmet lik effekt på kontantstrøm etter skatt. Renter knyttet til tomtelån og byggelån aktiveres som en del varelageret og inngår i varekostnaden ved overlevering av boliger. Effekter i resultatet som følge av renteendringer vil derfor treffe på forskjellige tidspunkt avhengig av når boligene overleveres.

Valutarisiko

Konsernet er i begrenset grad eksponert for valutarisiko. Per 31. desember 2024 og 2025 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5 prosent gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Prinsipper for estimering av virkelig verdi

Bokført verdi av eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost anses å være tilnærmet lik virkelig verdi.

NOTE 19 SKATT

Spesifikasjon av inntektsskatt

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Betalbar skatt	(877)	(19 823)
Endring i utsatt skatt	(5 726)	(12 417)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(6 603)	(32 240)

Konsernets virksomhet er i hovedsak knyttet til Norge med kun ubetydelige beløp som registrert i andre land. En fordeling av skattekostnaden mellom land anses dermed ikke nødvendig.

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:	2025	2024
Resultat før skattekostnad	139 599	209 196
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	(30 712)	(46 023)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	5 674	9 096
Realisering av latent skatt og ikke-fradragsberettigede kostnader	(6 747)	(11 708)
Andre ikke skattepliktige inntekter	9 908	485
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	15 274	15 910
Skattekostnad	(6 603)	(32 240)
Effektiv skattesats *)	4,7 %	15,4 %

*) Resultatandeler fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter bokført etter egenkapitalmetoden påvirker den effektive skattesatsen. Resultat før skatt inneholder både Selvaag Bolig ASAs og ikke-kontrollerende interessers andel av resultatet i deltagerlignede selskaper. Ikke-kontrollerende interessers andel av resultat i deltagerlignede selskaper behandles derfor som en permanent forskjell i konsernets skatteberegning. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter som ikke er deltagerlignede selskaper er innregnet på etter skatt basis og påvirker derfor ikke konsernets skatt, se [Note 24](#)

Utsatt skatt per 31. Desember

Utsatt skatt per 31. desember (beløp i 1 000 kroner)	2025		2024	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	442	-	4 009
Varelager (eiendom)	-	134 564	-	108 216
Fordringer	-	182	-	130
Kortsiktig gjeld	6 131	-	6 956	-
Langsiktig gjeld	18 814	-	19 061	-
Skattemessig underskudd til fremføring	18 064	-	2 594	-
Sum midlertidige forskjeller	43 009	135 188	28 611	112 355
Ikke regnskapsført utsatt skatt	(938)	-	-913	-
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	(91 241)	-	(82 831)	-

Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen i den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes. Det er ingen utløpsdato på fremførbare underskudd.

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(82 831)	(73 476)
Oppkjøp av datterselskaper	(3 136)	676
Avgang av datterselskaper	452	2 387
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	(5 726)	(12 418)
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(91 241)	(82 831)

Selvaag Bolig ASA har i tidligere år kjøpt selskaper med utviklingstomter. Disse selskapene hadde ingen virksomhet utover å eie en tomt, og kjøpene er derfor innregnet som kjøp av enkelteieendeler. Ved kjøp av enkelteieendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref. IAS 12.22 c. Tomtene i porteføljen som dette gjelder har en bokført verdi på NOK 40 millioner (95) per 31. desember 2025 og målt med nominell skattesats på 22 prosent knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 4 millioner som ikke er innregnet i balansen (7).

NOTE 20 AVSETNINGER

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Avsetning forpliktelse bygging av parkeringsplasser	62 296	60 365
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	62 296	60 365

Avsetning for forpliktelser til bygging av garasjeplasser utgjør NOK 62 millioner og er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasjeplasser til disposisjon. På nåværende tidspunkt er forpliktelsene oppfylt gjennom midlertidig parkering. Videre utbygging av områdene avgjør når de midlertidige parkeringsplassene fjernes og utløser bygging av permanente garasjeplasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasjeforpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

Utvikling i perioden:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Per 1. januar	60 365	70 215
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	1 931	(9 850)
Benyttede beløp	-	-
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
Per 31. desember	62 296	60 365

NOTE 21 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG GARANTIER

Konsernet er underlagt følgende betingede forpliktelser på grunn av eierinteresser i datterselskaper og tilknyttede selskaper:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	57 616	73 624
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	6 600	6 600
Sum betingede forpliktelser	64 216	80 224

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 822,1 millioner i 2025 og NOK 567,4 millioner i 2024. Selvskyldnergarantiene er knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA som tilleggssikkerhet for selgerkreditt på tomtkjøp fra Urban Property, kjøp av tomt i Sverige og tomtelån. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherre garantier overfor totalentreprenører. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

I henhold til Bustadoppføringsloven har Selvaag Bolig ASA et garantiansvar på 5 år i etterkant av overleveringer. Siden selskapet primært inngår avtaler om totalentrepriser, dekkes dette garantiansvaret i praksis av entreprenørene, og i ytterste konsekvens av entreprenørs forsikringssselskap. Historisk har Selvaag Bolig kun utført helt marginalt garantiarbeid selv. Som følge av dette er det ikke innregnet noen garantiforpliktelse i balansen. En slik forpliktelse ville uansett hatt en tilsvarende rettighet overfor utførende entreprenør.

NOTE 22 GODTGJØRELSE OG HONORARER TIL LEDELSEN, STYRET OG REVISORER

Godtgjørelsen til ledelsen og styret:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Lønn, bonus og annen godtgjørelse	29 335	29 980
Aksjekjøpsprogram	5 721	5 515
Pensjon	527	606
Sum godtgjørelse til ledelsen og styret	35 584	36 102

For detaljert godtgjørelse til ledende personer vises det til egen godtgjørelsesrapport for 2025 publisert på selskapets hjemmeside [Selvaag Bolig ASA](#). Selskapet har etablerte retningslinjer for godtgjørelse til ledende personer som ble godkjent av selskapets generalforsamling 26. april 2023.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 848	1 606
Lovpålagt revisjon til datterselskap	552	1 478
Andre attestasjonstjenester	454	594
Andre tjenester utenfor revisjon	-	-
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	2 854	3 678

NOTE 23 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Mellomværende og transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, er eliminert ved konsolidering og fremgår ikke av denne noten. Selvaag AS eier 53,5 prosent av aksjene i Selvaag Bolig. Kjøp og salg av tjenester med Selvaag AS og deres nærstående parter gjøres etter forretningsmessige avtalevilkår. Dette er hovedsakelig husleie, lønntjenester og bruk av merkevare, samt kjøp av tomter fra Urban Property (UP). Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter er oppgitt nedenfor.

Det har vært transaksjoner med følgende nærstående selskaper i løpet av året:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Salg av varer og tjenester		
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	40 623	38 984
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap) ¹⁾	44 377	274 607
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag AS (morselskap)	(543)	(543)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(7 682)	(7 290)
<i>Finansinntekt</i>		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
<i>Opsjonspremier og renter på selgerkreditter mot Urban Property (Se note 26 for nærmere beskrivelse)</i>		
Betalt opsjonspremier portefølje B	(15 033)	(20 152)
Betalt opsjonspremier portefølje C	(109 250)	-
Påløpt og aktivert opsjonspremie portefølje C	(109 731)	(213 662)
Betalt transaksjonshonorar	(3 173)	(2 394)
Påløpt renter på selgerkreditter	(44 155)	(14 078)

Utestående mellomværende per 31. desember var følgende:

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
<i>Fordringer</i>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	550	348
<i>Gjeld</i>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(1 948)	(2 006)
Tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter Urban Property	(729 504)	(504 450)

Andre nærstående transaksjoner

¹⁾Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner. I løpet av 2025 kjøpte selskapet fem tomter fra UP for totalt NOK 684,3 millioner. Videre solgte Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til UP for NOK 44,4 millioner. I 2024 overleverte Selvaag Bolig en hel blokk på 71 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et daværende heleid datterselskap av Selvaag AS. Salget genererte en omsetning på NOK 274 millioner. I løpet av 2025 ble det inngått en ny opsjonsavtale med UP, knyttet til en eiendom i Nordre Follo kommune.

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 149 millioner.

NOTE 24 INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE FORETAK

Selskap / beløp i 1 000 kroner	Forretningskontor		Eier-/stemmeandel	
		År for oppkjøp	2025	2024
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesårilan AB)	Sverige	2011	50%	50%
Kaldnes Brygge AS	Norge	2016	50%	50%
Kaldnes Boligutvikling AS ¹⁾	Norge	2012	25%	25%
Sandnes Eiendom Invest AS	Norge	2013	50%	50%
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS ²⁾	Norge	2013	0%	50%
Tiedemannsfabrikken AS	Norge	2014	50%	50%
Sinsenveien Utvikling AS	Norge	2015	50%	50%
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Norge	2017	50%	50%
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Norge	2017	50%	50%
Heimdal Stasjonsby AS	Norge	2017	50%	50%
Kanalveien Utvikling AS	Norge	2019	50%	50%
Verftsbyen Bolig AS	Norge	2019	50%	50%
Kanalveien 51-53 AS	Norge	2020	50%	50%
Rabekkgata 4-6 AS	Norge	2025	50%	-
Sandsliåsen 40 Utvikling AS	Norge	2025	50%	-
Glassverket Boligutvikling AS	Norge	2025	50%	-

¹⁾ Selskapet er deleid av Kaldnes Brygge AS.

²⁾ Selskapet ble solgt til Urban Property i 2025.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2025:

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.25	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat/ totalresultat ¹⁾	Utbytte/ utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.25
<i>Felleskontrollerte foretak</i>							
Kaldnes Brygge AS	50%	86 010	-	1 667	-	-	87 677
Sandnes Eiendom Invest AS	50%	67 790	-	(8 202)	-	-	59 588
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesårålan AB)	50%	1 829	-	-	-	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50%	23 162	(44 388)	21 229	-	(3)	0
Tiedemannsfabrikken AS	50%	791	-	1 260	-	-	2 051
Sinsenveien Utvikling AS	50%	62 839	-	61 981	(62 500)	-	62 320
Sandsliåsen 40 Utvikling AS ²⁾	50%	-	15	(19)	-	4	-
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS ²⁾	50%	-	-	(3 849)	-	3 849	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS ²⁾	50%	-	-	(46)	-	46	-
Heimdal Stasjonsby AS	50%	5 317	-	(245)	-	-	5 072
Kanalveien Utvikling AS ²⁾	50%	0	-	(3 174)	-	3 174	0
Kanalveien 51-53 AS ²⁾	50%	-	-	(1 030)	-	1 030	-
Rabekkgata 4-6 AS ³⁾	50%	-	65 643	31	-	13	65 687
Glassverket Boligutvikling AS	50%	-	15	8	-	-	23
Verftsbyen Bolig AS	50%	28 839	-	(182)	-	-	28 657
Sum		276 578	21 285	69 429	(62 500)	8 113	312 905

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

³⁾ Forskjell mellom tilgang investering og kontantstrømoppstillingen skyldes selgerkreditt på NOK 55,6 millioner.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2024:

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.24	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat/ totalresultat ¹⁾	Utbytte/ utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.24
<i>Felleskontrollerte foretak</i>							
Kaldnes Brygge AS	50%	97 521	-	13 489	(25 000)	-	86 010
Sandnes Eiendom Invest AS	50%	75 726	-	(7 936)	-	-	67 790
Tangen pluss AS	50%	68	(71)	3	-	-	-
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesårålan AB)	50%	1 829	-	-	-	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50%	23 079	-	83	-	-	23 162
Tiedemannsfabrikken AS	50%	762	-	29	-	-	791
Smedplassen Prosjekt AS	50%	254	(233)	(21)	-	-	-
Sinsenveien Utvikling AS ²⁾	50%	-	-	72 644	-	(9 806)	62 839
Sandsliåsen 46 Utbygging AS ²⁾	50%	-	-	(258)	-	258	-
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS ²⁾	50%	-	-	3 813	-	(3 813)	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS ²⁾	50%	-	-	(6 573)	-	6 573	-
Heimdal Stasjonsby AS	50%	6 110	-	(793)	-	-	5 317
Kanalveien Utvikling AS	50%	755	-	(1 218)	-	463	0
Kanalveien 51-53 AS ²⁾	50%	-	-	(900)	-	900	-
Verftsbyen Bolig AS	50%	23 881	5 000	(42)	-	-	28 839
Sum		229 985	4 696	72 320	(25 000)	(5 424)	276 578

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

Konsernets datterselskaper har per 31. desember ytet NOK 193,2 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (173,6)

Oppsummert finansiell informasjon (100%) for tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak per 31. Desember

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Totale eiendeler	1 771 274	2 087 398
Total gjeld	1 271 588	1 597 095
Netto eiendeler	499 686	490 303
Totale driftsinntekter	1 406 834	2 253 568
Totalt resultat for året	138 858	144 640

NOTE 25 TILLEGGSINFORMASJON INNTEKTER

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Salgsinntekter - overleverte boliger ¹⁾	2 002 368	1 661 261
Salgsinntekter - annen eiendom	-	234 114
Øvrige inntekter ²⁾	84 280	75 669
Sum driftsinntekter	2 086 648	1 971 044

¹⁾ Av salgsinntekter fra overleverte boliger i 2025 utgjorde andel fra Stor-Oslo om lag 75 prosent (79) og andel fra resten av Norge utgjorde om lag 25 prosent (21). Det var ingen overleverte boliger i utlandet i 2025 og 2024.

²⁾ Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie, prosjektledelse og serviceinntekter, se spesifikasjon nedenfor.

Øvrige inntekter

(beløp i 1 000 kroner)	2025	2024
Leieinntekter	7 071	5 752
Prosjektledelse og serviceinntekter	74 684	69 447
Andre driftsinntekter	2 525	470
Sum øvrige inntekter	84 280	75 669

Leieinntektene i 2025 og 2024 besto i hovedsak av korttidsutleie.

Inntekter fra prosjektledelse gjelder tjenester som faktureres deleide selskaper. Serviceinntekter gjelder i hovedsak tjenester fakturert privatpersoner i Pluss-prosjekter.

Konsernet hadde 912 enheter under bygging ved utgangen av året (829), hvorav Stor-Oslo utgjorde 78 prosent (82). Samlet salgsverdi av enhetene under bygging var på NOK 6 574 millioner (6 134), hvorav solgte enheter utgjorde NOK 3 763 millioner (3 447). 60 prosent av antall enheter under bygging var solgt (61). De solgte enhetene overleveres hovedsakelig i 2026 og 2027.

NOTE 26 SAMARBEID MED URBAN PROPERTY

Fra og med 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

UP er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner og samarbeidsavtalen innebærer blant annet:

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.

- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75 prosent). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29.

Portefølje B

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i 2025 betalt og aktivert opsjonspremier for NOK 15,0 millioner (20,2) i portefølje B. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.

Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler også fremtidige tomtekjøp, hvor UP vil være den formelle avtalepart mot tomteeier. Etter at UP har ervervet tomtene, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomtene tilbake til nærmere avtalte vilkår.

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstilling av det aktuelle prosjektet. Fra 1.januar 2025 er 50 prosent av opsjonspremie i portefølje C løpende betalbar. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler (anleggsmidler) og annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i 2025 avsatt for NOK 109,7 millioner (213,7) i opsjonspremier for portefølje C, samt betalt og aktivert NOK 100,3 millioner (0,0). Ved utgangen av 2025 er det akkumulert avsatt for NOK 519,4 millioner (498,3).

SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert opsjonspremie fra kjøpstidspunktet, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.

I løpet av 2025 kjøpte selskapet fem tomter fra UP for totalt NOK 684,3 millioner. Videre solgte Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til UP for NOK 44,4 millioner. I 2024 kjøpte selskapet seks tomter fra UP for totalt NOK 498,4 millioner. Det ble ikke solgt noen tomter til UP i 2024. SBO nedbetalte i 2025 totalt NOK 102,8 millioner på selgerkreditter til UP (92,2). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 729,5 millioner ved utgangen av året (504,5). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (230,3) og NOK 545,1 millioner selgerkreditter (274,2).

NOTE 27 PROPORSJONAL KONSOLIDERING TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE ENHETER – PROFORMAINFORMASJON

Selvaag Bolig gjennomfører flere av boligprosjektene som samarbeidsprosjekter med andre partnere, ofte i 50/50-samarbeid. I resultatoppstillingen etter IFRS behandles dette etter egenkapitalmetoden hvor Selvaag Boligs andel av resultat etter skatt vises på resultatlinjen Andel av resultat fra TS/FKV. Selvaag Bolig erfarer at andelen samarbeidsprosjekter er økende og i den sammenheng er det relevant å gi informasjon om hvordan resultatoppstillingen hadde vært dersom man hadde konsolidert inn eierandelen i samarbeidsprosjekter.

I tabellen under er resultatoppstillingen etter IFRS omarbeidet hvor tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er proporsjonalt konsolidert etter Selvaag Bolig sin eierandel i samarbeidsprosjekter.

(beløp i 1 000 kroner)	2025			2024		
	IFRS	Justering andel TS/ FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/ FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	2 002 368	693 164	2 695 532	1 895 375	1 118 134	3 013 509
Øvrige inntekter	84 280	10 254	94 534	75 669	8 650	84 319
Sum driftsinntekter	2 086 648	703 417	2 790 065	1 971 044	1 126 784	3 097 828
Prosjektkostnader	(1 767 334)	(580 147)	(2 347 481)	(1 580 327)	(970 533)	(2 550 860)
Lønns- og personalkostnader	(146 684)	(1 031)	(147 715)	(149 060)	(999)	(150 059)
Avskrivninger	(6 748)	(4 607)	(11 355)	(9 788)	(4 440)	(14 228)
Andre driftskostnader	(108 606)	(20 121)	(128 727)	(105 964)	(23 576)	(129 540)
Sum driftskostnader	(2 029 372)	(605 905)	(2 635 277)	(1 845 139)	(999 547)	(2 844 686)
Andel av resultat fra TS/FKV	69 429	(69 429)	-	72 320	(72 320)	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	126 705	28 083	154 788	198 225	54 918	253 143
Finansinntekter	26 246	1 296	27 542	25 443	2 470	27 913
Finanskostnader	(13 352)	(14 387)	(27 739)	(14 472)	(30 781)	(45 253)
Netto finanskostnader	12 894	(13 091)	(197)	10 971	(28 311)	(17 340)
Resultat før skatt	139 599	14 993	154 592	209 196	26 607	235 803
Skattekostnad	(6 603)	(14 993)	(21 596)	(32 240)	(26 607)	(58 847)
Resultat etter skatt	132 996	-	132 996	176 956	-	176 956

Alle tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak er etablert for å utvikle boligprosjekter. Den finansielle informasjonen vises derfor samlet.

NOTE 28 KLIMARISIKO

Klimarisiko består av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk risiko er knyttet til økt ekstremvær og økosystemendringer. Overgangsrisiko er knyttet til endringer i reguleringer, teknologi og markedsituasjon i forbindelse med overgangen til et lavutslippssamfunn.

I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig en vurdering av potensiell klimarelatert risiko og muligheter, samt selskapets styring av disse basert på retningslinjer fra the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vurderingen konkluderte med at eiendomssektoren som helhet har en vesentlig eksponering for både fysisk risiko og overgangsrisiko.

På nåværende tidspunkt har ikke identifiserte klimarisikoer påvirket selskapets måling av eiendeler og gjeld.

Fysisk klimarisiko

Etttersom Selvaag Bolig utvikler boliger og næringslokaler som overtas av kjøper ved ferdigstillelse, er fysisk klimarisiko spesielt viktig for valg av tomt. I alle prosjekter blir klimarisiko kartlagt i alle gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen avdekker forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Elementer som kartlegges følger temaveileder for samfunnsikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB). Tiltak iverksettes ved behov gjennom prosjektets faser for å redusere risiko for forsinkelser, kostnadsøkninger og fremtidige skader, både under bygging og etter ferdigstillelse.

Overgangsrisiko

Selvaag Bolig opplever økte krav om transparens, ikke-finansiell rapportering og klimakrav, spesielt fra finansielle interessenter og myndigheter. Selskapet har gjennom sin virksomhet påvirkning på klima og miljø, spesielt klimagassutslipp fra byggeprosjektene. Selvaag Bolig har derfor utarbeidet klimagassregnskap de siste fem årene, og jobber med tiltak for å redusere sine utslipp. Overgangsrisiko har foreløpig ikke hatt vesentlig finansiell påvirkning på selskapet, men det er usikkert hvordan dette vil påvirke selskapet fremover. Det kan ikke utelukkes at det vil påvirke selskapet finansielt gjennom for eksempel økte byggekostnader, kostnader for kompensierende tiltak, økte finanskostnader og økte salgspriser på selskapets produkter. Selvaag Bolig jobber systematisk med tiltak som kombinerer reduserte klimagassutslipp og kostnadseffektivitet, og følger utviklingen i regelverk og marked tett. Selskapet vurderer løpende hvordan nye krav og forventninger kan påvirke lønnsomhet og konkurransevne, og følger opp med relevante tiltak.

NOTE 29 FINANSIELLE COVENANTS

Samarbeidsavtalen med Urban Property, omtalt i note 26, inneholder følgende finansielle covenants:

1. Egenkapital > NOK 1 800 millioner
2. Gjeldsgrad < 40 prosent. Gjeldsgrad er definert som: $\text{Nettogjeld} / (\text{Nettogjeld} + \text{Egenkapital})$
3. $\text{Nettogjeld} / \text{resultat før avskrivninger og skatt etter NGAAP rullerende 12 måneder} < 3$
4. Maksimalt 2,5 års akkumulert, ikke betalt opsjonspremie. Denne består av tre elementer multiplisert med hverandre: (Laveste av markedsverdi eller kjøpspris av tomtene i UP) X (årlig opsjonspremie på 3 måneders NIBOR + 375 basispunkter) X (2,5 år)
5. Selvaag Bolig skal ha minimum 500 boliger i produksjon, beregnet som et snitt over siste 12 mnd. For samarbeidsprosjekter innarbeides SBOs andel av prosjektet
6. SBO skal ha minimum 60 prosent salgsgrad på antall boliger i produksjon
7. Utestående selgerkreditt skal maks utgjøre 50 prosent av egenkapital i SBO og SBO skal ha tilgjengelig fri likviditet, inkl. tilgjengelige trekkfasiliteter, til å dekke 10 prosent av utestående selgerkreditter.

I beregningen av nettogjeld i covenant nr.2 skal byggelån og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie og selgerkreditt inkluderes i beregningen.

I beregningen av nettogjeld i covenant nr.3 skal byggelån, selgerkreditt, lån på ferdigstilte enheter og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie inkluderes i beregningen.

Ved brudd på finansielle covenants skal UP godkjenne utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig frem til covenants igjen er overholdt. Etter 3 måneder brudd øker opsjonspremien med 25 punkter frem til covenants igjen er overholdt. Ved brudd på covenants faller ikke selskapets kjøp av egne aksjer til aksjekjøpsprogram for ansatte inn under bestemmelsen om godkjenning av utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Per 31. desember 2025 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

- Egenkapitalandel skal utgjøre minimum 25 prosent
- Gjennomsnittlig salgsgrad for boliger i produksjon skal minimum utgjøre 60 prosent. Ved verdi mellom 60 og 65 prosent skal långiver godkjenne trekk på fasiliteten og marginen økes med 50 basispunkter

Selvaag Bolig har ikke vært i brudd med covenants i 2025 eller 2024.

NOTE 30 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.

REGNSKAP: MORSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekter	<u>1,11</u>	85 110	82 096
Leieinntekter		392	520
Annen driftsinntekt		0	393
Sum driftsinntekter		85 502	83 009
Varekostnader		-2 711	-6
Lønnskostnader m.m.	<u>2,3</u>	-149 150	-153 478
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	<u>6</u>	-412	-550
Annen driftskostnad	<u>2,11</u>	-49 364	-52 458
Sum driftskostnader		-201 637	-206 492
Driftsresultat		-116 135	-123 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		53 653	61 600
Annen renteinntekt	<u>11</u>	20 484	16 469
Annen finansinntekt	<u>4</u>	295 716	332 847
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-49 199	-49 300
Annen rentekostnad		-6 659	-7 697
Annen finanskostnad	<u>4</u>	-73 566	-120 139
Øvrige gevinster (-tap), netto		21 655	2 592
Resultat av finansposter		262 084	236 372
Resultat før skattekostnad		145 949	112 889
Skattekostnad på ordinært resultat	<u>5</u>	-31 903	-48 236
Ordinært resultat		114 046	64 653
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		114 046	64 653
Overføringer			
Foreslått utbytte		93 766	117 207
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		20 280	-52 554
Sum overføringer		114 046	64 653

BALANSE

PER 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			-
Immaterielle eiendeler			-
Utsatt skattefordel	<u>5</u>	783	866
Sum immaterielle eiendeler		783	866
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	<u>6</u>	3 476	3 476
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	<u>6</u>	813	1 225
Sum varige driftsmidler		4 289	4 701
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	<u>7</u>	1 565 810	1 473 298
Investeringer i tilknyttet selskap	<u>7</u>	152 890	110 239
Investering i andre aksjer		0	-
Andre fordringer	<u>8,9,10</u>	1 098 940	1 027 228
Sum finansielle anleggsmidler		2 817 640	2 610 765
Sum anleggsmidler		2 822 712	2 616 332
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	<u>8,9,10</u> <u>11</u>	17 933	6 033
Andre fordringer på selskap i samme konsern	<u>10</u>	233 392	308 007
Andre fordringer		5 675	10 555
Sum fordringer		257 000	324 595
Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>12</u>	715	155 500
Sum omløpsmidler		257 715	480 095
Sum eiendeler		3 080 427	3 096 427

BALANSE (FORTS.)

PER 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	187 531	187 531
Egne aksjer	14	-156	-14
Overkursfond	14	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	14	397 776	381 153
Sum innskutt egenkapital		1 980 629	1 964 148
Sum egenkapital		1 980 629	1 964 148
Gjeld			
Avsetning for forpliktelse			
Pensjonsforpliktelse	3	2 315	2 086
Sum avsetning for forpliktelse		2 315	2 086
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	807 102	810 619
Sum annen langsiktig gjeld		807 102	810 619
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10,11	5 426	4 511
Betalbar skatt	5	0	19 167
Skyldig offentlige avgifter		18 128	17 820
Utbytte	14	93 766	117 207
Gjeld til selskap i samme konsern	10	144 634	131 695
Annen kortsiktig gjeld		28 427	29 174
Sum kortsiktig gjeld		290 381	319 574
Sum gjeld		1 099 798	1 132 279
Sum egenkapital og gjeld		3 080 427	3 096 427

Wrepit PDF: Avoid Page Break Between

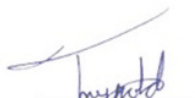
Oslo, 18. mars 2026



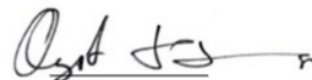
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Petra Krüger
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Andrea Utne Tveiter
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Ordinært resultat før skattekostnad		145 949	112 889
Nedskrivning anleggsmidler		68 770	-
Periodens betalte skatt		-19 167	-62 798
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	6	412	550
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		-	1 200
Endring i kundefordringer		-11 900	7 724
Endring i leverandørgjeld		915	-1 582
Endring i andre tidsavgrensningsposter*)		-230 423	-187 544
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-45 444	-129 561
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-	-907
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		44 388	200
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-58 198	-25 343
Innbetalinger ved avgang andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		41 305	53 819
Utbetalinger ved tilgang andre investeringer og lånefordringer		-185 328	-92 220
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-157 833	-64 451
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger av konsernbidrag fra datterselskaper		308 007	452 851
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-131 695	-55 451
Utbetalinger av utbytte		-117 207	-93 640
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	14	-27 807	-23 036
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		17 194	18 157
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		48 492	298 881
Netto kontantstrøm for perioden		-154 785	104 869
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		155 500	50 631
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		715	155 500

*) Endring i andre tidsavgrensningsposter består i hovedsak av nedskrivning av investeringer i datterselskaper og intellektuelt konsernbidrag som ikke har kontanteffekt.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

Ved utbygging av boliger i egenregi benytter selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektfortjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt.

Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

Når prosjektet er ferdig, overføres kostpris på usolgte boliger til varelager, og dermed reduseres driftsinntekter og varekostnader med usolgte boligers kostpris. Dette kan i enkelte situasjoner ved prosjektets avslutning gi lav eller negativ driftsinntekt/varekostnad i selskapets årsregnskap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrukket transaksjonskostnader. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjeller mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdi innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetoden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjeld i minst 12 måneder etter utløpet av rapporteringsperioden.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Regnskapsføring av pensjoner skjer i samsvar med Norsk RegnskapsStandard "Pensjonskostnader".

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres. AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsebasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Lille Løren Park, Oslo

NOTER

NOTE 1 SALGSINTEKTER

Salgsinntekter består av:	2025	2024
Prosjektledelse og forretningsførsel	57 474	48 643
Andre salgsinntekter	27 636	33 453
Sum	85 110	82 096

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

NOTE 2 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

Lønnskostnad	2025	2024
Lønn	118 662	118 767
Arbeidsgiveravgift	17 967	21 199
Pensjon	5 771	5 802
Andre personalkostnader	6 750	7 710
Sum	149 150	153 478

Gjennomsnittlig antall ansatte	2025	2024
	57	56

	Lønn	Bonus	Aksjekjøpsprogram	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til adm. dir - Sverre Molvik	4 280	3 979	1 850	127	259	10 495

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber mer enn 50 prosent stilling og et aksjekjøpsprogram for ledende ansatte, som omtalt i punkt 3 i avsnitt for eierstyring og selskapsledelse. Det er i 2025 gitt rabatt til ansatte ved kjøp av aksjer på TNOK 6 702 (TNOK 7 153 i 2024). Rabatten inngår i lønnskostnaden.

For godtgjørelser til andre ledende ansatte og aksjer eiet av ledelsen og styremedlemmer vises det til lederlønsrapporten til Selvaag Bolig ASA, publisert på konsernets hjemmesider.

Det er utbetalt TNOK 2 817 i styrehonorar i 2025.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2025	2024
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 848	1 606
Andre attestasjonstjenester	218	325
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	2 066	1 931

NOTE 3 PENSJONER

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Innskuddspensjon

Selvaag Bolig ASA har en innskuddsordning for alle ansatte.

AFP-pensjon

Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som totalt omfatter 65 ansatte. Den nye AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011, er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

AFP-forpliktelsen etter den gamle ordningen var balanseført som gjeld, og ble inntektsført i 2010, med unntak for den forpliktelsen som knytter seg til forventet utbetaling på underdekningen i den gamle AFP-ordningen.

Andre usikrede ordninger

Selskapet har også andre usikrede ordninger der forpliktelsen årlig blir beregnet og bokført.

Pensjonskostnader	2025	2024
Pensjonskostnad - IBP/UFP	4 784	4 782
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	987	1 020
Netto pensjonskostnader	5 771	5 802

Pensjonsforpliktelser	2025	2024
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	2 315	2 086
Sum netto pensjonsforpliktelser	2 315	2 086

Økonomiske forutsetninger	2025	2024
Antall personer udekkede ordninger	1	1
Diskonteringsrente	4,00%	3,90%
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	4,00%	4,00%
G-regulering	3,75%	3,75%
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00%	50,00%

NOTE 4 ANNEN FINANSINNTÉKT OG -KOSTNAD

Annen finanskostnad består av:	2025	2024
Nedskrivninger	300	1 200
Valuta	61	7
Nedskrivning på aksjer i datter	68 470	118 862
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	4 735	69
Sum	73 566	120 139

Andre finansinntekter på MNOK 295,7 (MNOK 332,8) består av konsernbidrag fra datterselskaper på MNOK 233,2 (MNOK 307,8) og utbytte fra felleskontrollerte selskaper på MNOK 62,5 (MNOK 25).

NOTE 5 SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2025	2024
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-2 304	-2 677
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-2 315	-2 086
Regnskapsmessig avsetninger	1 059	825
Netto midlertidige forskjeller	-3 559	-3 938
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 559	-3 938
22 % utsatt skatt	-783	-866
Utsatt skatt/ -skattefordel i balansen	-783	-866

Utsatt skattefordel er i sin helhet oppført i balansen fordi det etter selskapets vurdering er sannsynlig at posisjonen kan utnyttes mot fremtidige overskudd.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2025	2024
Resultat før skattekostnad	145 949	112 889
Permanente forskjeller	-937	106 366
Grunnlag for årets skattekostnad	145 012	219 255
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-379	-439
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	144 634	218 816
Posteringer direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Avgitt konsernbidrag	-144 634	-131 695
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	87 121

Fordeling av skattekostnaden	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	-	19 166
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-	-
Effekt avgitt konsernbidrag	31 819	28 973
Skattekostnad før endring utsatt skatt	31 819	48 139
Endring i utsatt skatt	84	97
Skattekostnad	31 903	48 236

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	31 819	48 140
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-31 819	-28 973
Betalbar skatt i balansen	-	19 167

Avstemming skattekostnad	2025	2024
22 % av resultatet før skatt	32 109	24 836
Permanente forskjeller (22 %)	-206	23 400
Sum	31 903	48 236

Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2025	2024
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01	-866	-963
Endring utsatt skatt	83	97
Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12	-783	-866

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 476	23 096	26 572
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 476	23 096	26 572
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	22 283	22 283
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	3 476	813	4 289
Årets avskrivninger	-	412	412

Tomter avskrives ikke.

Driftsløsøre, inventar etc. avskrives lineært over 3-5 år.

Selskapet leier kontorlokaler i Silurveien 2 som ikke balanseføres. Leieavtalen løper til 31.12.2033 og kan forlenges for ytterligere 5 år. Årlig leiebeløp er MNOK 3,8 ekskl mva, og indeksreguleres årlig med SSBs konsumprisindeks.

NOTE 7 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100%	152 429	2 641	189 469
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Bergen	100%	34 756	-1 980	40 722
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100%	12 109	-567	49 964
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	100%	1 435	-563	3 964
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100%	16 430	-349	16 300
Selvaag Bolig Vestby AS	Oslo	100%	3 059	-41	2 992
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100%	1 416	-1 802	1 415
Selvaag Bolig Lilleaker AS	Oslo	100%	5 172	-1 222	21 864
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100%	21 433	-5 657	150 053
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100%	35 338	29 924	38 613
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100%	26 896	-682	31 058
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100%	1 684	21 125	4 000
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100%	14 050	1 427	15 000
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100%	7 866	-629	71 586
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100%	40 864	3 093	40 500
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100%	235 028	-19 314	300 000
Selvaag Pluss Eiendom KS ¹⁾	Oslo	67%	245 360	8 760	201 526
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100%	48 309	-3 037	60 295
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100%	1 000	-33	1 000
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100%	443	-31	440
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100%	11 586	-5 553	44 980
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100%	2 560	102	2 500
Selvaag Bolig Sandslihaugen 30 AS	Oslo	100%	5 499	-508	6 665
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100%	6 281	-47	8 268
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100%	28 626	1 512	22 259
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100%	8 068	368	7 680
Vestparken AS	Oslo	100%	12 783	386	12 168
Skårer Bolig AS	Oslo	100%	96 167	35 674	15 216
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100%	-155	1 601	68 590
Selvaag Bolig Skjalstadskogen AS	Oslo	100%	10 127,80	-13,53	5 605
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100%	486,73	-556,38	485
Selvaag Bolig Rådhusåsen AS	Oslo	100%	1 423,84	-187,77	506
Selvaag Bolig Mellomåsen AS	Oslo	100%	6 741,07	-477,90	7 218
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100%	2 059,03	-6,55	1 961
Selvaag Bostad AB	Stockholm	100%	97 550	-4 881	120 950
Balanseført verdi 31.12.					1 565 810

¹⁾ Selskapet er eier 66,7 % av morselskapet og 33,3 % av datterselskap

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50%	3 844	3 230	100
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50%	124	123 866	25
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50%	9 363	-489	4 600
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50%	-28 138	-92	5 016
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Trondheim	50%	3 017	-3 772	25
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50%	50 122	4 857	46 000
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50%	-10 684	-6 348	1 436
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50%	-6 827	-2 061	15
Rabekkgata 4-6 AS	Oslo	50%	56 018	62	65 643
Sandsliåsen 40 Utvikling AS	Bergen	50%	-8	-38	15
Glassverket Boligutvikling AS	Oslo	50%	45	15	15
Verftsbyen Bolig AS	Oslo	50%	42 745	-138	30 000
Balanseført verdi 31.12.					152 890

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel
Aase Gaard AS	Stavanger	100%
Nordic Residential SL	Spania	100%
Jaasund AS	Stavanger	100%
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100%
Lervig Brygge AS	Stavanger	100%
Nestun Pluss Komplementar AS	Oslo	75%
Nestun Pluss KS	Oslo	75%
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Palllassen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100%
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100%
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100%
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100%
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100%
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Bjerke Næring AS	Oslo	100%
Selvaag Bostad Entreprenad AB	Stockholm	100%
Selvaag Bostad Holding AB	Stockholm	100%

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

Kundefordringer	2025	2024
Kundefordringer til pålydende	17 933	6 033
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-
Kundefordringer i balansen	17 933	6 033
Langsiktig gjeld med forfall over 5 år	2025	2024
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	751 459	810 619
Sum	751 459	810 619
Forfallsplan for langsiktig gjeld:		
Tilbakebetales i løpet av 2026	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2027	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2028	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2029	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2030 eller senere	751 459	810 619
Sum	751 459	810 619
Gjeld sikret ved pant	2025	2024
Gjeld	-	-
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Aksjer i datterselskap	153 006	139 533

NOTE 9 FORDRING PÅ TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAP

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2025	2024	2025	2024
Kaldnes Brygge AS	9	-	-	-
Dockside Næring AS	14	-	-	-
Sinsenveien Utvikling AS	2 612	3 504	-	-
Sandsliåsen 40 Utvikling AS	-	-	2 305	-
Rabekkgata 4-6 AS	-	-	1 602	-
Heimdal Stasjonsby AS	10	-	-	13 250
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	-278	-	35 660	26 976
Fornebu Sentrum Utvikling AS	17	-	140 220	111 110
Sandnes Eiendom Holding AS	-	-	16 275	15 252
Elveparken Sandnes AS	103	103	-	-
Glassverket Boligutvikling AS	-	-	2 027	-
Verftsbyen Bolig AS	76	1	-	-
Kanalveien 51-53 AS	-	-	21 786	15 524
Kanalveien Utvikling AS	8 643	-	1 011	11 070
Sum	11 207	3 608	220 885	193 182

NOTE 10 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Selskap i samme konsern	6 051	1 978	233 314	308 007
Sum	6 051	1 978	233 314	308 007

Fordringer med forfall senere enn 1 år	2025	2024
Selskap i samme konsern	869 862	821 753
Sum	869 862	821 753

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld			
	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Selskap i samme konsern	-	-	144 634	131 695
Sum	-	-	144 634	131 695

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	2025	2024
Selskap i samme konsern	751 459	810 619
Sum	751 459	810 619

NOTE 11 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Salg av varer og tjenester	2025	2024
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	39 780	38 114
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	554	607
Kjøp av varer og tjenester	2025	2024
Selvaag AS (morselskap)	543	543
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	7 682	7 290
Finansinntekt	2025	2024
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	14 552	13 706

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2025	2024
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	550	348
Gjeld	2025	2024
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	2 356	2 006

Varer og tjenester til nærstående parter er solgt til samme priser og vilkår som benyttes ovenfor ekstern tredjepart. Administrative tjenester kjøpes fra morselskapet til markedspris. Videre solgte selskapet sin andel av et deleid selskap i Ski til Urban Property Eier AS for MNOK 44,4.

Detaljer om transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og andre nærstående parter er oppgitt ovenfor. Mellomværende og transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, fremgår ikke av denne noten.

NOTE 12 BUNDNE MIDLER

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31. desember 2025.

NOTE 13 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

20 største aksjonærer pr 31.12.2025	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB	4 980 572	5,3 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 706 726	2,9 %
The Northern Trust Comp, London Br	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
Sverre Malvik	759 852	0,8 %
Øystein Klungland	759 852	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 331	0,7 %
MATTISHOLMEN AS	578 939	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co.	486 006	0,5 %
Christopher Brunvoll	446 634	0,5 %
SKEIE ALPHA INVEST AS	430 000	0,5 %
KBC Bank NV	386 569	0,4 %
VARDE NORGE AS	383 395	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 194 979	81,3 %
Øvrige aksjonærer	17 570 709	18,7 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*1 For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no/>

Aksjekapitalen på NOK 187 531 376 består av 93 765 688 aksjer à NOK 2,00.

Selskapet eier 71 504 egne aksjer per 31. desember 2025 (341 egne aksjer per 31. desember 2024). Disse har en pålydende verdi på TNOK 143 (TNOK 1 i 2024). For bakgrunn av erverv av egne aksjer, se omtale av aksjekjøpsprogram og aksjespareprogram i punkt 3 i avsnitt for eierstyring og selskapsledelse. For endring i beholdning egne aksjer, se note 13 Egenkapital og aksjonærforhold i konsernregnskapet.

NOTE 14 EGENKAPITAL

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-14	1 395 478	381 153	1 964 148
Kjøp av egne aksjer	-	-1 600	-	-26 207	-27 807
Salg av egne aksjer	-	1 458	-	22 549	24 007
Årets resultat	-	-	-	114 046	114 046
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-93 766	-93 766
Egenkapital 31.12.	187 531	-156	1 395 478	397 776	1 980 629

NOTE 15 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG GARANTIER

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekksgaranti	7 000
Selvskyldnergaranti	822 126
Byggherregaranti	324 276
Forskuddsgaranti ihht Bustadsoppløsningsloven § 47	64 906
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppløsningsloven § 12	865 393
Andre garantier	47 818
Sum	2 131 518

NOTE 16 STORE ENKELTRANSAKSJONER

Selskapet kjøpte i 2025 50% av Rabekkgata 4-6 AS til MNOK 65,6. Videre solgte selskapet sin andel av det deleide selskap Kirkeveien Utbyggingsselskap AS i Ski til Urban Property Eier AS for MNOK 44,4.

ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2025 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

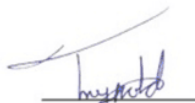
Oslo, 18. mars 2026



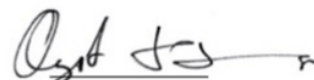
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Petra Krüger
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Andrea Utne Tveiter
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør



Terrasskvarteret Pluss, Stockholm

Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

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 selskapet og konsernet 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) som gjelder for revisjon av regnskaper til foretak av allmenn interesse, 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.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært revisor for Selvaag Bolig ASA sammenhengende i 18 år fra valget på generalforsamlingen den 11. april 2008 for regnskapsåret 2008, med gjenvalg på generalforsamlingen den 26. april 2022.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2025. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Virksomheten har i hovedsak vært uendret sammenlignet med fjoråret. Det har ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning. *Verdi av varelager* og *verdi av balanseførte opsjonspremier* har samme karakteristika og risikoer i år som i fjor, og har følgelig vært viktige fokusområder også i vår revisjon i 2025.

Sentrale forhold ved revisjonen

Verdi av varelager

Per 31. desember 2025 består konsernets varelager i hovedsak av råtomter, prosjekter under utvikling, og usolgte, ferdigutviklede boligenheter. Varelageret måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Vi fokuserte revisjonen på verdien av råtomter og usolgte, ferdigutviklede enheter fordi fastsettelse av netto realisasjonsverdi innebærer at ledelsen utøver skjønn, samt at beholdningen av råtomter og usolgte, ferdigutviklede enheter utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen.

Verdi på råtomter

Ledelsen gjør årlig en vurdering av netto realisasjonsverdi gjennom å innhente verdivurdering utført av ekstern verdsetter. Verdsetter foretar en fastsettelse av verdi som reflekterer prisen som antas å kunne oppnås ved salg av tomten i markedet på måletidspunktet, noe som er avhengig av en rekke forutsetninger som geografisk plassering, nåværende regulering, utviklingspotensialet og tidspunkt for salg.

Dersom verdivurderingen fremstår å være nær eller lavere enn anskaffelseskost, vurderes det å være en indikator på at netto realisasjonsverdi kan være lavere enn anskaffelseskost. Ledelsen beregner i så tilfelle netto realisasjonsverdi ved å utarbeide en prosjektkalkyle for det planlagte utbyggingsprosjektet, og som viser hvilken lønnsomhet prosjektet forventes å generere. Sentrale forutsetninger ved fastsettelse av prosjektkalkylen er estimerte salgsinntekter og estimerte prosjektkostnader.

Utarbeidelse av prosjektkalkylen innebærer anvendelse av skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker derfor netto realisasjonsverdi på råtomter og dermed potensielt resultatregnskapet direkte.

Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivning av råtomter i 2025.

Verdi på usolgte, ferdigutviklede boligenheter

Ledelsen gjør årlig en vurdering av om netto realisasjonsverdi er lavere enn anskaffelseskost, hvilket i så fall vil innebære behov for nedskrivning av vurderte boligenheter.

Ledelsens beregning av netto realisasjonsverdi består av estimert salgspris i markedet med fradrag for estimerte salgs- og markeds-kostnader. Fastsettelse av estimert salgspris er avhengig av forutsetninger som for eksempel tidligere salg i samme prosjekt, antall usolgte enheter, forventninger til markeds- og prisutvikling, samt risikoavsetninger knyttet til usolgte enheter.

Fastsettelse av estimert salgspris krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker derfor

Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

Vi har opparbeidet oss en forståelse av ledelsens prinsipper for regnskapsføring, og vurdert egnetheten til ledelsens prosesser og interne kontroller knyttet til verdsettelse av varelager.

Verdi på råtomter

For å ta stilling til ledelsens fastsettelse av netto realisasjonsverdi på råtomter, har vi innhentet ekstern verdsetters verdivurderinger, herunder de forutsetninger som ligger til grunn. Vi har også innhentet og vurdert ledelsens kommunikasjon med ekstern verdsetter for å ta stilling til om verdsetter fikk et uholdt mandat fra ledelsen. Videre har vi tatt stilling til ekstern verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere om de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder i verdsettelsene. Vi har også innhentet bekreftelse fra ekstern verdsetter om at metode for verdsettelse ikke er endret.

Dersom ekstern verdsetters vurdering viser en estimert verdi på råtomt nær eller under anskaffelseskostnad, har vi innhentet og vurdert ledelsens fastsettelse av prosjektlønnsomhet for det planlagte utbyggingsprosjektet. Dette innebærer å gjennomgå og vurdere ledelsens prosjektkalkyle for det planlagte boligprosjektet. Vi har utfordret ledelsen på deres anvendelse av skjønn. Vi har da særlig vektlagt sentrale forutsetninger til grunn for prosjektkalkylen som estimert salgspris og estimerte prosjektkostnader. Vi testet blant annet forutsetningene gjennom sammenligning mot relevante, realiserte prosjekter.

Vi har vurdert rimeligheten og testet påliteligheten av opplysningene beskrevet i note 3 og note 5 til konsernregnskapet og fant at disse var tilstrekkelige.

Verdi på usolgte, ferdigutviklede boligenheter

For å teste ledelsens fastsettelse av netto realisasjonsverdi på usolgte, ferdigutviklede boligenheter, har vi innhentet en fullstendig oversikt over enhetene og ledelsens vurderinger av estimert salgspris.

For å teste om netto realisasjonsverdi på usolgte, ferdigutviklede enheter er høyere enn anskaffelseskost, har vi innhentet oversikt over realiserte salgspriser på sammenlignbare og relevante enheter i samme prosjekt og eventuelt i nærområdet dersom det ikke nylig er foretatt salg i samme prosjekt. Med utgangspunkt i de observerte markedsprisene har vi beregnet et uavhengig punkttestimat for netto realisasjonsverdi. Vi sammenlignet deretter punkttestimatet mot enhetenes anskaffelseskost.

Vi har vurdert rimeligheten og testet påliteligheten av opplysningene beskrevet i note 3 og note 5 til konsernregnskapet og fant at disse var tilstrekkelige.

netto realisasjonsverdi på usolgte, ferdigstilte enheter og dermed potensielt resultatregnskapet direkte.

Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivning av usolgte, ferdigstilte boligenheter i 2025.

Ledelsens vurderinger og hvordan ledelsen har anvendt skjønn er nærmere beskrevet i note 3 til konsernregnskapet. Spesifikasjon av varelageret er oppgitt i note 5 til konsernregnskapet.

Verdi av balanseførte opsjonspremier

Selvaag Bolig ASA har en samarbeidsavtale (avtalen) med Urban Property AS («UP»). Avtalen, som er nærmere omtalt i note 26 til konsernregnskapet, innebærer at konsernet har opsjon på kjøp av tomter balanseført i UP til en forutbestemt pris. Påløpt opsjonspremie balanseføres i konsernregnskapet og klassifiseres som andre anleggsmidler inntil opsjonen eventuelt utøves. Balanseførte opsjonspremier måles til det laveste av balanseført verdi og gjenvinnbart beløp.

Vi fokuserte revisjonen på verdien av balanseførte opsjonspremier fordi fastsettelse av gjenvinnbart beløp innebærer at ledelsen utøver skjønn, samt at samlede balanseførte opsjonspremier utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen.

Når ledelsen skal verdivurdere balanseført opsjonspremie følges samme metode og fremgangsmåte som beskrevet ovenfor i avsnittet «Verdi på råtomter». Ledelsen benytter ekstern verdsetter for å fastsette virkelig verdi av tomtene som er balanseført i UP.

Ledelsen sammenligner ekstern verdivurdering mot en beregnet anskaffelseskostnad for tomten som består av avtalt kjøpspris regulert i opsjonsavtalen, tillagt påløpt balanseført opsjonspremie. Dersom ekstern verdivurdering er nær eller lavere enn beregnet anskaffelseskostnad, foreligger det en indikator på nedskrivning knyttet til balanseført påløpt opsjonspremie.

Ved tilstedeværelse av nedskrivningsindikatorer beregner ledelsen gjenvinnbart beløp gjennom en bruksverdberegning. Dette gjøres ved å beregne lønnsomheten i det planlagte utbyggingsprosjektet som de balanseførte opsjonspremiene knytter seg til. Ledelsens metode er forøvrig den samme som beskrevet i avsnittet «Verdi på råtomter».

Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivning av balanseført opsjonspremie i 2025.

Ledelsens vurderinger og hvordan ledelsen har anvendt skjønn er nærmere beskrevet i note 3 til konsernregnskapet. Spesifikasjon av balanseførte opsjonspremier er oppgitt i note 11 til konsernregnskapet.

For å ta stilling til ledelsens fastsettelse av gjenvinnbart beløp på balanseførte opsjonspremier, har vi innhentet ekstern verdsetters verdivurderinger, herunder de forutsetninger som ligger til grunn. Vi har videre foretatt de samme revisjonshandlingene rettet mot ekstern verdsetter som beskrevet i avsnittet «Verdi på råtomter»

Vi har kontrollert om beregnet anskaffelseskostnad består av beregnet kjøpspris regulert i opsjonsavtalen, tillagt påløpt opsjonspremie i balansen til konsernet knyttet til den aktuelle tomten på måletidspunktet.

Dersom den eksterne verdivurderingen indikerer at det foreligger en indikator på nedskrivning knyttet til påløpt opsjonspremie, har vi vurdert ledelsens bruksverdberegning for det planlagte utbyggingsprosjektet. Vi har også på dette området foretatt de samme revisjonshandlingene rettet mot prosjektkalkylen som beskrevet under «Verdi av råtomter».

Basert på våre revisjonshandlinger har vi kommet frem til at de forutsetningene ledelsen har lagt til grunn for verdivurdering av balanseførte opsjonspremier anses rimelige.

Vi har vurdert rimeligheten og testet påliteligheten av opplysningene beskrevet i note 3 og note 11 til konsernregnskapet og fant at disse var tilstrekkelige.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelsen om foretaksstyring.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets 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 selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om iverksatte tiltak for å eliminere trusler eller iverksatte forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn selvaagboligasa-2025-12-31-1-nb.zip i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

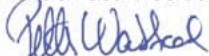
Revisors oppgaver og plikter

For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS



Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VEDLEGG: DETALJER OM ESG

OM BÆREKRAFTRAPPORTERINGEN

Bærekraftinformasjonen i denne årsrapporten inkluderer kapittelet om Bærekraft i Selvaag Bolig, detaljer i dette vedlegget, samt informasjon om bærekraft i øvrige deler av årsrapporten.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDING (VSME B1)

Rapporten fokuserer på vesentlige temaer for selskapet, følger VSME grunnmodul⁷ og selskapet har i tillegg valgt å legge til noen moduler fra VSME detaljert modul⁸ (C1, C2, C3, C4, C5 og C9). Fokus for rapporteringen er på temaer som er identifisert som vesentlige gjennom dobbelt vesentlighetsanalyse.

Rapporten er utarbeidet på konsernbasis, og inkluderer alle virksomhetsområder i Selvaag Bolig ASA med datterselskaper og tilknyttede selskaper. Dette tilsvarer områdene som er dekket av den finansielle rapporteringen.

Rapporteringen er gjort etter beste evne. Enkelte indikatorer er vanskelige å beregne og er estimert basert på tilgjengelig data.

Selvaag Bolig er børsnotert på Oslo Børs, og har NACE-sektorklassifiseringskode 68.120 *Utvikling og salg av byggeprosjekter*. For finansielle tall, se årsregnskapet.

I 2023 rapporterte Selvaag Bolig klimadata til Carbon Disclosure Project (CDP) og oppnådde score B-, som var på nivå med det målte europeiske bransjegjennomsnittet.

Datterforetak i Selvaag Bolig ASA-konsernet

Selvaag Bolig har en rekke datterselskaper i Norge. En oversikt over datterselskaper finnes tilgjengelig i Brønnøysund-registrene og via www.proff.no.

I Sverige har selskapet følgende datterselskaper:

- Selvaag Pluss Service AB
- Selvaag Bostad AB
- Selvaag Bostad Entreprenad AB
- Selvaag Bostad Holding AB
- Selvaag Bostad Holding 2 AB
- Selvaag Bostad Fastighet 1 AB
- Selvaag Bostad Fastighet 2 AB
- Selvaag Bostad Fastighet 3 AB

⁷ Efrag sustainability reporting (2024) *EFRAG Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME)*. Tilgjengelig fra <https://www.efrag.org/sites/default/files/sites/webpublishing/SiteAssets/VSME%20Basis%20for%20Conclusions.pdf> (Hentet 13.01.2026)

⁸ Regjeringen (2024) *EFRAGs standard for frivillig bærekraftsrapportering for unoterte SMB-er (VSME)*. Tilgjengelig fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/standarder-for-frivillig-barekraftsrapportering-tilgjengelig-pa-norsk/id3100519/> (Hentet 13.01.2026)

- Selvaag Bostad Fastighet 4 AB
- Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB
- Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB
- Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB

Alle svenske datterselskaper har forretningsadresse Kungsholmstorg 16 4tr, 112 21 Stockholm.

Geografisk plassering

Selvaag Bolig har hovedkontor i Oslo, i Silurveien 2. I tillegg har selskapet regionskontorer i Bergen, Tønsberg, Follo og Stockholm.

Kontorlokaler

Kontorlokaler	Adresse	Land	Eierskap
Hovedkontor	Silurveien 2, 0380 Oslo	Norge	Leid
Kontor Follo	Kveldroveien 19, 1407 Vinterbro	Norge	Leid
Kontor Tønsberg	Rambergveien 10, 3115 Tønsberg	Norge	Leid
Kontor Bergen	Inger Bang Lunds vei 12, 5059 Bergen	Norge	Leid
Kontor Stockholm	Kungsholms Torg 16, 112 21 STOCKHOLM	Sverige	Leid

Prosjekter under bygging i 2025

Prosjekt	Adresse	Land
Lille Løren Park	Sinsenveien 45-49, 0585 Oslo	Norge
Mathildetunet	Rådmann Paulsens gate, 1473 Lørenskog	Norge
Puddertoppen	Ødegårds vei, 1470 Lørenskog	Norge
Snøbyen Pluss	Ødegårds vei 48, 1470 Lørenskog	Norge
Landåstoppen	Folagrenda, 1384 Asker	Norge
Ballerud Hageby	Johs Faales vei, 1363 Høvik	Norge
Langhus 1405	Teglverksfaret 5, 1405 Langhus	Norge
Solbergskogen Pluss	Myrfarei 1, 1406 Ski	Norge
Sandsliåsen Hageby	Sandsliåsen 59, 5254 Sandsli	Norge
Sandsliåsen Park	Sandsliåsen 55, 5254 Sandsli	Norge
Solheimsvatnet Pluss	Kanalveien 48, 5068 Bergen	Norge
Kanaltunet	Lervigbrygga, 4014 Stavanger	Norge

I tillegg har selskapet en tomtebank, der de fleste tomtene ligger hos Urban Properties eller hos samarbeidspartner. Se appendix til kvartalsrapport for Q4 2025 på www.selvaagboligasa.no for mer informasjon om tomtebanken og geografisk plassering.

RUTINER, POLICYER OG FREMTIDSINITIATIVER FOR OMSTILLING TIL EN MER BÆREKRAFTIG ØKONOMI (VSME B2, C2)

Konserndirektør marked, strategi og bærekraft er øverste ansvarlige for bærekraft.

Tema	Har dere innført bærekraftsrutiner/policyer/ fremtidsinitiativer som omhandler noen av følgende bærekraftsforhold?
Klimaendringer	Ja. Se kapittelet Klima og Miljø (E)
Forurensning	Ja. Se Forurensning av luft, vann og jord (B4)
Vann og marine ressurser	Ja. Se Vann (B6)
Biologisk mangfold og økosystemer	Ja. Se Biologisk mangfold (B5)
Sirkulær økonomi	Ja. Se Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering (B7)
Egen arbeidsstyrke	Ja. Se Arbeidsstyrken (B8, B9, B10, C5, C9)
Arbeidere i verdikjeden	Ja. Se Trygge byggeplasser og Aktsomhetsvurderinger og menneskerettigheter
Berørte lokalsamfunn	Ja. Se Inkluderende nabolag
Forbrukere og sluttbrukere	Ja. Se Kundetilfredshet (KTI)
God forretningskikk	Ja. Se Forretningskikk og etikk i egen virksomhet (B11) og Forretningskikk og etikk i leverandørkjeden

Kvalitetsstyring i byggeprosjekter

Selvaag Bolig har et miljøstyringsverktøy, inkludert ESG-sjekkliste med relevante KPIer og mål. Dette skal sikre at alle relevante ESG-forhold ivaretas i prosjektutviklingen og at selskapet oppnår sine kommuniserte mål.

ESG-sjekklisten omfatter følgende temaer:

- Klima og miljø
 - Klimagassutslipp
 - Klimarisiko
 - Materialbruk
 - Tap av biologisk mangfold
 - Avfall og forurensning
 - Energieffektive bygg
- Sosiale forhold
 - Helse og sikkerhet på byggeplass
 - Sosial dumping
 - Menneskerettigheter i leverandørkjeden
- Styringsmessige forhold
 - Etikk i leverandørkjeden
 - Etikk i egen organisasjon

E: MILJØ

Energi (VSME B3)

Samlet energiforbruk i Selvaag Boligs kontorer og visningsentre er beregnet til 290 MWh. Dette omfatter strøm til kontorer, visningsentre, fellesanlegg, varme, ventilasjon og kjøling, og er beregnet med utgangspunkt i Selvaag Boligs forbruk i hovedkontoret i Silurveien 2.

Klimagassregnskap 2025 (VSME B3)

Denne rapporten viser estimerte klimagassutslipp (GHG-utslipp) fra Selvaag Boligs virksomhet. Innrapporterte mengder er omregnet til CO₂-ekvivalenter i henhold til TEK17 og standarden The Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen).

Selvaag Bolig har ikke lenger direkte utslipp (Scope 1), ettersom selskapet ikke lenger eier lokaler eller firmabiler med direkte utslipp. Selskapets utslipp i Scope 2 omfatter utslipp fra energibruk i kontorer, visningsentre og elektriske firmabiler. Utslippet er beregnet til 0,02 prosent av det totale utslippet for 2025, og er således lite vesentlig.

Klimagassregnskapet i Scope 3 omfatter estimater for alle leilighetsbygg som ble ferdigstilt i 2025. Ettersom det ferdigstilles et ulikt antall boliger hvert år, vil den totale utslippsmengden kunne variere vesentlig fra år til år. Selvaag Bolig rapporterer derfor også utslipp per bruttoareal (BTA), som bedre reflekterer selskapets innsats for å redusere klimagassutslipp.

Byggeprosjekter 2025

Klimagassregnskapene fra byggeplassene er beregnet av entreprenør og følger kravene som er fastsatt i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 17-1. Iht. forskriften skal klimagassregnskap for boligprosjekter og yrkesbygg føres etter Norsk Standard NS 3720:2018 og minimum inkludere livsløpsmodulene A1-A5, B2 og B4. Beregningsperioden er 50 år.

Stadium	NS-kategori	Beskrivelse
Produkt	A1	Råvarer
Produkt	A2	Transport fra produksjonssted
Produkt	A3	Produksjon
Gjennomføring	A4	Transport til byggeplass
Gjennomføring	A5	Avfall generert på byggeplass
Bruk	B2	Vedlikehold
Bruk	B4	Utskifting

I henhold til krav i TEK17 om å følge inndelingen i *Norsk Standard NS 3451:2022 Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder* omfatter klimagassregnskapet bygningsdelene 21-26.

Bygningsdel	Bygningselement
(NS 3451:2022)	
21	Grunn og fundamenter
22	Bæresystemer
23	Yttervegger
24	Innervegger
25	Dekker
26	Yttertak

TEK17-tallene presenteres for å gi et bilde av utslipp i hver fase av byggeprosjektene. Produksjonsfasen står for hoveddelen av utslippene, med 83 prosent av utslippene fra byggeprosjektene i 2025.

TOTAL 2025	Utslipp tCO2e	Andel av utslipp fra byggeplass %
Produksjon (A1-A3)	8 337	83 %
Vedlikehold og utskifning (B2 og B4)	944	9 %
Transport (A4)	392	4 %
Avfall* (A5)	371	4 %
Sum total Produkt- og Bruksstadier (A1-A3, B2 & B4)	9 281	92 %
Sum total Produkt, Bruks- og Gjennomførings-stadiet (A1-A5, B2, B4)	10 045	100 %

* Utslipp fra kapp og svinn av materialer kan også inkluderes i A1-A3 og A4 iht TEK 17.

Nøkkeltall GHG-protokollen

Estimerte utslipp fra ferdigstilte byggeprosjekter i 2025 var 13 prosent høyere per bruttoareal (BTA) enn i 2024. Dette skyldes blant annet at det ble ferdigstilt et rehabiliteringsprosjekt i 2024, der gjenbruk av fundamentet og bærekonstruksjonen førte til lavere utslipp. I tillegg har mer detaljert datakvalitet og bedre systemer gjort det mulig å ta med flere små utslippsfaktorer, som samlet sett har økt utslipp fra byggeprosjektene noe. Utslipp per BTA over byggets levetid (50 år) er dermed også økt fra 3,6 kgCO₂e/BTA til 4,0 kgCO₂e/BTA.

Totalt utslipp i 2025 er noe lavere enn i 2024, grunnet færre ferdigstilte boliger.

NØKKELTALL	ENHET	2025	2024
KATEGORI			
SCOPE 1	tCO ₂ e	0	1,3
SCOPE 2 (LOKASJONSBASERT)	tCO ₂ e	1,7	2,4
SCOPE 2 (MARKEDSBASERT)	tCO ₂ e	154,7	167,5
SCOPE 3	tCO ₂ e	10 044,6	10 944,6
SCOPE 1, 2 & 3 (LOKASJONSBASERT)	tCO ₂ e	10 046,3	10 948,3
Klimagassintensitet VSME	tCO ₂ e / Proforma salgs-inntekter NOK	0,004	0,004
NØKKELTALL BYGGPROSJEKTER	ENHET	2025	2024
Utslipp fra byggeplasser total	kgCO ₂ e	10 044,6	10 901,3
Utslipp per BTA total	kgCO ₂ e	202	179
Utslipp per BTA total per år (50 år)	kgCO ₂ e	4,0	3,6

Scope 1 og 2

Scope 1 var redusert til null for 2025, da selskapet ikke lenger har fossildrevne firmabiler.

Scope 2 (lokasjonsbasert) utgjør 1,7 tCO₂e og utgjør 0,02 prosent av selskapets totale utslipp. Scope 2 omfatter utslipp fra elektriske firmabiler samt energiforbruk i kontorer og visningsentre. Utslippene er 30 prosent lavere i 2025 sammenlignet med 2024, en nedgang som i hovedsak skyldes at Selvaag Boligs hovedkontor i Silurveien 2 ble redusert i størrelse i løpet av 2024. Utslippene fra visningsentre og mindre kontorfasiliteter er beregnet basert på arealstørrelse og antall ansatte (FTE) ved de ulike kontorene, med energiforbruk per FTE ved Silurveien 2 som grunnlag.

Scope 3

Rapportert Scope 3 omfatter GHG-kategoriene innkjøpte varer og tjenester, oppstrøms transport og distribusjon, avfall og bruk av solgte produkter.

Innkjøpte varer og tjenester omfatter alle utslipp knyttet til utvinning og produksjon av materialer som brukes i Selvaag Boligs byggeprosjekter (A1-A3 i henhold til TEK17), samt avfall fra byggeplass (A5). For byggeprosjekter som er økonomisk regnskapsført som «joint ventures», beregnes utslippene i henhold til Selvaag Boligs eierandel i prosjektet. Innkjøpte varer og tjenester er Selvaag Boligs klart største utslippskategori og utgjør 86,7 prosent av selskapets totale estimerte utslipp. Flere av byggeprosjektene som ble ferdigstilt i 2025 benyttet lavkarbonbetong.

Oppstrøms transport og distribusjon inkluderer alle utslipp fra transport av innkjøpte materialer fra leverandører til byggeplasser (A4 i henhold til TEK17) og er estimert til 392 tCO₂e. Dette tilsvarer 3,9 prosent av de totale klimagassutslippene.

Bruk av solgte produkter (B2 og B4 i henhold til TEK17) viser utslipp fra utskiftning og vedlikehold av materialer. Denne kategorien hadde et estimert utslipp på 944 tCO₂e, som utgjør 9,4 prosent av selskapets totale klimagassutslipp i 2025. Beregningsperioden (levetiden) som er lagt til grunn er 50 år, i henhold til TEK17. Beregningen er basert på utslippsfaktorene spesifisert i materialenes tilhørende EPDer. Estimert energiforbruk (B6) er ikke beregnet for 2025, da dette ikke er et krav i henhold til TEK17.

Avfall fra Selvaag Boligs kontorer og administrasjon er ansett som lite vesentlig, og er derfor ikke med i beregningen for 2025. Det samme gjelder bedriftsreiser.

Metode klimagassregnskap

Metoden skal gi et helhetlig bilde av virksomhetens klimapåvirkning gjennom å identifisere og klassifisere utslippene i de tre omfangene Scope 1, Scope 2 og Scope 3.

Scope 2 (indirekte utslipp fra energiforsyning)

Scope 2 inkluderer indirekte utslipp fra virksomhetens kjøp av energi som elektrisitet, fjernvarme eller kjøling og reflekterer utslipp fra energiproduksjonen. Utslippsfaktorene som benyttes for elektrisitet er basert på nasjonale brutto produksjonsmikser fra International Energy Agency (IEA) sin statistikk.

Lokasjonsbasert metode tar utgangspunkt i de reelle utslippene knyttet til produksjon av elektrisitet innenfor et spesifikt geografisk område. Innenfor dette geografiske området opererer ulike energiprodusenter med en kombinasjon av energikilder. I henhold til denne metodikken gir ikke-fornybare kilder (olje, kull, gass, osv.) direkte utslipp av klimagasser.

Markedsbasert metode beregnes ut fra organisasjonens valg om å gå til anskaffelse av opprinnelsesgarantier. I tilfeller der opprinnelsesgarantier anskaffes, bekrefter leverandøren at grønn energi vil bli produsert i tilsvarende mengde som bedriften har kjøpt sertifikater for. Dette gir en utslippsfaktor på 0 g/CO₂e/kWh. Elektrisitet som organisasjonen ikke har kjøpt opprinnelsesgarantier for, får en utslippsfaktor basert på gjennværende produksjon. Denne faktoren er normalt høyere enn tilsvarende lokasjonsbasert faktor og refereres til som "residual miks".

Scope 3 (indirekte utslipp)

Scope 3 omfatter alle andre indirekte utslipp som stammer fra virksomhetens verdikjede. Disse utslippene er ofte mer komplekse å identifisere og kvantifisere, da de inkluderer aktiviteter utenfor virksomhetens direkte kontroll. I henhold til GHG er Scope 3-utslipp delt inn i 15 kategorier, og Selvaag Bolig rapporterer på kategoriene innkjøpte varer og tjenester, oppstrøms transport og distribusjon og bruk av solgte produkter.

Utslipp fra byggeprosjekter er den største kilden til Scope 3-utslipp for Selvaag Bolig, og disse er beregnet av entreprenør i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 17-1, som beskrevet i Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap fra Direktoratet for Byggkvalitet⁹. Utslipp fra byggematerialer er primært basert på produktenes miljødeklarasjoner Environmental Product Declaration (EPD). Alle EPD-er som er benyttet var sertifiserte og gyldige på tidspunktet for materialanskaffelsen og oppfylte kravene til EPD og GWP-faktorer i TEK17. I henhold til TEK 17 er alle materialer uten EPD gitt et utslippspåslag på 25 prosent.

Vann (VSME B6)

Selskapets årlige vannuttak i kontorlokaler er beregnet til 531 m³. Dette er beregnet basert på selskapets vannforbruk ved hovedkontoret i Silurveien 2, og estimert for andre lokasjoner.

⁹ Direktoratet for Byggkvalitet (2023) *Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap*. Tilgjengelig fra: <https://www.dibk.no/byggetekniske-omrader/veileder-om-klimagassregnskap> (Hentet 23.01.2026)

S: SOSIALE FORHOLD

Arbeidsstyrken (VSME B8, B9, B10)

Antall ansatte og årsverk per 31.12

	2025	2024
Ansatte	82	83
Årsverk	80	81
Årsverk i morselskap	56	56
Årsverk i datterselskaper (inkl. Sverige)	24	25
Deltidsansatte (minimum 40 % stilling)	5	5
Ansatte i Sverige	6	6

Sykefravær, turnover og medarbeidertilfredshet

	2025	2024	Mål
Medarbeidertilfredshet	89 %	87 %	> 80 %
Sykefravær	5,9 %	3,0 %	< 3 %
Turnover	12,1 %	12,8 %	-

Kjønnsbalanse

Kjønnsbalanse	2025		2024		Mål	
	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
Overordnet kjønnsbalanse	55 %	45 %	58 %	42 %	>40 %	>40 %
Kjønnsbalanse deltidsansatte	80%	20%	80%	20%	-	-
Kjønnsbalanse i konsernledelsen	25 %	75 %	20 %	80 %	>40 %	>40 %
Kjønnsbalanse aksjonærvalgte styremedlemmer	40 %	60 %	40 %	60 %	>40 %	> 40 %
Kjønnsbalanse styremedlemmer valgt av ansatte	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Foreldrepermisjon	-	19 uker (1 person)	6 uker (1 person)	15 uker (1 person)	-	-

Lønn

Gjennomsnittlig fastlønn iht. stilling (NOK 1000)	2025			2024		
	Kvinner	Menn	Alle	Kvinner	Menn	Alle
Alle stillinger	892	1 764	1 280	851	1 727	1 229
Konsernledelse	2 001	3 768	3 326	1 772	3 178	2 897
Ikke-kjernevirksomhet	636	Kun deltid	635	623	Kun deltid	617
Alle stillinger fratrukket konsernledelse og ikke-kjernevirksomhet	1 078	1 612	1 389	1 029	1 575	1338

Se også lederlønsrapporten som er publisert på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no for ytterligere informasjon.

Trygge byggeplasser

	2025	2024	Mål
Leverandører kartlagt opp mot sosiale kriterier	100 %	100 %	100 %
Antall byggeplasser/prosjekter	12	10	-
Fravaerskader per million utførte timeverk	2,4	1,0	0
Skader per million utførte timeverk	7,8	18,3	-
Dødsulykker	0	0	0

G: STYRING

Domfellelser og bøter for korrupsjon og bestikkelser (VSME B11)

Selskapet har ikke blitt dømt eller ilagt bøter for korrupsjon eller bestikkelser i 2025.

INNHOLDSFORTEGNELSE VSME

Tema	Kapittel i rapport	Kommentar
GRUNNMODUL		
Generelle opplysninger		
B1 – Grunnlag for utarbeiding	Bærekraft i Selvaag Bolig: Om Bærekraftrapporten Vedlegg: Detaljer om ESG Grunnlag for utarbeiding (B1)	Dekkes i Bærekraftkapittelet og detaljeres i ESG-vedlegg.
B2 – Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi	Bærekraft i Selvaag Bolig: Om Bærekraftrapporten Vedlegg: Detaljer om ESG	Beskrives i Bærekraftkapittelet. Mål for de ulike områdene beskrives under hvert delkapittel.
Indikatorer for miljø		
B3 – Energi og klimagassutslipp	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Energi og klimagassutslipp Vedlegg: Detaljer om ESG – Klimagassregnskap 2025 og Energi	Klimagassutslipp og hovedfunn energi beskrives i bærekraftkapittelet om Miljø (E). Detaljert metodikk for klimagassutslipp og estimat for energiforbruk beskrives i ESG-vedlegg.
B4 – Forurensning av luft, vann og jord	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Forurensning av luft, vann og jord	Selskapets vesentlige påvirkning beskrives i bærekraftkapittelet.
B5 – Biologisk mangfold	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Biologisk mangfold	Selskapets vesentlige påvirkning beskrives i bærekraftkapittelet.
B6 – Vann	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Vann og Vedlegg: Detaljer om ESG	Direkte vannforbruk fra selskapets kontorer anses som uvesentlig. Estimert vannforbruk er likevel inkludert i ESG-vedlegg.
B7 – Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering	Selskapets prinsipper for sirkulær økonomi beskrives i bærekraftkapittelet, samt tall på avfall fra byggeplasser.
Sosiale indikatorer		
B8 – Arbeidsstyrken – Generelle egenskaper	Bærekraft i Selvaag Bolig: Sosiale forhold (S) – Arbeidsstyrken Vedlegg: Detaljer om ESG – Arbeidsstyrken (B8, B9, B10)	Viktigste opplysninger beskrives i bærekraftkapittelet. Ytterligere detaljer om arbeidsstyrken finnes i ESG-vedlegg.
B9 – Arbeidsstyrken – Helse og sikkerhet	Bærekraft i Selvaag Bolig: Sosiale forhold (S) – Arbeidsstyrken Vedlegg: Detaljer om ESG – Arbeidsstyrken (B8, B9, B10)	Viktigste opplysninger beskrives i bærekraftkapittelet. Ytterligere detaljer om arbeidsstyrken finnes i ESG-vedlegg. Helse og sikkerhet i verdikjeden omtales i kapittelet om Trygge byggeplasser.
B10 – Arbeidsstyrken – Godtgjøring, kollektive forhandlinger og opplæring	Bærekraft i Selvaag Bolig: Sosiale forhold (S) – Arbeidsstyrken Vedlegg: Detaljer om ESG – Arbeidsstyrken (B8, B9, B10)	Viktigste opplysninger beskrives i bærekraftkapittelet. Ytterligere detaljer om arbeidsstyrken finnes i ESG-vedlegg. Se også Lederlønnsrapport på selskapets nettsider.
Indikatorer for god forretningskikk		
B11 – Domfellelser og bøter for korrupsjon og bestikkelser	Vedlegg: Detaljer om ESG – Styring (G)	Ingen domfellelser, nevnes i ESG-vedlegg.
DETAJERT MODUL		
C1 – Strategi: Forretningsmodell og bærekraft – Relaterte initiativer	Forretningsbeskrivelse Bærekraft i Selvaag Bolig: Strategi	Generell forretningsmodell beskrives i årsrapportens første kapitler. Bærekraftsstrategi beskrives i bærekraftkapittelet.
C2 – Beskrivelse av rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi	Bærekraft i Selvaag Bolig	Rutiner, policyer og mål beskrives overordnet i rutinedelen av bærekraftkapittelet. Ytterligere detaljer finnes i hvert delkapittel for hvert område.
C3 – Mål for reduksjon av klimagassutslipp og klimaomstilling	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Energi og klimagassutslipp Vedlegg: Detaljer om ESG – Klimagassregnskap 2025	Mål og tiltak for klimagassutslipp og klimaomstilling beskrives i bærekraftkapittelet og detaljeres ytterligere i ESG-vedlegg.
C4 – Klimarisiko	Bærekraft i Selvaag Bolig: Klima og Miljø (E) – Klimarisiko og Note 28 Klimarisiko	Beskrives i bærekraftkapittelet og i noter til konsernregnskap.
C5 – Generelle tilleggsopplysninger om arbeidsstyrken	Bærekraft i Selvaag Bolig: Sosiale forhold (S) – Arbeidsstyrken	Kvinneandel i ledelsen og blant mellomledere rapporteres i bærekraftkapittelet
C7 – Alvorlige negative menneskerettighetsbrudd		Ingen hendelser
C8 – Inntekter fra visse sektorer og utelukkelse fra EUs referanseverdier		Ingen inntekter fra spesifiserte sektorer
C9 – Kjønnfordeling i styre	Bærekraft i Selvaag Bolig: Sosiale forhold (S) – Arbeidsstyrken	Oppgis i bærekraftkapittelet

Selvaag Bolig ASA

Postboks 13, Øvre Ullern 0311 Oslo

Silurveien 2
0380 Oslo
Telefon: 91 50 22 24
E-post: post@selvaagbolig.no

Illustrasjoner:

EVE Images
Sweco Architects
Thylling

Portrettfoto:

Anne Valeur

Foto:

Stian Dirdal
Ruben Ratkusic, Rodeo arkitekter
Trond Walsø
Wlodek Koscielniak

Design:

Wrepit

www.selvaagbolig.no
www.selvaagboligasa.no
facebook.com/selvaagbolig

SELVAAG BOLIG

www.selvaagbolig.no
www.selvaagboligasa.no