



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 455 861
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLS GATE 11
Forretningsadresse: c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning
Innspurten 11C
0663 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: Øyvind Krogh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

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, 19.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		857 913	664 840
Sum inntekter		857 913	664 840
Kostnader			
Lønnskostnad	1	34 230	121 920
Annen driftskostnad	2	712 845	774 042
Sum kostnader		747 075	895 962
Driftsresultat		110 838	-231 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 612	1 825
Sum finansinntekter		2 612	1 825
Annen rentekostnad		244	0
Sum finanskostnader		244	0
Netto finans		2 368	1 825
Resultat før skattekostnad		113 206	-229 297
Årsresultat		113 206	-229 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 041	60 970
Andre fordringer	5	76 649	94 650
Sum fordringer		100 690	155 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 644	36 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 644	36 367
Sum omløpsmidler		170 334	191 987
SUM EIENDELER		170 334	191 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	73 417	-39 788
Sum opptjent egenkapital		73 417	-39 788
Sum egenkapital		73 417	-39 788
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 656	85 932
Skyldige offentlige avgifter		4 230	16 920
Annen kortsiktig gjeld		47 031	128 923
Sum kortsiktig gjeld		96 917	231 775
Sum gjeld		96 917	231 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 334	191 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 744289

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 455 861
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLS GATE 11
Forretningsadresse: c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning
Innspurten 11C
0663 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: Øyvind Krogh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

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, 18.08.2025



Organisasjonsnr: 992 455 861
SAMEIET JACOB AALLS GATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		857 913	664 840
Sum inntekter		857 913	664 840
Kostnader			
Lønnskostnad	1	34 230	121 920
Annen driftskostnad	2	712 845	774 042
Sum kostnader		747 075	895 962
Driftsresultat		110 838	-231 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 612	1 825
Sum finansinntekter		2 612	1 825
Annen rentekostnad		244	0
Sum finanskostnader		244	0
Netto finans		2 368	1 825
Resultat før skattekostnad		113 206	-229 297
Årsresultat		113 206	-229 297



Organisasjonsnr: 992 455 861
SAMEIET JACOB AALLS GATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 041	60 970
Andre fordringer	5	76 649	94 650
Sum fordringer		100 690	155 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 644	36 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 644	36 367
Sum omløpsmidler		170 334	191 987
SUM EIENDELER		170 334	191 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	73 417	-39 788
Sum opptjent egenkapital		73 417	-39 788
Sum egenkapital		73 417	-39 788
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 656	85 932
Skyldige offentlige avgifter		4 230	16 920
Annen kortsiktig gjeld		47 031	128 923
Sum kortsiktig gjeld		96 917	231 775
Sum gjeld		96 917	231 775



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

170 334

191 987



Organisasjonsnr: 992 455 861
SAMEIET JACOB AALLS GATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note
0

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4230.00	16920.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	105000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Avansert elektronisk signatur

bankID

ELLEN RAASTAD

2025-06-14 10:07:16 GMT+2

Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med
BankID

Avansert elektronisk signatur

bankID

CECILIE ZIENER THROSEN

2025-06-13 10:21:26 GMT+2

Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med
BankID

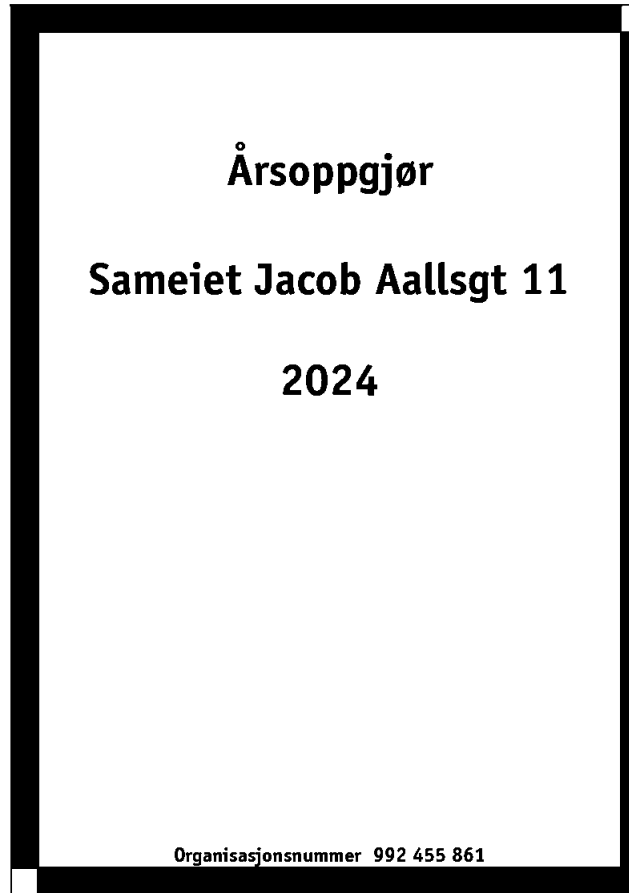
Avansert elektronisk signatur

bankID

TOM HOELSVEN

2025-06-16 20:38:10 GMT+2

Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med
BankID





Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2024	2023
Andre driftsinntekter		857 913	664 840
Sum driftsinntekter		857 913	664 840
Lønnskostnad	1	34 230	121 920
Annen driftskostnad	2	712 845	774 042
Sum driftskostnader		747 075	895 962
Driftsresultat		110 838	-231 122
Annen renteinntekt		2 612	1 825
Sum finansinntekter		2 612	1 825
Annen rentekostnad		244	0
Sum finanskostnader		244	0
Sum netto finansposter		2 368	1 825
Ordinært resultat før skattekostnad		113 206	-229 297
Ordinært resultat		113 206	-229 297
Årsresultat		113 206	-229 297
Overført egenkapital	4	113 206	-229 297
Sum disponert		113 206	-229 297



Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 041	60 970
Andre fordringer	5	76 649	94 650
Sum fordringer		100 690	155 620
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		69 644	36 366
Sum omløpsmidler		170 334	191 987
Sum eiendeler		170 334	191 987



Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	73 417	-39 788
Sum opptjent egenkapital		73 417	-39 788
Sum egenkapital		73 417	-39 788
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 656	85 932
Skyldige offentlige avgifter		4 230	16 920
Annen kortsiktig gjeld		47 031	128 923
Sum kortsiktig gjeld		96 917	231 775
Sum gjeld		96 917	231 775
Sum egenkapital og gjeld		170 334	191 987

Oslo, 17.03.2025
Styret for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Tom Hoelsveen
Styrets leder

Ellen Raastad
Styremedlem

Cecilie Ziener Thronsen
Styremedlem



Sameiet Jac. Aallsgt. 11

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønn

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Styrehonorar	30 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	16 920
	<u>34 230</u>	<u>121 920</u>

Selskapet har ingen ansatte.

De plikter ikke å ha en tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2: Reparasjon og vedlikehold bygning

Schneider Elektro vedl av heis	42 207
Acces Låsspesialisten 2 fakt. for rep og system nøkel	5 889
Bryn Byggklima service	16 464
IF skadeutbedring	11 689
Andre kostnader	0
	<u>76 249</u>

Note 3: Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.24

Note 4: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.24	-39 788
Årets resultat	113 206
Egenkapital pr. 31.12.24	<u>73 417</u>

Note 5: Forskuddsbetalte kostnader

Telia Norge AS	44 870
IF Forsikring	31 779
Andre fordringer	0
	<u>76 649</u>



Resultatregnskap	Budsjett 2024	Resultat 2024
Fellesutgifter	642 533	642 533
Likviditetstilskudd	205 380	215 380
Andre driftsinntekter	847 913	857 913
Sum driftsinntekter	847 913	857 913
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Lønnskostnad	34 230	34 230
Strøm fellesanlegg	80 000	153 083
Vaktmester / renhold	92 000	93 742
Kabet-TV	87 466	87 465
Rep. og vedlikehold bygninger	100 000	76 249
Heis andre kostnader	49 000	32 168
Bestyrelse	49 512	46 512
Forsikringspremier	52 405	52 405
Kommunale avgifter	163 035	163 488
Andre driftsutgifter	5 000	7 733
Annen driftskostnad	678 418	712 845
Sum driftskostnader	712 648	747 075
Driftsresultat	135 265	110 838
Annen renteinntekt/kostnad	0	2 368
Annen renteinntekt/kostnad	0	2 368
Sum finanskostnader	0	2 368
Ordinært resultat / årsresultat	135 265	113 206



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 11 torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - i garasje/kjeller i Jacob Aalls gate 11.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Fredrik Hølland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Korreksjon til Forretningsførsel- og regnskapsførsel

Forvaltning i 2024

Autorisert regnskapsførerselskap : Inventum Revisjon AS med org.nr: 927088657.

Fra 1. januar 2025 ble Oslo og Omegn Boligforvaltning AS valgt som ny forvalter

Protokolltilførsel fra seksjonseier Jan Opsal til sak 2:

Styret i Sameiet Jacob Aalls gate 11 har i en årrekke systematisk brutt en rekke bestemmelser i eierseksjonsloven, for eksempel i §§ 41, 45 og 53 på en måte som har forhindret seksjonseiere fra å ivareta sine rettigheter i sameiet og være med på å ivareta sameiets interesser, til dels også i 2025. Disse lovbruddene kan også ha medført at sameiet har tapt betydelige beløp, som nå styret vil kreve at sameierne dekker inn. Det er også avdekket betydelige forsømmelser med tanke på styrets ansvar for å ta vare på bygningen.

Vedtak:

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Jacob Aalls gate 11.

Side 1/5



Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Protokolltilførsel fra seksjonseier Jan Opsal til sak 3:

Det er grunn til sterk uro med tanke på hvordan styret og sameiets forretningsfører har håndtert spørsmålet om styrehonorar de siste årene:

Årsmøtet 2023: Vedtok et styrehonorar på kr 30.000, men vedtok at dette skulle utbetales i 2022!

Årsregnskap for 2023: Viser at kr 105.000 i styrehonorar (pluss arb.g.avg.) ble utbetalt i 2023, dette beløpet var uten dekning i vedtak i årsmøtet.

Styremøte 14.02.2024, sak 2: Styret hevder at Sameiet Jacob Aalls gate 11 har gjeld til tidligere og nåværende styremedlemmer på kr 270.000 (pluss arb.g.avg. ble summen kr 308.070), styret sendte ut krav til seksjonseierne på innbetaling av beløpet.

Årsmelding for 2023, godkjent av styret 22.03.2024: Angivelig skyldig styrehonorar kr 136.920 inkl. arb.g.avgift, dette gir tilsvarer kr 120.000 ekskl. arb.g.avg.

Årsregnskap for 2023, godkjent av styret 22.03.2024: Skyldig styrehonorar på kr 136.920 finnes ikke i balansen.

Årsregnskap for 2024: Skyldig styrehonorar ikke omtalt i det hele tatt.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent med 7 stemmer for og 2 stemmer mot.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Felleskostnadene øker med 30 % fra og med august 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Holdes likt som i fjor (2024) på kr. 30 000,-

Vedtak:

Styret honoreres med kr 30000,-



4. Orientering fra styret

Styret orienterer om behov for å utbedre fasade med fugeskjøter og beslag for å stoppe risiko for vannskader i gavelvegg + lekkasjer ned til kjeller.

Det er pt registrert lekkasje innvendig i seksjon 11. Det er sjekket med forsikringsselskap, de dekker ikke disse arbeidene.

Det er også avdekket manglende brannfuge i trapperom mellom kjeller og 1 etg, dette må utbedres omgående

Styret foreslår å etablere et sluk i korridor foran søppelrom, dette for å forhindre oversvømmelse ved styrtregn. Dette har skjedd ved 2 anledninger allerede og skaper skader på bygningen.

I tillegg er blandeventilen på fellesvarmtvannstanker defekt og de har sprutet ut varmtvann noe som igjen har medført ekstra høye strømreregninger. Rørlegger har meldt at den ene MÅ skiftes, anbefalt å skifte begge berederne. Styret avventer tilbud på utskiftning av varmtvannsberederne.

Styret orienterer om vaktmestertjenestene på årsmøtet: Vaktmester ABO ringes ved behov/ utløsning av alarmer e.l. Vaktmester skal kontaktes via styret. Kan også kontaktes for egen regning ved behov.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om kapitalinnkreving

Styret opplyser om at det må innhentes ekstra kapital for å dekke utgifter til de planlagte utbedringer, totalt 350.000,-.

Styret anbefaler at dette løses med ekstraordinær innbetaling.

Alternativ må vi søke om lånefinansiering.

Vi ønsker at årsmøtet skal stemme over dette.

Vedtak:

Styret anbefaler at dette løses med ekstraordinær innbetaling kr 350 000,-.

8 stemte for, 1 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag fra Nora Kvinen

Forslag om å lage Facebook-gruppe for sameiet.

Anna Garborg organiserer facebook-gruppe.

Forretningsfører, presenterer kommunikasjonsplattformen naborom.no for styret.

Vedtak:

Tatt til orientering.



5.3 Forslag fra Jan Opsal

Se vedlegg for saksfremstilling.

Vedtak:

OBF tar kontakt med Stella i Inventum Revisjon AS for å sjekke restansen til seksjon 16. Etter at OBF har videreformidlet samtale /kommunikasjon med Stella tar styreleder Tom Hoelsveen kontakt med Opsal.

5.4 Forslag fra Jan Opsal

Se vedlegg for saksfremstilling.

Vedtak (forslag)

1) Nåværende og tidligere styremedlemmer som har medvirket til og/eller mottatt utbetalinger som følge av styrevedtak i styremøte 14.02.2024, sak 2, skal holdes solidarisk ansvarlige for tilbakeføring av det beløp som er utbetalt som følge av dette vedtaket.

2) Styret skal legges frem for alle sameierne en fullstendig oversikt over hvem som har fått utbetalinger som følge av styrevedtaket i sak 2 i styremøte 14.02.2024, og hvordan utbetalingen til den enkelte er beregnet

Vedtak:

Pkt 1) Styrevedtak av 14.02.24 som omhandler skyldig styrehonorar kr 270 000,- + arb. giver avg kr 38 070,- er basert på feilaktig opplysninger.

Skyldig styrehonorar ble oppgjort i 2023. jfr res. regnskap 2023.

Pkt 2) Utgåår. Innkrevet beløp gikk til dekning av drift 2024. Jfr res. regnskap 2024

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Protokolltilførsel fra seksjonseier Jan Opsal til sak 6:

Det nåværende styret er ansvarlig for:

- Brudd på flere bestemmelser i eierseksjonsloven gjennom en årrekke.
- Omfattende forsømmelser når det gjelder vedlikehold av bygningen.
- Sviktede økonomisk forvaltning som har ført til en rekke ekstra innkrevninger fra seksjonseierne i løpet av kort tid.
- Manglende oppfølging av ovennevnte forhold i form av styremøter.

På denne bakgrunnen er det urovekkende at styreleder Tom Hoelsveen og styremedlemmene Ellen Raastad og Cecilie Ziener Throndsen alle søker gjenvalg. All erfaring tilsier at det er behov for fornyelse i et styre som gjennom så mange år har stått for slike forsømmelser uten noen form for selvkritikk eller erkjennelse av egen svikt.



Styreleder som har fullført sin periode: Tom Hoelsveen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Tom Hoelsveen ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ellen Raastad (stiller til gjenvalg)

Cecilie Ziener Thronsen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Ellen Raastad og Kimberly Turner ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kimberly Turner (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Cecilie Ziener Thronsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Årsmøtet ble hevet kl.20.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tom Hoelsveen til 2026

Styremedlem, Ellen Raastad til 2026

Styremedlem, Kimberly Turner til 2026

Varamedlem, Cecilie Ziener Thronsen til 2026

På årsmøtet ble det akseptert at Jan Opsal skulle få sende inn sine protokolltillegg i etterkant av møtet.

Styret stiller seg uenig i Jan Opsal sine tillegg, men ønsker ikke å utdype disse noe mer da dette ble ferdig diskutert på årsmøtet i 2024.



Protokoll for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	10.07.2025
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	10.07.2025
Protokollvitne	Fredrik Hølland (sign.)	10.07.2025