



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 590 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLBERGET 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921590636

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 990 714	1 838 131
Sum inntekter		1 990 714	1 838 131
Kostnader			
Lønnskostnad		169 198	154 481
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			26 795
Annen driftskostnad		1 406 966	1 461 963
Sum kostnader		1 576 165	1 643 240
Driftsresultat		414 549	194 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 278	29 856
Sum finansinntekter		47 278	29 856
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		47 278	29 856
Resultat før skattekostnad		461 827	224 748
Årsresultat		461 827	224 748
Totalresultat		461 827	224 748
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 827	224 748
Sum overføringer og disponeringer		461 827	224 748



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 786	1 228
Andre fordringer		25 533	198 797
Sum fordringer		27 319	200 025
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 619 356	1 172 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 619 356	1 172 360
Sum omløpsmidler		1 646 675	1 372 385
SUM EIENDELER		1 646 677	1 372 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 545 008	1 083 181
Sum opptjent egenkapital		1 545 008	1 083 181
Sum egenkapital		1 545 008	1 083 181
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		62 582	261 892
Skyldige offentlige avgifter		12 838	6 007
Annen kortsiktig gjeld		26 249	21 306
Sum kortsiktig gjeld		101 669	289 206
Sum gjeld		101 669	289 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 646 677	1 372 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376270

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 590 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLBERGET 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 921 590 636
SAMEIET SOLBERGET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 990 714	1 838 131
Sum inntekter		1 990 714	1 838 131
Kostnader			
Lønnskostnad		169 198	154 481
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			26 795
Annen driftskostnad		1 406 966	1 461 963
Sum kostnader		1 576 165	1 643 240
Driftsresultat		414 549	194 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 278	29 856
Sum finansinntekter		47 278	29 856
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		47 278	29 856
Resultat før skattekostnad		461 827	224 748
Årsresultat		461 827	224 748
Totalresultat		461 827	224 748
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 827	224 748
Sum overføringer og disponeringer		461 827	224 748



Organisasjonsnr: 921 590 636
SAMEIET SOLBERGET 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 786	1 228
Andre fordringer		25 533	198 797
Sum fordringer		27 319	200 025
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 619 356	1 172 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 619 356	1 172 360
Sum omløpsmidler		1 646 675	1 372 385
SUM EIENDELER		1 646 677	1 372 387
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 545 008	1 083 181
Sum opptjent egenkapital	1 545 008	1 083 181
Sum egenkapital	1 545 008	1 083 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	62 582	261 892
Skyldige offentlige avgifter	12 838	6 007
Annen kortsiktig gjeld	26 249	21 306
Sum kortsiktig gjeld	101 669	289 206
Sum gjeld	101 669	289 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 646 677	1 372 387



Organisasjonsnr: 921 590 636
SAMEIET SOLBERGET 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 6231
SAMEIET SOLBERGET 2



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLBERGET 2

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Ulsmåg Skole - Auditoriet.

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.

Informasjons møte

Etter årsmøtet tar vi et informasjonsmøte med aktuelle saker:

- Ventilasjons saken, informasjon
- Maling av F-Blokken, vi trenger hjelp av beboere
- Vaktmesterligaen trenger flere med på laget
- Brannalarm opplæring?
- Ordet fritt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilbygg Gapahuken
8. Endring av Vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SOLBERGET 2



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Elling Sundberg velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siren Holm foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøtet.



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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 129.150.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til Kr 129.150



Sak 7

Tilbygg Gapahuken

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om påbygg av Gapahuken sammen med Solberget 1 av et isolert rom for felles bruk.

Bygget er tenkt i størrelsen 5x6,6m som vil være isolert og i samme form som eksisterende Gapahuk.

Rommet skal kunne benyttes til sosiale sammenkomster, etterlengt møterom for styrene og andre felles aktiviteter, for å øke samhørigheten i begge sameiene.

Kostnadsoverslaget er på Kr 480.000 som fordeles på brøk mellom sameiene.

For Solberget 2 vil dette da kunne beløpe seg til $480.000/95 \times 62 = \text{Kr } 313.263,-$

Denne kostanden vil ikke gjøre noe med felleskostnaden, men tas over normaldrift, da innkjøp vil gjøres litt over tid når vi kommer over gode tilbud.

For å sette i gang en søknadsprosess, og start av tegnings arbeidet må dette først godkjennes av årsmøtet. (Likt som for tak over Pergolaen.)

Arbeidet forventes med oppstart til høsten 2025, så fremt det både blir godkjent på årsmøte og av kommunen.

Det er en forutsetning for gjennomføring av prosjektet at det melder seg tilstrekkelig antall frivillige, som kan delta i byggingen.

Modell av bygget vil bli fremvist på årsmøtet

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag for påbygg av Gapahuken med isolert rom.

Sak 8

Endring av Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Av juridiske og praktiske grunner foreslår styret å endre punktet i vedtektene som omhandler vedlikehold av balkonger og terrasser. I dagens vedtekter står følgende om seksjonseierens vedlikeholdsplikt: (Det gjeldende punkt er uthevet)

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar



- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) vedlikehold, reparasjon og utskifting av ventilasjonsaggregatet

Når det gjelder sameiets vedlikeholdsplikt står følgende : (Det gjeldende punkt er uthevet)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. **Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.**

I Lov om eierseksjoner §32 står det at seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter vinduer og dører. NB! Det står ikke at det gjelder innsiden av vinduer og dører.

Styret ønsker at sameiet i hovedsak forholder seg til Lovens definisjon vedr. vedlikeholdsansvaret for vinduer og dører, men med visse tilpasninger. Sameiet beholder vedlikeholdsansvaret for vinduer som er utenfor balkongene/terrassene, mens seksjonseierne overtar vedlikeholdsansvaret for de vinduer samt terrassedører som er innenfor balkongen og terrassen. Dette gjelder også glassfelt på balkongene. Samtidig nevnes det at seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for kledningsbord etc. innenfor balkongen/terrassen. Ettersom balkongene tilhører seksjonseierne vil det være tungvint og upraktisk at sameiet har vedlikeholdsansvaret for vedlikeholdet her.

Uansett om seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for alt innenfor balkongene, må sameiet ha rett til å komme til for å sjekke at vedlikeholdet utføres.

Styrets innstilling

Styret foreslår derfor følgende endringer i vedtektene:

§5-1 pkt. 2 i) endres til:

innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt utsiden av vinduer og verandadør

§5-1: Nytt pkt. k):

Glassrekkverk, glass-skillevegg og kledning/fasade på terrasser og balkonger.

§5-1 (4): Tilføyelse av uthevet tekst:



Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig, glassrekkverk og glass-skillevegg på balkong og terrasser. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte) og glassfelt på balkong og terrasser, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/glassfeltet.

§5 -1 (12) nytt pkt:

Dersom en seksjonseier eller et husstandsmedlem gjør skade på fellesskapets eiendom eller eiendeler, skal skade erstattes av den som påfører skaden.

§5 -2 (2) Fjerne uthevet tekst, ny tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Forslag til vedtak

Styret innstilling til vedtekts endringer godkjennes av årsmøtet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (Elling Sundberg - endt periode)

Styremedlem (Dag Holme - endt periode)

Valgkomite medlem (Magne Hans Stenersby - endt periode)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dag Holme

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elling Sundberg

Valg av 1 valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Elling Sundberg Totlandsvegen 80 E

Styremedlem Dag Holme Totlandsvegen 80 E

Styremedlem Ørjan Aasheim Totlandsvegen 80 E

Styremedlem Geir Nordanger Totlandsvegen 80 E

Varamedlem Tore Johan Sørland Totlandsvegen 80 F

Valgkomiteen

Else Marie Berg Totlandsvegen 80 E

Magne Hans Ole Stenersby Totlandsvegen 80 E

Styrets arbeid

Årsmøtet i 2024 ble avholdt den 24.4.2024. Styret har i 2024 hatt 7 styremøter i tillegg avholdt styremøter sammen med styret i Solberget 1. Utover dette har styret hatt en rekke uformelle møter, samt nesten daglig kontakt i nabolaget, per telefon og e-post.

Styret har fortsatt valgt å ikke engasjere vaktmester eller firma til å utføre typiske vaktmester-oppgaver. Styret har startet en engasjert vaktmesterliga, som tar av seg forefallende arbeider for sameiet, samtidig som de kan bistå beboere ved behov.

Styret har sammen med Sameiet Solberget 1 arrangert 2 felles dugnader.

Av spesielle saker som styret har engasjert seg i er:

- Felles vårdugnad
- Felles Høstdugnad.
- Fulgt opp Bossautomat problematikken
- Jobbet med oppfølging av reklamasjoner mot Obos BW.
- Jobbet spesielt med Ventilasjonsaggregat saken mot OBOS
- Bistått beboere med diverse hjelp og problemer de har hatt.
- Tegnet ny avtale for Tv og Internett
- Jobbet med utvidelse av Gapahuken med pergola
- Juletretenning

Styrets videre planer

Styret vil fortsette med streng økonomisk kontroll samtidig som man foretar nødvendige investeringer, oppgraderinger og vedlikehold. Det vil i mai 2025 bli foretatt maling av kledning på F-blokken. (Ble utsatt i 2024)

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Sameiet har 4 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6676493. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere røykvarslerutstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for at slokkeutstyret er i orden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere andel EL Bil lading.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt maling av F blokken, samt at planlagte servicer ble noe utsatt.

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak gode renteinntekter på Nibor90 kontoen vår.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120.000 til større vedlikehold som omfatter maling av F-blokken (Samme som i fjor). Dette kommer i tillegg til de vanlige, faste vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger til 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solberget 2.

Lån

Sameiet Solberget 2 har ikke lån.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Solberget 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Solberget 2** som viser et overskudd på kr 461 827. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett og årsrapport. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 13. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET SOLBERGET 2 ORG.NR. 921 590 636, KUNDENR. 6231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 764 144	1 667 420	1 764 000	1 764 144
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	92 000
Andre inntekter	3	226 570	170 711	132 000	37 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 990 714	1 838 131	1 896 000	1 893 144
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 198	-36 681	-88 240	-48 500
Styrehonorar	5	-123 000	-117 800	-123 000	-129 150
Avskrivninger	10	0	-26 795	-27 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 136	-7 770	-7 740	-8 570
Forretningsførerhonorar		-90 030	-85 500	-90 000	-94 600
Konsulenthonorar		0	-11 875	-12 000	0
Drift og vedlikehold	7	-391 673	-489 684	-490 000	-379 200
Forsikringer		-151 384	-134 488	-144 000	-174 500
Energi/fyring		-201 411	-220 094	-242 500	-222 000
TV-anlegg/bredbånd		-360 907	-344 344	-364 000	-378 000
Andre driftskostnader	8	-203 426	-168 208	-225 280	-242 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 576 165	-1 643 240	-1 813 760	-1 676 930
DRIFTSRESULTAT		414 549	194 892	82 240	216 214
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	47 278	29 856	31 500	45 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		47 278	29 856	31 500	45 500
ÅRSRESULTAT		461 827	224 748	113 740	261 714
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		461 827	224 748		



SAMEIET SOLBERGET 2 ORG.NR. 921 590 636, KUNDENR. 6231

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 786	1 228
Forskuddsbetalte kostnader		21 970	195 032
Andre kortsiktige fordringer	11	3 563	3 766
Driftskonto OBOS-banken		594 290	419 040
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 514	3 527
Sparekonto OBOS-banken		1 019 092	749 350
Sparekonto OBOS-banken II		460	443
SUM OMLØPSMIDLER		1 646 675	1 372 385
SUM EIENDELER		1 646 677	1 372 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 545 009	1 083 181
SUM EGENKAPITAL		1 545 009	1 083 181
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 520	19 111
Leverandørgjeld		62 582	261 892
Skyldige offentlige avgifter	12	12 838	6 007
Annen kortsiktig gjeld	13	2 729	2 195
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 669	289 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 646 677	1 372 387
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bergen, 11.03.2025			
Styret i Sameiet Solberget 2			
Elling Sundberg /S/	Geir Nordanger /S/	Ørjan Aasheim /S/	
Dag Holme /S/			

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 139 184
Kabel-TV	364 560
Garasjeleie	260 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 764 144

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	12 672
Fakturert Solberget 2 utgifter fellesområdet	13 262
Nettinnbetalinger	138 352
Nøkler	30 284
Utleie	32 000
SUM ANDRE INNETEKTER	226 570

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 838
Påløpte feriepenger	-2 694
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-30 412
Naturalytelser speilkonto	30 412
Arbeidsgiveravgift	-24 667
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 198

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 123 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 136.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 400
Drift/vedlikehold VVS	-69 557
Drift/vedlikehold elektro	-57 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 224
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 859
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 284
Kostnader dugnader	-3 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-391 673

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
Håndverktøy	-2 367
Datautstyr	-1 361
Annet driftsmateriale	-3 430
Vakthold	-3 090
Renhold ved firmaer	-89 496
Snørydding	-17 831
Andre fremmede tjenester	-12 141
Trykksaker	-1 477
Andre kontorkostnader	-1 782
Vedlikehold biler/maskiner	-21 645
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-30 532
Bank- og kortgebyr	-3 553
Velferdskostnader	-2 246



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-203 426**

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 953
Renter bank	34 414
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-89
SUM FINANSINNEKTER	47 278

NOTE: 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	90 486	
Avgang 2021	-40 065	
Avskrevet tidligere	-50 420	
Avskrevet i år	0	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2021	29 990	
Avskrevet tidligere	-29 989	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	3 563
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 563

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 514
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 324
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 838

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-2 694
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 729



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 6231 Selskapsnavn: SAMEIET SOLBERGET 2

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.