



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 800 881
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		929 009	
Sum inntekter		929 009	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		461 546	
Sum kostnader		461 546	0
Driftsresultat		467 463	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 613	
Sum finansinntekter		1 613	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 613	0
Ordinært resultat før skattekostnad		469 076	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		469 076	0
Årsresultat		469 076	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		469 076	
Sum overføringer og disponeringer		469 076	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 913	
Sum varige driftsmidler		5 913	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 913	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		16 767	
Sum fordringer		16 837	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 381	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 381	
Sum omløpsmidler		627 218	0
SUM EIENDELER		633 131	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		469 076	
Sum opptjent egenkapital		469 076	
Sum egenkapital		469 076	0
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		57 273	
Annen kortsiktig gjeld		106 782	
Sum kortsiktig gjeld		164 055	0
Sum gjeld		164 055	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 131	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481146

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 800 881
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 928 800 881
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		929 009	
Sum inntekter		929 009	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		461 546	
Sum kostnader		461 546	0
Driftsresultat		467 463	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 613	
Sum finansinntekter		1 613	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 613	0
Ordinært resultat før skattekostnad		469 076	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		469 076	0
Årsresultat		469 076	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		469 076	
Sum overføringer og disponeringer		469 076	



Organisasjonsnr: 928 800 881
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 913	
Sum varige driftsmidler		5 913	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 913	0
--------------------------	--	-------	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		16 767	
Sum fordringer		16 837	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 381	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 381	

Sum omløpsmidler		627 218	0
-------------------------	--	---------	---

SUM EIENDELER		633 131	0
----------------------	--	---------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	469 076	
Sum opptjent egenkapital	469 076	
Sum egenkapital	469 076	0
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	57 273	
Annen kortsiktig gjeld	106 782	
Sum kortsiktig gjeld	164 055	0
Sum gjeld	164 055	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	633 131	0



Organisasjonsnr: 928 800 881
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

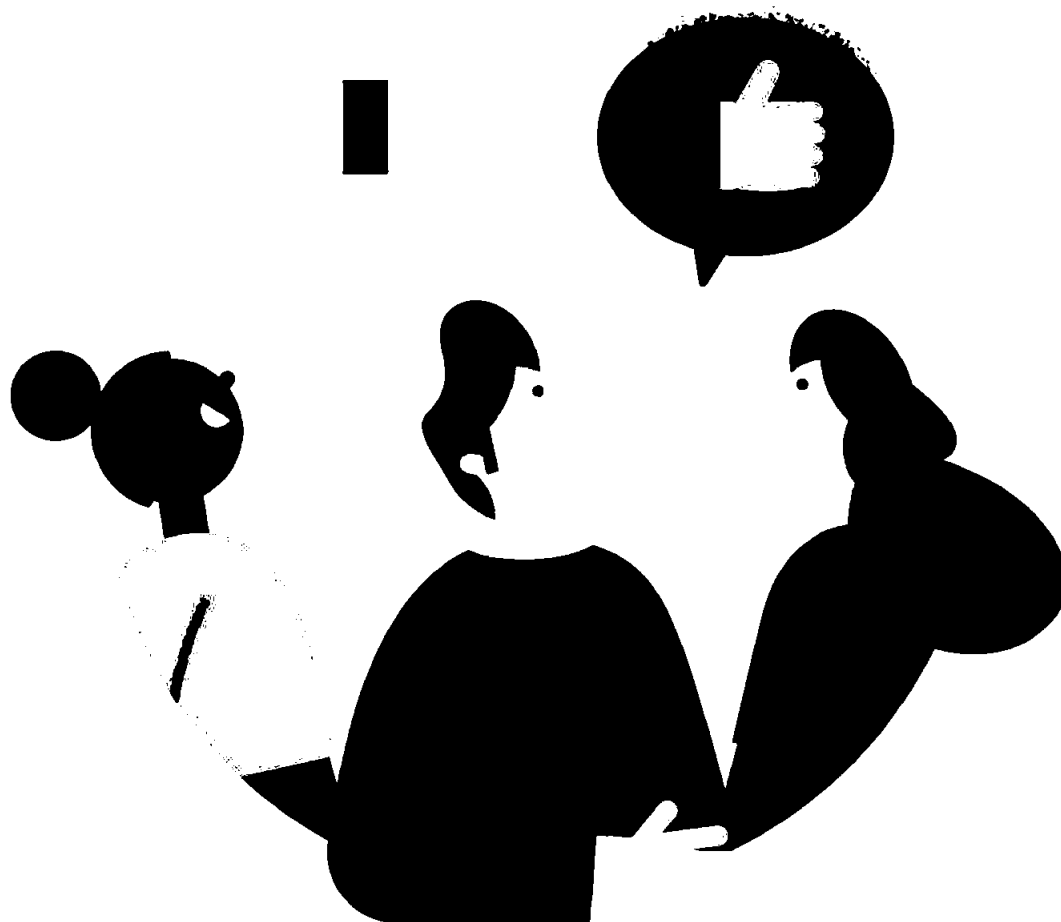
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3466 Jakobsrød Teieparken Sameie





Til seksjonseierne i Jakobsrød Teieparken Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mars 2023 kl. 18.00 i lokalene til Friends at work, Storgaten 30/32.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jakobsrød Teieparken Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jakobsrød Teieparken Sameie
avholdes onsdag 22. mars 2023 kl. 18.00 i lokalene til Friends at work/ Storgaten
30/32.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styremedlem i Teieparken Utomhussameie og Teieparken Garasjesameie
- B) Valgkomité
- C) Husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Tønsberg, 08.03.2023
Styret i Jakobsrød Teieparken Sameie

Nina Lynn Hotvedt /s/ Vivi-Ann Haug /s/ Olav Rudland Kvilhaug /s/

Helge Lunde /s/ Tor Arne Wølner /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Lynn Hotvedt	Banebakken 37 B
Styremedlem	Vivi-Ann Haug	Banebakken 37A
Styremedlem	Olav Rudland Kvilhaug	Banebakken 37 B
Styremedlem	Helge Lunde	Banebakken 37 A
Styremedlem	Tor Arne Wølner	Banebakken 37A
Varamedlem	Mai-Lis Silseth	Banebakken 37A

Valgkomiteen valgt på ekstraordinært årsmøte i 2023

Annette Larsen	Banebakken 37B
Svein Olav Ludvigsen	Banebakken 37B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jakobsrød Teieparken Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Jakobsrød Teieparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928800881, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003 366

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jakobsrød Teieparken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO avd. Tønsberg.

Styrets beretning:

Gratulerer med bolig i sameiet Jakobsrød Teieparken! Vi håper dere har funnet dere til rette og trives! Ved overtakelse av et nytt bygg er det mye å sette seg inn i, og mange avtaler og rutiner som må etableres. I året som har gått, har styret brukt det meste av tiden på å få etablert en god drift av vår bygning og fellesarealer.

Styrets arbeid:

Styret ble valgt 3. februar 2022 og allerede 8. februar ble første styremøte avholdt. Styret er en fint sammensatt gruppe, alle med forskjellig erfaring og kompetanse, slik at vi utfyller hverandre og kommer til løsninger til beste for sameiet.

Det er i perioden fram til årsmøtet avholdt ti styremøter. Ila. disse ti møtene har det vært 206 saker på agendaen, som tilsier at det er ca. 20 saker på agendaen til hvert møte. Arbeidsmengden har med andre ord til tider vært stor. Enkelte saker er relativt enkle, mens andre saker kan være ganske tekniske og komplekse.

Styret har fokusert på at Jakobsrød skal være et godt sted å bo. I det legger vi bl.a. at det er rent, pent og ryddig i fellesarealene, og at alt fungerer slik det skal. For å få dette til er vi avhengige av å kjøpe inn tjenester. Det var et møysommelig arbeid å få alle serviceavtaler for bygget på plass.

Det ble satt ned egne grupper for utsmykking av fellesarealene. Og det er delegert oppgaver internt i styret for HMS, økonomi, og Vibbo.

Renhold av fellesarealene har dessverre vært en utfordring og tatt mye av tiden til styret. Renholdsavtalen ble sagt opp, og det er inngått avtale med en ny leverandør fra og med 2023. Fortsatt må saken følges opp.

Jakobsrød hadde avtale for strøm med Fortum for det meste av 2022, men har nå gått over til Entelios som leverandør.

Det ble inngått avtale med OBOS om digital nøkkel på inngangene.

Styret har god kontakt med styret i Kikut Teieparken sameie (nabobyggene nord for Jakobsrød), og ser dette samarbeidet som spesielt verdifullt med tanke på drift og utvikling av området som helhet.

Videre har styret deltatt i et informasjonsmøte med Findus angående tiltak for å forhindre støy fra produksjonen der. Dialogen med Findus var god, og de har iverksatt flere tiltak for å unngå at beboere blir påvirket av virksomheten deres.

Styret har også håndtert enkelte mindre reklamasjonssaker angående fellesarealene, og henvendelser og søknader fra beboere.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det har vært gjennomført en brannøvelse, og ellers inspeksjon av fellesarealer. Styret samarbeider med Vaktmesterservice rundt dette arbeidet.

**Spesielle utvalg:**

- Utsmykking av fellesarealer
- Takterrasse
- Husordensregler
- Utomhussameiet er organisert som et realsameie der drifts- og vedlikeholdsansvaret deles med Kikut. Jakobsrøds representantar er Tor Arne Wølner og Vivi-Ann Haug)
- Balkongflagg

Økonomi:**Inntekter**

Det er verdt å merke seg at vi ikke har hatt et helt driftsår i perioden, hvilket betyr at felleskostnadene er lavere enn budsjettet. Og i tillegg at oppstartskapital kom som en ekstra engangsinntekt for 2022. Vi har mottatt gaver fra OBOS til balkongflagg (10 000,-) og takterassen (50 000,-).

Kostnader

Sameiets største kostnader er hovedsakelig strøm, vaktmestertjenester og forretningsfører.

Av andre kostnader av betydning kan det nevnes renhold, direkte tilknytning til brannvesenet, felleskostnader til utomhussameiet og forsikring.

Serviceavtalene på ventilasjonsfiltre, heiser samt styrehonorar vil påvirke regnskapet fra og med 2023.

Energiavregning på fjernvarme:

Energiavregningen skjer 28.02.2023. Det har i 2022 vært et mindre forbruk på fjernvarme ift. budsjett som betyr at seksjonseierne vil få tilbakebetalt et beløp når avregningen er gjort.

Framtidige planer:

Fokuset er nå på å ferdigstille takterrassen slik at det blir en trivelig plass til glede for beboerne.

Styret har en ambisjon om å få arrangert en sosial sammenkomst slik at vi kan bli litt bedre kjent.

Avslutningsvis vil vi takke OBOS Eiendomsforvaltning, prosjektet Teieparken i OBOS, Veidekke og Vaktmesterservice for et godt samarbeid om driften av Jakobsrød i perioden som har vært.

Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjettet for 2022 er basert på et helt driftsår. Innflytning i sameiet skjedde først fra mars 2022 og dermed er både driftsinntekter og kostnader lavere enn budsjettet for 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 469 077,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000,- til dekning av sameiets service- og driftsavtaler i tillegg til mindre uforutsette utgifter. I tillegg er det avsatt kr 200 00,- i budsjettet for utforming/oppgradering av takterrassen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er derfor budsjettert med kr 150 000,- i energikostnader for et fullt driftsår.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jakobsrød Teieparken Sameie.

Lån

Jakobsrød Teieparken Sameie har ingen lån.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jakobsrød Teieparken Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jakobsrød Teieparken Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 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 mistligheter 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 mistligheter 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Printed DocumentName: RZZPL-LJW6F-YUUSMA-HCCD0-CCCA-TNAT



JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 928 800 881, KUNDENR. 3466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	691 924	0	1 092 960	934 000
Ladeinntekter EL-bil		22 085	0	0	0
Andre inntekter	3	215 000	0	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		929 009	0	1 092 960	949 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-4 200	-16 920
Styrehonorar		0	0	-30 000	-120 000
Revisjonshonorar	4	-10 788	0	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-72 916	0	-75 000	-78 500
Konsulenthonorar	5	-1 320	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-21 944	0	-270 000	-540 000
Forsikringer		-35 225	0	-55 000	-50 000
Kostnader sameie	11	-52 407	0	-69 120	-80 000
Energi/fyring		-103 134	0	-263 480	-150 000
Andre driftskostnader	7	-163 812	0	-186 000	-194 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-461 546	0	-962 800	-1 241 920
DRIFTSRESULTAT		467 463	0	130 160	-292 920
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 613	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 613	0	0	0
ÅRSRESULTAT		469 076	0	130 160	-292 920
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		469 076			



JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 928 800 881, KUNDENR. 3466

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	5 913	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 913	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52	0
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 045	0
Andre kortsiktige fordringer	9	9 670	0
Driftskonto OBOS-banken		309 412	0
Sparekonto OBOS-banken		300 969	0
SUM OMLØPSMIDLER		627 218	0
SUM EIENDELER		633 131	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		469 076	0
SUM EGENKAPITAL		469 076	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 507	0
Leverandørgjeld		57 273	0
Energiavregning	10	97 275	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 054	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 131	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	13 430	0

Tønsberg, 08.03.2023
Styret i Jakobsrød Teieparken Sameie

Nina Lynn Hotvedt /s/

Vivi-ann Haug /s/

Olav Rudland Kvilhaug /s/

Helge Lunde /s/

Tor Arne Wølner /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	594 841
Felleskostnader lik	97 083
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	691 924

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Obos Nye Hjem	60 000
Oppstartskapital	155 000
SUM ANDRE INNETEKTER	215 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 788.

NOTE: 5



KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 342
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 197
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 944

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-3 417
Vaktmestertjenester	-85 968
Renhold ved firmaer	-27 834
Andre fremmede tjenester	-5 801
Trykksaker	-30 667
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kontorkostnader	-4 691
Bank- og kortgebyr	-2 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 812

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINNTEKTER	1 613

NOTE: 9

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm 2022 og utfakturert el-bil lading	9 670
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 670

NOTE: 10

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-196 800
SUM INNTEKTER	-196 800

KOSTNADER

Administrasjon	21 450
----------------	--------



Fjernvarme	78 075
SUM KOSTNADER	99 525

SUM ENERGIAVREGNING	-97 275
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 11**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6/92 deler av Teieparken Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Teieparken Garasjesameie. Garantiansvaret referer til den samlede gjelden i Teieparken Garasjesameie og utgjør kr 13430.

Selskapets andel i Teieparken Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Teieparken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Innkomne forslag

Sak A: Styremedlem i Teieparken Uthomhussameie og Teieparken Garasjesameie

Den enkelte sameier i Kikut og Jakobsrød påvirker via sitt eget boligsameies styre hvem som er styremedlemmer i henholdsvis Uthomhussameiet og Garasjesameiet. Jeg foreslår å tilføye i Vedtekter for Jakobsrød Teieparken sameie noe om hvordan styrets representanter til Teieparken Uthomhussameie og Teieparken Garasjesameie utpekes. Det kan kanskje passe et sted under kapittel 8, enten 8-3 Styrets oppgaver eller 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar.

Forslag til vedtak

De styremedlemmene som utpekes fra styret til å representere Jakobsrød Teieparken sameie i Teieparken Uthomhussameie og Teieparken Garasjesameie bør ikke være styreleder for Jakobsrød Teieparken.

Foreslått av Annette Larsen 18. februar

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det er lurt å fordele oppgaver, men kompetanse og behov i et styret vil forandre seg fra periode til periode. Garasjesameiet velger selv styre. Forslaget angår dermed utomhussameiet. Styret anser forslaget om å vedtektsfeste denne type rollefordeling som for restriktivt.

Styret støtter ikke forslaget. Styret kan vedta interne retningslinjer mtp. fordeling av oppgaver

Sak B: Valgkomité

Jeg foreslår å tilføye i Vedtekter for Jakobsrød Teieparken sameie noe om en valgkomité. Det kan kanskje passe et sted under kapittel 8 eller kapittel 9.

Forslag til vedtak

Årsmøtet skal velge 2-3 medlemmer til en valgkomité for ett år.

Foreslått av Annette Larsen 18. februar

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

**Sak C: Husordensregler**

Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler som foreslås godkjent av årsmøtet.

Forslag til vedtak: Fremlagte husordensregler godkjennes**HUSORDENSREGLER FOR JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE
(18.2.2023)****Formålet med husordensreglene**

For å skape, beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Jakobsrød Teieparken sameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder alle seksjonseiere, leietakere og andre personer som får tilgang til leilighetene.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesarealer innen- og utendørs, boder og takterrassen. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Et godt bomiljø er et felles ansvar.

Husordensreglene vedtas på årsmøtet i Sameiet.

Brudd på ordensreglene

Dersom beboere opplever brudd på husordensreglene, oppfordres det til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom det ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan deretter gi muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene, kan styret i Jakobsrød Teieparken sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen, i samsvar med *Lov om eierseksjoner §38*.

Ved innflytting i leiligheten

Nye beboere skal selv bestille navneskilt til dørklokke og postkasse. Informasjon om dette ligger på oppslagsiden i Vibbo. Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt/navnelapper. Kontakt mellom beboere og styret skjer fortrinnsvis gjennom meldingsfunksjonen i appen Vibbo.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseier gi informasjon til OBOS Tønsberg v/forretningsfører, samt gi informasjon til leietaker om Vedtekter og Husordensregler for Jakobsrød Teieparken sameie. Eier av utleieleiligheten bør registrere beboer i Vibbo slik at leietaker til enhver tid har tilgang til informasjon som gjelder for sameiet. Styret kan bistå med Vibbo.

Styret har postboks i inngang B.



HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN/ LEILIGHETEN

Støy

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 10.00. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, maskiner, oppussingsarbeid og lignende. Husk at det er lytt, og i betong forplanter lyden seg til mange naboer.

Aktivitet som medfører støy av typen banking og boring, må ikke påbegynnes før kl. 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.00 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.00. På helligdager og søndager bør denne type aktivitet unngås. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer. Det kan også varsles i Vibbo. Nabovarsel fritar ikke fra de tidsrammer som er satt.

Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Tørking av tøy bør skje uten å være til sjenanse for naboer.

Grilling på terrasser og balkonger

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn. Gassbeholder kan ikke oppbevares i kjellerboder, fellesareal eller garasje.

Utlufting

Lufting skal skje gjennom vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri fra den enkelte seksjon.

Kjøkkenvifte/ventilator

Alle leiligheter i boligsameiet har eget ventilasjonssystemet i leiligheten. Det betyr at kjøkkenventilator må være uten innebygget motor/vifte. Ventilator må kjøpes i samråd med styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Oppussing/ endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling,

innglassing av terrasser eller montering av faste installasjoner (f. eks. levegger, markiser, Jacuzzi). Platene på fasadene er svært sårbare for inngrep. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på eiers bekostning.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ventilasjonsaggregatene skal alltid være i drift for å forhindre sopp- eller muggdannelse.



Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer i form av støy, skitt, lukt eller lignende. Hund skal være i bånd og under kontroll på sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved gjentatt overtredelse, på tross av skriftlig påtale fra styret, kan styret forlange at hund/katt fjernes innen rimelig tid.

Søppelhåndtering

Søppelbeholderne på sameieområdet skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket der det er nødvendig. Beholderne må ikke tettes med søppel.

Det er ikke tillatt å hensette avfall ved søppelbeholderne eller noen andre steder på utearealet.

Miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. skal ikke kastes i søppelbeholderne, men leveres på en av Tønsberg miljøstasjoner. Dette gjelder også store gjenstander, treverk og store mengder papp.

Veiledning fra Vesar om gjeldende avfallssortering finner du på deres nettside.

FELLESOMRÅDER

Røyking er ikke tillatt i fellesarealer innendørs, på takterrassen eller i området ved inngangsdørene.

Innvendig

Beboere må bidra til å holde fellesarealer ryddige.

Av hensyn til brannsikkerhet og framkommelighet er det ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander (f. eks rullatorer, barnevogner, skotøy eller annet) i korridorer, trappeoppganger eller kjellerganger. Slike løse gjenstander kan bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Sykler parkeres i sykkelboden i garasjeanlegget eller i sykkelstativene. Dørene til bodområdet og sykkelparkeringen skal holdes låst.

Alle ytterdører og dører til garasjen skal holdes låst. Påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget.

Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på alle fellesområder, både innvendig og utvendig, samt takterrassen. Skader påført bygningen eller uteområder, må meldes styret.

Gangveiene og brannoppstillingsplassene er bilfrie.



Garasjeanlegg

Garasjen er felles for Kikut og Jakobsrød og forvaltes av Teieparken Garasjesameie.

Utomhussameie

Noe uteområde er fellesområde for Kikut og Jakobsrød, og forvaltes av Teieparken Utomhussameie.



3466 Jakobsrød Teieparken Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Tor Arne Wølner
Adresse: Banebakken 37 A
E-postadresse: tor.a.wolner@usn.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Helge Lunde
Adresse: Banebakken 37 A
E-postadresse: lundehelge@hotmail.com

Navn: Olav Rudland Kvilhaug
Adresse: Banebakken 37 B
E-postadresse: 1991olav@gmail.com

Navn: Vivi-Ann Haug
Adresse: Banebakken 37 A
E-postadresse: haugva@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Marie Elise Kaggerud Ludvigsen
Adresse: Banebakken 37 B
E-postadresse: ~~live~~@signalbox.no
solekl

C. Som varamedlemmer foreslås:

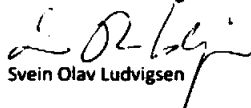
1. Navn: Mai-Lis Silseth
Adresse: Banebakken 37 A
E-postadresse: silsethml@live.no

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Svein Olav Ludvigsen
Adresse: Banebakken 37 B
E-postadresse: solekl@signalbox.no

Navn: Annette Larsen
Adresse: Banebakken 37 B
E-postadresse: a-larse2@online.no

Dato: 23.12.23 valgkomiteen for Jakobsrød Teieparken Sameie


Svein Olav Ludvigsen


Annette Larsen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8071347. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



3466 Jakobsrød Teieparken Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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