



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 648  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 04.06.2025

### 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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 980220648

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 141 280	3 250 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 141 280</b>	<b>3 250 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	136 920
Annen driftskostnad		2 091 495	2 151 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 217 005</b>	<b>2 288 107</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 924 275</b>	<b>962 310</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 028	37 154
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 028</b>	<b>37 154</b>
Annen finanskostnad		829 734	749 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>829 734</b>	<b>749 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-819 706</b>	<b>-712 140</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 104 569	250 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 720	9 720
Sum varige driftsmidler		9 720	9 720
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 720	9 720
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		525	47 821
Andre fordringer		40 544	264 172
Sum fordringer		41 069	311 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 615	870 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 615	870 282
Sum omløpsmidler		1 115 684	1 182 275
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 125 404</b>	<b>1 191 995</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 326 286	11 430 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 326 286</b>	<b>-11 430 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 326 286</b>	<b>-11 430 854</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 296 868	12 424 080
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 296 868</b>	<b>12 424 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 296 868</b>	<b>12 424 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 790	665
Leverandørgjeld		70 938	37 764
Annen kortsiktig gjeld		79 094	160 340
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 821</b>	<b>198 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 451 689</b>	<b>12 622 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 125 404</b>	<b>1 191 995</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542938

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 648  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 04.06.2025

#### 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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 980 220 648  
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 141 280	3 250 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 141 280</b>	<b>3 250 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	136 920
Annen driftskostnad		2 091 495	2 151 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 217 005</b>	<b>2 288 107</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 924 275</b>	<b>962 310</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 028	37 154
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 028</b>	<b>37 154</b>
Annen finanskostnad		829 734	749 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>829 734</b>	<b>749 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-819 706</b>	<b>-712 140</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 104 569	250 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>



Organisasjonsnr: 980 220 648  
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 720	9 720
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 720	9 720
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		525	47 821
Andre fordringer		40 544	264 172
Sum fordringer		41 069	311 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 615	870 282
Sum omløpsmidler		1 115 684	1 182 275
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 125 404</b>	<b>1 191 995</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	10 326 286	11 430 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 326 286</b>	<b>-11 430 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 326 286</b>	<b>-11 430 854</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 296 868	12 424 080
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 296 868</b>	<b>12 424 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 296 868</b>	<b>12 424 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 790	665
Leverandørgjeld	70 938	37 764
Annen kortsiktig gjeld	79 094	160 340
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>154 821</b>	<b>198 769</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 451 689</b>	<b>12 622 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 125 404</b>	<b>1 191 995</b>



Organisasjonsnr: 980 220 648  
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

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. 5103  
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet 10. etg. .

### 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. Innglassering av balkong
8. Rehabilitering av bunnledning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12



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

Vegard Heldal 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 Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 Sameiet Haakon Tveters vei 12.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret opplever utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer. Godtgjørelse for styret foreslås derfor økt med 10%, og at den settes til kr 121 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000.



Sak 7

## Innglassering av balkong

Forslag fremmet av:

Nina Sole

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ønskes mulighet for å innglassere balkongen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller denne saken negativt.

**Forslag til vedtak 1**

Årsmøtet ønsker at styret går videre med søknad om mulighet for innglassering av balkong

**Forslag til vedtak 2**

Årsmøtet ønsker ikke at styret går videre med søknad om innglassering av balkong.

Sak 8

## Rehabilitering av bunnledning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sommeren 2024 fikk vi utført befarings av bunnledningen fra blokka til kommunalt røرنett. Konklusjonen fra Solid Rørfornyning var at denne burde rehabiliteres innen 2-5 år. Prisestimat fra Solid Rørfornyning er 595 222,- ink mva.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller denne saken positivt

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber styret bestille rehabilitering av bunnledning sommeren 2026.

**Vedlegg**

2. Prisestimat på rørfornyning av bunnledninger i Sameiet Haakon Tvetersvei 12. Oslo. 10.04.2025.pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Bjerkvoll
- Lloyd Henry Thompson

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runa Enger
- Trond Larsen



## Styrets årsrapport

Styret har i denne perioden hatt 9 styremøter, og bestått av leder Vegard Heldal, styremedlemmer Betina Maxhuni og Lloyd Henry Thompson, og varamedlemmer Trond Larsen og Tom Ellingsen. Møtene har vært gode og konstruktive, og eventuelle uenigheter er holdt på et saklig nivå. Dette har bidratt til et godt samarbeidsklima innad i styret.

I denne perioden fikk vi innhentet en rapport på bunnledningen vår av Solid Rørfornyning. Konklusjonen fra rapporten var at bunnledningene nærmet seg klare for en rehabilitering, og ble anbefalt gjort innen 2-5 år. Kostnaden med å rehabilitere vil være mye lavere enn å reparere en eventuell lekkasje som måtte komme, og det er derfor styrets innstilling at sameiet utfører dette i 2026.

Det største prosjektet som er utført denne perioden, er oppgradering av kjøkken i utleieleiligheten. Dette var et kjøkken som var fra blokkas byggeår, og var modent for en utskifting. Som en ansvarlig utleier var det viktig for styret at denne jobben både ble gjort skikkelig og samtidig økonomisk. Kjøkkenet var fra IKEA, og håndverkere har stått for arbeidet. Takk til Henry som har fulgt opp arbeidet.

Det ble også dette året arrangert dugnad i sameiet vårt. Det ble en fin kveld, med godt oppmøte og mange hender i arbeid. Takk for jobben som ble gjort.

Av mindre oppgraderinger og arbeid som er utført det siste året, kan vi trekke frem bedre lyd i porttelefon, diverse reparasjoner i vaskeriet, samt noe arbeid med varmpumpa. Det har også blitt utført reklamasjonsarbeid på rør i teknisk rom, og styret vil rette en stor takk til Berit som stod på kravene og fikk Sansbygg til å dekke kostnadene. Nå senest ble også låsesylinder i hovedinngangen byttet ut, da den hadde blitt noe treg. Styret vil benytte anledningen til også å rette en stor takk til Kjetil Thorsen, som også dette året har bistått med alt det styret skulle trenge hjelp til. Alt fra bestilling av skilt og nøkler, til lyspærer og montering av gummilist til søppelsjakt. Tusen takk for arbeidet du gjør for oss!

Styret, Sameiet Haakon Tveters vei 12



**SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12  
ORG.NR. 980 220 648, KUNDENR. 5103**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 136 097	3 051 545	3 505 000	3 299 361
Vaskeri	9	13 325	0	13 000	13 000
Andre inntekter	3	83 239	198 873	0	83 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 232 661</b>	<b>3 250 417</b>	<b>3 518 000</b>	<b>3 395 361</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-110 000	-120 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 093	-25 062	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-102 861	-98 311	-104 036	-109 000
Konsulenthonorar		0	-118 994	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-542 595	-732 386	-263 500	-678 000
Forsikringer		-160 202	-145 529	-150 000	-180 000
Festeavgift		-100 130	-99 807	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-548 072	-375 748	-442 026	-518 000
Energi/fyring		-247 925	-268 775	-327 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 660	-170 770	-211 000	-219 000
Andre driftskostnader	10	-191 958	-115 806	-103 000	-115 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 217 005</b>	<b>-2 288 107</b>	<b>-1 849 562</b>	<b>-2 329 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 015 656</b>	<b>962 310</b>	<b>1 668 438</b>	<b>1 066 261</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		908 619	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 924 275</b>	<b>962 310</b>	<b>1 668 438</b>	<b>1 066 261</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 028	37 154	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-829 734	-749 294	-1 063 088	-794 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-819 706</b>	<b>-712 140</b>	<b>-1 049 088</b>	<b>-780 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 104 569</b>	<b>250 170</b>	<b>619 350</b>	<b>286 261</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	250 170		
Til annen egenkapital		1 104 569	0		



**SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12  
ORG.NR. 980 220 648, KUNDENR. 5103**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler		9 720	9 720
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 720</b>	<b>9 720</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		525	47 821
Andre kortsiktige fordringer	13	40 544	264 172
Driftskonto OBOS-banken		1 074 615	870 282
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 115 684</b>	<b>1 182 275</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 125 404</b>	<b>1 191 995</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15	-10 326 286	-11 430 854
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 326 286</b>	<b>-11 430 854</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 296 868	12 424 080
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 296 868</b>	<b>12 424 080</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 094	160 340
Leverandørgjeld		70 938	37 764
Påløpte renter		4 790	665
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 821</b>	<b>198 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 125 404</b>	<b>1 191 995</b>
Pantstillelse		334 556	334 556
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025  
Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

Vegard Heldal /s/

Lloyd Henry Thompson /s/

Betina Maxhuni /s/



## **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.

### **SKATTETREKKS KONTO**

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

### **ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjævfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

### **PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 891 848
TV/Internett	208 640
Leie	205 715
Lånekostnad II (Adm-avtale)	815 610
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	14 284
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 136 097</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse	800
Nøkler	75
Skilt	875
Utleie	5 000
Andre inntekter	76 489
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>83 239</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 817
Drift/vedlikehold VVS	-52 688
Drift/vedlikehold elektro	-6 669
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 805
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 311
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 107
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 981
Annet vedlikehold	-361 500
Kostnader dugnader	-2 718
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-542 595</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 753
Vann- og avløpsavgift	-406 278
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-135 416
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-548 072</b>

**NOTE: 9****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	13 325
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>13 325</b>

**SUM VASKERI****13 325****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-125 791
Andre fremmede tjenester	-15 318
Andre kontorkostnader	-483
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 924
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-2 894
Tap på fordringer,	-41 439
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-191 958</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 482
Andre renteinntekter	-714
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 028</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-829 657
Renter på leverandørgjeld	-77
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-829 734</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie av tjenesteleilighet desember 2024	14 310
Til gode av eierne, avregning av lån	26 234
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 544</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	908 619
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>908 619</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****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, 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2022	-1 973 307
Nedbetalt tidligere	56 044
Nedbetalt i år	51 764
	-1 865 499
Intrum AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,46 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2016	-334 556
Nedbetalt tidligere	167 119
Nedbetalt i år	22 318
	-145 119
Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	4 660 620
Nedbetalt i år	1 053 129
	-9 286 250
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 296 868</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-23 12:44:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OYCIZ-QXY4I-AJ1IS-FCVUP-YDAB7-AEY3L

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](#). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller alle valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 19



## Sameiet Haakon Tveters vei 12

Haakon Tveters Vei 12  
0682 Oslo  
Att: Vegard Heldal  
Mobil: 417 59 993

Brobekkveien 80 Oslo. 10.04.2025.

### Prisestimat for rørfornying av bunnledninger i Haakon Tveters Vei 12

Basert på kamera inspeksjon som ble utført 26.06.2024, tillater vi oss å overlevere følgende prisestimat på rørfornying av bunnledninger spillvann under bygg og ut til gren til kommunal ledning

**Kr. 476 178,00.- eks. mva**

**Kr. 595 222,00.- ink. mva**

Tilbudet er gyldig i en – 1 måned, 30dager.

#### Inneholder:

- Transport, rigg av utstyr
- Innmåling og registrering
- Mekanisk rens av rørtraseer
- Klargjøring og utveiting av foring
- Innføring av strømpe / foring
- Forsegle grenpunkter med limet blind ende
- Etterkontroll med film og dokumentasjon

#### Tillegg:

- Innleie av underentreprenør på spyle tjenester, det blir det et påslag på 15%
- Montering av nye stakelukelukk i kjellerkummer. Kr 3 000,00.- eks mva pr stykk med montering



Presiseringer:

- Arbeid med rørfornyning er planlagt utført over 3 uker. Arbeid med rørfornyning av bunnledninger, vil foregå imellom kl 08.00 til kl 20.00.
- Det må ikke bruke avløp i bygning under produksjonstiden. Bli det bruk av vann og avløp kan det bli store konsekvenser med lenger driftstid som igjen blir fakturert sameiet.
- Det vil bli plassert ut wc kabin som kan brukes under produksjonen med rørfornyning
- Vi må ha tilkomst til alle oppstikk fra bunnledning for å installere ny foring i rørene.
- Videre forundersøkelser kan avdekke forhold som krever ekstra tiltak eller gir begrensinger i den operative gjennomføringen. Dette kan påvirke pris.
- Spyling og rengjøring av rør kan føre til konsekvenser ved at tilstand på rør og eksisterende hull og skader åpenbares og dermed krever umiddelbar utbedring. Rørtraseer skal renses skånsomt pga tilstand på bunnledningene. Dimensjonsendringer og skarpe retningsendringer må vurderes spesielt og kan ha betydning på prisestimatet.
- Viktig med nødvendig tilgang i kummer til rørene for kjøring av foring.
- Hvor rørinnspeksjonen viser stedvis lite fall, og det skulle vise seg at det er mot fall etter rens av rørstrekk, så må dette skiftes ut på tradisjonelt vis.
- Viktig med tilgang til strøm 220v med 16 amp og vann på anlegget.

Vi setter svært høye krav til Solid Rørfornyning AS sin gjennomføring, for at sluttproduktet skal tilfredsstillere strenge krav til kvalitet.

Ved spørsmål vennligst ta kontakt med meg.  
Vi håper dere finner dette av interesse.

Med vennlig hilsen  
**Thor Ove Olsen**  
Prosjektleder  
Daglig leder  
Solid Rørfornyning AS



Brobekkveien 80, 0582 Oslo  
M +47 483 04 861  
epostadresse: [thorove@solidror.no](mailto:thorove@solidror.no)  
[www.solidror.no](http://www.solidror.no)

Tilbud akseptert:



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 5103 Selskapsnavn: SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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