



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928800881

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		993 018	967 847
Sum inntekter		993 018	967 847
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 250	11 229
Annen driftskostnad		786 820	828 493
Sum kostnader		942 990	976 642
Driftsresultat		50 028	-8 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 567	9 319
Sum finansinntekter		11 567	9 319
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 567	9 319
Resultat før skattekostnad		61 595	524
Årsresultat		61 595	524
Totalresultat		61 595	524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 595	524
Sum overføringer og disponeringer		61 595	524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 716	12 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 271	46 521
Sum varige driftsmidler		48 987	58 596
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 987	58 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 214	45
Andre fordringer		14 117	35 917
Sum fordringer		17 331	35 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 229	550 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 229	550 451
Sum omløpsmidler		667 559	586 413
SUM EIENDELER		716 546	645 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		531 195	469 600
Sum opptjent egenkapital		531 195	469 600
Sum egenkapital		531 195	469 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 046	69 804
Annen kortsiktig gjeld		102 305	105 605
Sum kortsiktig gjeld		185 351	175 409
Sum gjeld		185 351	175 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 546	645 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 331953

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.03.2025



Organisasjonsnr: 928 800 881
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		993 018	967 847
Sum inntekter		993 018	967 847
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 250	11 229
Annen driftskostnad		786 820	828 493
Sum kostnader		942 990	976 642
Driftsresultat		50 028	-8 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 567	9 319
Sum finansinntekter		11 567	9 319
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 567	9 319
Resultat før skattekostnad		61 595	524
Årsresultat		61 595	524
Totalresultat		61 595	524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 595	524
Sum overføringer og disponeringer		61 595	524



Organisasjonsnr: 928 800 881
JAKOBSRØD TEIEPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 716	12 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 271	46 521
Sum varige driftsmidler		48 987	58 596
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 987	58 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 214	45
Andre fordringer		14 117	35 917
Sum fordringer		17 331	35 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 229	550 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 229	550 451
Sum omløpsmidler		667 559	586 413
SUM EIENDELER		716 546	645 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	531 195	469 600
Sum opptjent egenkapital	531 195	469 600
Sum egenkapital	531 195	469 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	83 046	69 804
Annen kortsiktig gjeld	102 305	105 605
Sum kortsiktig gjeld	185 351	175 409
Sum gjeld	185 351	175 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	716 546	645 009



Organisasjonsnr: 928 800 881
JAKOBSRØD TELEPARKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

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:

6. mars 2025 kl. 18:00, Fellesrommet Kirsebæret Teieparken Sameie.

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. 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 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. Styrets årsrapport.pdf
2. Revisors beretning.pdf
3. Årsregnskap 2024 signert.pdf
4. Reklamasjoner i Viscenario 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 120.000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Arne Wølner

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Kaggerud Ludvigsen
- Roar Larsen

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 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder Tor Arne Wølner Banebakken 37A

Styremedlem Vivi-Ann Haug Banebakken 37A

Styremedlem Dino Serifovic Banebakken 37A

Styremedlem Marie Elise Ludvigsen Banebakken 37b

Styremedlem fra august og ut året.

Styremedlem Olav Rundland Kvilhaug 37 B - et halvt år. fra Januar til august 2024

Styremedlem Mai-Lis Silseth Banebakken 37 A fra august 2024.

Varamedlem Mai-Lis Silseth Banebakken 37 A frem til august 2024 - tar over styrevervet etter Olav Rudland Kvilhaug fra august 2024.

Valgkomiteen valgt for 2025 på årsmøte i 2024:

Grete Sondresen 37 A

Svein Olav Ludvigsen Banebakken 37B

Børge Damsgård 37B

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 begge 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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO avd. Tønsberg.



Styrets arbeid:

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

Til informasjon for årsmøte

Viktige saker som det er reklamert på i Viscenario følges og kontrolleres. Fint om Jakobsrøds beboere også følger med på disse. Reklamasjoner og andre saker som vedrører Jakobsrød sameie, er lagt inn som vedlegg.

Noen saker styret har behandlet i 2024 vises nedenfor. Flere 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 og styremedlemmer vært i flere dialogmøter med forretningsfører og OBOS prosjektleder angående økonomi, vedlikehold og reklamasjoner, og i tillegg møter med styret i Kikut Teieparken sameie.

Styrets beretning:

Sameiet Jakobsrød Teieparken har nå eksistert i tre år, og styret håper alle har funnet seg til rette og trives. Mange avtaler og rutiner er etablert. De tre første årene har styret brukt mye tid på å etablere en 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 mye med innsending og oppfølging av reklamasjoner. Disse er oppsummert for 2024 i et eget vedlegg «Fra Viscenario».

Perioden som har vært:

- Styret har holdt 10 styremøter i 2024, i tillegg til noen mindre uformelle møter.
 - Etter ønske fra beboere ble det i løpet av året gjort vedtak på innkjøp av diverse hageredskaper (river, stikkspade, hagespade, og andre redskaper) og innkjøp av to nye plantekasser til takterrassen. Det ble også vedtatt innkjøp av jord og diverse planter til pottene ved inngangspartiene og plantekassene på terrassen.
- Vaktmesterselskapets avtale med sjekkpunktene er gjennomgått og det anses at vaktmesterselskapet har gode rutiner.
- Styret har vært i jevnlig dialog med vårt renholdsfirmas og mener nå at rengjøringen i Jakobsrød 37 A og B er tilfredsstillende utført.
- Det er vedtatt at en fra styret skal være deltakende i felles garasjesameie og utomhussameiet, sammen med en beboer.
- Styret har vedtatt at all snørydding utføres gjennom avtale Vaktmesterservice og Utomhussameiet for å forenkle administrasjon og faktureringen for snørydding. Sameiene Kikut (2/3) og Jakobsrød (1/3) betaler gjennom månedlige felleskostnader til de to fellessameiene.
- Styret ga utomhussameiet mandat til å inngå avtale med Vaktmesterservice om rengjøring av avfallsdunker.
- Styret vedtok å overføre flere midler til utomhussameiet, dersom det viser seg å være nødvendig for dekke kostnader ved snørydding, og for årlig service og full rengjøring av avfallsdunker.
- Styret er i jevnlig dialog med Kikut Teieparken sameie om felles interesseområder utomhus og eventuelle reklamasjoner.



- Styret og enkeltbeboere er i dialog med Tønsberg Kommune og Håkonsen og Sukke om uteområdenes beplantning.
- Styret har avholdt ekstra uformelt beboermøte og det er utført spredte mindre dugnader, etter initiativ fra noen få beboere i Jakobsrød sameie.
- Styret innvilget søknad om et styremedlems avslutning av styreverv etter et halvt år på grunn av flytting.

Fremtidige planer:

- I 2025 overtar Jakobsrød Teieparken sameie ansvaret for vedlikehold av eget uteområde. Da det er vist liten interesse for dugnader, vil styret arbeidet med å få til en ny avtale med et gartnerfirma.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Luftfilter i alle leiligheter og fellesrom ble skiftet i januar 2024
- Service på varmeanlegg for leiligheter, sprinkelanlegg AB3 og teknisk rom sammen med legionellaspyling er gjennomført høsten 2024.
- Liste over beboeres HMS-ansvar er sendt ut til alle leilighetene.
- Ny instruks til betjening av brannalarm og engelsk versjon er lagt ut.
- Systematisk internkontroll for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) er gjennomført i samarbeid med Vaktmesterservice
- Brannøvelse er gjennomført under ledelse av styret og vaktmesterservice.

Spesielle utvalg:

Takterrasse - og inngangsområdegruppa 2024

Godt bomiljø styrker leilighetsverdien!

Gruppa for takterrassen og inngangsområde besto av Mai-Lis Silseth, Grethe Sondresen og Elise Ludvigsen

Økonomi:

Generelt om økonomien:

Sameiet har god likviditet og soliditet. Sameiet har ikke rentebærende gjeld. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Regnskapsåret 2024 viser et overskudd på kr 61.595. Styret jobber med å bygge opp en buffer som kan stå klar når garantitiden er over. Dette er et langsiktig prosjekt, noen år er det rom for mer sparing enn det vil være andre år.

Årsregnskapet

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.



Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 482.208.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert 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 11,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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
- Styret takker Vaktmesterservice og Insider rengjøring for godt utført jobber i 2024, på vegne av beboerne i Jakobsrød Teieparken sameie.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: LHV6B-07XV5-8Y7J7-8NPBS-0IEGY-830G2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2

11 av 24

Side 2 av 2

Revisors beretning.pdf



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-10 15:56:54 UTC



Penneo DokumentID: LHV6B-07XV5-8Y7J7-8NPBS-0JEGY-830G2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre Revisors beretning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	957 900	934 560	934 560	1 049 000
Ladeinntekter EL-bil		23 259	23 287	10 000	10 000
Andre inntekter	3	11 859	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		993 018	967 847	944 560	1 059 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-17 000
Styreonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-19 250	-11 229	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 182	-7 154	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 825	-91 000	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-9 575	-7 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-254 750	-310 907	-237 000	-245 000
Forsikringer		-51 281	-46 162	-50 000	-60 000
Andre anlegg	9	-61 056	0	0	-74 400
Kostnader sameie	13	-10 694	-90 102	-70 000	-21 200
Energi/fyring	10	-99 990	-78 482	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-197 467	-197 186	-197 500	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-942 990	-976 642	-904 920	-966 600
DRIFTSRESULTAT		50 028	-8 795	39 640	92 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 567	9 319	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 567	9 319	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		61 595	524	49 640	102 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 595	524		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	21 716	12 075
Andre varige driftsmidler	14	27 271	46 521
SUM ANLEGGSMIDLER		48 987	58 596
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	45
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 214	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 692	7 823
Andre kortsiktige fordringer	15	5 425	28 094
Driftskonto OBOS-banken		370 869	241 345
Sparekonto OBOS-banken		279 360	309 106
SUM OMLØPSMIDLER		667 559	586 413
SUM EIENDELER		716 546	645 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		531 195	469 600
SUM EGENKAPITAL		531 195	469 600
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 564	6 431
Leverandørgjeld		83 046	69 804
Energiavregning	16	90 741	99 174
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 351	175 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 546	645 009
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	46 836	20 862

Tønsberg, 05.02.2025
Styret i Jakobsrød Teieparken Sameie

Tor Arne Wølner/s/

Dino Serifovic/s/

Marie E. K. Ludvigsen/s/

Vivi-Ann Haug/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	823 756
Felleskostnader lik	134 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	957 900

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon strøm	11 859
SUM ANDRE INNETEKTER	11 859

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 182.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 575
SUM KONSULENTHONORAR	-9 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 704
Drift/vedlikehold VVS	-35 000
Drift/vedlikehold elektro	-8 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 778
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 427
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 899
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-254 750

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Teieparken Utomhussameie	-61 056
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-61 056

SUM ANDRE ANLEGG**-61 056****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-87 538
Fjernvarme	-12 453
SUM ENERGI / FYRING	-99 990

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-97 780
Renhold ved firmaer	-82 892
Andre fremmede tjenester	-6 858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kontorkostnader	-784
Bank- og kortgebyr	-2 848
Velferdskostnader	-3 004
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 467

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	11 435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-44
Andre renteinntekter	176
SUM FINANSINNEKTER	11 567

NOTE: 13**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 46

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.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utemøbler	
Tilgang 2023	57 750
Avskrevet tidligere	-11 229
Avskrevet i år	-19 250
	27 271
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	27 271

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 250
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter el-bil 4 kvartal 2024	5 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 425

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-241 680
SUM INNEKTER	-241 680

KOSTNADER

Administrasjon	23 214
----------------	--------



Fjernvarme	127 725
SUM KOSTNADER	150 939

SUM ENERGIAVREGNING	-90 741
----------------------------	----------------

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.



Reklamasjoner i Viscenario 2024

Dette dokumentet viser en oversikt over de største reklamasjonene styret har gjort på vegne av samlet Jakobsrød Teieparken i 2024. De fleste reklamasjonene i oversikten er godtatt, og noen færre er avvist.

Dårlig grunnarbeid og skjeve terrasser i 1. etasje

Reklamasjonen er lagt inn på vegne av beboere i første etasje etter undersøkelse fra beboere og styret. OBOS/Veidekke ble bedt om å sjekke alle terrassene som ikke har garasjetaket som underlag hele veien. Spesielt terrassene mot Teieparken og inn mot Jakobsrøds fellesområde i sør hadde vært i bevegelse, da det ikke var støpte søyler til forankring av kantbjelkene.

Synlig isolasjon på grunnelementene (mur og stålbejelke) utenfor en leilighet i oppgang 37a. Arbeidet virket uferdig.

Veidekke var på befaring ved noen av terrassene, og ville komme tilbake med tanke på utbedring - det ble presisert at utbedring ikke nødvendigvis ville bli helt slik reklamasjonene hadde blitt beskrevet.

Arbeidet ble utført i 2024.

Ledlamper i bodområdet til Jakobsrød Teieparken.

Fleire ledlamper i garasjeområdet og bod under Jacobsrød var defekt.

Ledlampene i bodområdet har et forbruk på ca. 20000 timer i de to årene Jakobsrød har vært bebodd, og i garasjeområdet rundt 18000 timer fordi det der kom inn en lyssensor tidligere i 2024. Ifølge kilder (forskjellige lyskildeforhandlere på nett) bør takarmaturer kommer opp i 50 til 75.000 timer. Det vil si mange år, dersom det også er installert lyssensorer.

6. april bekreftet Fjorden elektro at lampene som er montert i bodområdet er LED panel som har en levetid på minst 100 000 timer

Reklamasjon ble godkjent og nye lamper ble montert.

Denne reklamasjonen er tatt opp på nytt på grunn av at ikke alle lampene er kontrollert av Veidekke/Obos. Lampenes trafoer/strømfordelere ble overopphetet på grunn av plassering i takets isolasjonsmateriale. Derfor har styret åpnet reklamasjonen på nytt i 2025.

Ikke montert lyssensor i bodområdet til Jakobsrød Teieparken.

Saken ble første gang innmeldt 31. oktober 2023 og senere fulgt opp gjennom våren 2024.

I løpet av tiden fra innflytting i Jakobsrød vil manglende lyssensor i bodområdet tilsa at lampene har stått på i c. 20000 timer.

Det vil antagelig si et overforbruk av ledlampene på bortimot 15000 timer, da boden kun ble brukt noen få ganger i uken.



Reklamasjonen ble godkjent. Lyssensor ble montert og Sameiet fikk tilbakebetalt for stipulert merforbruk.

List ved øvre brannvindu/åpning til venstre for dør på Terrassen 37A

Etter en nøye HMS kontrollrunde med to vaktmestere og styreleder, er det oppdaget mange feil som allerede er lagt inn i Viscenario.

Da ble det oppdaget at ett utvendig beslag til brannventilasjonsvindu manglet på øvre vindu til venstre for terrasseingangen i oppgang 37A.

Manglende list ble avslått fra OBOS/Veidekke og må bekostes av Jakobsrød sameie, med begrunnelse i at den måtte ha blitt fjernet.

Reklamasjon og purring på lekkasje til første etasje i oppgang 37B

I Sept. 2022 ble sak 724037 registrert og etter hvert meldt utført. Samme type sak ble nyinnmeldt i Viscenario 17. Aug. 2023 som sak 887867

9. oktober 2023 12:51 kom følgende melding

Det har vært gjennomført forsøk på å avdekke eventuelle lekkasjer uten at dette er avdekket. Sak avsluttet, og himlingsplaten er byttet.

I 2024 hadde det igjen oppstått misfarging på grunn av fuktighet i takplate. Da ble det en gjentakelse av tidligere reklamasjoner, på noe som var et tydelig gjentakende problem.

Nye undersøkelser ble gjort da det regnet mye. Det ble fastslått at det ikke var noen form for lekkasje som slapp vann gjennom, selv om det regnet mye.

Alle reklamasjonene ble godkjent.

I 2024 ble det gjort en ny utbedring på ventilasjonssystemet i oppgang 37B. Servicemannen la på ny isolasjon, da han mente dårlig isolasjon var årsaken til at det oppsto kondens på utsiden av rørene. Ny takplate ble lagt

Indre dør til garasjeområdet 37A er branndør og lukket ikke automatisk

Innmeldt 1. mars 2024

Indre dør til garasjeområdet i Jakobsrød 37A, som er en av to branndører lukket ikke automatisk som den skulle. Undertrykk i rommet gjorde at indre dør ikke lukket automatisk.

Ytre dør går etter en tidligere reklamasjon i lås som den skal, etter reparasjon, men indre dør gikk fortsatt ikke igjen.

Vaktmester tok opp film for å vise hva som var problemet. Filmen ble sendt til prosjektleder Renate Aga Nygård i OBOS med e-post fra styrerommet



Veidekke med servicehjelp klarte etter et halvt år å finne hva som var årsaken til at døren ikke lukkes, og hva som måtte gjøres. Feilen ble utbedret ved bruk av to gjennomgangsentilene som lukkes automatisk ved eventuell brann.

Samme ventil er satt inn fra mellomgang inn til bodområdet under 37B.

Godkjent og utført høsten 2024

Branntilsynet venter på dokumentasjon fra OBOS/Veidekke for ventilene som er satt i veggene i mellomgangene inn mot garasjeområdet.

Skjev lyspullert ved uteplassen sør for Jakobsrød

Pullerten er skjev etter en sannsynligvis dårlig forankring. Dvs at den muligens er plassert ned i grunnen uten noe særlig feste.

Hva som er under vet ikke vi i styret i Jakobsrød. Vår antagelse er at det er for dårlig underlag i bakken under pullerten, slik at den beveger seg med endringer i jordunderlaget. Reklamasjonen ble ikke godkjent under påstand at det har skjedd pga snømåking.

Overstående saker ble innrapportert fra april og mot sommeren, men flere av sakene var ikke utført da sommerferien 2024 startet. Dessuten ble et par av sakene anket, uten gjennomslag.

Saker styret måtte følge opp etter avsluttet arbeid i juni var følgende punkter:

1. Sak 1020990: Dørpumpe til dør 37A lukket ikke automatisk. Innmeldt første gang i 2023. Fulgt opp i 2024. Godkjent og utført 2024
2. Sak 1018898: Reklamasjon på skjeve terrasser og dårlig grunnarbeid. Godkjent og utført
3. Sak 1015110: Skjev Lyspullert på Jakobsrøds fellesområde i sør. Avslått og anket
4. Sak 1007624: List ved øvre brannvindu - åpning til venstre for dør. Avslått og anket
5. Sak 1007616: Ingen lyssensor i bodområdet til Jakobsrød Teieparken – Godkjent og utført i juli 2024.
6. Sak1007580: Dårlig arbeid i grunnmursområdet under leilighet med stor åpning under terrassens rammeverk. Befaring og noe arbeid er gjort.
7. Sak 993283: Indre dør til garasjeområdet i Jakobsrød 37A lukkes ikke forsvarlig. Godkjent og utført høsten 2024

I tillegg til det overstående kom en ny sak om vannlekkasje i 2024

Lekkasje fra takterrasse til trappeområdet mellom 4 og 5 etasje i oppgang 37B

Innmeldt 26. august 2024

Saken ble godkjent og reparasjon utført.

Taktekker reparerte området, og muren mellom etasjene ble malt på nytt.



Ved årsmøtet 2025 er sameiet Jakobsrød teieparken 3 år, og det har vært flere reklamasjoner i løpet av de tre årene. For å kunne rette opp eventuelle feil, er det viktig at alle beboere er oppmerksomme på om det skjer uventede ting i fellesområdene. Styret trenger hjelp til å oppdage eventuelle nye saker det bør reklameres på.

Styret har lagt inn forslag til utvidelse av reklamasjonstiden på grunn av at foreldelsesfristen går ut etter tre år. Da vi nærmer oss 3 år siden overtakelsen av Jakobsrød Teieparken Sameie, har styret gjort seg kjent med at det er en foreldelsesfrist på reklamasjonssaker på 3 år.

Les teksten på denne siden for mer informasjon om foreldelsesfrist:

<https://nef.no/fagstoff/reklamasjon-og-foreldelse-hva-er-egentlig-forskjellen/>

Vennlig hilsen

Styret i Jakobsrød Teieparken sameie.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

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
E-post: oef@obos.no

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