



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 11.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 928800881

---

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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 140 085	993 018
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 140 085</b>	<b>993 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 250	19 250
Annen driftskostnad		1 007 998	786 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 164 168</b>	<b>942 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 083</b>	<b>50 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 296	11 567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 296</b>	<b>11 567</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 296</b>	<b>11 567</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 786	61 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		17 197	21 716
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 021	27 271
Sum varige driftsmidler		25 218	48 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 218	48 987
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		252	3 214
Andre fordringer		16 607	14 117
Sum fordringer		16 859	17 331
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		629 610	650 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		629 610	650 229
Sum omløpsmidler		646 470	667 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>671 687</b>	<b>716 546</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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>			
Annen egenkapital		518 409	531 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>518 409</b>	<b>531 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>518 409</b>	<b>531 195</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 847	83 046
Annen kortsiktig gjeld		93 431	102 305
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 279</b>	<b>185 351</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>153 279</b>	<b>185 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>671 687</b>	<b>716 546</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337343

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 928 800 881  
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 140 085	993 018
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 140 085</b>	<b>993 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 250	19 250
Annen driftskostnad		1 007 998	786 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 164 168</b>	<b>942 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 083</b>	<b>50 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 296	11 567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 296</b>	<b>11 567</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 296</b>	<b>11 567</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 786	61 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>



Organisasjonsnr: 928 800 881  
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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		17 197	21 716
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 021	27 271
Sum varige driftsmidler		25 218	48 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 218	48 987
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		252	3 214
Andre fordringer		16 607	14 117
Sum fordringer		16 859	17 331
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		629 610	650 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		629 610	650 229
Sum omløpsmidler		646 470	667 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>671 687</b>	<b>716 546</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	518 409	531 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>518 409</b>	<b>531 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>518 409</b>	<b>531 195</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	59 847	83 046
Annen kortsiktig gjeld	93 431	102 305
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>153 279</b>	<b>185 351</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>153 279</b>	<b>185 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>671 687</b>	<b>716 546</b>



Organisasjonsnr: 928 800 881  
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

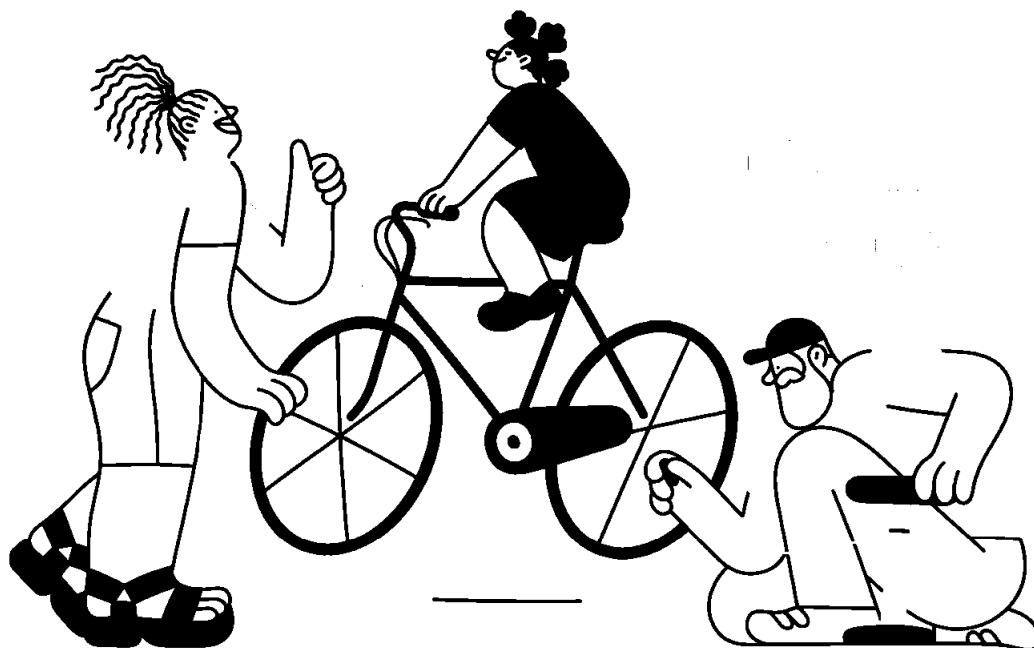
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3466

JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE

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:

11. mars 2026 kl. 17:00, Fellesrommet Teieparken Kirsebæret Borettslag.

### 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE



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**

Benedicte Taranger 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 protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet



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 at årets resultat føres mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

**Vedlegg**

1. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
2. Revisjonsberetning s. 3466.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt ett varamedlem for 1 år. Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Serifovic
- Marianne Torød Flakstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pia Abrahamsen

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Børge Damsgård
- Grete Sondresen
- Svein Olav Ludvigsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret:

Leder Tor Arne Wølner Banebakken 37A  
Styremedlem Vivi-Ann Haug Banebakken 37A  
Styremedlem Roar Larsen Banebakken 37B  
Styremedlem Dino Serifovic Banebakken 37A  
Styremedlem Marie Elise Ludvigsen Banebakken 37B  
Varamedlem Pia Abrahamsen Banebakken 37A

### Valgkomiteen valgt på årsmøte i 2025:

Børge Damsgård 37B  
Svein Olav Ludvigsen Banebakken 37B  
Grethe Sondresen 37A

### Vibbo

All informasjon om boligselskapet og ditt boforhold får du ved å logge på Vibbo.no. Der er det 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

En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jakobsrød Teieparken Sameie er tilknyttet Garasjesameiet og Utomhussameiet som er tingrettslige sameier tilhørende Teieparken Kikut sameie og Teieparken Jacobsrød sameie

Jakobsrød Teieparken Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO avd. Tønsberg.

### Styrets beretning:

Sameiet Jakobsrød Teieparken har nå eksistert i fire år, og styret håper alle har funnet seg til rette og trives. I løpet av de fire årene som har gått, har det fortsatt vært mye å sette seg inn i. Mange avtaler og rutiner er etablert. Det siste året har styret brukt mye tid på å etablere en fortsatt god drift, gjøre området til et trivelig sted og være, samt å legge til rette for et sosialt miljø. I tillegg til økonomistyring og tilsyn med bygning og fellesarealer, har styret arbeidet uforholdsmessig mye med å kontakte OBOS for oppfølging av reklamasjoner.



## Styrets arbeid:

I dette avsnittet kommer både ny og litt gjentagende informasjon fra styret.

Til informasjon for årsmøte

Utvalgte saker det er reklamert på i Viscenario, og andre saker som vedrører Jakobsrød sameie.

### Sak 1 – 2025/2026

For alle som har savnet en frisk bøkehekk utenfor Banebakken 37, kan det nå informeres om at 21 døde bøk vil bli erstattet. Forutsetningen for årets beplantning er at beboerne nå tar over stell av bøkehekkene.

### Sak 2 - 2025

Feil på brannvarslere inngang A og B.

Arbeidet som ble utført var en feil og brudd på kabel i vegg. Arbeidet og utskifting ble gjort uten kostnad for Jakobsrød Teieparken sameie.

### Sak 3 - 2025/2026

#### Reklamasjon på LED-takarmaturer i fellesarealer

Styret har over tid fulgt opp gjentatte feil på LED-takarmaturer i sameiets fellesarealer, herunder boder, garasje, korridorer og trappeoppganger. Den første reklamasjonen ble meldt våren 2024 etter at armaturer i bod- og garasjeområdene sluttet å fungere. Samme type armatur er benyttet i store deler av fellesarealene.

Ifølge installatør (Fjorden Elektro) har disse LED-armaturene en oppgitt levetid på inntil 100 000 timer. Med lyssensorer installert er det derfor ikke forventet at armaturene skal svikte etter så kort brukstid. Likevel har flere armaturer senere også begynt å svikte i oppganger og trappeoppganger i 2025.

Reklamasjoner er meldt fortløpende til OBOS/Veidekke og til Fjorden Elektro, som igjen har reklamert videre mot leverandør. Fjorden Elektro har opplyst at de har forsøkt å etablere en større samlet reklamasjonssak, da feilene fremstår som systematiske.

For å sikre sameiets rettigheter mens saken fortsatt er under avklaring, har styret søkt OBOS om forlengelse av reklamasjonsfristen med ett år. Styret følger saken tett videre og vil informere beboerne dersom det skjer vesentlige avklaringer eller tiltak.

### Sak 4- 2025

Saken om diffusjonssperrer med støtte fra advokatfirmaet EKKO er avsluttet for Jakobsrød Teieparken sameiets del. Styret vedtok å godkjenne forlik med OBOS, slik at det er en forlengelsesfrist for eventuelle feil frem til 2032. Forliksdokumentet er underskrevet av styret og OBOS. Forliksdokumentet ble sendt til alle eiere 25. februar.

#### Generelt om vedlikehold, reklamasjoner og inngåtte avtaler.

1. Etter gjentatte henvendelser og reklamasjoner på dårlige planter i bøkehekken, samt manglende skjøtsel ble det gjennomført en befaring med Veidekke og Håkonsen og Sukke. 21 nyplantede bøk etter tidligere reklamasjoner visnet og døde.

2. Styret har gjort egen og ny avtale med Vaktmesterservice om stell og skjøtsel av våre uteområder. Det vil si at Vaktmesterservice skal gjennomføre stell av planter og gressklipping.

3. For at styret skal kunne følge opp eventuelle feil som er på bygningsmassen og uteområdene til Jakobsrød sameie, er vi avhengige av beboernes skarpe blikk. Nå går vi inn i siste år med



reklamasjoner, så send inn meldinger til styret dersom det har oppstått nye feil eller mangler. Spesielt viktig er det å følge med på takarmatur i fellesområdene.

4. I 2025 ble det inngått ny og mer detaljert avtale mellom Sameiene Kikut og Jakobsrød med Vaktmesterservice om snømåking. Sameiene betaler inn til vårt felles Utomhussameie ut fra sameienes antall beboere og uteområdets areal. Utomhussameiet har underskrevet ny avtale med Vaktmesterservice for gjennomføring av arbeidet.

## Styremøter 2025

Om sakene styret har behandlet i 2025. Kun noen av de viktigste sakene er nevnt under styrets arbeid for 2025 og januar - februar 2026. Mange andre saker er tatt opp i styret i løpet av året, men alt er ikke like relevant for en årsrapport.

I tillegg til styremøter har styreleder vært i flere dialogmøter med forretningsfører og OBOS prosjektleder angående økonomi, vedlikehold og reklamasjoner.

Dato	De viktigste sakene fra styremøter 2025
<b>Budsjettmøte styremøte 20. oktober 2025</b>	<p>Forretningsfører Matthias Melby, OBOS, ledet budsjettmøtet den 20. oktober.</p> <p>Styret har lagt inn kostnader for 2026 og budsjettet ga et rettmessig bilde av boligselskapets kostnader for året.</p> <p>Styret foreslo å fortsette med dagens felleskostnader. Eventuelle felleskostnader som er knyttet til en konkret kostnad justeres iht. forventet kostnad (budsjett). Styrets vedtak: Ingen økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.</p> <p>Styret vedtok at sameiet går for Norgespris med fellesområdenes leverandør Entelios og Skagerak Varme for fjernvarme.</p> <p>Styret tok kontakt med Vis forsikring for å gjennomføre bekjempelse av skjeggkre.</p>
<b>styremøte 22. september 2025</b>	<p>Reklamasjonssaken angående diffusjonssperre.</p> <p>Informasjon til Eierne av leiligheter om status i reklamasjonssaken mot OBOS/Veidekke. Det ble vedtatt å sende reklamasjonsbrevet fra EKKO til hver enkelt eier av leiligheter, sammen med litt informasjon om sakens status.</p> <p>Styret fulgte opp reklamasjonssaker som ikke var forbedret.</p> <p>Lysarmatur i oppgang 37A vil bli skiftet og Caverion (Fjorden elektro) reklamerer til leverandør. Mange lamper har sluknet i løpet av de første årene.</p> <p>Reklamasjon på bølgehekken ble fulgt opp. Nå er det lovet utskifting av 21 døde bøk i løpet av våren.</p> <p>Styret viderefører vannedugnaden i 2026, med et mulig ønske om å starte opp tidligere på våren.</p>
<b>Styremøte 11. juni 2025</b>	<p>Styret vedtok at felleskostnader på fast eiendom økes med 10% fra 1. august 2025. Informasjon ble sendt til beboerne via Vibbo og e-post.</p>



<b>Styremøte 19. mai 2025</b>	<p>Vaktmesterselskapet har ansvaret for gjennomføringen og organiseringen av brannøvelse. Brannøvelsen organiseres på samme måte i 2026, men med noen endringer av klokkeslett. Det vurderes også om det er nødvendig med en navneliste for å ha bedre oversikt og kontroll over beboere. Det vurderes også om det bør være en felles slukkeøvelse.</p> <p><b>Ny gartneravtale fra mai 2025.</b></p> <p>Ønske om tilbud på treårig vedlikehold av Jakobsrøds uteområdet ble sendt til Strandman, Håkonsen og Sukke og Vaktmesterservice.</p> <p>Vaktmesterservice ble valgt for vedlikehold av Jakobsrøds uteområde.</p> <p>Styret vedtok at vanningsjobben fordeles på alle leilighetene. Om ikke mulig må leilighetene bytte bort sin vakt, og det ble laget forslag til vanningsliste.</p>
<b>Styremøte 7. april 2025</b>	<p><b>Konstituering</b></p> <p>Etter valgene på sameiermøtet fikk styret følgende sammensetning for 2025:</p> <p>Styreleder: Tor Arne Wølner Styremedlem: Vivi-Ann Haug Styremedlem: Marie Elise Kaggerud Ludvigsen Styremedlem: Dino Serifovic Styremedlem: Roar Larsen Varamedlem: Pia Abrahamsen</p>

## Helse, miljø og sikkerhet:

Gjennom året har det vært sørget for å holde brannveier ved inngangspartier og takterrasse åpne ved snømåking og justering av dører.

Brannslukningsapparater er regelmessig snudd, og det er generelt sjekket for åpne brannveier i korridorene.

Det er sendt ut skriv til beboere om HMS og hva som er eiers eget ansvar og hva som er styrets ansvar.

## Generelt om økonomien:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak legionellaspyling som ble uventet høy, advokatbistand samt etterfakturering for TV-anlegg/bredbånd.



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 493.191.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Balanseregnskapet:

Varige driftsmidler består av oppgraderingene som er gjort på felles takterrasse og på nødvendige redskaper for vinter- og sommervedlikehold.

Saldo for sparekonto er **339 264,00 kr**

Energiavregning: kommer på fakturaer for mai.

## Andre ting (utenom regnskap)

- Året har hatt like høy aktivitet for styret som fjoråret. Med bakgrunn i det forslår styret en økt godtgjørelse med 10.000 kr for 2026.
- Vi får god hjelp og støtte fra OBOS Eiendomsforvaltning
- Man kan evt. takke Vaktmesterservice og Insider rengjøringsbyrå for godt utført jobb i 2025



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</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 2025, 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:29:55 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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 Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Revisjonsberetning s. 3466.pdf

12 av 20



**JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 928800881, KLIENTNR. 3466**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 115 710	957 900	1 116 000	1 170 000
Ladeinntekter elbil		24 376	23 259	10 000	10 000
Andre inntekter		0	11 859	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 140 085</b>	<b>993 018</b>	<b>1 126 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-20 000
Styreonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	11	-19 250	-19 250	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 196	-6 182	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-99 660	-95 825	-101 000	-105 545
Konsulenthonorar		-38 320	-9 575	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-316 250	-254 750	-245 000	-238 560
Forsikringer		-58 772	-51 281	-60 000	-67 200
Andre anlegg	7	-74 340	-61 056	-74 400	-74 400
Kostnader sameie	14	-51 560	-10 694	-21 200	-46 000
Energi/fyring	8	-106 854	-99 990	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 600	0	0	-7 200
Andre driftskostnader	9	-226 446	-197 467	-210 000	-225 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 164 168</b>	<b>-942 990</b>	<b>-966 600</b>	<b>-1 042 145</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-24 083</b>	<b>50 028</b>	<b>159 400</b>	<b>137 855</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 296	11 567	10 000	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 296</b>	<b>11 567</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-12 786</b>	<b>61 595</b>	<b>169 400</b>	<b>147 855</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	61 595		
Fra opptjent egenkapital:		-12 786	0		



## JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE ORG.NR. 928800881, KLIENTNR. 3466

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	17 197	21 716
Andre varige driftsmidler	11	8 021	27 271
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>25 218</b>	<b>48 987</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		252	3 214
Forskuddsbetalte kostnader		10 016	8 692
Andre kortsiktige fordringer	12	6 591	5 425
Driftskonto OBOS-banken		290 346	370 869
Sparekonto OBOS-banken		339 264	279 360
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>646 470</b>	<b>667 559</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>671 687</b>	<b>716 546</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		518 409	531 195
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>518 409</b>	<b>531 195</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 080	11 564
Leverandørgjeld		59 847	83 046
Energiavregning	13	81 351	90 741
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>153 279</b>	<b>185 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>671 687</b>	<b>716 546</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	5 710	46 836

Tønsberg, 23.02.2026  
Styret i Jakobsrød Teieparken Sameie

Tor Arne Wølner/s/                      Dino Serifovic/s/                      Marie Elise Kaggerud Ludvigsen/s/

Vivi-Ann Haug/s/                      Roar Larsen/s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	964 886
Felleskostnader lik	150 824
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 115 710</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-120 000</b>



## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 196
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 196</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 881
Drift/vedlikehold VVS	-96 000
Drift/vedlikehold elektro	-9 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 493
Egenandel forsikring	-11 105
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-316 250</b>

## NOTE 7

### ANDRE ANLEGG

#### KOSTNADER

Teiparken Utomhussameie	-74 340
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-74 340</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-74 340</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-106 854
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-106 854</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 150
Håndverktøy	-1 446
Vaktmestertjenester	-121 819
Renhold ved firmaer	-87 675
Andre driftskostnader	-8 710
Andre kontorkostnader	-1 034
Bank- og kortgebyr	-2 825
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 790
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-226 446</b>

## NOTE 10

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	858
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 904
Andre renteinntekter	534
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 296</b>



## NOTE 11

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Utemøbler	
Tilgang 2023	57 750
Avskrevet tidligere	-30 479
Avskrevet i år	-19 250

8 021

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 8 021**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -19 250**

## NOTE 12

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter el-bil 4 kvartal 2025	6 591
-------------------------------------	-------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 6 591**

## NOTE 13

### ENERGIAVREGNING

#### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-242 881
----------------------------------	----------

**SUM INNETEKTER -242 881**

#### KOSTNADER

Techem	23 967
--------	--------

Fjernvarme	137 562
------------	---------

**SUM KOSTNADER 161 530**

**SUM ENERGIAVREGNING -81 351**

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 14**

**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 5 710.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Teieparken Garasjesameie er inntatt 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.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 3466 Selskapsnavn: JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE

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.