



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 05.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 14.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		967 847	929 009
<b>Sum inntekter</b>		<b>967 847</b>	<b>929 009</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 229	
Annen driftskostnad		828 493	461 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 642</b>	<b>461 546</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 795</b>	<b>467 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 319	1 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 319</b>	<b>1 613</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 319</b>	<b>1 613</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		524	469 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		12 075	5 913
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 521	
Sum varige driftsmidler		58 596	5 913
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 596	5 913
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1	70
Andre fordringer		35 961	16 767
Sum fordringer		35 962	16 837
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 451	610 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 451	610 381
Sum omløpsmidler		586 413	627 218
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>645 009</b>	<b>633 130</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		469 600	469 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>469 600</b>	<b>469 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>469 600</b>	<b>469 076</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		69 804	57 273
Annen kortsiktig gjeld		105 605	106 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 409</b>	<b>164 054</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 409</b>	<b>164 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>645 009</b>	<b>633 130</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370961

**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: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 05.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 928 800 881  
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		967 847	929 009
<b>Sum inntekter</b>		<b>967 847</b>	<b>929 009</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 229	
Annen driftskostnad		828 493	461 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 642</b>	<b>461 546</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 795</b>	<b>467 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 319	1 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 319</b>	<b>1 613</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 319</b>	<b>1 613</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		524	469 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>



Organisasjonsnr: 928 800 881  
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		12 075	5 913
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 521	
Sum varige driftsmidler		58 596	5 913
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 596	5 913
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1	70
Andre fordringer		35 961	16 767
Sum fordringer		35 962	16 837
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 451	610 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 451	610 381
Sum omløpsmidler		586 413	627 218
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>645 009</b>	<b>633 130</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	469 600	469 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>469 600</b>	<b>469 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>469 600</b>	<b>469 076</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<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	69 804	57 273
Annen kortsiktig gjeld	105 605	106 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>175 409</b>	<b>164 054</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>175 409</b>	<b>164 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>645 009</b>	<b>633 130</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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

5. mars 2024 kl. 17:30, Storgaten 20, OBOS sine lokaler.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av Husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg  
1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 7

## Endring av Husordensreglene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det legges til et nytt punkt under "Fellesområder"

### Takterrassen

Takterrassen er til fri bruk for alle beboerne i Jakobsrød. Det er ikke mulig å reservere den for private sammenkomster. Man kan ha med gjester, men uten å være til sjenanse eller fortrenghet for andre beboere eller for våre naboer i Kikut. Hold det rent og ryddig til enhver tid, fjern søppel og meld fra til styret dersom problemer eller skader oppstår.

### Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene godkjennes

### Vedlegg

2. 3466 Jakobsrød Teieparken Sameie.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer nedenfor:

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Serifovic
- Olav Rudland Kvilhaug
- Vivi-Ann Haug

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mai-Lis Silseth

Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Børge Damsgård
- Svein Olav Ludvigsen
- Velges på årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Arne Wølner	Banebakken 37A
Styremedlem	Vivi-Ann Haug	Banebakken 37A
Styremedlem	Olav Rudland Kvilhaug	Banebakken 37 B
Styremedlem	Marie Elise Kaggerud Ludvigsen	Banebakken 37B
Styremedlem	Helge Lunde	Banebakken 37 A
Varamedlem	Mai-Lis Silseth	Banebakken 37A

### Valgkomiteen

Annette Larsen	Banebakken 37B
Svein Olav Ludvigsen	Banebakken 37B
Dino Serifovic	Banebakken 37 A

### 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO avd. Tønsberg.

### Styrets beretning:

Sameiet Jakobsrød Teieparken har nå eksistert i to år, og styret håper alle har funnet seg til rette og trives. I løpet av den første tiden har det vært mye å sette seg inn i. Mange avtaler og rutiner er etablert. Det siste året har styret brukt mye av tiden på å etablere en god drift, gjøre området til et trivelig sted og være, samt å legge til rette for et godt sosialt



miljø. I tillegg til økonomistyring og tilsyn med bygning og fellesarealer, har styret arbeidet mye med innsending og oppfølging av reklamasjoner.

### **Styrets arbeid:**

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

Til informasjon for årsmøte

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

### **Sak 1 - 15. januar 2023**

Takoverbyggene over inngangspartiene A og B på Jakobsrød har begge fall feil vei, fallet er fra vegg og nedover. Fall feil vei fører til snøras, istapper og vann som kommer i hodene på folk, og vannet på bakken har vi sett fører til islagt område med fare for å skli. På Kaldnes, hvor det er nybygg som vi kan sammenligne oss med, er lignende takoverbygg bygd slik at fallet vender inn mot vegg med vannrenne og rør ned langs vegg. Vedlagt er to bilder, det ene fra Jakobsrød og det andre fra Kaldnes. På bildene synes det tydelig hva som er beskrevet over. Vi ber om at overbyggene hos oss blir utbedret. Reklamasjonssaken ble avvist, da det ikke var med i prosjektet at denne type vannrenner skulle være med. Kikut har reklamert på samme sak, da de ikke hadde noen overbygg ved inngangene. Styret følger saken Kikut, for å se om løsningen de har fått innvilget inneholder vannrenne.

### **Sak 2 - 26. februar 2023**

Nedløpsrøret på sydveggen av blokka mangler bend som skal føre vannet vekk fra vegg.

Godkjent: Utkastere på nedløp montert i uke 22.

### **Sak 3 - 26. februar 2023**

Feil på brannvarslere inngang A og B.

Fjorden Elektro tok kontakt. De ventet på leveranse fra leverandøren.

Godkjent: Feilen utbedret april 2023.

### **Sak 4 - 12. juni 2023**

Flere gjentagende saker om uteområdet ble lagt inn med reklamasjonstekst og bilder.

Utsatt og foreløpig ikke godkjent.

### **Sak 5 - 22. juni 2023**

Dør til bod på takterrassen burde vært utstyrt med dørstopper på gulvet, slik at vinden ikke slenger døren inn i rekkverk om den står åpen. Når ting bæres inn og ut må døren stå åpen. En dørstopper kunne forhindre at det oppstår skade pga vinden. Dette burde vært inne i prosjektet når slike dører plasseres som de gjør.

Saken ble avvist. Styret gikk til innkjøp av dørstopper.

### **Sak 6 - 22. juni 2023**

Dørene ut til takterrassen i Jakobsrød teieparken mangler dørpumper, som gjør at dørene lukker seg selv. Spesielt viktig ved sterk vind. Manglende dørpumper var en reklamasjonssak, fordi entreprenør burde ha tenkt gjennom slike behov før oppførelse av bygg

Saken ble avvist med følgende begrunnelse:

Det er ikke krav til dørpumpe på denne døren. Om sameie selv ønsker å installere

dørpumpe vil det medfølge krav om dørautomatikk (elektrisk bryter for å åpne dør) og eventuelt bytte av dør som er forsterket for dørpumpe.

### **Sak 7 - 22. juni 2023**

Rekkverk ved pergola på takterrassen.

Feste på kobling av rekkverk på takterrassen ved terrassens bod. Festet mellom de to rekkverkene som går 90 grader på hverandre er ødelagt. Antagelig for stort spenn for skruen som har gjort at festehullet har revnet. Se bilder i PDF-fil

Godkjent og utbedret i oktober 2023

Reparatøren mente at hele delen av rekkverket måtte skiftes, fordi festet ikke var bra nok. Leverandør utbedret skaden.

### **Sak 8 - 5. juli 2023**

Reklamasjon på grunnmurplate med sprekker.

Sted for reklamasjonsobjekt er Jakobsrød Teieparken sameie mot sør. Grunnmurplate til høyre for terrassen til leilighet 1001 er det en grunnmurplate med sprekker. Se vedlagte bilder for plassering i terrenget og skadet grunnmurplate.

Saken ble avvist to ganger, men godkjent etter tredje reklamasjon da OBOS fikk ny prosjektleder.

### **Sak 9 - 5. juli 2023**

Den 12. juni 2023 la styret i Jakobsrød Teieparken sameie inn nok en reklamasjonssak på uteområder som ikke er vedlikeholdt slik avtalen med Håkonsen og Sukke er gjort. Avtalevariget er fra overtakelse høsten 2022 og 3 år frem i tid.

Veidekkes ansvarlige person forsøkte å få en befaring i uke 25. Det var styret godt fornøyd med, men siden har vi ikke hørt noe. I mellomtiden ble det holdt en befaring med Kikut Teieparken sameie, uten at Jakobsrød ble varslet om å ha en befaring samtidig.

Nå har vi igjen gått over eiendommen og har funnet flere reklamasjonsområder som det må gjøres noe med. Det gjelder både nyplanting i planteområder og plantekasser, legging av gress og vedlikehold/skjøtsel av bed for å hindre at ugressplanter, tistler og burot tar over områdene.

Reklamasjonene for Jakobsrød Teieparken sameie er samlet i en PDF-fil, med bilder, tekst og utdrag fra Håkonsen og Sukkes inngåtte treårige avtale med entreprenør Veidekke om skjøtsel av plen, busker og hekker, stauder, sedum og trær.

Som en parentes kan det sies at det samme gjelder flere av kommunens områder anlagt 2022, hvor det nå er ryddet i enkelte områder nær Jakobsrød. Utført av beboere fra Jakobsrød sameie. Jakobsrød og Kikut har avtalt befaring med kommunen våren 2024.

### **Sak 10 - 17. august 2023**

Oppgang B Jakobsrød sameie, innmeldt fra beboer om lekkasje ved regnvær.

Sted: Ved postkassene til oppgangen.

Beboeren hører sildring ved mye regn og en takplater er brunskjoldet. Det bør sjekkes.

Veidekke har befart dette, og saken ble sendt til rørlegger for videre behandling hos dem.

Rørlegger fant ingen feil, men plater i taket ble skiftet.

**Sak 11 - 2. september**

Styret la inn reklamasjon angående leilighet 1008 til OBOS og Veidekke

*Terrassen til leilighet 1008 - Seksjonsnr. 8 - H0103 er ikke fullført og ferdigstilt, da det er en stor åpning under terrassen. Der har det allerede vært funnet en grevling. Derfor ber vi om at Veidekke og OBOS utbedrer dette, slik at terrassen blir ferdigstilt så snart som mulig.*

Saken ble godkjent og utbedret etter at OBOS fikk ny prosjektleder og befaring i oktober 2023

**Sak 12 - 31. oktober**

Ny reklamasjon på grunnmurplate sørvegg

Høsten 2023 ble det skiftet ut en grunnmurplate på sørsiden av Jakobsrød sameie, etter reklamasjon. Platen løsnet, slik at dette ble en ny reklamasjon på samme sak.

Feilen ble utbedret 31. oktober

Saken følges og etterses videre da skifte av platen var dårlig feste første gang.

**Sak 13 - 31. oktober 2023**

Tidlig i 2023 ble det reklamert på manglende lyssensorer i garasjetaket under Jakobsrød. Taklysene i dette området er tilkoblet Jakobsrøds strømmnettverk, slik at kostnadene belastes vårt sameie.

Feilen var ikke utbedret før januar 2024. Ekstra strømutfgifter pga manglende sensor er tilbakeført Jakobsrød sameie.

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

1. Etter gjentatte henvendelser og reklamasjoner på manglende skjødsel og vedlikehold av uteområdene ble det bedt om befaring med Veidekke og Håkonsen og Sukke. Det kom aldri noen tilfredsstillende enighet om dette, da Veidekke inviterte til befaring i november. Noe som var lite hensiktsmessig for å kunne få en tilstrekkelig god befaring på uteområdet.

Saken er satt på vent og det skal ifølge OBOS nye prosjektleder kunne gjennomføres etter at vekstsesongen har startet i mai 2024.01.28

2. 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. Send inn meldinger dersom det er nye feil eller mangler dere ser. Sakene som er nevnt under punktet Saker til Viscenario er under oppfølging og dermed ikke nødvendige å gjenta.

3. I tillegg til reklamasjonssakene over har representanter fra styret, sammen med styret i sameiet Kikut vært i dialog med Findus om nattestøy. Findus har utbedret noen av arbeidsområdene ved å isolere og bygge tak, men all støy vil ikke kunne bli borte. Findus er avhengig av å kjøre produksjonssystemene natt og dag i høstsesongen spesielt.

4. Høsten 2023 ble det inngått en avtale mellom Sameiene Kikut og Jakobsrød om snømåking. Sameiene betaler inn til vårt felles Utomhussameie ut fra sameienes antall seksjoner og størrelse på egne uteområder. Utomhussameiet har underskrevet avtalen med Vaktmesterservice for gjennomføring av arbeidet.

5. Styret har gjennom ekstraordinært styremøte høsten 2023 gjort vedtak om deling av kostnader for utskifting av garasjeport. Dette er en del av et samarbeid med sameiene



Kikut, Jakobsrød og vårt felles tingrettslige nedsatte garasjesameie. Garasjeport var en reklamasjonssak fra garasjesameiet som delvis ble imøtekommet fra OBOS på grunn av feil plassering av varmekabler.

## Styremøter 2023 -24

### Om sakene styret har behandlet i 2023 – 2024.

Kun noen av de viktigste sakene er nevnt under styrets arbeid for 2023 og januar - februar 2024. 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.

### En oppsummering av de viktigste sakene fra styremøter 2023

#### 12. januar

Elise Ludvigsen & styreleder deltok i regnskapsmøtet med ny forretningsfører Benedicte Kjær Taranger og forvaltningssjef Mattias Melby.

Endringer ble gjort i Jakobsrøds inntekstgrunnlag fra 2023, da forrige forretningsfører hadde gjort feil med seksjonseiernes ladekostnader for 2. og 3. kvartal 2023. Det medførte manglende merinntekt i Jakobsrøds budsjettet for 2023. Dette er nå innført som inntekt for Jakobsrød

I tillegg ble det etter reklamasjon fra Jakobsrød 2023 tilbakebetalt for ekstra strømforbruk fra lyskildene i garasjetaket, på grunn av manglende lyssensor.

#### 8. januar 2024

Det ble gjort en gjennomgang av regnskaper for 2023 sett mot budsjettet for samme år, som forberedelser til regnskapsmøte med forretningsførere 13. januar. Regnskapet tatt til etterretning og styret så ingen punkter som skulle medføre endringer for budsjettforslag 2024.

Sak som ble drøftet i styremøtet var beredskap dersom fjernvarmen og strømtilførsel svikter. OBOS har ingen beredskap, da dette kommer inn under kommunens beredskapsplaner.

#### Ekstraordinært styremøte. 14. november 2023

Ekstraordinært beboermøte. Garasjesameiet og OBOS finansierer ny og bredere port til garasjeanlegget etter reklamasjon på nedkjøring og port. Vedtak om et beløp som tilsvarer 1/3 av det resterende beløp 45090, hvor Kikut bevilger 2/3 av samme restbeløp. Arbeidet med ny port starter i vårhalvåret 2024.

#### Beboermøte 14.november2023

Det ble avholdt beboermøte etter ekstraordinært styremøte 14. november.

Flere saker kom inn fra beboerne på møtet. Mange av sakene er fulgt opp etter møtet. Styret går inn for at beboermøte i 2. halvår hvert år bør gjennomføres, for å få flere innspill om forbedringer og endringer i sameiets fellesområder og nærområder.

**24. oktober 2023**

Styret vedtok å endre felleskostnadene med 3% fra 01.01.2024. men dette trer ikke i kraft før mars, på grunn av skifte av forretningsfører.

**Budsjettmøte 2023**

Budsjettutkastet tilsendt fra OBOS Eiendomsforvaltning ble godkjent med endringer som ble vedtatt på budsjettmøtet med forretningsfører.

**28. august 2023**

Styreleder informerte styret om reklamasjonssaker som ble lagt ut i vårhalvåret. Hvem som ble godkjent og hva som ble avvist. Se eget punkt om reklamasjonssaker under styrets arbeide.

Informasjon om sameiets budsjett og økonomi etter et halvt år med nytt styre, og viste at det var god balanse i økonomien. Årsak var mindre kostnader som skyldes skifte av strømleverandør. Det ga lavere energikostnader enn budsjettet og i tillegg var det lavere driftskostnader enn budsjettet første halvår.

Under HMS-arbeid og evaluering ble det lagt ut en sjekklister for beboernes egenkontroll av sine leiligheter.

**22. mai 2023**

Fremtidige dugnader eller innleid firma for skjøtsel av Jakobsrøds uteområder. Håkonsen og Sukkes avtale med Veidekke går ut høsten 2024.

Avtalen inneholdt at Haakonsen og Sukke skulle stelle plen og planter i 2 år fra og med våren 2023.

Kommunen har ansvar for parken helt inn til Jakobsrøds tomtegrense

Etter at Håkonsen og Sukkes avtale går ut må vedlikehold av plen og hekkplanter bli videreført av sameiet, eller gjøre nye avtaler for skjøtsel og vedlikehold etter at nåværende avtale er avsluttet.

Andre saker på samme styremøte var:

1. Åpning av takterrassen som felles rekreasjonsområde og møteplass
2. Styret og terrassegruppa (Marie Elise Ludvigsen, Grete Sondresen
3. og Mai-Lis Silseth) var vertskap for åpningen av takterrassen.
4. Terrassegruppa var ansvarlig for det praktiske og styret for
5. nødvendig informasjon.
6. Styret bevilger inntil kr 1000 til div utstyr i forbindelse med åpning.
7. Sameiet dekket enkel bevertning på åpningen.
8. Eget vedtak for beboernes bruk av fellesområdene på takterrassen
9. ble bestemt.
10. Vedtak om rengjøring av avfallsstativene. Utgiftene av rengjøring utført av vaktmester må deles med Kikut etter vanlig brøk.

**17. april 2023**

Før styremøte 17 april ble det hold et møte 13. april 2023 med prosjektleder i OBOS om viktige punkter angående Jakobsrød sameie. Sakene ble senere lagt inn som reklamasjonsaker i Viscenario:



1. Takutspring over inngangsdørene til 37A og 37B
2. Uteområde
3. Utfordring med nedstøving av bygg og ekstra mye støv og skitt i
  1. leilighetenes ventilasjonssystemer.
4. Terrassedører til takterrassen og automatisk lukking
5. Biltrafikk på branngate

Endring av dyr serviceavtale med Vestfold Klima og Ventilasjon ble drøftet på styremøte.

Eksisterende løsning koster mye, men da bygg-garantiperioden er på 5 år valgte styret å ikke endre på avtalen før perioden er over. Dette er en sak som bør drøftes i nytt styret når femårsperioden er over.

I tillegg ble det vedtatt en plan om styremøter hver 6. uke, dersom det er saker å ta opp.

I konstituerende styremøte fikk alle styrets medlemmer tildelt ansvarsområder innenfor HMS og teknisk, oppslag og nyheter, økonomi og signering av innkommende fakturaer, oversikt over utleie og leietakere, føring av protokoller i styremøter og styreleders oppgaver.

Olav Kvilhaug: HMS, teknisk og overoppsyn med Jakobsrøds fellesområder.

Vivi-Ann Haug: hovedansvar for oppslag, nyheter og svare på meldinger, og tar kontakt med styreleder når det er nødvendig at denne signerer annonsen/nyheten/meldingen. Nøkkelansvarlig.

Helge Lunde: Gjennomgå innkommende fakturaer og godkjenne før signering av styreleder.

Marie Elise Ludvigsen: Holder oversikt over utleiere og leieboere, og vikarierer med nyheter og oppslag (Vibbo) når det er nødvendig. Kontakter utleier der hvor husordensregler og vedtekter ikke er fulgt opp. Tar kontakt med styreleder der utleierne ikke gjør sine plikter ut fra hva som står i husordensregler og vedtekter.

Styremedlemmene skifter på å føre protokoll i styremøter.

Styreleders arbeidsoppgaver:

Overoppsyn med økonomi og budsjett, med ev nødvendig støtte fra Helge Lunde der det er nødvendig.

Underskrive og holde kontroll på avtaler, sier opp og signerer eventuelle nye avtaler.

Ha oversikt over eksisterende avtaler og når de eventuelt må fornyes, og legger dette frem i styret.

Sende meldinger/e-post til beboere der det er nødvendig sett i forhold til husordensregler og vedtekter for sameiet, etter at det er gjort ev vedtak i styret.

Deltar i dialogmøter med OBOS prosjektleder og forretningsfører  
Arrangerer og deltar i samarbeidsmøter med Kikut Teieparken sameie.

Følger opp hendelser/ henvendelser i uforutsette saker.



Vedtak om styremøter hver 6. uke.

## Årsmøte 22. mars

Nytt styre og representanter til valgkomite ble valgt.

2 styremedlemmer (styreleder og ett styremedlem er valgt for 2 år) Tre av plassene for styremedlemmer er på valg 2024, i tillegg til varamedlem som velges hvert år. Det samme gjelder valgkomite.

## 1. mars 2023

Balkongflagg ble kjøpt inn til alle leiligheter med økonomisk støtte fra OBOS, og det ble gjort avtale med Vaktmesterservice om montering

Arbeid med beskyttelse av flash/sirene på takterrasse etter inntrenging av edderkopp og vann, som kortsluttet flash/sirene. Feilsøk og installasjon gjøres av Fjorden Elektro (Reklamasjonssak)

Styret bevilget 5000,- kr til innkjøp av hyller, lykter og puter til takterrassen

## 11. januar 2023

Tilbud fra nytt rengjøringsbyrå ble tatt opp, på grunn av for dårlig renhold fra to tidligere renholdsbyrå.

Insider Solutions ble godkjent som nytt rengjøringsbyrå og signering av kontrakten ble godkjent.

Vedtak om økte felleskostnader med 10% fra 1.1.23 ble godkjent på budsjettmøtet

Endring av strømvaktale fra Fortum til Entelios ble vedtatt, på grunn av rimeligere strømkostnader fra Entelios.

Prosess for utarbeidelse av nye husordensregler ble startet.

## 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.

## Spesielle utvalg:

### Takterrasse - og inngangsområdegruppa 2023

I mai/juni 2023 var det endelig klart for rigging av terrasseområdet; blomsterkasser og møbler var på plass og beplantning ble utført. Flotte sommerplanter, busker og drueranker kom på plass (utført av fa. Strandmann). Det ble veldig fint!

6. juni var det tid for «åpning» med treff for beboerne, med enkel servering og hyggelig samvær. En riktig fin kveld. Det ble gjort avtale om uformelt kaffetreff hver torsdag kl. 1300 utover sommeren for de som hadde muligheten. Det ble mange koselige treff



gjennom sommeren. Kaffestundene var en fin måte å treffe naboene samt å klekke ut ideer for saker vi ønsket å få til i sameiet.

Det ble organisert plan for vanning og stell av plantene for hele sommeren, fem beboere stilte opp helt til høsten kom og vannet ble stengt av. Det ble plantet høstlyng før vi avsluttet oppdraget. Det var et veldig koselig oppdrag!

Det ble også tatt tak i uteområdet fram til lekeplassen, som egentlig er kommunalt område, hvor vi ryddet og luket så vi fikk orden på beplantningen. Det ble også plukket søppel på samme område. Ros til alle som stilte opp for fellesskapet. Vi ønsker å ta vare på området vårt.

Våren 2024 kommer det opp flere blomsterkasser på takterrassen (mot syd) og vi vil foreta planting så snart det er forsvarlig. Vi kommer til å utarbeide arbeidsfordeling for vanning og stell også for 2024.

Nytt av året er at vi har kjøpt inn store plantekrukker (2x2 stk.), som skal plasseres ved inngangsdørene våre. Det glæder vi oss til.

Det hadde vært veldig hyggelig om flere hadde benyttet seg av takterrassen, stelt litt med sitt område samt tatt del i fellesarealet og benytte det oftere. Alle i Jakobsrød kan benytte seg av fellesarealet – i.h.t. husordensreglene. Arealet er til fri bruk, men det er ikke mulig å reservere til private sammenkomster, men bruken må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse og fortregelse for andre beboere. Det må ryddes etter bruk. Røyking på terrassen er forbudt.

Dersom vi skal foretas arbeider på innenfor våre fellesområder, blir det lagt ut melding på VIBBO -> oppslag, med informasjon og typer arbeid. Da er det bare å slenge seg med. Det er et mål å få arrangert et beboer-/nabotreff på takterrassen i løpet av sommeren.

Godt bomiljø styrker leilighetsverdien!

Gruppen for takterrassen og inngangsområde består av Mai-Lis Silseth, Grethe Sondresen og Elise Ludvigsen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultatregnskapet:

Inntekter var på linje med budsjettet.

Linjen Personalkostnader er arbeidsgiveravgift på styrehonorarene.

Forretningsførerhonoraret ble noe høyere enn budsjettert.

Konsulenttjenester er ytterligere bistand fra OBOS Eiendomsforvaltning ifm. budsjett og årsmøte.

Under drift og vedlikehold er det brukt vesentlig mindre enn budsjettert. Det skyldes at det var satt av ekstra midler til forskjønnelse av takterrassen, og at vi ikke har brukt penger på rørlegger (VVS).

Økning i Kostnader sameie ift. budsjett skyldes et ekstra bidrag til ny garasjeport i garasesameiet.

Energikostnadene er lavere enn forutsatt, hovedsakelig pga. en gunstig fastprisavtale.

Under andre driftskostnader, så er Vaktmestertjenester på linje med budsjettet. Renholdskostnadene var noe større enn i 2022, men under budsjett for 2023. Det skyldes bytte av leverandør. Øvrige kostnader har vært kurs for styret, leie av møtelokaler og kostnader ifm. beboermøte.

Finansinntekter er renteinntekter fra sparekonto.

### Balanseregnskapet:

Varige driftsmidler består av oppgraderingene som er gjort på felles takterrasse.

Drøyt 300 000 kr er satt på sparekonto.

Energiavregning: Forbruket har vært på nivå som 2022. Det er brukt mindre enn avsatt til fyring. Som følge av at 2023 var et fullt kalenderår (i motsetning til 2022, der sameiet kun hadde drift de ti siste månedene) vil tilbakebetaling på energiavregningen samlet sett være ca. 20% større enn fjoråret. Tilbakebetalingen motregnes mot felleskostnader for den enkelte leilighet.

### Andre ting (utenom regnskap)

- Året har hatt like høy aktivitet for styret som fjoråret. Med bakgrunn i det forslår styret godtgjørelse på nivå med fjoråret.
- Vi får god hjelp og støtte fra OBOS Eiendomsforvaltning
- Vaktmesterservice og Insider takkes for godt utført arbeid i 2023



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 411.004.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, men økningen har ikke trått i kraft før 01.03.2024. Inntektene vil derfor bli noe lavere i 2024 enn det som har blitt budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## 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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

### 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 misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Hauvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 060TJ-0G6M7-6P3JU-VMQNU-GBSN8-MZBSX



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	934 560	691 924	934 000	934 560
Ladeinntekter EL-bil		23 287	22 085	0	10 000
Andre inntekter	3	10 000	215 000	15 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>967 847</b>	<b>929 009</b>	<b>949 000</b>	<b>944 560</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-120 000
Avskrivninger	12	-11 229	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 154	-10 788	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-91 000	-72 916	-78 500	-96 000
Konsulenthonorar	7	-7 500	-1 320	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-310 907	-21 944	-540 000	-237 000
Forsikringer		-46 162	-35 225	-50 000	-50 000
Kostnader sameie	15	-90 102	-52 407	-80 000	-70 000
Energi/fyring	9	-78 482	-103 134	-150 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-197 186	-163 812	-194 000	-197 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-976 642</b>	<b>-461 546</b>	<b>-1 241 920</b>	<b>-904 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 795</b>	<b>467 463</b>	<b>-292 920</b>	<b>39 640</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 319	1 613	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 319</b>	<b>1 613</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>524</b>	<b>469 076</b>	<b>-292 920</b>	<b>49 640</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		524	469 076		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	12 075	5 913
Andre varige driftsmidler	12	46 521	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 596</b>	<b>5 913</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		44	52
Kundefordringer		1	70
Forskuddsbetalte kostnader		7 823	7 045
Andre kortsiktige fordringer	13	28 094	9 670
Driftskonto OBOS-banken		241 345	309 412
Sparekonto OBOS-banken		309 106	300 969
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>586 413</b>	<b>627 218</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>645 009</b>	<b>633 131</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		469 600	469 076
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>469 600</b>	<b>469 076</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 431	9 507
Leverandørgjeld		69 804	57 273
Energiavregning	14	99 174	97 275
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>175 409</b>	<b>164 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>645 009</b>	<b>633 131</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	20 862	13 430

Tønsberg, 21.02.2024



Styret i Jakobsrød Teieparken Sameie

Tor Arne Wølner /s/

Vivi-Ann Haug /s/

Olav Rudland Kvilhaug /s/

Marie E. Kaggerud Ludvigsen /s/

Mai-Lis Silseth /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	803 616
Felleskostnader lik	130 944
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>934 560</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Premie KIT	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 000</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 644, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 154.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 500</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 599
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-7 875
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 597
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 120
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-15 192
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 524
--------------------------------------	----------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-310 907</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 132
------------------	---------

Fjernvarme	-12 350
------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-78 482</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Verktøy og redskaper	-898
Vaktmestertjenester	-90 148
Renhold ved firmaer	-80 239
Andre fremmede tjenester	-9 176
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 644
Andre kontorkostnader	-1 156
Gaver	-822
Bank- og kortgebyr	-2 836
Velferdskostnader	-3 397
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-197 186</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 137
Andre renteinntekter	18
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 319</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utemøbler	
Tilgang 2023	57 750
Avskrevet i år	-11 229
	46 521
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>46 521</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -11 229

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

Avregning strøm 2023 og utfakturert el-bil lading	28 094
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>28 094</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-241 680
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-241 680</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	20 800
Fjernvarme	121 706
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>142 506</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-99 174</b>
----------------------------	----------------

---

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: 15****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 20862.

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.



## 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](mailto: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.



## HUSORDENSREGLER FOR JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE

VEDTATT PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.03.23

### 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

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

### 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 hundeeiere plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved gjentatt overtredelse, på tross av skriftlig påtale fra styret, kan styret forlange at kjæledyr 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 garasjelegget eller i sykkelstativene. Dørene til bodområdet og sykkelparkeringen skal holdes låst.

Alle ytterdører og dører til garasjen skal holdes låst. Påse at uvedkommende ikke slippes 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 3466 Selskapsnavn: Jakobsrød Teieparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

32 av 33

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



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.