



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 637 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X
Forretningsadresse: Ole Landmarks vei 4 X
5053 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



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		2 549 564	991 991
Sum inntekter		2 549 564	991 991
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	101 029
Annen driftskostnad		2 816 811	1 152 506
Sum kostnader		2 862 451	1 253 535
Driftsresultat		-312 887	-261 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 408	4 604
Sum finansinntekter		7 408	4 604
Annen finanskostnad		29 329	
Sum finanskostnader		29 329	0
Netto finans		-21 921	4 604
Resultat før skattekostnad		-334 808	-256 940
Årsresultat		-334 808	-256 940
Totalresultat		-334 808	-256 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-334 808	-256 940
Sum overføringer og disponeringer		-334 808	-256 940



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			
Andre fordringer		4 014	34 231
Sum fordringer		4 014	34 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		987 085	272 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		987 085	272 325
Sum omløpsmidler		991 099	306 556
SUM EIENDELER		991 099	306 556

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			121 191
Udekket tap		213 617	
Sum opptjent egenkapital		-213 617	121 191
Sum egenkapital		-213 617	121 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 180 588	
Sum annen langsiktig gjeld		1 180 588	0
Sum langsiktig gjeld		1 180 588	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		490	13 000
Leverandørgjeld		5 200	96 137
Skyldige offentlige avgifter			45 228
Annen kortsiktig gjeld		18 438	31 000
Sum kortsiktig gjeld		24 128	185 365
Sum gjeld		1 204 716	185 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 099	306 556



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504939

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 637 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X
Forretningsadresse: Ole Landmarks vei 4 X
5053 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 894 637 102
SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 549 564	991 991
Sum inntekter		2 549 564	991 991
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	101 029
Annen driftskostnad		2 816 811	1 152 506
Sum kostnader		2 862 451	1 253 535
Driftsresultat		-312 887	-261 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 408	4 604
Sum finansinntekter		7 408	4 604
Annen finanskostnad		29 329	
Sum finanskostnader		29 329	0
Netto finans		-21 921	4 604
Resultat før skattekostnad		-334 808	-256 940
Årsresultat		-334 808	-256 940
Totalresultat		-334 808	-256 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-334 808	-256 940
Sum overføringer og disponeringer		-334 808	-256 940



Organisasjonsnr: 894 637 102
SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X

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			
Andre fordringer		4 014	34 231
Sum fordringer		4 014	34 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		987 085	272 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		987 085	272 325
Sum omløpsmidler		991 099	306 556
SUM EIENDELER		991 099	306 556
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			121 191
Udekket tap		213 617	
Sum opptjent egenkapital		-213 617	121 191



Sum egenkapital	-213 617	121 191
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 180 588	
Sum annen langsiktig gjeld	1 180 588	0
Sum langsiktig gjeld	1 180 588	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	490	13 000
Leverandørgjeld	5 200	96 137
Skyldige offentlige avgifter		45 228
Annen kortsiktig gjeld	18 438	31 000
Sum kortsiktig gjeld	24 128	185 365
Sum gjeld	1 204 716	185 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	991 099	306 556



Organisasjonsnr: 894 637 102
SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

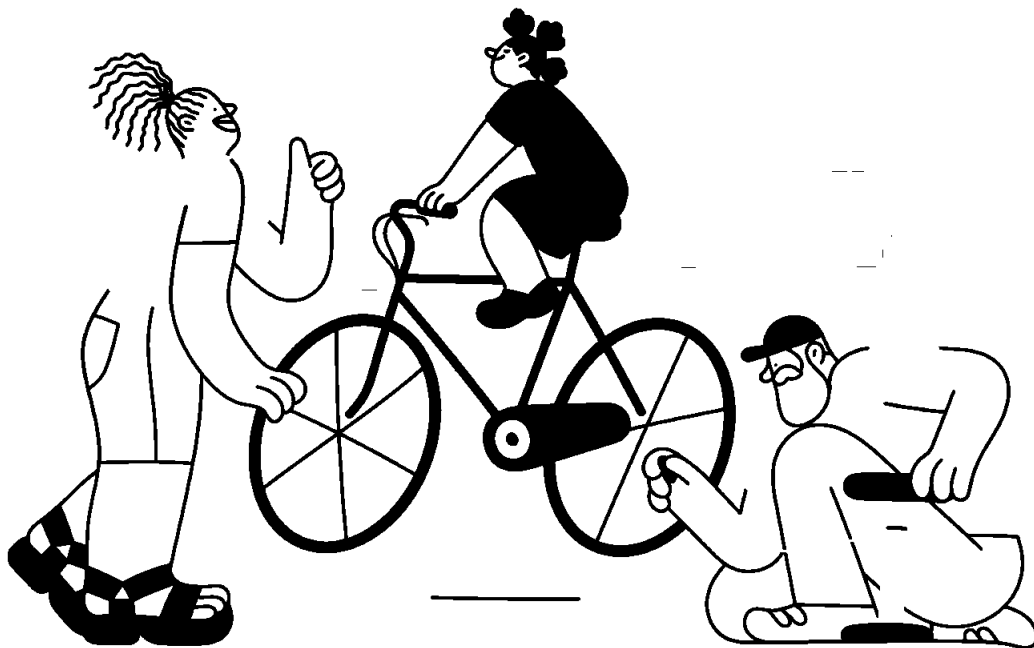
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3092
SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X



Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X

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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Nedre korridor, OLV 4X.

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.

Innkalling til årsmøte 2025

Styret innkaller herved til årsmøte. Ønsker noen å få utskrift, kan de ta kontakt med styreleder Einar Ebeltoft. Sakene inkl. vedleggene forutsettes kjent i forkant av årsmøte. Fullmakter leveres i forkant til en representant fra styret. Husk å ta med stol.

Varamedlem til styret

Vi trenger ett nytt varamedlem til styret, og oppfordrer alle seksjonseiere til å vurdere om de kan bidra til å drifte sameiet. Styret ønsker en jevnere kjønnsfordeling, men har ikke mottatt forslag til nye styre/varamedlemmer som utjevner dette.

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. Ekstraordinær innbetaling terrasser
7. Budsjett 2025
8. Utvikling av eiendommen mot nord
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X



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

Einar Ebeltoft 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Cato Ervik foreslått. Som protokollvitner ble Jan Andersen foreslått.



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

Styrets innstilling

Det framlagte regnskap og balanse gir etter styrets oppfatning et riktig uttrykk for resultatet i 2024 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Regnskapet for 2024 ble preget av maling av bygningsmassen og utbedring av altaner i nedre rekke. Dette ble finansiert med opptak av lån i Obos-banken og ekstraordinær innbetaling. Overgangen til Obos for forretningsførsel har også medført noen ekstra kostnader i tillegg til at regnskap/budsjett ser noe annerledes ut for 2025.

Sameiet gikk med et underskudd på -312,887.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3092 Årsregnskap 2024 - signert.pdf
2. SOL4X Revisjonsberetning 2024.pdf



Sak 6

Ekstraordinær innbetaling terrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2024 vedtok å ta opp lån for å dekke utbedring av terrasser. Dette lånet har 5 års løpetid og styret foreslo at avdrag og renter dekkes av en ekstraordinær innbetaling på 300 000 hvert år i fem år. Innbetaling per år per seksjonseier blir på mellom 10.994 og 13.623,-

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en ekstraordinær innbetaling på totalt 300.000 fordelt på seksjonseierne etter sameiebrøken. Frist for innbetaling blir 1. oktober.

Sak 7

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt følger forslag budsjett for 2025. Budsjettet bygger på følgende forutsetninger:

- Ingen økning i fellesutgifter for 2025.
- Ekstraordinær innbetaling på 300,000 for å dekke renter og avdrag på lån.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar budsjett for 2025 som går med 423,200 i overskudd.

Vedlegg

3. Langtidsbudsjett OLX4X - 2025.pdf

Sak 8

Utvikling av eiendommen mot nord

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at vi undersøker muligheter for salg og utvikling av eiendommen mot nord. Begrunnelsen er først og fremst å bedre økonomien til sameiet. Bygningsmassen er over 40 år, og vedlikehold blir ikke mindre i årene som kommer. Et annet moment er at sameiet neppe i overskuelig fremtid kan utvikle denne delen av eiendommen til egen fordel.



Styret understreker at dette forslaget ikke gjelder evt. salg av eiendommen, men styret ønsker årsmøtets godkjenning for å undersøke muligheter for salg, muligheter og begrensinger for evt. bebyggelse og utvikling av tomten samt mulige inntekter til sameiet på kort og lengre sikt.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir mandat til styret for å undersøke muligheter for salg og utvikling av eiendommen mot nord. Evt. Kostnader begrenses til kr. 30.000,- i første omgang.

Vedlegg

4. Eiendommen mot nord OLV 4X.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Ebeltoft

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cato Ervik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Sandvik Lund
- Kari Margretha Johannessen
- NN NN



Styrets årsrapport

Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

Styrets sammensetning i 2024 har vært:

Einar Ebeltoft Styreleder. På valg i 2025 – tar gjenvalg

Cato Ervik Styremedlem. På valg i 2025 – tar gjenvalg

Heidi Grotle Styremedlem. Ikke på valg

Sigurd Hamre Varamedlem. Tar ikke gjenvalg

Kari Margretha Johannessen Varamedlem. På valg i 2025 – tar gjenvalg

Christian Sandvik Lund Varamedlem. På valg i 2025 – tar gjenvalg

Det har vært holdt 13 styremøter i 2024.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2024:

Nyanskaffelser

· Brannslukningsapparater, åtte stk. Plassert med to stk. i hhv øvre garasje, øvre korridor, nedre garasje og nedre korridor

Vedlikehold

- Maling av sameiet.
- Rehabilitering av terrasser i nedre rekke, nr. 54 – 62 + nr. 52 i nedre korridor.
- Slamsuging av kum ved øvre garasje, nordsiden.
- Rengjøring og boning øvre korridor
- Utskiftning av stolpen mellom nr. 20 og nr. 22
- Tekket takoverheng ved øvre garasje
- Ny vifte i boder, nord, øvre korridor
- Ny tidsstyring installer for utelys v/ nr. 16 – 22
- Bytte av motor i vifte, nedre garasje (garantisak)
- To postkassedører skiftet etter innbrudd
- Ny hengelås på snekkerbod
- Innkjøp av «gammel type» lysrør – 30 stk.
- Gartnerarbeid – generelt.
- Service garasjeporter.

Annet

- Uavhengig taksjekk gjennomført av BoB
- Befaring med Øen/Protan ang. reklamasjon på takarbeid. (ble lovet fikset primo 2025).



- Lån tatt opp i OBOS-banken
- Forretningsdrift overtatt av OBOS
- Tatt i bruk styreverrommet.no for administrasjon av styrearbeid
- Tatt i bruk Vibbo for informasjon til seksjonseiere
- Kontakt opprettet med Vågenes Eiendom (Clementsgaard), Politi og Utekontakten hos Bergen kommune ang. russcenen ved Clementsgaard.
- Kontakt med firma for å gå gjennom brannsikkerhet. Rapport primo 2025.

Dugnader:

En dugnad gjennomført, 15. mai 2024

Eierskifte:

Det har vært ett eierskifte:

- Nr. 50 er overdratt til Peter Adam Kates og Ilze Klava (fra Sofie Leth Iversen)



**SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X
ORG.NR. 894 637 102, KUNDENR. 3092**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 247 461	991 991	3 777 298	0
Andre inntekter	3	302 103	0	12 600	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 549 564	991 991	3 789 898	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	34 360	-101 029	-66 950	0
Styrehonorar		0	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-14 500	-13 750	-85 000	0
Andre honorarer		-80 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-13 510	0	0	0
Konsulenthonorar	6	-17 436	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-2 317 051	-691 332	-2 720 785	0
Forsikringer		-120 998	-125 839	-144 715	0
Kommunale avgifter	8	-11 946	-10 783	-15 450	0
Energi/fyring		-54 832	-80 627	-61 800	0
TV-anlegg/bredbånd		-168 840	-159 408	-160 000	0
Andre driftskostnader	9	-97 698	-70 766	-70 600	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 862 451	-1 253 535	-3 325 300	0
DRIFTSRESULTAT		-312 887	-261 544	464 598	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 408	4 604	0	0
Finanskostnader	11	-29 329	0	0	-83 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 921	4 604	0	-83 000
ÅRSRESULTAT		-334 808	-256 940	464 598	-83 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-121 191	-256 940		
Udekket tap		-213 617			





SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X ORG.NR. 894 637 102, KUNDENR. 3092

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		99	34 231
Forskuddsbetalte kostnader		3 915	0
Driftskonto OBOS-banken		987 085	0
Innestående i andre banker		0	272 325
SUM OMLØPSMIDLER		991 099	306 556
SUM EIENDELER		991 099	306 556
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	121 191
Udekket tap	12	-213 617	0
SUM EGENKAPITAL		-213 617	121 191
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 180 588	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 180 588	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91	0
Leverandørgjeld		5 200	96 137
Skyldige offentlige avgifter		0	45 228
Påløpte renter		490	0
Påløpte avdrag		0	13 000
Påløpte kostnader		18 347	0
Annen kortsiktig gjeld		0	31 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 128	185 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 099	306 556
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.05.2025
Styret i Sameiet Ole Landmarksvei 4X

Einar Ebeltoft

Cato Ervik

Heidi Janne Grotle



**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Ekstraordinær innbetaling	1 159 991
Felleskostnader	1 085 370
Garasjeleie	2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 247 461

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstraordinær innbetaling lån	300 003
Garasjeleie	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	302 103

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 544
Arbeidsgiveravgift	-18 125
Andre personalkostnader	101 029
SUM PERSONALKOSTNADER	34 360

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
BOB BBL	-10 888
SUM KONSULENTHONORAR	-17 436

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

HATLEM BYGG AS	-1 197 945
BOB BBL	-63 120
Malemester Hope AS	-924 181
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 185 246
Drift/vedlikehold bygninger	-39 582
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 979
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 559
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 317 051

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-11 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 946

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 385
Lyspærer og sikringer	-2 054
Renhold ved firmaer	-46 933
Gressklipping	-14 401
Andre fremmede tjenester	-7 623
Andre kontorkostnader	-21 794
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-868
Velferdskostnader	-510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 698

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 355
Renter bank	4 989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
SUM FINANSINTEKTER	7 408



**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 683
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-23 610
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-29 329

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-1 250 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	69 412
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 180 588





Til Bjørgvin Revisjon AS

UTTALELSE FRA LEDELSEN

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Sameiet Ole Landmarks vei 4x** for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Ligningspapirer

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i innberetning av oppgaver fra boligsameiet, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer: ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente. Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler.

Vi bekrefter samtidig at ingen i styret er politisk eksponerte personer (PEP). Dette gjelder også nært familiemedlem til nevnte personer/roller, samt kjente medarbeidere, jf. hvitvaskingsloven § 2 f), g) og h).

styrets leder





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545997187

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

16 av 21

3092 Årsregnskap 2024 - signert.pdf

2/2





UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Ole Landmarks vei 4X

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ole Landmarks vei 4X sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 334 808,-. 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 sameiet sin finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik internkontroll som det 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 styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

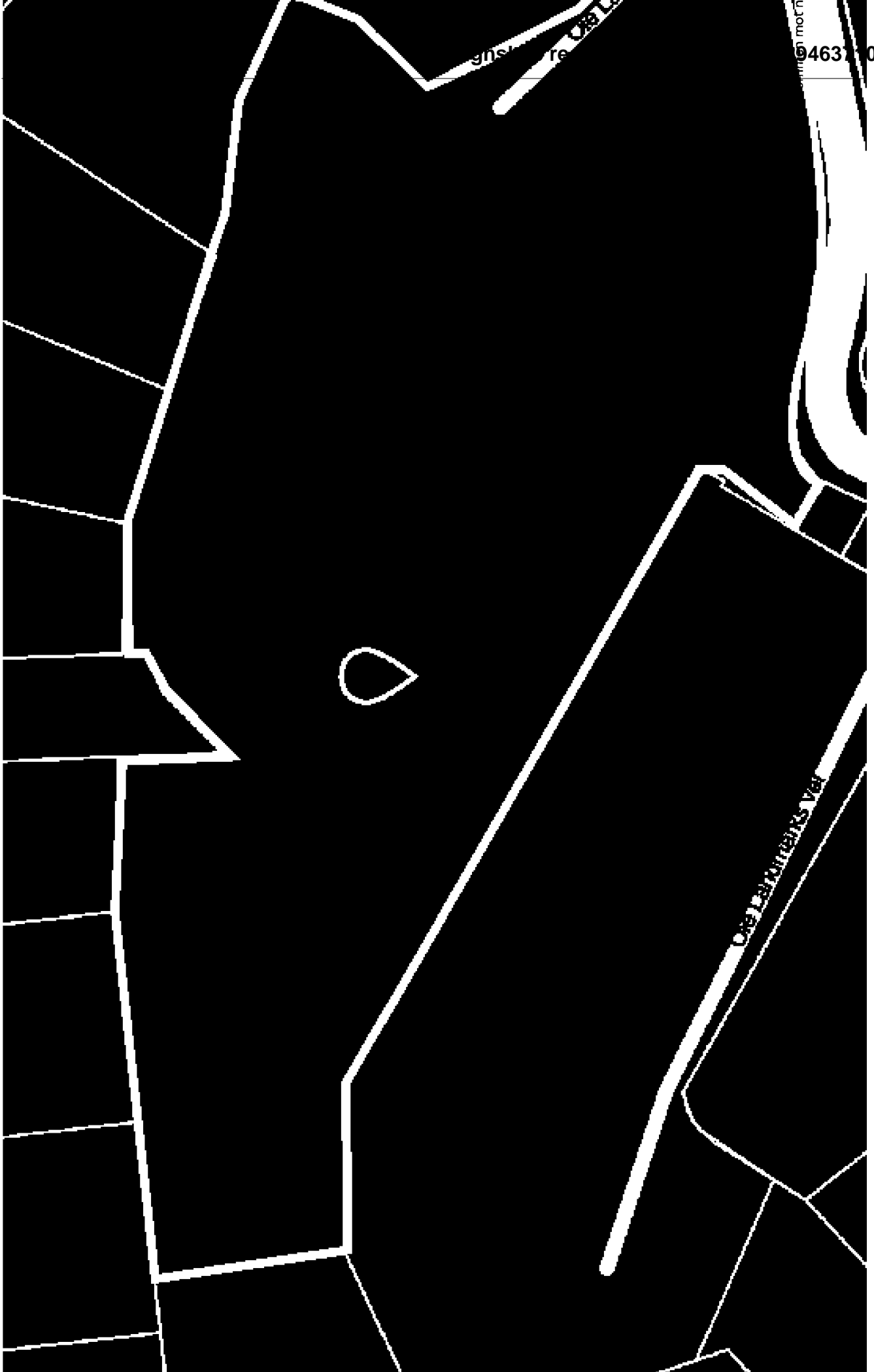
Bergen, 7. mai 2025
BJØRGVIN REVISJON AS

Tom Dahlstrøm
statsautorisert revisor



Budsjett 2025

	Budsjett		Regnskap		Budsjett		
	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Husleie 1.halvår, per måned	85499.7	85500	94050	94050	98753	98753	103691
Husleieøkning	1.1		1	1.05	1	1.05	1
Husleie 2.halvår, per måned	94050	94050	94050	98753	98753	103691	103691
Ekstraordinær innbetaling	1450000	1450000	300000	300000	300000	300000	300000
Lån	1250000	1250000					
Totale inntekter	3,777,298	3,777,300	1,428,600	1,456,818	1,485,036	1,514,664	1,544,292
Andre inntekter	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600
SUM INNTEKTER	3,789,898	3,789,900	1,441,200	1,469,418	1,497,636	1,527,264	1,556,892
	1.03		1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
REVISJON	-85000	-113662	-15000	-15450	-15914	-16391	-16883
FORRETNINGSFØRSEL OG REGNSKAP			-50000	-51500	-53045	-54636	-56275
STYREARBEID INKL OFFENTLIGE AVGIFTER	-66950	-31000	-38000	-39140	-40314	-41524	-42769
KABEL-TV	-160000	-166590	-172000	-177160	-182475	-187949	-193588
FELLES STRØM	-61800	-57709	-60000	-61800	-63654	-65564	-67531
FORSIKRINGSPREMIE	-144715	-120998	-130000	-133900	-137917	-142055	-146316
KOMMUNALE AVGIFTER	-15450	-11946	-13000	-13390	-13792	-14205	-14632
HAGEARBEID ESV	-55000	-59024	-62000	-63860	-65776	-67749	-69782
GARASJEPORTER	-10000	-9220	-50000	-10000	-10300	-10609	-10927
RENHOLD	-50000	-42958	-48000	-49440	-50923	-52451	-54024
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-20600	0	-50000	-51500	-53045	-54636	-56275
Annet hagearbeid/Dugnad	-30000	-11179					
SUM DRIFTSKOSTNADER	-699514.85	-624286	-688000	-667140	-687154.2	-707768.83	-729001.89
PROSJEKTER							
Utbedring og vedlikehold bygg	-100000	-155458	-100000	-103000	-106090	-109273	-112551
Utbedring terrasser nedre rekke	-1100000	-1197945					
Utbedring terrasser midtre	-150000		-180000		-180000	-360000	-360000
Utbedring terrasser øvre rekke				-300000	-300000		
Malingsarbeid	-1150000	-924181					
Brannvern			-50000				
Tilbakebetaling lån	-125785	-125785	-301884	-301884	-301884	-301884	-176099
SUM UTBEDRING OG VEDLIKEHOLD	-2500000	-2277584	-330000	-403000	-586090	-469273	-472551
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3159700	-2905274	-1018000	-1070140	-1273244	-1177042	-1201553
DRIFTSRESULTAT FØR FINANS	630,198	884,626	423,200	399,278	224,392	350,222	355,339
Finansinntekter							
BEREGNET RESULTAT FØR AVSETN.	630,198	884,626	423,200	399,278	224,392	350,222	355,339
OVERFØRT/DEKKET TIL/AV VEDLIKEHOLDSFOND	-630,198	-884,626	-423,200	-399,278	-224,392	-350,222	-355,339
Korrigerings årsregnskap 2024		14718					
Vedlikeholdsfond	751,389	991,099	1,414,299	1,813,577	2,037,969	2,388,191	2,743,531



© 4631 02



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 3092 Selskapsnavn: SAMEIET OLE LANDMARKSVEI 4X

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.