



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 135 174
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 919135174

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 902 647	3 897 715
Sum inntekter		3 902 647	3 897 715
Kostnader			
Lønnskostnad		193 964	187 124
Annen driftskostnad		3 597 010	3 975 707
Sum kostnader		3 790 974	4 162 831
Driftsresultat		111 673	-265 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 301	56 462
Sum finansinntekter		63 301	56 462
Annen finanskostnad		372	
Sum finanskostnader		372	0
Netto finans		62 929	56 462
Resultat før skattekostnad		174 602	-208 654
Årsresultat		174 602	-208 654
Totalresultat		174 602	-208 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 602	-208 654
Sum overføringer og disponeringer		174 602	-208 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 632	12 262
Andre fordringer		141 562	137 407
Sum fordringer		145 194	149 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 224 618	2 290 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 224 618	2 290 627
Sum omløpsmidler		2 369 812	2 440 296
SUM EIENDELER		2 369 812	2 440 296

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 205 773	2 031 170
Sum opptjent egenkapital		2 205 773	2 031 170
Sum egenkapital		2 205 773	2 031 170
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		61 092	212 540
Skyldige offentlige avgifter		9 672	7 618
Annen kortsiktig gjeld		93 275	188 968
Sum kortsiktig gjeld		164 039	409 126
Sum gjeld		164 039	409 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 369 812	2 440 296



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347532

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 919 135 174
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 919 135 174
LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 902 647	3 897 715
Sum inntekter		3 902 647	3 897 715
Kostnader			
Lønnskostnad		193 964	187 124
Annen driftskostnad		3 597 010	3 975 707
Sum kostnader		3 790 974	4 162 831
Driftsresultat		111 673	-265 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 301	56 462
Sum finansinntekter		63 301	56 462
Annen finanskostnad		372	
Sum finanskostnader		372	0
Netto finans		62 929	56 462
Resultat før skattekostnad		174 602	-208 654
Årsresultat		174 602	-208 654
Totalresultat		174 602	-208 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 602	-208 654
Sum overføringer og disponeringer		174 602	-208 654



Organisasjonsnr: 919 135 174
LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 3 632 12 262
Andre fordringer 141 562 137 407
Sum fordringer 145 194 149 669

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 224 618 2 290 627
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 224 618 2 290 627

Sum omløpsmidler 2 369 812 2 440 296

SUM EIENDELER 2 369 812 2 440 296

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 205 773 2 031 170
Sum opptjent egenkapital 2 205 773 2 031 170



Sum egenkapital	2 205 773	2 031 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	61 092	212 540
Skyldige offentlige avgifter	9 672	7 618
Annen kortsiktig gjeld	93 275	188 968
Sum kortsiktig gjeld	164 039	409 126
Sum gjeld	164 039	409 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 369 812	2 440 296



Organisasjonsnr: 919 135 174
LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2097

LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:00, Misjonshuset, Bekkedroga 5, Sørumsand.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtekter
9. Styrets beretning for Linjekvartalet Boligsameie 2025/2026

Med vennlig hilsen,

Styret i LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE



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
Gunn Heggelund er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Helge Dannemark og Kristine Maria Rønås er valgt.



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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2097 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 277_pades.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 195 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Dannemark

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Schøyen
- Ola-Magne Mæle

Sak 8

Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets forslag til redigering tekst punkt: 1.1, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 11.3

Forslag til vedtak

Styrets forslag til redigering tekst punkt: 1.1, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 11.3 godkjennes

Vedlegg

3. Vedtekter.pdf

Sak 9

Styrets beretning for Linjekvartalet Boligsameie 2025/2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets beretning

Forslag til vedtak

-Tas til orientering

Vedlegg

4. Styrets beretning for Linjekvartalet Boligsameie 2026.pdf



LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 919135174, KLIENTNR. 2097

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 895 780	3 897 680	3 898 000	3 898 000
Andre inntekter	3	6 867	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 902 647	3 897 715	3 898 000	3 898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 964	-23 124	-24 000	-27 500
Styrehonorar	5	-170 000	-164 000	-170 000	-195 000
Revisjonshonorar	6	-12 063	-10 719	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-137 350	-132 065	-140 000	-143 000
Konsulenthonorar		-12 403	-41 511	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 448 589	-1 296 761	-365 000	-1 024 500
Forsikringer		-234 874	-192 142	-190 000	-263 000
Kommunale avgifter	8	-1 018 203	-1 102 205	-1 216 850	-1 301 000
Energi/fyring	9	-107 219	-114 212	-160 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-558 274	-516 864	-538 000	-566 000
Andre driftskostnader	10	-68 036	-569 227	-709 000	-94 060
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 790 974	-4 162 831	-3 563 850	-3 787 060
DRIFTSRESULTAT		111 673	-265 116	334 150	110 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 301	56 462	0	30 000
Finanskostnader	12	-372	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		62 929	56 462	0	30 000
ÅRSRESULTAT		174 602	-208 654	334 150	140 940
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-208 654		
Til opptjent egenkapital:		174 602	0		



LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919135174, KLIENTNR. 2097

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 632	12 262
Forskuddsbetalte kostnader		141 562	137 407
Driftskonto OBOS-banken		607 125	768 421
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 440	5 382
Sparekonto OBOS-banken		1 610 053	1 516 824
SUM OMLØPSMIDLER		2 369 812	2 440 296
SUM EIENDELER		2 369 812	2 440 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 205 773	2 031 170
SUM EGENKAPITAL		2 205 773	2 031 170
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 307	22 725
Leverandørgjeld		61 092	212 540
Skyldige offentlige avgifter	13	9 673	7 618
Energiavregning	14	67 968	166 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 039	409 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 369 812	2 440 296
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __. __. 2026
Styret i Linjekvartalet Boligsameie

Gunn Heggelund

Helge Dannemark

Kristine Maria Rønås

Tore Øystein Fjeld



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 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 798 180
Garasje	97 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 895 780

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vindusvask	6 902
Energiavregning 2024	-35
SUM ANDRE INNTEKTER	6 867

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 964
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 964

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



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -170 000

SUM STYREHONORAR -170 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 755

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 063

SUM REVISJONSHONORAR -12 063

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -133 009

Drift/vedlikehold VVS -184 753

Drift/vedlikehold elektro -157 551

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -695 221

Drift/vedlikehold heisanlegg -152 116

Drift/vedlikehold brannsikring -46 186

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -77 535

Kostnader dugnader -2 217

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 448 589

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -644 713

Renovasjonsgebyr -373 490

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 018 203

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -107 219

SUM ENERGI / FYRING -107 219

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -3 860

Skadedyrarbeid/soppkontroll -24 402

Annet driftsmateriale -625

Renhold ved firmaer -26 757

Andre driftskostnader -1 426

Andre kostnader tillitsvalgte -3 755

Andre kontorkostnader -757

Bilgodtgjørelse 287

Reisekostnad, ikke opplysningspliktig -17

Kontingenter -3 200

Bank- og kortgebyr -3 523

Øreavrunding -1

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -68 036

**NOTE 11****FINANSINNETEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	2 035
Renter av driftskonto i OBOS-banken	978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 053
Andre renteinntekter	235
SUM FINANSINNETEKTER	63 301

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-372
SUM FINANSKOSTNADER	-372

NOTE 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 440
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 233
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 673

NOTE 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 076 604
SUM INNETEKTER	-1 076 604

KOSTNADER

Administrasjon	18 301
Fjernvarme	990 335
SUM KOSTNADER	1 008 636

SUM ENERGIAVREGNING	-67 968
----------------------------	----------------

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.



Til årsmøtet i Linjekvartalet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linjekvartalet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 174 602. Årsregnskapet 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 2
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
11 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlo
An Association of
Independent Accountants Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 12. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 2
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
12 Revisjonsberetning - Borettslag og samerør
Nettside: www.slm-revisjon.no

 **PrimeGlobe**
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

12.02.2026 11:26:28

Signaturmetode

BankID (NO)



VEDTEKTER

Linjekvartalet boligsameie

Organisasjonsnummer 919 135 174

(Fastsatt på konstituerende årsmøte 15.05.2017, sist rev. ~~08.03.2023~~)

1 Navn

1.1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Linjekvartalet boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 19.05.2017.

Sameiet består av 85 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 56 Lillestrøm kommune. Under bolighusene er det etablert en felles garasjekjeller som inneholder tekniske rom, tavlerom, trappe- og heisopp ganger, sportsboder og parkeringsarealer. Med unntak av 7 seksjoner, medfølger det p-plass og én sportsbod med eksklusiv bruksrett merket med seksjonsnummer.

Med unntaket av følgende seksjoner: 2, 4, 5, 6, 10, 15, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 38, 48, hvor utvendig sportsbod er tilleggsdel til seksjon angitt i seksjonsbegjæringen). Det er ~~3~~ 4 egne HC-plasser i parkeringskjeller, jfr. p. 2.2.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter private utearealer. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2 Rettslig råderett

2.1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen med og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

Av hensyn til HMS og driften av sameiet, skal styret til enhver tid vite hvem som bor i seksjonen, ~~ikke bare hvem som eier den~~. Ved utleie plikter seksjonseier å oppgi navn og kontaktinfo på leietaker, slik at det er mulig å kommunisere direkte med dem. Informasjonen skal meldes styret før innflytting.

Seksjonseier plikter å informere sine leietakere om sameiets regler. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leietakernes handlinger, unnlater eller andre forhold til sameiet.



Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve seg mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Etter eierseksjonsloven § 24, kan staten, fylkeskommuner, kommuner o.l. erverve inntil 10% av boligseksjonene, som i Linjekvartalet sameie tilsier 8 eierseksjoner.

2.2 P-plasser for bevegelseshemmede

Det er satt av ~~tre~~ fire parkeringsplasser i parkeringskjeller tilpasset bevegelseshemmede. Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for handicaplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Beboere som ikke lenger har behov for handicaplass, plikter å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har et slikt behov dersom de har betalt for egen parkeringsplass.

Ved behov for handicaplass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicaplasser). Retten til å benytte en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet, skal dette umiddelbart varsles styret.

Rullestolbrukere eller andre funksjonshemmede med større handicaptilpassede biler, har fortrinnsrett til plass. Bytte administreres av styret.

Retten gjelder kun parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

2.3 Felles veiadkomst

Det er felles veiadkomst med nabo, heftelsen er tinglyst.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøtet.

3.2 Trivselsregler

Styret fastsetter trivselsreglene, som sendes til høring hos seksjonseierne for godkjenning.

Seksjonseier og/eller andre som bebor eller som er gitt tilgang til leiligheten, plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3.3 Bygningsmessige arbeider m.m.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og/eller styret.



Markiser og screen (utvendig solskjerming for vinduer) skal være enhetlige. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.

Postkasseskilt skal være enhetlig utformet med sort tekst gravert på hvit plate. Størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt å feste annet på postkassen. «Nei til reklame»-skilt bestilles hos styret. Dette gjelder både for seksjonseiere og eventuelle leietakere.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, **ytterdører**, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, ~~varmekabler~~, **fordelingsskap fjernvarme fjernvarmeradiatorer, ventilasjonsanlegg**, inventar, utstyr inklusive vannklosett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, **fordelingsskap fjernvarme, ventilasjonsanlegg**, ledninger med tilbehør, ~~varmekabler~~, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, ~~varmtvannsbereder~~ og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser og balkonger, samt sluk foran inngangsdør på bakkeplan.
4. Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonslovens § 32.
7. Seksjonene 52, 67, 71, 79, 80, 83, 85 er gitt tillatelse til å sette opp hagestue montert til yttervegg på egen terrasse. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen.
~~En eventuell oppføring må informeres styret i forkant (kommentaren fjernes da alle med tillatelse har oppført hagestue)~~

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner ~~med unntak av varmekabler~~. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene.



4. Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4.3 Egenandel

I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved bruk av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
3. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser, o.l.
4. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret for varme/varmtvann knyttet til eget forbruk. Avregning **1 gang pr. år**.
5. Kostnader i forbindelse med drift av parkeringsareal er vurdert fordelt mellom boligsameiene etter antall parkeringsplasser de råder over.
6. Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5.3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



6.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styrets sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2 – 4) andre medlemmer med én til to (1 - 2) varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8 Årsmøtet

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

1. Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
2. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



8.3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

1. Forut for ordinært årsmøtet skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8.6 Stemmerett og fullmakt

1. I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 85 stemmer.
2. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

8.7 Vedtak på årsmøtet

1. Foruten saker som nevnt i punkt 8.4. i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
4. Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - behandle styrets årsberetning,
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 seksjonseierne i fellesskap,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,



- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - endring av vedtektene.
5. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9.1 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om;

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer med eller som fullmektig.

9.2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017, nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

11.1 Ansvar

Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

11.2 Personskader

Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege.

Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader.

11.3 Oppbevaring av gassbeholdere

All oppbevaring av gassbeholdere i garasjeanlegg og sportsbod er strengt forbudt. Gass er tyngre enn luft, ved en eventuell lekkasje vil gassen samle seg nede langs gulvet og kun en liten gnist kan antenne gassen.

Det skal ikke oppbevares gassbeholdere innendørs i leiligheter med balansert ventilasjon, eller i boder uten utlufting, ~~som de små bodene på balkong.~~



11.4 Forbud mot kullgrill og fakler

Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler forbudt på balkong og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.

11.5 Dyrehold

Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon.

11.6 Egenandel ved unødvendig brannutrykning

Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte seksjonseier, eller andre personer som er gitt tilgang til leiligheten, bli belastet et gebyr fra NRBR (Nedre Romerike Brann og redningsetat).



Styrets beretning for Linjekvartalet Boligsameie 2025/2026

Styret har lagt et innholdsrikt år bak seg. Vi har avholdt 9 ordinære styremøter og behandlet over 60 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Montering av låser

Det er montert ny lås i kjeller samt 1. og 2. etg. i A- og B-blokka, i tillegg til garasjen i C-blokka. Dette som tiltak for å øke sikkerheten i sameiet.

Merking av inngangsdører med H-nr

Styret har merket alle inngangsdører til leilighetene med H-nr. De ble festet helt øverst i venstre hjørne.

Avfallsbrønner

Vi har i år fjernet en del masse under Moloken, da den som lå der var uegnet og veldig dårlig komprimert og mest sannsynlig var årsak til at grunnen har sunket. Det ble også lagt ny asfalt.

Montering av lys

Det er montert ekstra lys i portalen, i ariet og ved garasjenedkjøringen.

Trafikkspeil

Montert i garasjen ved inn-/utkjørsel.

Glasstak over leiligheter i 4. etg. i C-blokken

Styret har i samarbeid med beboerne det gjelder bestilt nytt glasstak over inngangsdøren til leiligheten. Monteringen vil bli utført av Sørums Drift.

Røykeforbud

Minner om røykeforbudet mellom kl 23-07, da styret har mottatt noen klager gjennom året. Det har også vært gjentatte tilfeller med røyking i garasjeanlegget. Viktig å ta hensyn til hverandre når vi bor så tett.

Norgespris

Det ble besluttet å tegne Norgespris både på fellesstrøm og fjernvarme, da det med utgangspunkt i historiske tall, ligger an til en besparelse av kostnaden.

Brannalarm

På grunn av tilfeller av brannalarmer og forvarsel av alarmer, har styret vært i kontakt med Honeywell for å se på mulige løsninger. Styret har bestilt justering av detektorene i hver leilighet, noe som skal redusere følsomheten, slik at brannalarmen ikke utløses så raskt.



Kommunikasjon utad

Det har blitt sendt ut 4 infoskriv i styreperioden i tillegg til løpende informasjon på e-post og Vibbo.

Henvendelser til styret

Alle styrehenvendelser skal meldes skriftlig via: linjekvartalet@styrerrommet.no eller i styrepostkassen i B. Behandlingstiden vil variere, avhengig av om saken må styrebehandles eller ei.

Vannlekkasjer

Vi har fortsatt vannlekkasjer som vi ikke har klart å finne årsaken til. Vi har kontaktet OPAK, som vil komme innom ila våren og vi håper de kan løse et problem som vi har jobbet med gjennom flere år.

HMS

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Linjekvartalet Boligsameie bruker systemet til OBOS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025/2026:

Årlig kontroll av lekeplass

Årlig risikovurdering

Dugnad – vår og høst

Brannalarm - årlig kontroll og ettersyn

Brannvern - kontroll av fellesarealer

Heis – Norsk Heiskontroll har foretatt periodisk sikkerhetskontroll

Sprinkleranlegg – Årlig kontroll

Vask, rengjøring og etterfylling av fugesand i garasjeanlegget.

Dugnader Det ble gjennomført dugnad våren og høsten 2025 med god oppslutning. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi i styret takker for deltakelse etter evne, lyst og mulighet.

Sørum Drift

Vi har også i år hatt et utmerket samarbeid med Sørum Drift. De er til uvurderlig hjelp for å kunne opprettholde en god daglig drift.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 2097 Selskapsnavn: LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim