



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 881 917 602  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 229 772	1 174 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 229 772</b>	<b>1 174 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 898	151 412
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 447	9 447
Annen driftskostnad		978 542	904 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 887</b>	<b>1 065 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>109 885</b>	<b>109 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 816	3 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 816</b>	<b>3 824</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 816</b>	<b>3 824</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 701	113 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 832	32 278
Sum varige driftsmidler		22 832	32 278
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 832	32 278
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 506	
Andre fordringer		5 818	34 706
Sum fordringer		10 324	34 706
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 096	811 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 096	811 043
Sum omløpsmidler		1 194 420	845 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 217 251</b>	<b>878 027</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		770 762	658 061
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>770 762</b>	<b>658 061</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>770 762</b>	<b>658 061</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		194 867	197 023
Skyldige offentlige avgifter		7 638	15 460
Annen kortsiktig gjeld		243 984	7 484
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>446 490</b>	<b>219 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>446 490</b>	<b>219 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 217 251</b>	<b>878 027</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459385

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 881 917 602  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 08.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 881 917 602  
EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 229 772	1 174 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 229 772</b>	<b>1 174 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 898	151 412
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 447	9 447
Annen driftskostnad		978 542	904 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 887</b>	<b>1 065 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>109 885</b>	<b>109 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 816	3 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 816</b>	<b>3 824</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 816</b>	<b>3 824</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 701	113 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>



Organisasjonsnr: 881 917 602  
EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		22 832	32 278
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 832	32 278
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 506	
Andre fordringer		5 818	34 706
Sum fordringer		10 324	34 706
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 096	811 043
Sum omløpsmidler		1 194 420	845 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 217 251</b>	<b>878 027</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	770 762	658 061
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>770 762</b>	<b>658 061</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>770 762</b>	<b>658 061</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	194 867	197 023
Skyldige offentlige avgifter	7 638	15 460
Annen kortsiktig gjeld	243 984	7 484
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>446 490</b>	<b>219 967</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>446 490</b>	<b>219 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 217 251</b>	<b>878 027</b>



Organisasjonsnr: 881 917 602  
EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Linehagen**

**Velkommen til årsmøte, 8. juni 2021 kl. 18:00 på Røde kors huset.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Linehagen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

***Årsmøte avholdes i henhold til gjeldende smitteregler og i samråd med Time Kommune.***

***Etter årsmøtet vil vi kunne ta opp emner som vi måtte være opptatt av. Siden det er mange nye beboere i Linehagen nå, vil vi gå gjennom husreglene for å sikre at vi har en felles forståelse av disse.***

***Velkommen til Årsmøte.***

***Det vil også bli vist bilder fra Linehagen. Fotograf: Egil***



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Linehagen  
avholdes tirsdag 8. juni 2021 kl. 18:00 på Røde kors huset.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET – se vedlagt forslag fra seksjonseier, vedlegg 1

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – vedlegg 2
  - B) Informasjon om juridisk vurdering vedr vedlikehold av Linehuset – vedlegg 3
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Bryne, 31.05.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen

Tor Mæland   Egil Refsnes   Kristoffer Bjelland Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

**Årsmøte avholdes i henhold til gjeldende smitteregler og i samråd med Time Kommune.**

**Etter årsmøtet vil vi kunne ta opp emner som vi måtte være opptatt av. Siden det er mange nye beboere i Linehagen nå, vil vi gå gjennom husreglene for å sikre at vi har en felles forståelse av disse.**

**Velkommen til Årsmøte.**

**Det vil også bli vist bilder fra Linehagen. Fotograf: Egil**



Eierseksjonssameiet Linehagen

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tor Mæland	Kirsten Brynes Veg 10
Nestleder	Egil Refsnes	Kirsten Brynes Veg 6
Styremedlem	Kristoffer Bjelland Olsen	Kirsten Brynes Veg 6
Varamedlem	Albreth Jonassen	Kirsten Brynes Veg 2
Varamedlem	Elsie Grete Mæland	Kirsten Brynes Veg 4

#### Valgkomiteen

Paul Digernes	Kirsten Brynes Veg 2
Elsie Marie Anti Tengedal	Kirsten Brynes Veg 16

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Linehagen

Sameiet består av 53 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Linehagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881917602, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Kirsten Brynes veg 8 - 28

Kirsten Brynes veg 2 - 4

Kirsten Brynes veg 6

Gårds- og bruksnummer :

1 146 677

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eierseksjonssameiet Linehagen har 2 ansatte. Det er ikke meldt om skader eller sykefravær.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 211 772.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 119 887.

### Resultat

Årets resultat på kr 112 701 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 747 930.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 386 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Linehagen.



Eierseksjonssameiet Linehagen

## Lån

Eierseksjonssameiet Linehagen har ingen lån.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN ORG.NR. 881 917 602, KUNDENR. 4697

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 211 772	1 134 540	1 212 000	1 212 000
Andre inntekter	3	18 000	40 016	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 229 772</b>	<b>1 174 556</b>	<b>1 232 000</b>	<b>1 232 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-51 898	-71 412	-74 149	-67 380
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-9 447	-9 447	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-104 440	-101 595	-101 600	-107 600
Konsulenthonorar	7	-5 746	-4 920	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-417 296	-308 714	-450 000	-386 000
Forsikringer		-177 896	-162 823	-179 100	-195 700
Kommunale avgifter	9	-1 018	-1 213	-1 300	-1 335
Energi/fyring		-33 130	-109 889	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 564	-113 844	-101 124	-126 564
Andre driftskostnader	10	-107 702	-96 617	-90 000	-89 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 119 887</b>	<b>-1 065 099</b>	<b>-1 185 273</b>	<b>-1 162 279</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>109 885</b>	<b>109 457</b>	<b>46 727</b>	<b>69 721</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 816	3 824	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 816</b>	<b>3 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>112 701</b>	<b>113 281</b>	<b>46 727</b>	<b>69 721</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		112 701	113 281		





**EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN  
ORG.NR. 881 917 602, KUNDENR. 4697**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	22 832	32 279
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 832</b>	<b>32 279</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 818	4 922
Kundefordringer		4 506	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	818
Energiavregning	14	0	28 966
Driftskonto OBOS-banken		513 666	257 412
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 437	11 030
Sparekonto OBOS-banken		664 993	542 602
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 194 420</b>	<b>845 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 217 251</b>	<b>878 027</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	770 762	658 061
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>770 762</b>	<b>658 061</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 256	942
Leverandørgjeld		194 867	197 023
Skyldige offentlige avgifter	13	7 638	15 460
Energiavregning	14	149 113	0
Annen kortsiktig gjeld	15	83 615	6 542
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>446 490</b>	<b>219 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 217 251</b>	<b>878 027</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			





Time, 16.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen

Tor Mæland

Kristoffer Bjelland Olsen

Egil Refsnes



**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	789 288
Vedlikeholdsfond	150 480
Utg. Line-/rekkehus	145 440
Kabel-TV	126 564
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 211 772</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	18 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 125
Påløpte feriepenger	-4 737
Arbeidsgiveravgift	-16 619
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 461





Yrkesskadeforsikring	-878
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-51 898</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 040
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 746</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 766
Drift/vedlikehold VVS	-2 875
Drift/vedlikehold elektro	-12 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 500
Kostnader dugnader	-428
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-417 296</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 005
Avløpsavgift	-13
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 018</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 800
Driftsmateriell	-12 239
Lyspærer og sikringer	-598
Renhold ved firmaer	-73 304
Andre fremmede tjenester	-2 313
Kontor- og datarekvisita	-3 495





Trykksaker	-1 820
Andre kontorkostnader	-219
Porto	-1 778
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-891
Gaver	-339
Bank- og kortgebyr	-3 380
Velferdskostnader	-2 525
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-107 702</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	81
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 391
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	344
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 816</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillhytte		
Tilgang 2005	125 900	
Avskrevet tidligere	-125 900	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2018	47 235	
Avskrevet tidligere	-14 957	
Avskrevet i år	-9 447	
		22 831
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>22 832</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-9 447</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 437
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 201
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 638</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-531 000
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-531 000</b>

**KOSTNADER**

Strøm	411 579
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>411 579</b>





Avregning ved flytting	3 438
Andel boligselskap, overført resultat	-33 130

**Skyldig til eiere, energiavregning** **-149 113**

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: 15

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 737
Parkering	-2 400
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-76 338
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-83 615</b>

#### NOTE: 16

##### EGENKAPITAL

Sum opptjent EK 31.12.19	658 061
Overskudd 2020	112 701
<b>Sum opptjent EK 31.12.20</b>	<b>770 762</b>

	Vedlikeh. fond	Vedlikeh. fond Linehuset	Rest opptjent EK
Saldo pr. 31.12.19	958 366	17 953	-318 259
Avsetning 2020	118 848	5 784	-11 931
<b>Sum</b>	<b>1 077 214</b>	<b>23 737</b>	<b>-330 190</b>





Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Linehagen

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Linehagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Eierseksjonssameiet Linehagen



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562405. 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](mailto: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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Vedlegg 1

Bryne 12/2 - 21

Framlegg til årsmøtet 29.14.2021.

Som medeigar i Lindehagen er eg fornøgd med sameige. Det er godt naboskap, god trivsel og ikkje minst framstår fellesområdene våre velstilte og fine. Dette kan me ikkje minst takka det gode styret vårt for. Utan eit styre med styremedlemmer som aktivt arbeider for å fremja trivsel og fellesskap, ville ikkje dette ha vore mogeleg.

På bakgrunn av dette ynskjer eg å koma med framlegg om at styre- honoraret vert aukka frå kr 80 000 til kr 100 000.

Helsing  
Louise Bergstad



## VEDLEGG 2- ENDRING AV VEDTEKTER

### VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET "LINEHAGEN". SIST ENDRET PÅ ÅRSMØTET 08.06.2021.

#### § 1

##### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Eierseksjonssameiet Linehagen (heretter sameiet) har ~~forretningskontor i Kirsten Brynes veg, Bryne.~~ Sameiet består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommene, gnr. 1 bnr. 146 og gnr. 1 bnr. 677 i Time kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2

##### ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### § 3

##### FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.



#### § 4 VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameiets forsikring dekker alt inn i leiligheten av inventar, unntatt løsøre, dvs. alt det man normalt ikke tar med ved fraflytting. Vinduer som er punktert dekkes ikke av forsikringen. Skader pga. dårlig vedlikehold eller pga. uaktsomhet dekkes ikke av forsikringen. Det er en egenandel på kr. 6 000,00. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Kostnader til drift og vedlikehold av heis fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på brukerne i blokk A, blokk B og blokk C.

Kostnader til ytre vedlikehold på "eldre bygg" fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på de seksjonene 1, 2 og 3.

#### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Det settes av eget vedlikeholdsfond til gamle Linehuset etter samme prinsipp som nevnt ovenfor.

#### § 6 REGISTRERING AV SAMEIERER.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### § 7 STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer og to varamedlemmer. Styret konstituerer seg med en nestleder. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.



## § 8 STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 9 OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffevedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 OM SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.



Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell Revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.



### § 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)



## § 15 FORRETNINGSFØRER.

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16 MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17 FRAVIKELSE.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.



§ 19  
ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20  
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21  
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Bryne 19.april 2012.



Vedlegg 3

## Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Eierseksjonssameiet Linehagen  
v/ styret

*sendes kun pr epost*

Adv. Terje Sjøvold  
Adv. Ivar Takle  
Adv. Bente Lauritzen  
Adv. Anne E. Prøsch Hage  
Adv. Håvard Bakken  
Adv. Dagrun Grønvik  
Adv. Pål Grønnæss (H)  
Adv. Bjørn Tore Flaatten  
Adv. Constance S. Haugland  
Adv. Lars Njaa Eriksen  
Adv. Leif Tomas Vik  
Adv. Jens Thommesen  
Adv. Peter L. H. Hiorth  
Adv. Kristiane E. Berg  
Adv. Ragnhild Løseth  
Adv. Tora Vinje  
Adv. Hanne Heum Karlsen  
Adv. Caroline Landmark  
Adv. Mads Ole Haugen  
Adv. film. Live Karbø Onstad  
Adv. film. Katharina Lindbak  
(H) Møterett for Høyesterett

Ansv.adv.: Tora Vinje  
Epost: tora.vinje@obos.no  
Tlf: 22865552  
Vår ref.: 13965 / 181203  
Oslo, den 28. mai 2021

### Vurdering av vedtekter – fordeling av vedlikeholdsansvar for «Linehuset»

#### 1. Innledning

Advokatene i OBOS er kontaktet av styret i forbindelse med at styret ønsker en juridisk avklaring om det er mulig å endre på vedtektene vedrørende vedlikeholdsansvar for Linehuset, og hva som i så fall kreves av flertallskrav for en slik endring.

Nedenstående uttalelser baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit, samt telefonsamtale med styreleder. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

#### 2. Bakgrunn

Boligselskapet består 53 seksjoner, herunder 3 blokker, rekkehusbebyggelse, og et eldre hus (Linehuset) med 3 boenheter. Selskapet har vedtekter med egne bestemmelser om vedlikeholdsfond og fordeling av utgifter til drift/ vedlikehold av Linehuset som følger:

##### § 4 VEDLIKEHOLD.

[...]  
Kostnader til ytre vedlikehold på "eldre bygg" fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på de seksjonene 1, 2 og 3.

##### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND.

[...]  
Det settes av eget vedlikeholdsfond til gamle Linehuset etter samme prinsipp som nevnt ovenfor.

Postadresse:	c/o OBOS BBL Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo	Besøksadresse:	Hammersborg Torg 1 0179 Oslo	Bankgiro:	6032.05.00632
		Epost:	<a href="mailto:juridisk@obos.no">juridisk@obos.no</a>	Org.nr.:	937 052 766

Styret ønsker å vurdere muligheten for å fjerne vedtektsbestemmelsene om vedlikehold for Linehuset, slik at Linehuset blir behandlet likt som de andre enhetene i sameiet. Spørsmålet er om dette er mulig, og hvilke flertallskrav som i så fall gjelder for en slik endring.

### 3. Rettslige utgangspunkter

Hvordan kostnader til utvendig vedlikehold innad i sameiet skal fordeles følger av eierseksjonsloven § 29 som lyder:

*«§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter  
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.*

*Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»*

Ytre vedlikehold er typisk en slik utgift som regnes som felleskostnader etter § 29. Utgangspunktet for fordeling av slike utgifter er derfor en fordeling etter vanlig sameierbrøk, med mindre særlig grunner taler for en nytte eller forbruksfordeling. Det er videre anledning, etter annet ledd (avsnitt) sitert over, å gjøre endringer på dette utgangspunktet med tilslutning fra alle berørte.

Det er verdt å merke seg at i lovens forstand regnes man som berørt både om en endring gir besparelser eller økte kostnader, selv om det i praksis sjeldent er et problem å få tilslutning fra de som oppnår besparelse ved en endring.

### 4. Nærmere om deres sak

#### 4.1. Utgangspunktet

Vi kjenner ikke til detaljene rundt vedtakelsen av någjeldende vedtekters §§ 4 og 5, som sitert over. Det forutsettes i det videre at disse ble gyldig vedtatt i sin tid.

Ut fra det vi kjenner til er det ikke noen «særlige grunner» som tilsier en nyttefordeling, og forbruksfordeling er ikke aktuelt for denne type utgifter.

Som sitert over så er loven relativt klar på at avvik fra lovens hovedregel må vedtas med tilslutning fra alle berørte. Ut fra en streng ordlydstolkning er det ikke like klart at det samme gjelder for å reversere en avvikende ordning. Juridisk teori og praksis er imidlertid samstemte om at det samme flertallskravet gjelder også for reversering av avvikende løsninger. Det kan vises til f.eks. Christian Fr. Wyller i Eierseksjonsloven med kommentarer (2017) og Rt-1991-892.

Dette innebærer at dersom det gyldig er vedtatt en avvikende løsning for fordeling av ytre vedlikehold, kreves det tilslutning fra alle berørte for å reversere denne ordningen. I praksis ved det i saken trolig bety alle seksjonseierne.

Dersom noe mener at en gyldig fastsatt vedtekt er urettferdig eller urimelig, ligger den eneste mulighet til endring, om tilslutning ikke oppnås, i søksmål basert på regelen om myndighetsmisbruk i eierseksjonsloven § 27 fjerde ledd og/eller urimelighetsprinsippet i avtaleloven § 36. Ut fra foreliggende rettspraksis på området ser vi at det sjeldent nås frem med slike anførsler, slik at terskelen må sies å være svært høy.

#### 4.2. Betydningen av praksis

Etter det vi har fått opplyst så har praksis vært noe uklar i etterlevelsen av vedtektene på dette punktet. Generelt er ikke praktiseringen av vedtektene avgjørende for endringsadgangen, men kan likevel være et relevant moment i forståelsen av gjeldene vedtekter.

Seksjonseiere for 1, 2 og 3 har som de andre betalt inn til et felles vedlikeholdsfond, men det er kun opprettet ett fond - ikke et separat for utvendig vedlikehold av Linehuset. Sameiet ser ut til å ha betalt for det løpende vedlikeholdet inne og ute, mens i alle fall ett større utvendig tiltak – fasadearbeider for 4-5 år siden ble betalt av de tre seksjonseierne i Linehuset.

Praksis synes utfra det beskrevne å være litt uryddig, men ikke klart i motstrid med de nedfelte vedtektene. Utfra ordlyden i vedtektene synes også seksjonseierne i Linehuset å måtte være med på felles fondet. De skulle eventuelt ha betalt inn noe mer til et eget vedlikeholdsfond og dette brukt til løpende utvendig vedlikehold. Det er også et poeng at utfra ordlyden i både vedtektene og loven om vedlikeholdsfond er det ikke plikt med slike avsetninger, men noe styret kan vedta at skal gjøres.

#### 4.3. Noen tanker videre

Det synes ikke bestemt noe tilsvarende om at seksjonseierne i Linehuset holdes utenfor utvendig vedlikehold av resten av bebyggelsen. Og særbestemmelsen gjelder kun utvendig vedlikehold, og ikke innvendig eller for uteområder e.l. Det er heller ikke gjort noen tilsvarende deling av vedlikeholdsansvaret for fasaden på Linehuset, slik at utvendig vedlikehold vil være sameiets oppgave å beslutte, men likevel skulle bekostes av de tre seksjonseierne. For oss så virker reguleringen i dag noe ubalansert og den fremstår også vanskelig for styret å praktisere uten å bruke mye tid på å skille mellom kostnader.

### 5. Oppsummering

Etter vår mening vil det være ryddig om man fjerner særbestemmelsen for Linehuset, og behandler alle hus likt hva angår ytre vedlikehold. Men vi ikke se at sameiet har noen plikt til å gjøre en slik endring, og heller ikke at det er anledning til det uten tilslutningsvedtak fra alle berørte.

Vi håper dette er til hjelp i deres videre håndtering av saken. Dersom det er kommentarer eller spørsmål er det bare å ta kontakt på [tora.vinje@obos.no](mailto:tora.vinje@obos.no) eller 22 86 55 52.

Vennlig hilsen  
Advokatene i OBOS

Tora Krogsæter Vinje  
advokat



Vedlegg 4

**4697 Eierseksjonssameiet Linehagen  
Valgkomiteen innstiller følgende personer:**

*A. Som leder foreslås:*

Navn: Tor Mæland (2år) Kirsten Brynes veg 10

*B. Styremedlemmer som ikke er på valg:*

Navn: Egil Refsnes (ikke på valg) Kirsten Brynes veg 6

*Som styremedlemmer foreslås:*

Navn: Elsie Grete Mæland (2år) Kirsten Brynes veg 4

Navn: Unni Levesen (2år) Kirsten Brynes veg 4

*C. Som varamedlemmer foreslås:*

Navn: Vemund Torgård (1år) Kirsten Brynes veg 18

Navn: Albreth Jonassen (1år) Kirsten Brynes veg 2

*E. Som valgkomité foreslås:*

Navn: Anne Jorunn Hahn (1år) Kirsten Brynes veg 2

Navn: Lovise Bergstad (1år) Kirsten Brynes veg 2

Bryne <sup>23/2</sup> -20

  
Else Marie Anti Tengedal

  
Paul Digernes