



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 897 715	4 149 341
Sum inntekter		3 897 715	4 149 341
Kostnader			
Lønnskostnad		187 124	212 034
Annen driftskostnad		3 975 707	2 987 254
Sum kostnader		4 162 831	3 199 288
Driftsresultat		-265 116	950 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 462	10 357
Sum finansinntekter		56 462	10 357
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		56 462	10 357
Resultat før skattekostnad		-208 654	960 410
Årsresultat		-208 654	960 410
Totalresultat		-208 654	960 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-208 654	960 410
Sum overføringer og disponeringer		-208 654	960 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		12 262	5 247
Andre fordringer		137 407	381 435
Sum fordringer		149 669	386 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 627	2 213 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 627	2 213 058
Sum omløpsmidler		2 440 296	2 599 740
SUM EIENDELER		2 440 296	2 599 740

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 031 170	2 239 824
Sum opptjent egenkapital		2 031 170	2 239 824
Sum egenkapital		2 031 170	2 239 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 540	316 838
Skyldige offentlige avgifter		7 618	6 664
Annen kortsiktig gjeld		188 968	36 414
Sum kortsiktig gjeld		409 126	359 916
Sum gjeld		409 126	359 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 440 296	2 599 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 357566

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.04.2025



Organisasjonsnr: 919 135 174
LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 897 715	4 149 341
Sum inntekter		3 897 715	4 149 341
Kostnader			
Lønnskostnad		187 124	212 034
Annen driftskostnad		3 975 707	2 987 254
Sum kostnader		4 162 831	3 199 288
Driftsresultat		-265 116	950 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 462	10 357
Sum finansinntekter		56 462	10 357
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		56 462	10 357
Resultat før skattekostnad		-208 654	960 410
Årsresultat		-208 654	960 410
Totalresultat		-208 654	960 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-208 654	960 410
Sum overføringer og disponeringer		-208 654	960 410



Organisasjonsnr: 919 135 174
LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		12 262	5 247
Andre fordringer		137 407	381 435
Sum fordringer		149 669	386 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 627	2 213 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 627	2 213 058
Sum omløpsmidler		2 440 296	2 599 740
SUM EIENDELER		2 440 296	2 599 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 031 170	2 239 824
Sum opptjent egenkapital		2 031 170	2 239 824



Sum egenkapital	2 031 170	2 239 824
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	212 540	316 838
Skyldige offentlige avgifter	7 618	6 664
Annen kortsiktig gjeld	188 968	36 414
Sum kortsiktig gjeld	409 126	359 916
Sum gjeld	409 126	359 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 440 296	2 599 740



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vannavgift og felleskostnader
8. Baldakin over inngangsdør
9. Inngjerding av sameiet
10. Låsing av heiser og trapper (forutsetter at sak 3 ikke blir vedtatt)
11. Valg av tillitsvalgte

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

Møteleder velges blant de fremmøtte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges blant de fremmøtte.



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 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000



Sak 7

Vannavgift og felleskostnader

Forslag fremmet av:

Roar Berg og Helge Dannemark

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utgangspunktet for forslaget er dyre kommunale avgifter og sameiets høye felleskostnader.

Vi foreslår å trekke vannavgiften ut av felleskostnadene og sette inn vannmålere i hver leilighet.

Ved dagens praksis betaler vi i realiteten vannet tre ganger. Vi betaler for vann inn, for oppvarming av vannet og for vann som sendes ut igjen.

Ved en endring som foreslått oppnås følgende:

- vannforbruk blir avregnet etter faktisk forbruk hos den enkelte.
- Felleskostnaden blir lavere. Dette har sannsynligvis positiv effekt ved salg av leiligheten. Denne blir gjerne sammenliknet mellom sameier uten at det oppgis hva som faktisk ligger i felleskostnadene.
- Vannmålere for kaldtvann installeres i hver leilighet. Kostnadene tas av felles oppsparte midler.

Vann til fellesområder fordeles fortsatt via fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å installere vannmålere i hver leilighet slik at vannavgiften kan trekkes ut av felleskostnadene.

Sak 8

Baldakin over inngangsdør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med beising av sameiet sommeren 2024 ble glassoverbygget over svalgangen i C-blokka 4. etg tatt ned. Det ble avgjort at det ikke skulle settes opp igjen. Det ble gått bort mot henting. Flere har ønsket at glassoverbyggene også i A og B fjernes. I C har det kommet ønske om å finne et tilfredsstillende alternativ.

Styret har sett på løsninger og kommet fram til følgende:

- Glassoverbygg i A og B fjernes og forsøkes solgt. Alternativt gis bort eller kastes.
- Styret finner leverandør og forhandler fram en pris for overbygg montert over inngangsdør.
- De som ønsker en slik løsning bestiller og bekoster selv montering etter avtalt pris.



Det er ingen krav om at alle skal montere overbygg. Det er opp til den enkelte beboer å selv avgjøre. Vi forutsetter at overbygget er det samme som er godkjent og vedtatt kan monteres.

Styret vil sørge for nødvendig godkjenning av prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å fjerne glassoverbygg i A og B. Styret innhenter pristilbud for glassoverbygg/baldakin inkl. montering over inngangsdør. Seksjonseiere henvender seg til styret for informasjon om leverandør, pris og montering, før man kan sette i gang. Vedlikeholdsansvar og ev. utskifting av baldakin er seksjonseier ansvarlig for.

Vedlegg

2. Eksempel glasstak.jpg

Sak 9

Inngjerding av sameiet

Forslag fremmet av:

Lina Boadwall m/flere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det vises til tidligere infoskriv og krav fra noen seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte hvor man bl.a. ønsket «umiddelbar gjennomgang og oppfølging av sikkerhetstiltak, inkludert adgangskontroll og overvåking.»

Når det gjelder inngjerding av hele sameiet så medfører det en betydelig stor prosess. Det vil, slik styret ser det, bl.a. medføre store endringer på fasaden (søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten). Hele svalgangen i 1. etasje på C-blokka må endres for å få inn port der, med gitter fra gulv til tak og låst port til trappa. Brannvesenet sin nøkkelboks må flyttes utenfor porten. Vi må uansett ta en del av dette opp med NRBR da de nok har noen regler vi må forholde oss til. Callingsystemet må bygges om med tilgang fra utsiden av gjerdet. Her må det gis tilgang fra alle leiligheter til å kunne åpne fra leiligheten. Da må vi samtidig vurdere hvor det tablået skal stå. Holder det med ett felles tablå - f. eks i hovedportalen i B?

Videre er det de tre inngangene. Her må det universale løsninger på plass, slik at alle kommer inn uavhengig av hvilke hjelpemiddel de trenger. Det er derfor ikke bare å sette opp porter da disse må kunne låses opp, også for de som ikke kan gå selv. Så er det mellom A og B blokka, der vet vi at spreke ungdommer lett kommer seg over, så her må også gjerdehøyden heves.

Om dette forslaget blir vedtatt vil det medføre en stor endring av «fasaden» mot sletta, men også en betydelig økonomisk belastning (kostnader til arkitekt, byggesaksgebyr og byggekostnad)

Styrets innstilling

Styret overlater til årsmøtet å ta en beslutning i denne saken

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 10

Låsning av heiser og trapper (forutsetter at sak 3 ikke blir vedtatt)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er positiv til avlåsning av heiser og inngang til kjeller. Styret har innhentet pristilbud fra 3 leverandører; Lås 1, Låssenteret og Romerike Låsservice. Vi jobber nå med å sammenstille pristilbudene mht. kvalitet og pris.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge leverandør for innstallering av lås av heiser og trapper.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Disse stiller til valg:

Styreleder for 2 år:

Gunn Heggelund, ekstern, stiller til gjenvalg

Eivind Schackt, ekstern

Styremedlem for 2 år:

Tore Øystein Fjeld, Tverrveien 13

Jette Grønvold, Tverrveien 11

Elfur Hugberg Helgadóttir, Tverrveien 11

Varamedlem for 1 år:

Ida Schøyen, Tverrveien 11, stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Schackt
- Gunn Heggelund

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elfur Hugberg Helgadóttir
- Jette Grønvold
- Tore Øystein Fjeld



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Schøyen
- Ole Magne Mæle

Vedlegg

1. Avtale om oppdrag som ekstern styreleder_Linjekvartalet Boligsameie 2025.pdf
2. Forslag til nye styremedlemmer_Linjekvartalet Boligsameie 2025.pdf
3. Valg av ny styreleder_Eivind Schackt.pdf



LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 919 135 174, KUNDENR. 2097

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap - 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 897 680	3 897 780	3 898 000	3 898 000
Andre inntekter	3	35	251 561	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 897 715	4 149 341	3 898 000	3 898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 124	-26 201	-23 000	-24 000
Styrehonorar	5	-164 000	-185 833	-165 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 719	-8 906	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-132 065	-125 415	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-41 511	-155 144	-100 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 296 761	-513 301	-2 355 000	-365 000
Forsikringer		-192 142	-182 678	-200 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-1 102 205	-946 243	-1 061 000	-1 216 850
Energi/fyring	10	-114 212	-119 506	-190 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-516 864	-473 143	-517 000	-538 000
Andre driftskostnader	11	-569 227	-462 918	-675 000	-709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 162 831	-3 199 288	-5 428 000	-3 563 850
DRIFTSRESULTAT		-265 116	950 053	-1 530 000	334 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 462	10 357	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 462	10 357	0	0
ÅRSRESULTAT		-208 654	960 410	-1 530 000	334 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	960 410		
Fra opptjent egenkapital		-208 654	0		



LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 135 174, KUNDENR. 2097

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 262	5 247
Forskuddsbetalte renter		0	253 806
Forskuddsbetalte kostnader		137 407	127 629
Driftskonto OBOS-banken		768 421	2 045 412
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 382	4 432
Sparekonto OBOS-banken		1 516 824	163 215
SUM OMLØPSMIDLER		2 440 296	2 599 740
SUM EIENDELER		2 440 296	2 599 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 031 170	2 239 824
SUM EGENKAPITAL		2 031 170	2 239 824
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 725	36 414
Leverandørgjeld		212 540	316 838
Skyldige offentlige avgifter	13	7 618	6 665
Energiavregning	14	166 244	0
Energiavregning		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		409 126	359 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 440 296	2 599 740
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, __.__.2025			
Styret i Linjekvartalet Boligsameie			
Gunn Heggelund	Elfur Hugberg Helgadóttir	Helge Dannemark	
Kristine Maria Rønås	Trude Berg		



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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 798 180
Garasje	99 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 897 680

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 124
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 124

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 2023/2024, og er på kr 164 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 3 259, jf. noten om andre

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 719.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulenthonorarer	-15 650
SUM KONSULENTHONORAR	-41 511

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-727 639
Drift/vedlikehold VVS	-159 030
Drift/vedlikehold elektro	-6 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 225
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 800
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 152
Kostnader dugnader	-699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 296 761

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-739 765
Renovasjonsavgift	-362 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 102 205

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 753
Andre fyringskostnader	-17 459
SUM ENERGI / FYRING	-114 212

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 568
Annet driftsmateriale	-853
Vaktmestertjenester	-490 965
Renhold ved firmaer	-18 394
Snørydding	-7 019
Andre fremmede tjenester	-11 467
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 259
Andre kontorkostnader	-2 097
Bilgodtgjørelse	-5 166
Reisekostnader, opplysningspliktig	-504
Kontingenter	-3 100



Bank- og kortgebyr	-3 686
Tap på fordringer,	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-569 227

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter bank	56 311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-144
Andre renteinntekter	295
SUM FINANSINTEKTER	56 462

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 382
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 236
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 618

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 073 249
SUM INTEKTER	-1 073 249

KOSTNADER

Administrasjon	8 993
Fjernvarme	898 012
SUM KOSTNADER	907 005

SUM ENERGIAVREGNING	-166 244
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp 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 underskudd på NOK 208 654. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 28. februar 2025
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
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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



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

28.02.2025 13:54:13

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedlegg 2 til sak 8. Baldakin over inngangsdør





AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Linjekvartalet Boligsameie organisasjonsnummer 919 135 174 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Linjekvartalet Boligsameie for en periode på 2 år fra 25. mars 2025. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i sameiets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Linjekvartalet Boligsameie side forutsetter at det velges ny styreleder på et sameiermøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styrehjelp AS v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende hjemmeside.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anvisе og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvisе og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp boligsameiets forretningsfører.



Styrehjelp AS skal motta boligsameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligsameiet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 95 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Borettslaget betaler et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til **12.500,- eks mva pr år**. Honoraret faktureres sameiet to ganger pr år med 1/2.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS/Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes.

Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.



Ved møter utover ordinære sameiermøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (\$5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

Linjekvartalet Boligsameie, styremedlem 1

Styrehjelp AS

Linjekvartalet Boligsameie, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



eller hvorvidt de stiller til gjenvalg. Basert på årsmøteprotokollene fra 2023 og 2024 forstår vi det slik at styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg ved det kommende årsmøtet. Det er uklart om sameiet har en valgkomité.

SAK 1. KANDIDAT TIL NY STYRELEDER

Vi vil foreslå en kandidat til ny styreleder. Han heter Eivind Schackt og vedlagt er en beskrivelse av kandidatens bakgrunn og erfaring. Eivind har vært styreleder i Linjekvartalet 2 boligsameie de siste 2 årene hvor han har gjort en god jobb. Som utgangspunkt honoreres kandidaten med et fast årlig honorar på kr 120.000 + arb.avg. og utkast til avtale kan fremlegges.

SAK 2. KANDIDATER TIL NYE STYREMEDLEMMER

Kandidat nummer 1:

Tore Øystein Fjeld, 68 år.

Utdanning innenfor: Elektroniske.

Pensjonist nå etter 22 år som Tøgelektriker og 24 år som vedlikeholds ingeniør i NSB.

Erfaring via styreverv i fagforeningen.

Ønsker å være med å skape samhold, trygghet og et godt miljø i LK1.

E-post: Fjeld56@gmail.com

Mobilnummer: 916 54 142

Kandidat nummer 2:

Jette Cassandra Christensen Grønvold, 59 år.

Utdanning: Høyskole

Jobber som skaderådgiver i If.

Erfaring med IT, lønn og HR i Danmark.

Vi være med til å gjøre LK1 til ett hyggelig og trygt sted å bo.

E-post: jette.gronvold@gmail.com

Mobilnummer: 484 02 476

Kandidat nummer 3:

Eilfur Hugberg Helgadóttir, 27 år.

Utdanning: Barnevernspedagog fra NTNU

Jobber som saksbehandler hos Aurskog-Høland kommune.

Erfaring:

- Instituttutvalgt for Institutt for sosialt arbeid, NTNU (2018–2019)

- Verneombud for Frelsesarmeen, avdeling Lillebo (2022–2023)

- Leder for FAU i barnehagen

- Styremedlem i en frivillig organisasjon i Trondheim som forsøkte å samle midler til

- veiledingsarbeid i India før covid-19 rammet Norge

- Elevråd og andre styrer i forbindelse med skole

- Styremedlem i sameiet vårt her i Linjekvartalet (2022–2024)

Ønsker at sameiet vårt skal være et sted der alle trives, og hvor vi som et fellesskap skaper et trygt og godt bomiljø.

Jeg har en stund nå bistått i arbeidet med å plante ut planter i atriet, og i min tid i styret har jeg ønsket å legge til rette for hyggelige treffpunkter som skaper fellesskap. Jeg synes det er viktig at alle som vil, kan delta på dugnader – selv om det eneste de kan bidra med er godt humør. Det skal være gøy å engasjere seg og bidra til å skape et fint sted å bo!

E-post: eilfuh@gmail.com

Mobilnummer: 47958771



ESC Eiendom AS



VALG AV NY STYRELEDER I BOLIGSAMEIER

Jeg har de 6 siste årene jobbet med styrelederoppdrag på Tjuvholmen hvor jeg er styreleder i 3 større sameier, er medlem av Kontaktutvalget som motsvarer styret for samordning og kostnadsstyring mellom alle sameier på Tjuvholmen, og medlem av Brukerforum som er generalforsamlingen for all bolig og næringsvirksomhet. Utover dette har jeg rollen som leder for Parkeringsutvalget som er det samordnede organet for alle 9 parkeringssameier på Tjuvholmen med 1.400 parkeringsplasser.

I mars 2022 ble jeg innvalgt som styreleder i Sameiet Bygdøynesveien 26 hvor jeg selv bor som er et mindre sameie, i dag er jeg styremedlem.

Fra mai 2022 ble valgt inn som styreleder i 2 nye sameier, et på Majorstuen med 223 seksjoner (Colosseum Park Syd 2) inkl. en større næringsseksjon samt parkeringsseksjon, og Lørenparken Boligsameie som består av 200 seksjoner. Fra 2023 ble jeg valgt inn i styret til Lørenparken Parkering AS. Både i Colosseum Park Syd 2 og Lørenparken har jeg de siste årene gjennomført store prosjekt og forbedring av driften i sameiene.

I 2023 ble jeg valgt inn i sameiet Linjekvartalet 2 hvor det var et stort behov for å rydde opp samt føre viktige reklamasjonsaker mot utbygger. Fra høsten 2024 er jeg styreleder i Lørenvangen sameie og styremedlem i Gregers Kvartal Garasje sameie. Dette er en ny eiendom på Løren med 6 sameier og 258 boenheter hvor garasje sameiet drifter et antall fellesfunksjoner (fjernvarme, VA, VVS, ventilasjon mm.) utover et felles parkeringsanlegg.

Gjennom mine 6 år har jeg jobbet med alle aspekter innen sameieforvaltning og fått god forståelse av hva som kreves for å drifte samt ivareta sameier og seksjonseieres interesser på best mulig måte, inklusive næring og parkering. Jeg har også gjennomført et antall forbedringsprosjekt, forhandlinger, og større reklamasjoner mot ansvarlige utbyggere. Utover dette har jeg gjennomført oppdrag for Tjuvholmen Infrastruktur AS på vegne av alle sameier inkl. forhandling av ny forvaltningsavtale med både løpende drift og teknisk forvaltning på Tjuvholmen.

Min bakgrunn er ikke fra eiendomsbransjen, men som leder av større konsern innen varemerkebransjen med virksomheter og produksjon i mange land. Etter 25 intensive og spennende år med mye reising valgte jeg å gi meg innen denne bransjen våren 2019 og har siden jobbet deltid med styreoppdrag og prosjekter.

Eiendomsforvaltning har vokst fram som et område av stor interesse og jeg har derfor stiftet et selskap for å drive med dette på heltid. Som person er jeg utadvendt, løsningsorientert, liker å få saker gjennomført, alltid yte god service og ikke minst jobbe med mennesker.

Om ønskelig kan jeg ettersende min CV.

Vennlig hilsen

Eivind Schackt

Adresse: ESC Eiendom AS, Bygdøynesveien 26A, 0286 Oslo
Kontakt: Eivind Schackt – epost: schackt@gmail.com – mob: 45373282

Vedlegg 5

Org.nr: 928 919 692 – Bank: 8450.22.94570/valg av ny styreleder_Eivind Schackt.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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