



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 518 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.07.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		102 163	
Sum inntekter		102 163	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		28 185	
Sum kostnader		28 185	0
Driftsresultat		73 978	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	
Sum finansinntekter		32	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32	0
Resultat før skattekostnad		74 010	0
Årsresultat		74 010	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 010	
Sum overføringer og disponeringer		74 010	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 513	
Sum fordringer		82 513	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 966	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 966	
Sum omløpsmidler		225 479	0
SUM EIENDELER		225 479	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 010	
Sum opptjent egenkapital		74 010	
Sum egenkapital		74 010	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 502	
Annen kortsiktig gjeld		84 967	
Sum kortsiktig gjeld		151 469	0
Sum gjeld		151 469	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 479	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495193

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 518 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.07.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 932 518 880
SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		102 163	
Sum inntekter		102 163	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		28 185	
Sum kostnader		28 185	0
Driftsresultat		73 978	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	
Sum finansinntekter		32	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32	0
Resultat før skattekostnad		74 010	0
Årsresultat		74 010	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 010	
Sum overføringer og disponeringer		74 010	



Organisasjonsnr: 932 518 880
SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 513	
Sum fordringer		82 513	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 966	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 966	
Sum omløpsmidler		225 479	0
SUM EIENDELER		225 479	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 010	
Sum opptjent egenkapital		74 010	



Sum egenkapital	74 010	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 502	
Annen kortsiktig gjeld	84 967	
Sum kortsiktig gjeld	151 469	0
Sum gjeld	151 469	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	225 479	0



Organisasjonsnr: 932 518 880
SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 590

Sameiet Soleglad Bryne II



Velkommen til årsmøte i Sameiet Soleglad Bryne II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Orangeriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier til å undertegne protokollen
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Levegg
8. Fastsettelse av husordensregler
9. Mulig sammenlåing av Soleglad 1 og Soleglad 2

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Soleglad Bryne II



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketer og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å ane de innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier til å undertegne protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Velges på årsmøte

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0590 Soleglad 2 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000



Sak 7

Levegg

Forslag fremmet av:

Lidvar Salte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Levegg fra søyle til vegg i oppgang B, slippe regn og vind fra øst, vil og spare dørpumpen.

Forslag til vedtak:

Få tilbud fra Farstad om montering av glassvegg.

Styrets innstilling

Styret har i forkant av årsmøte innhentet tilbud fra Farstad som forslagsstiller opprinnelig foreslo som vedtak. For at årsmøte skal kunne fatte et vedtak, hvorvidt sameiet ønsker en slik vedlegg, presenteres tilbudet og løsningen ved vedtak i årsmøte.

Tilbudet fra Farstad er på 42 500 kr inkl. mva, 33 900 kr eks. mva.

1 stk 4-delt fast vindusfelt B x H 2500mm x 2810mm, illustrert i vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøte aksepterer tilbudet fra Farstad for montering av levegg.

Vedlegg

2. Posisjonsskisse_(Tilbud_2024_13271_Fastfelt_Bryne_2024-03-3511)_V-1 (1).pdf

Sak 8

Fastsettelse av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å etablere husordensregler for sameiet. Se vedlegg.

Det foreslås at husordensreglene vedtas i sin helhet slik som foreslått, så kan de eventuelt endres på et senere tidspunkt - dersom det skulle være nødvendig.

Styrets innstilling

Her legges det inn tekst

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler vedtas for Sameiet Soleglad 2 Bryne



Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Sak 9

Mulig sammenslåing av Soleglad 1 og Soleglad 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte utredning. Styret ønsker å gå videre med saken, slik at det fremmes forslag om sammenslåing på et ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Se notat sammenslåing og tilbud om bistand fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som egne vedlegg til innkallingen (bak i heftet)

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gå videre med planene om sammenslåing.

Vedlegg

4. Notat sammenslåing.pdf

5. Tilbud Soleglad Bryne.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Engvik	Eskervegen 3 B
Styremedlem	Marit Helene Borvik Kleppe	Eskervegen 3 B
Styremedlem	Raymond Anthony Rochell	Eskervegen 3 A
Varamedlem	Torhild Helen Halvorsen	Eskervegen 3 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post soleglad2@styrerommet.no. Se Sameiet Soleglad Bryne IIs hjemmeside på www.vibbo.no/590 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Soleglad Bryne II

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Soleglad Bryne II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932518880, og ligger i KLEPP kommune

Gårds- og bruksnummer:

18 586

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Soleglad Bryne II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 2 sosiale sammenkomster. En for begge sameiene i Soleglad, samt en kun for Soleglad 2 – for å bli kjent med nye naboer.

Nye avtaler:

Vask av fellesareal

Heis alarm og service avtaler.

Matter for inngangspartier & Heis.

Pågående forhandling av avtaler:

Vindusvask av fellesareal ute og Inne(områder hvor beboer ikke kan nå selv uten stige eller annet lignende redskap.

Vaktmester tjeneste via vaskefirma(påkobling av Soleglad1 vurderer)

Styremøter har vært 2 / måneden nå i oppstarten i tillegg til 1x i mnd sammen med Soleglad 1 for å etablere samarbeid.

Største saker som har vært gjennomgang av taksrapport med oppfølging av utbygger for ferdigstillelse av gjenstående punkter, avvik og bemerkninger. Heis, service og opplæring av styret på byggets tekniske "detaljer" om en kan si. herav bruk av heis, brannanlegg osv. Utarbeidelse av husordensregler, HMS, Ringeklokke system oppsett. Fordeling av ansvar innad i styret. Utarbeidelse av utbedring for inngangsparti med tanke på vær og vind forhold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 74 010

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjett for 2024 (vedlegges innkalling som eget vedlegg)



Sameiet Soleglad Bryne II

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 192 200 til løpende og fremtidig vedlikehold

Kommunale avgifter i KLEPP kommune

Det er ikke budsjettet med kommunale avgifter

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er budsjettet med 163 267 kroner, hvorav 54 000 er til elektrisk energi.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Soleglad Bryne II. Det er budsjettet med 50 000 kroner.



Sameiet Soleglad Bryne II

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Soleglad Bryne II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Soleglad Bryne II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
P0590 Soleglad 2 Sameie.pdf



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II
ORG.NR. 932 518 880, KUNDENR. 590

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 25.07.23- 31.12.23	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	27 163	0	0
Andre inntekter	3	75 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		102 163	0	0
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	4	-11 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-3 125	0	0
Konsulenthonorar	5	-6 456	0	0
Forsikringer		-3 180	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-1 782	0	0
Andre driftskostnader	6	-2 267	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 185	0	0
DRIFTSRESULTAT		73 978	0	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	32	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32	0	0
ÅRSRESULTAT		74 010	0	0
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		74 010		





SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II
ORG.NR. 932 518 880, KUNDENR. 590

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		2 061
Forskuddsbetalte kostnader		34 984
Energiavregning	8	45 468
Driftskonto OBOS-banken		142 966
SUM OMLØPSMIDLER		225 479
SUM EIENDELER		225 479
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		74 010
SUM EGENKAPITAL		74 010
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 011
Leverandørgjeld		66 502
Annen kortsiktig gjeld	9	78 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 479
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Klepp, 07.03.2024
Styret i Sameiet Soleglad Bryne II

Petter Engvik

Marit Helene Borvik Kleppe

Raymond A. Rochell



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 009
Kabel-TV	1 154
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 163

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	75 000
SUM ANDRE INNETEKTER	75 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Borg Takst AS	-6 456
SUM KONSULENTHONORAR	-6 456

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Andre fremmede tjenester	-2 250
Bank- og kortgebyr	-17
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 267

NOTE: 7

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	32
SUM FINANSINTEKTER	32

NOTE: 8

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 002
SUM INTEKTER	-6 002

KOSTNADER

Fjernvarme	51 470
SUM KOSTNADER	51 470

SUM ENERGIAVREGNING	45 468
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 9

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig startkapital garasjesameiet	-37 500
Skyldig startkapital utomhussameiet	-37 500
Skyldig felleskostnader garasjesameiet	-2 206
Skyldig felleskostnaader utomhussameiet	-1 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-78 956





Sameiet Soleglad Bryne II

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8723093. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Likviditetsbudsjett 2024 SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Ok	Nov	Des	Sum
Innbetalinger													
Innkrevde felleskostnader													
Garasjemeie	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	43 200;
Litonhus	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	32 400;
Oppvarming	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	9 105	109 260;
Fellesskostnader	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	39 458	473 496;
Kabel-TV	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	1 782	21 384;
Sum Innbetalinger	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 645	56 905	680 000
Utbetalinger													
Personalkostnader													
5400 Arbeidsgiveravgift	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	2 820
Styreonor													
530 Styreonor	0	0	0	0	20 000	0	0	0	0	0	0	0	20 000
Revisjonsonor													
671 Revisjonsonor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 000	6 000
Forretningsforeronor													
670 Forretningsforeronor	9 375	0	0	9 375	0	0	9 375	0	0	9 375	0	0	37 500
Konsulentonor													
673 Konsulentonor	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	20 000
Drift og vedlike hold													
6601 Drift/vedl.hold bygninger	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	36 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
6608 Drift/vedl.hold fyranlegg	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	20 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasi.anl.	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	43 200
6615 Drift/vedl.hold søppelforbr.an	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000
Forsikringer													
7501 Forsikring bygninger	50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000
Elektrisk energi													
620 Elektrisk energi	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	50 000
Fyringskostnader													

Vedlegg 1

Likviditetsbudsjett - SAMEIET SOLEGLAD BRYNE II

O590 Soleglad 2 Sameie.pdf



Schueco Digital GmbH

1

SchueCal advanced
Versjon 2023 R2 SP07

15.03.2024
06:51:35

Posisjonskisse

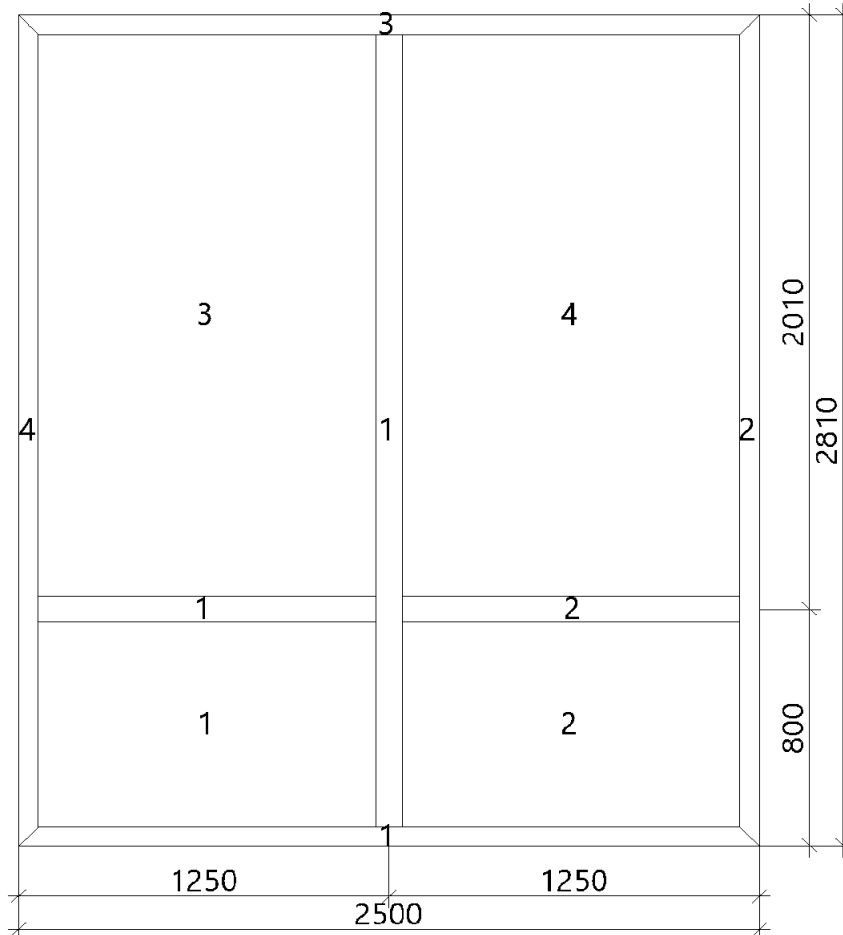
(Tilbud 2024/13271 Fastfelt Bryne/2024-03-3511)/V-1

Prosjektnummer:	Tilbud 2024/13271 Fastfelt Bryne/2024-03-3511	Prosjektbetegnelse:	
Posisjonsnummer:	V-1	Posisjonsnavn:	
Profilsystem:	Schüco AWS/ADS 50.NI	Stk.:	1
Opprettet dato:	15.03.2024 (Administrator)	Siste endring:	15.03.2024 (Administrator)
Totalbredde:	2 500,0 mm	Totalhøyde:	2 810,0 mm
Overflate innvendig:	E6 / EV1 (C0)	Overflate utvendig:	E6 / EV1 (C0)

U-verdier

Totalt (Uw,BW): 0,00 W/(m²K)

Profil (Uf): 7,0 W/(m²K)



Utvendig
NS-EN 12519

Angivelser på denne listen som er beregnet av programmet, må kontrolleres !



HUSORDENSREGLER

For Soleglad II

Vedtatt på årsmøte 24.04.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres



på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Notat Soleglad Bryne I og II – sammenslåing av sameier

Vi viser til henvendelse fra styrene.

Fordeler og ulemper ved sammenslåing

Sameiene (18 og 36 seksjoner) er i kategorien små/mellomstore eierseksjonssameier. Det vil være fordelaktig å slå sammen til et litt større sameie.

En fordel ved å sammenslå er at eierne vil se på hele området som en enhet, og ikke tenke de/oss.

Ved å ha et større sameie forenkles administrasjonen av sameiene. Det blir ført et felles regnskap, det vil være felles driftsavtaler m.m.

Vi anser at det er administrasjonskostnadene som i det vesentlige vil kunne reduseres ved en sammenslåing. Det er ikke vesentlige besparelser å hente i driftsavtalene.

Antall styremedlemmer kan reduseres. Det normale i sameier med rundt 50 seksjoner er å ha styrer bestående av 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

I et større sameie vil det være flere å velge mellom til styrevervene. Det vil da være større sjanse for at sameiet får valgt et solid styre bestående av kvalifisert personell.

Antall styresaker vil ikke reduseres nevneverdig, slik at det antakelig er behov for flere styremøter. Vanlig frekvens er hver 6-10 uke.

Kostnader ved sammenslåingen

Kostnadene ved sammenslåing vil bestå av tre komponenter.

1. Offentlige gebyrer
2. Honorar til aktør som foretar tomtesammenslåing og reseksjonering
3. Kostnader til forretningsfører for å tilrettelegge etter sammenslåingen



Ad. 1 Kommunens gebyrer

Flere kommuner har innført egne priser for sammenslåing av eierseksjonssameier. Klepp kommune ser ut til ikke å ha gjort dette, men har i sin prisliste et maksimalgebyr for reseksjonering satt til kr 25 360,-.

Eiendommene er fra før oppmålt, og vi kan ikke se at det er behov for ny oppmåling. Det er mulig det blir et gebyr på sammenslåingen. Ut fra kommunens prisliste, ser det ut til at et slikt gebyr vil ligge på i underkant av kr 10 000,-.

Vi vil anslå at samlet gebyr til kommunen vil ligge et sted mellom kr. 30 000,- og kr 50 000,-.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr på i underkant av kr 1 000,-

Ad. 2 Honorar til aktør som skal foreta tomtesammenslåing og reseksjonering

OBOS Eiendomsforvaltning AS vil kunne utføre arbeidene for kr 60 000,-

Se eget tilbud pkt. 1 og 2

Ad. 3 Tilretteleggingsgebyr til forretningsfører.

OBOS Eiendomsforvaltning AS vil kunne utføre arbeidene for kr 30 000,- forutsatt at vi også foretar seksjoneringen/tomtesammenslåingen.

Se eget tilbud pkt. 3

Konklusjon kostnader:

Ut fra overnevnte vil kostnadene ligge på i størrelsesorden kr 120 000,- til kr 150 000,- inkl. mva.



Prosjektplan sammenslåing

Sammenslåing av eierseksjonssameier krever i henhold til eierseksjonslovens § 22a vedtak på årsmøtet med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

I forbindelse med sammenslåing av sameier er informasjon viktig.

Vi anbefaler at første steg blir orientering på årsmøtene. Deretter felles informasjonsmøte og ekstraordinære årsmøter. Et informasjonsmøte bør holdes i god tid før årsmøtene. I informasjonsmøtet bør forslaget til nye vedtekter gjennomgås. I tillegg bør egenkapitalfordelingen også gjennomgås. Vi anbefaler at det legges opp til å holde egenkapitalen på nivået til sameiet som har lavest egenkapital, slik at de som her mest utbetaler overskytende til sine eiere.

Etter at informasjonsmøtet er avholdt, vil saken måtte tas opp på hvert enkelt årsmøte. Sak på årsmøtet skal settes opp sammen med en plan for sammenslåingen, jf. eierseksjonsloven § 22b. Dersom tilstrekkelig flertall oppnås i alle sameiermøtene, utarbeides søknad for tomtesammenslåing og reseksjonering. Begge deler må sendes samtidig.

Tidsperspektiv for utarbeidelse av reseksjonering / tomtesammenslåing er umiddelbart etter vedtak på årsmøtene. Kommunal saksbehandling er inntil 16 uker.

Under er aktuell lovtekst satt opp og kommentert.

Lovtekst:

§ 22 a.Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing. Absolutt krav

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker. Sameiene har eierbrøk basert på seksjonenes BRA, så vilkåret er oppfylt.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen. Alle seksjoner forblir slik de har vært. Vilkåret er oppfylt.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter. Sameiene har tilnærmet like vedtekter. Vil være uproblematisk å oppfylle vilkåret.



Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres. Er foreløpig ikke gjort, men vi har praksis på området og har utarbeidet en standard søknad.



§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a)
en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer OK
- b)
et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet Vedtektene settes opp etter mal fra eksisterende vedtekter i de to sameiene.
- c)
en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet Er basert på BRA i begge sameiene. Må forklares at prinsippet videreføres.
- d)
det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen. Ivaretas når det legges opp til ekstraordinære årsmøter på høsten og etter at sameiene har hatt ordinære årsmøter.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter. Er foreløpig ikke gjort, men vi har erfaring og har utarbeidet en søknad som er godkjent av kartverket.

Sammenslåingsplanen

Det er et krav at det lages en plan for sammenslåingen og paragrafen her gir nærmere regler om hva denne planen skal inneholde. Det er naturligvis ingenting i veien for at planen inneholder flere opplysninger – loven har bare minimumskrav.

Det skal lages én plan som er felles for alle sameiene og innholdet skal være det samme. At planen omtaler spørsmål som bare er aktuelt for det ene sameiet, betyr ikke at disse punktene kan tas ut av den plan som forelegges det andre sameiet – alle årsmøtene bør ha det samme avgjørelsesgrunnlag. Loven inneholder ingen regel om at planen skal foreligge skriftlig, den kan også være digital - f.eks. som en pdf-fil - og sendes seksjonseierne som vedlegg til e-post med mindre vedkommende har reservert seg. Til den som har reservert seg, bør planen sendes skriftlig selv om loven ikke har noe krav om dette.

Det første kravet (bokstav a)) er at alle sameiene angis med gårds- og bruksnummer, formålet er at det ikke skal være tvil om hvilke eiendommer det gjelder. For dette formålet er det unødvendig at også seksjonsnumrene oppgis siden sammenslåingen alltid vil gjelde hele sameiet. Men loven krever



at disse medtas. Derimot er det ikke noe krav om at det også oppgis om det er nærings- eller boligseksjoner eller hvem som er hjemmelshavere til de ulike seksjoner.

Det neste kravet (bokstav b)) er at forslaget inneholder forslag til nye vedtekter. Forslaget skal være identisk i alle årsmøtene. Loven krever ikke at de gjeldende vedtekter i hvert av de gamle sameier blir vedlagt innkallingen, men det bør likevel gjøres slik at sameierne lettere kan kontrollere hva som endres og om det er adgang til det. Særlig viktig er dette for vedtekter som gir enkelte seksjonseiere rettigheter som ikke kan fratras dem.

Av bokstav c) følger det at innkallingen også må inneholde en utregning av sameiebrøkene i det nye sameiet. Uttrykket «utregning» må forstås slik at det ikke er tilstrekkelig med en fasit som viser hva de nye brøkene blir – det må også forklares hvordan man er kommet frem til resultatet. Bare på denne måten kan seksjonseierne kontrollere at lovens regler er fulgt. Utregningen må derfor vise både de gamle og de nye brøker i begge sameiene.

Endelig følger det av bokstav d) at det fremlegges siste årsregnskap, årsmelding og revisjonsberetning for begge sameiene – ikke bare for det sameiet årsmøtet gjelder. Alle sameier er pliktige til å ha et årsregnskap og det siste godkjente årsregnskap for begge sameier skal alltid følge med. Reservasjonen «hvis det foreligger» tar sikte på årsberetning og revisjonsmelding.

Sammen med regnskapene bør det settes opp en oversikt over hvert enkelt sameies egenkapital og hvordan egenkapitalen skal løses. Det bør settes opp et kronebeløp hvert enkelt sameie skal inn med som er basert på sameiets totale eierbrøk i sameiet.



Til: Sameiet Soleglad Bryne I og Sameiet Soleglad Bryne II

Fra: OBOS Eiendomsforvaltning v/ Helge Aamoth

Dato: 04.04.2024

Vår ref.:

HAA

Tilbud om sammenslåing av eierseksjonssameier

Detaljer om sammenslåing:

Vår ref.	Navn på sameie	Org.nr	Gnr. / Bnr.	Seksjoner
1881	Sameiet Soleglad I Bryne	930 308 323	18/585	36
0590	Sameiet Soleglad II Bryne	932 518 880	18/586	18

*Alle blir
antatt
samlet i*

1881	Sameiet Soleglad I Bryne	930 308 323	18/585	54
------	--------------------------	-------------	--------	----

Veiledende totalpris for sammenslåing:

Kr. 90 000, -

Kostnaden vil faktureres etter hvert trinn i prosessen, og frem til sammenslåingen, deles mellom selskapene. Fakturaene vil fordeles slik:

Trinn 1*:

Kr. 30 000, - faktureres iht. sammenslått sameierbrøk.

Trinn 2**:

Kr. 30 000, - faktureres iht. sammenslått sameierbrøk.

Trinn 3***:

Kr. 30 000, - faktureres iht. sammenslått sameierbrøk (forutsetter at trinn 1 og 2 også bestilles).

Alle priser inkluderer mva.



Oversikt over sammenslåingsprosessen

*Trinn 1 – Forberedelser:

Utarbeidelse av felles budsjett for 2025, inkludert felleskostnader basert på sameiebrøk og internett/TV.

Forslag til felles vedtekter i henhold til standardmal fra OBOS, med forslag til kostnadsfordeling i samsvar med budsjettet.

Organisering av årsmøter i selskapene for vedtak av sammenslåing.

Digital utforming av møteinnkalling via styrerommet, samt klargjøring av protokoll for møtet. For de som ikke er digitale, må styret bistå med å distribuere innkallingen, evt. kan OBOS gjøre dette iht. gjeldene prislister.

Utarbeidelse av fullmakt for signering av reseksjoneringspapirer. Fullmakten må signeres fysisk av hele styret i begge selskapene.

**Trinn 2 – Reseksjoneringsøknad og tomtesammenføring

Utarbeidelse og innsending av reseksjoneringsøknad og tomtesammenføring til kommunen.

Vår seksjoneringsstjeneste er basert på følgende forutsetninger:

Tidligere seksjoneringstegninger er tilgjengelige, og nye tegninger kan utarbeides etter avtale.

Oppfyllelse av de lovpålagte vilkårene for seksjonering.

Unntatt er eventuell juridisk bistand i forbindelse med seksjoneringsprosessen.

Vårt tilbud dekker ikke arbeid knyttet til eventuelle klager på kommunens behandling av søknaden eller reseksjoneringen, som faktureres etter medgått tid.

Sameiene er ansvarlig for eventuelle offentlige gebyrer.

Digital utforming av møteinnkalling via styrerommet og klargjøring av protokoll for møtet. For de som ikke er digitale, vil styret bistå med å distribuere innkallingen.



*****Trinn 3 – Opprettelse og Omorganisering til ett selskap:**

Utarbeidelse av årsregnskap for 2024 og avviklingsbalanse med egenkapitalfordeling for selskapene, samt levering av ligningsoppgaver.

Godkjenning og signering av årsregnskap og avviklingsbalanse av styrene.

Årsmøte i selskapene, for godkjenning av årsregnskapet og fordeling av egenkapital.

Digital utforming av møteinnkalling manuelt og distribusjon via e-post, med klargjøring av protokoll for møtet. For de som ikke er digitale, vil styret bistå med å distribuere innkallingen.

Ved høyere egenkapital i ett selskap vil beløpet settes til side og utbetales til eierne etter at sammenslåingen har funnet sted. Styrehonorar for styreåret 2024, inklusive arbeidsgiveravgift, blir utbetalt av det sammenslåtte boligsameiet. Første ordinære årsmøte for det sammenslåtte sameie, vil behandle sak om styrehonorar.

Rådgiverens Deltagelse:

Vi anbefaler at alle møter gjennomføres som fellesmøter for å sikre lik informasjon til alle parter. Vår rådgiver vil være tilgjengelig for å delta på møtene og svare på spørsmål etter behov. Vår deltakelse i møter vil bli fakturert basert på medgått tid.

Møtedeltakelse faktureres iht. gjeldende satser, herunder årsmøter og styremøter.

Utsendelse av informasjon/brev om sammenslåingen til seksjonseierne faktureres etter medgått tid.

Spørsmål fra beboerne tilknyttet sammenslåingen og tilleggsarbeid tilknyttet manuell behandling av fakturaer som følger av manglende kommunisert informasjon fra styrene til leverandører, vil bli fakturert etter medgått tid.

Tilleggskostnader:

Tinglysningsgebyr fra Statens Kartverk vil belastes det utvidede selskapet i henhold til gjeldende satser.

Kostnader for originale seksjoneringsdokumenter fra Kartverket vil belastes i henhold til gjeldende satser.

Reseksjoneringsgebyr fra kommunen vil belastes det utvidede selskapet i henhold til prislisten.

Styrets oppgaver:

Styrene i de respektive sameiene må påse at leverandører blir sagt opp og nye felles avtaler blir inngått når sammenslåingen finner sted. Styrene må eventuelt også påse at nye leverandører får riktig fakturainformasjon for det sammenslåtte sameiet.

Styrene må sørge for at forsikringspremien blir fakturert boligsameiet månedlig.



Forretningsførerkontrakt:

Det forutsettes at det inngås ny forretningsførerkontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Signering av tilbud om sammenslåing av Sameiet Soleglad I Bryne og Sameiet Soleglad II Bryne

For styret i Sameiet Soleglad I Bryne

For styret i Sameiet Soleglad I Bryne

For styret i Sameiet Soleglad I Bryne

For styret i Sameiet Soleglad I Bryne

For OBOS Eiendomsforvaltning AS



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 590 Selskapsnavn: Sameiet Soleglad Bryne II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.