



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1670

SAMEIET SOLBAKKANE II

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLBAKKANE 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:

5. mars 2026 kl. 18:00, Veveriet 2etg. Rettedalen 4, 4330 Ålgård.

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.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte før det formelle årsmøte. Temaet her er hva vil det si å bo i et Sameie? Hva har du som seksjonseier ansvar for/lovt til å gjøre selv? Hvorfor har vi et styre og hva er styrets oppgaver?

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Saker til behandling 1: Godkjenne varmepumper
8. Saker til behandling 2: Godkjenne kodelås på dører
9. Saker til behandling 3: Godkjenne diverse søknader
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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

Styrets innstilling

Anja Bratteli velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Anja Bratteli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000kr

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Østebø og Anne Lise Abeland er valgt.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Ved unntak av 100 000kr som beholdes om det skulle oppstå uforutsette kostnader ved vedlikeholdsarbeid som er planlagt i 2026

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1670 Sameiet Solbakkane II Revisjonsberetning 2025.pdf

2. 1670 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Saker til behandling 1: Godkjenne varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 1: Årsmøte gir styret fullmakt til å godkjenne søknader til montering av varmepumper hos seksjonseiere ved å inngå skriftlig avtale mellom sameie og seksjonseiere.

Forslagsstiller: Anja/Styret

Saksinformasjon: Seksjonseiere som har montert varmepumper i sameie skal søke årsmøte om godkjenning. Dvs at dette koster tid og penger. For å gjøre prosessen enklere kan årsmøte bestemme at styret kan ta disse avgjørelsene.

Styrets innstilling

Styret er positiv

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å godkjenne søknader til montering av varmepumper hos seksjonseiere ved å inngå skriftlig avtale mellom sameie og seksjonseiere.

Sak 8

Saker til behandling 2: Godkjenne kodelås på dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette på kodelås på ytterdører som sameie eier.

Flere ønsker å bytte ut nøkkel med kodelås. Ytterdørene eies av sameie og endringer skal godkjennes av et årsmøte. For å lette prosessen ønsker det at det gis fullmakt til styret om å vedta søknadene for å lette prosessen, mot en skriftlig kontrakt mellom Sameie og seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette på kodelås på ytterdører som sameie eier.

Sak 9

Saker til behandling 3: Godkjenne diverse søknader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 3:

Årsmøte gir styret fullmakt til å godkjenne søknader på fellesarealer hos seksjonseiere.

Ved noen tilfeller ønsker seksjonseiere å utføre forskjellige endringer på fellesarealer. Det er ønskelig at styret på vegne av årsmøte kan behandle disse søknadene mot en skriftlig avtale mellom sameie og seksjonseier.

Eksempel: Bytte gjerder, sette opp gjerder, flere utelamper, legge plattning.

Styrets innstilling

styret stiller seg positiv til saken

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å godkjenne søknader på fellesarealer hos seksjonseiere.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Anja Bratteli stiller til gjenvalg som styreleder.

Marianne Østebø stiller til gjenvalg som styremedlem

Vi trenger også 1-2 vara medlemmer, ingen kandidater er kommet inn for valg. Vi finner noen på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anja Bratteli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Østebø
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styrets uttalelser for 2025

Det ble i 2025 avholdt 6 styremøter inkludert 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 1 konstituerende møte.

De 3 andre møtene omhandlet mye veien videre: vedlikeholdsplanlegging, planlegge dugnader, HMS tiltak, behandle forespørsler fra seksjonseiere osv.

I tillegg har styret en messenger chat som vi kommuniserer med til små oppgaver som dukker opp underveis.

Hvert år setter styret seg flere mål som de ønsker skal gjennomføres. Og hvordan disse skal gjennomføres. De gjennomfører også inngående saker som dukker opp underveis.

I 2025 satte vi oss følgende mål:

1. Kontroll av elektrisk anlegg. (Utført)
2. Høre med pris på kapping av terrasser. Sameie kostnad: Gjesdal bygdeservice? (Pris oppgitt, besluttet å gjennomføres på dugnad 2026)
3. Kontroll av tak (kledning og beslag) Få inn gjesdal blikk til befaring sammen med Uanz bygg hva som bør gjøres og få et prisforslag. Fikse rekkverk ved trapp mellom b og c. (Andre side)
(En mye større jobb enn antatt, pristilbud er gått og arbeid utføres i 2026)
4. Maling på dugnad på de plassene som trengs (som ikke er i høyden).
(utført på dugnad, men ikke ferdig. Fortsettes i 2026)
5. Kapping av ugress langs E- 39, 1 gang pr år. hør med gjesdal bygdeservice om pris på en gang. (utført)
6. HMS: Hva er minstekrav, sjekk opp i OBOS. (Utført, men jobbes med hele tiden, har ikke HMS modul via OBOS grunnet at vi er et lite sameie og det blir ekstra kostnad)
7. Få på plass møteplass ved brann. (utført)

I tillegg er det gjort følgende:

- Fikset lekkasje i bod
- Styret har vært på kurs
- Byttet til Led lamper utendørs da lampene som var, var utgått og vanskelig å skaffe pærer til, i tillegg var pærene dyre. Ved skifte til Ledlys sparer vi også strømutfgifter.
- Bestilt enkel oppgradering av lekeplass da den ikke ble godkjent pga slitasje. Dette er betalt for i 2025 men utføres i 2026.
- Oppgradert port i fellesgarasje pga slitasje.
- Hatt befaring og fått prisforlag på vedlikehold av utvendig kledning samt skifte 4 dører i B-rekken og beslag på tak. (utføres i 2026)

I tillegg ble det avholdt dugnad der vi bla:

- La stein i bed.
- La ny duk og sand på lekeplass
- Lukte, kappet og sopte fellesområdene. Samt la ny bark

- Maling

Mål for 2026:

1. Utføre planlagt vedlikehold fra Uanz bygg.
2. Utføre planlagt oppgradering av lekeplass
3. Maling: Gjøre mest mulig på dugnad å se hvor langt vi kommer.
4. Fasadevask (høre med Rogaland fasadevask
-) 5. Fikse skrå ved lekeplass.
6. Info: Hva vil det si å bo i et sameie og hvorfor har vi et styre?
7. Ønske om å lage en "Velkommen til Solbakkane sameie 2, slik har vi det hos oss" skriv.

Styret vil takke alle som har stilt opp på dugnad i 2025. Totalt 15 av 19 boenheter møtte på 1 eller 2 dugnader med en eller flere fra hver seksjon. Det betyr mye for alle oss som bor her. Dugnader bidrar til at vi holder det fint og flott rundt oss og at vi kan slippe større utgifter til vaktmester arbeid.

Styret benytter også anledningen til å takke for godt naboskap. Hyggelige og vennlige naboer, som er engasjert og vil godt for plassen vi bor på.



Til årsmøtet i Sameiet Solbakkane II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 for MKE, 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, 20. Februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET SOLBAKKANE II
ORG.NR. 997981014, KLIENTNR. 1670

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	768 534	698 747	778 000	820 522
SUM DRIFTSINNEKTER		768 534	698 747	778 000	820 522
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-45 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 670	-7 375	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-51 795	-49 430	-52 000	-54 340
Konsulenthonorar		-383	0	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-146 054	-199 923	-425 000	-249 000
Forsikringer		-72 327	-59 474	-63 000	-72 000
Ladekostnader EL-bil		-372	0	0	0
Energi/fyring	7	-29 903	-22 457	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-22 572	-22 572	-22 572	-22 572
Andre driftskostnader	8	-80 931	-74 759	-64 400	-73 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-463 351	-481 629	-730 612	-539 992
DRIFTSRESULTAT		305 183	217 118	47 388	280 530
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 961	11 917	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 961	11 917	0	0
ÅRSRESULTAT		321 144	229 035	47 388	280 530
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		321 144	229 035		

SAMEIET SOLBAKKANE II
ORG.NR. 997981014, KLIENTNR. 1670

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		7 808	8 421
Driftskonto OBOS-banken		470 538	312 180
Sparekonto OBOS-banken		491 143	347 249
SUM OMLØPSMIDLER		969 525	667 886
<hr/>			
SUM EIENDELER		969 525	667 886
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		883 193	562 049
SUM EGENKAPITAL		883 193	562 049
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 799	2 955
Leverandørgjeld		72 533	102 600
Skyldige offentlige avgifter		0	282
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 332	105 837
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		969 525	667 886
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjesdal, 06.02.2026

Styret i Sameiet Solbakkane li

Anja Bratteli /s/

Marianne Østebø /s/

Anne Lise Abeland /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsrefusjon	-9 600
Dugnad	22 800
Strøm elbil	9 900
Felleskostnader	711 462
Kabel-tv	22 572
Kontingent	11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	768 534

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	-45 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 670
SUM REVISJONSHONORAR	-7 670

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 674
Drift/vedlikehold elektro	-57 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 996
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 849
Kostnader dugnader	-798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-146 054

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 903
SUM ENERGI / FYRING	-29 903

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 170
Annet driftsmateriale	-1 823
Snørydding	-21 500
Gressklipping	-4 375
Andre driftskostnader	-443
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Telefon, annet	-1 755
Kontingenter	-15 200
Bank- og kortgebyr	-2 299
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 931

NOTE 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 859
SUM FINANSINTEKTER	15 961

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.03.26

Selskapsnummer: 1670 Selskapsnavn: SAMEIET SOLBAKKANE 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.