



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 114 123
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 446 737	3 100 276
Sum inntekter		3 446 737	3 100 276
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	187 522
Annen driftskostnad		3 694 856	2 311 088
Sum kostnader		3 900 236	2 498 610
Driftsresultat		-453 499	601 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 804	22 941
Sum finansinntekter		77 804	22 941
Annen finanskostnad			5
Sum finanskostnader		0	5
Netto finans		77 804	22 936
Resultat før skattekostnad		-375 695	624 601
Årsresultat		-375 695	624 601
Totalresultat		-375 695	624 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-375 695	624 601
Sum overføringer og disponeringer		-375 695	624 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		374 914	413 967
Sum fordringer		374 914	413 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 596 846	2 505 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 596 846	2 505 918
Sum omløpsmidler		2 971 759	2 919 886
SUM EIENDELER		2 971 759	2 919 886

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 115 653	2 491 348
Sum opptjent egenkapital		2 115 653	2 491 348
Sum egenkapital		2 115 653	2 491 348
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		630 218	363 296
Annen kortsiktig gjeld		225 889	65 241
Sum kortsiktig gjeld		856 106	428 538
Sum gjeld		856 106	428 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 971 759	2 919 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398193

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 114 123
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 989 114 123
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 446 737	3 100 276
Sum inntekter		3 446 737	3 100 276
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	187 522
Annen driftskostnad		3 694 856	2 311 088
Sum kostnader		3 900 236	2 498 610
Driftsresultat		-453 499	601 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 804	22 941
Sum finansinntekter		77 804	22 941
Annen finanskostnad			5
Sum finanskostnader		0	5
Netto finans		77 804	22 936
Resultat før skattekostnad		-375 695	624 601
Årsresultat		-375 695	624 601
Totalresultat		-375 695	624 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-375 695	624 601
Sum overføringer og disponeringer		-375 695	624 601



Organisasjonsnr: 989 114 123
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		374 914	413 967
Sum fordringer		374 914	413 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 596 846	2 505 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 596 846	2 505 918
Sum omløpsmidler		2 971 759	2 919 886
SUM EIENDELER		2 971 759	2 919 886
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 115 653	2 491 348
Sum opptjent egenkapital		2 115 653	2 491 348



Sum egenkapital	2 115 653	2 491 348
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	630 218	363 296
Annen kortsiktig gjeld	225 889	65 241
Sum kortsiktig gjeld	856 106	428 538
Sum gjeld	856 106	428 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 971 759	2 919 886



Organisasjonsnr: 989 114 123
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

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. 2259

Sameiet Kaldnes Brygge Nord



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kaldnes Brygge Nord

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:

25. april 2024 kl. 18:00, Quality Hotel Tønsberg.

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.

Annen informasjon

Det vil bli beboermøte etter at den formelle delen av årsmøtet er avholdt.

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, samt Tellekorps
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggs honorar
8. Styret har kun mottatt én sak til behandling på Årsmøtet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Nord



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Salterøe 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, samt Tellekorps

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.

Det skal velges 2 til Tellekorps.

Forslag til vedtak

Velges på møtet



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.

Vedlegg

- 1. 2259 Kaldnes Brygge Nord Styrets Årsberetning.pdf
- 2. 2259 Kaldnes Brygge Nord Årsregnskap 2023 signert.pdf
- 3. Revisjonsberetning_s.2259.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 188 100.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 188 100



Sak 7

Tilleggs honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er foreslått et tilleggs honorar på kr 100 000,- til styret for ekstra arbeid i forbindelse med vedlikeholds prosjekter, samt ekstraordinære oppgaver.

Forslag til vedtak

Tilleggs honorar på kr 100 000,-

Sak 8

Styret har kun mottatt én sak til behandling på Årsmøtet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har kun mottatt én sak til behandling på Årsmøtet. Saken er sendt styret av Plan & Arkitektur AS på vegne av Kurt Svendheim, Rambergveien 25A, seksjon 68.

Saken gjelder oppføring av påbygg på terrasse i 6. etg.

Et slikt påbygg blir å rubrisere under eierseksjonsloven §49,2. ledd a), hvor det står at påbygging eller andre endringer av bebyggelsen krever behandling i sameiets årsmøte, og krever 2/3 av de avgitte stemmer for beslutning.

Slike beslutninger ligger derfor ikke inn under styrets beslutningsmyndighet. Denne lovbestemmelsen er også tatt inn i sameiets vedtekter pkt. 7.8, 2).

Saken blir derfor oversendt til behandling av sameiets Årsmøte.

Styret gjør for god ordens skyld oppmerksom på det i det ordinære årsmøtet i 2022, ble gitt godkjenning for oppføring av to påbygg i 6. etg. i Rambergveien 25A og C, samt godkjenning av tidligere oppførte påbygg i henholdsvis Rambergveien 23A og 23B. Arkitekten anfører at det i hovedsak skal benyttes en tilsvarende utforming med de tidligere påbygg, slik at bygget får et helhetlig uttrykk. Dette er etter styrets oppfatning en vesentlig forutsetning for godkjenning av oppføring av det aktuelle påbygg.

Vedlagt oversendes den mottatte søknad m/vedlegg for behandling/beslutning av Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Saken behandles på Årsmøtet

Vedlegg

4. Kurt Svendheim - FØLGEBREV_Rambergveien_25A.pdf

5. Kurt Svendheim - Påbygg - tegning.pdf

6. Kurt Svendheim - Tegningsgrunnlag.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- N N

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1 Jostein Ween Grav
- 2 Elisabeth Ramde
- 3 Ståle Fredriksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Marina Ludviksen

Sak 10

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Mette Baglo Filling
- Bjørnar Olsen
Stiller til gjenvalg
- Tor Walle
Stiller til gjenvalg



Sameiet Kaldnes Brygge Nord Styrets årsberetning for 2023

Sameiets styre har bestått av:

Leder: Ola Saltrøe
Styremedlem: Knut Erik Hansen
Styremedlem: Bjørn Erikstad
Varamedlem: Knut Røer

Valgkomité : Bjørnar Olsen, Hilde Karin Ellefsen og Tor Walle.

Generelle opplysninger

Sameiet Kaldnes Brygge Nord (KBN) er et eierseksjonssameie med org.nr.989 11 4123 registrert i Foretaksregisteret Brønnøysund. Sameiet ligger på Kaldnes i Tønsberg Kommune, Gnr.1003 og Bnr.303. Sameiet omfatter seksjonsnumrene 1-101, og består av 96 boligseksjoner og 5 næringslokaler totalt omfattende 8.935 kvm. Bygningsmassen er fordelt på tre enheter:

Pir 3: Rambergveien 23 med 28 leiligheter og 2 næringslokaler.
Pir 4: Rambergveien 25 med 41 leiligheter og 2 næringslokaler.
Dokk 2: Rambergveien 21 med 27 leiligheter og 1 næringslokale.

Eierseksjonssameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Eierseksjonssameiet har ingen ansatte.

Ytterligere informasjon om sameiet vil den enkelte sameier kunne finne ved å logge seg inn på Vibbo.no.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova . Sameiets revisor er BDO – avdeling Tønsberg



Sameiets styre i 2023

Sameiets styre i 2023 har bestått av:

Ola Saltrøe, Knut Erik Hansen, Bjørn Erikstad og Knut Røer

Møtevirksomhet:

Ordinært årsmøtet for 2023 ble avholdt 20.04.23, hvor det møtte 28 stemmeberettigede seksjonseiere. Ingen av disse var representert ved fullmakt.

(Innkalling til og protokoll fra møtet er å finne på kommunikasjonsplattformen VIBBO.)

Det har vært avholdt 12 styremøter, hvorav et regnskapsmøte. Det er behandlet 142 protokollerte styresaker i løpet av 2023.

Styret har i tillegg til de formelle styremøtene, hatt en langt mer omfattende møtevirksomhet enn vanlig. Dette skyldes ikke minst de store prosjektene som er gjennomført i løpet av året, herunder maling av fasadene på sameiets bygninger. Det er alene for dette prosjektet gjennomført fem protokollerte byggemøter, samt tilnærmet daglige morgen- og ettermiddagsmøter under hele prosjektperioden, med den plassansvarlige for malerfirmaet.

I tillegg har det vært en til dels omfattende møtevirksomhet med representanter for andre bransjer, herunder spesielt rørlegger-, blikkenslager- og snekkerbransjen.

Styret har i løpet av 2023 foretatt en gjennomgang av de service- og samarbeidsavtaler som sameiet har med eksterne leverandører, hvilket har resultert i nye og forbedrede avtaler, samt i enkelte tilfeller, nye leverandører. En del av disse forholdene vil det bli orientert nærmere om nedenfor.

Oppgaver – Arbeidsform

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anlegg er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet (Eierseksjonsloven §57).

For å kunne utføre disse oppgavene på en rasjonell og god måte vil det være nødvendig å søke samarbeidspartnere og leverandører, som kan bidra til at styret kan optimalisere sitt arbeid med å etterleve foranstående lovbestemmelse, herunder sameiernes innspill og behov.

Slike samarbeidsløsninger vil kunne bidra til å avlaste styret for en rekke forhold som ofte ikke faller inn under styrets oppgaver å løse.

Skal styret på en grundig og seriøs måte kunne etterleve de retningslinjer som anføres i eierseksjonsloven, kreves det en stor grad av prioritering, både av oppgaver og ressurser.

I årsberetningen for 2022 trakk styret i denne forbindelse bl.a. frem avtale inngått med Vaktmesterservice Vestfold AS. Avtalen medførte bl.a. at sameiere/beboere, som har behov for hjelp av rent praktisk karakter, kan kontakte selskapet direkte.

Etablering av tiltak som kan bidra til å forenkle og lette sameiernes/beboernes informasjonstilgang har for styret vært en prioritert oppgave.

Vibbo, sameiets felles kommunikasjonskanal, har i stor utstrekning blitt benyttet



til å løse denne oppgaven. Styret har bestrebet seg på å kunne gi fortløpende informasjon om forhold som vurderes relevant for sameiere/beboere å være orientert om.

Styret har også bygget ut temadelen på Vibbo til å omfatte praktisk informasjon, nærmest en instruksjonsbok, om hvordan man skal forholde seg, for å løse ofte dagligdagse utfordringer.

Av temaer som der er behandlet kan nevnes; El-bil, Forsikring, Garasjeport-åpner, Gasspeis, Lås og nøkler, Maling/farge, Sykkel/oblat og TV og internett.

Mange synes å være av den oppfatning at styret utgjør en serviceinstans, som skal stå til disposisjon overfor sameierne, ved å bistå disse med små og store utfordringer.

For styret vil svært mange av disse oppgavene, rent kapasitetsmessig, ikke være mulig å forene med styrets formelle primæroppgaver.

Styret har ved flere anledninger orientert på Vibbo, samt i årsberetningen for 2022, om mangler og svakheter ved bygningsmassens tilstand. Det synes derfor viktig at sameiets styre har nødvendig tid til et aktivt engasjement mht. vedlikehold og drift av denne, samt av sameiets totale virksomhet.

Også i 2023 har styret måttet bruke mye tid på oppgaver som har sitt utspring i feil og mangler som er påført under byggeperioden. Det er derfor viktig å arbeide for å avdekke bygningsmessige forhold, som kan medføre fremtidige skader. Forhold rundt det opprinnelige røropplegget er i denne forbindelse relevant å trekke frem.

Sameiets bygningsmasse

Fasader – Utvendige forhold

I løpet av siste halvår 2022 fikk styret utarbeidet en tilstandsvurdering og en vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse. Dette for at styret, skulle ha en best mulig oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov.

Den utarbeidede vedlikeholdsplan ble distribuert til informasjon på Vibbo i desember 2022, omtalt i årsberetningen for 2022, samt orientert om på årsmøtet i april 2023.

Maling av fasader

Det største og mest omfattende prosjektet blant de anbefalte vedlikeholdstiltak var maling av bygningsmassens fasader. Dette var et prioritert tiltak som ble vurdert som høyst nødvendig å få gjennomført.

Tilbudsmaterial for totalentreprise ble sendt ut i mars 2023. Denne var utarbeidet av vår samarbeidspartner OBOS Prosjekt AS.

Tilbudsåpning fant sted 28. mars.

Av de 5 aktørene som ble invitert til å delta i anbudsrunden, var det tre stykker som leverte anbud.

Etter en grundig totalvurdering av anbudene, samt aktørene bak disse, valgte styret å gå for anbudet fra IFarge AS. Dette anbudet var også kronemessig det laveste tilbudet.

Arbeidet skulle starte opp den 14. august, og være ferdig til den 8. september. På grunn av uforutsette utfordringer, som ikke fremkom av tilbudsmaterialet, ble prosjektet først ferdigstilt den 12. oktober i fjor.

Sameierne/beboerne ble fra styrets side fortløpende orientert på Vibbo, om fremdriften i prosjektet.

Hovedårsaken til forsinkelsen var, som grundig orientert om på Vibbo, at det ved den innledende vasking og skraping av fasadekledningen, ble oppdaget store



områder med defibrering av kledningen. Dette medførte at det angrepne panelet var på vei til å smuldre opp. Angrepet var heldigvis foreløpig begrenset til deler av overflaten.

Panelet var opprinnelig levert i brannimpregnert kvalitet fra Moelven Wood Prosjekt AS.

Defibrering skyldes at vann/fuktighet var blitt tilført treet. Dette kan ha skjedd før malingsprosjektet i 2013, med den konsekvens at fukten ble stengt inne. Brannhemmende material som har absorbert fuktighet vil skape et miljø som på sikt vil kunne bryte ned bl.a. ligninet i treet.

Leverandøren av panelet ble kontaktet og selskapet engasjerte ekspertise til å besiktige kledningen.

(Rapporten fra denne befaringen ble lagt ut på Vibbo 04.09.23).

I styremøtet den 7. september fattet styret følgende vedtak:

«Styret besluttet å gjennomføre prosjektet ved at man på de flater som er defibrert foretar skraping/børsting og påføring av to lag med Teknos 1830 FR, hvoretter maling foretas. Disse ekstraarbeidene gjennomføres som regningsarbeid iht. til de bestemmelser som gjelder for denne type arbeider i den inngåtte avtalen mellom sameiet og IFarge AS.»

Vedtaket er fattet etter en diskusjon hvor bl.a. følgende fremkommer av styreprotokollen:

«I den påfølgende diskusjonen ble det fort klart at en total utskiftning av hele veggflater, ville innebære en kostnad som sameiet ikke har evne til å dekke uten opptak av lån. Denne løsningen var ikke ønsket, og man konsentrerte seg derfor om å se nærmere på mulighetene for å benytte andre alternativer. Den løsning man da falt ned på var å skrape og børste den defibrerte kledning, for deretter å påføre to strøk av den anbefalte grunningen, for deretter å male denne. Dette bør kunne gi en løsning som ikke vil medføre alvorlige følgefeil på innsiden av kledningen, samtidig som det i en viss tid fremover vil kunne gi en estetisk god løsning. Styret er oppmerksom på at dette ikke vil være et varig løsningsalternativ, men det vil gi en praktisk og uteseendemessig akseptabel løsning inntil man har kapital til å kunne foreta eventuell total utskiftning av den eksisterende kledningen.»

Prosjektets samlede kostnader ved avslutningen beløp seg til ca. kr. 1,1 mill. I dette beløpet inngår også utgifter til Vaktmesterservice Vestfold AS for innkjøp av materialer (bytting av panel), opprydding etc., til Echo Bygg og Blikk for reparasjon av lekkasje i vegg mellom 5. og 6. etg. i nr. 21 samt godtgjørelse til OBOS Prosjekt AS for prosjektledelse.

Blikkenslagerarbeider

I tidligere utarbeidet vedlikeholdsplan, i styrets årsberetning for 2022, og i innlegg på Vibbo i mai 23, har styret orientert om tiltak, for å prøve å forhindre at vann fra balkongene renner nedover fasadeveggene.

Styrets hensikt med å treffe tiltak som skulle redusere vanninntrengning på balkonger, var å bidra til og forhindre råtedannelse på fasadekledningen.

Vanninntrengningen samt videre lekkasjer har forskjellige årsaker, avhengig av type balkong, samt dennes beliggenhet i forhold til regn og vind.

Gjennom ekstern konsulent/rådgiver kontaktet styret fem blikkenslagerfirmaer, for å få innspill om eventuelle løsninger av de aktuelle utfordringene.

Av disse firmaene, var det etter befarings bare to som innlevert tilbud om tiltak.

Hovedårsaken til dette var liten mulighet for standardisering av de forønskede



tiltak, da arbeidet i stor grad må individualiseres og tilpasses den enkelte balkong.

Fra både blikkenslager og ekstern konsulent er det blitt presisert, at med de konstruksjonsløsninger som er benyttet for sameiets balkonger, vil en total hindring av vanninntrengning ikke ansees mulig å oppnå

Fra faghold ble styret innledningsvis anbefalt å gjennomføre et pilotprosjekt, som omfatter noen enkelte balkonger. Dette for å prøve ut alternative forbedringstiltak, for å se om disse kunne gi den forønskede virkning.

Pilotprosjektet tok utgangspunkt i balkongenes opprinnelige bygningstekniske løsninger. (Prosjektet omfattet balkongene på nord-øst siden av 25A).

Erfaringer fra pilotprosjektet viser at ved de tiltak som der ble forsøkt, er ikke problemet med vann som renner mot innervegger blitt løst i tilfredsstillende grad.

Generelt synes det å kunne være flere forskjellige årsaker til lekkasjer, herunder seksjonseiere som har lagt nytt dekke på balkongene, noe som i en viss grad hindrer vannet i å renne ned i den bakenforliggende rennen, og dermed treffer fasadeveggen direkte, samt individuelle løsninger for feste av innglassing av balkonger.

Forhold som måtte ha grunnlag i sameiernes egenmontering av gulv- og veggløsninger, er i utgangspunktet, formelt sett, ikke sameiets ansvar å utbedre. Igangsettelse av et slikt arbeid bør eventuelt være basert på en beslutning i sameiets årsmøte.

Sameiet v/styret har heller ikke noe formelt ansvar for de konstruksjonsløsninger som er benyttet ved oppføring av sameiets bygninger. Dersom det skulle vært et erstatningsansvar som følge av utførelsen av arbeidet fra byggherre/hoved-entreprenør, ville et eventuelt krav om utbedring/erstatning måtte vært reist overfor disse. Frist for slike krav er imidlertid utløpt.

Balkongenes konstruksjon er oppført iht. de av kommunen godkjente tegninger for prosjektet.

Innkjøring til garasjeanlegget i underetasjen

Styret har i løpet av 2023 fått våt-sand-spylt hele innkjøringsområdet for garasjeanleggene i underetasjen. Området var opprinnelig hvitmalt, men pga. fuktighet var denne malingen i stor utstrekning begynt å flasse av. Dette gjorde ikke området særlig representativt.

Sammen med Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har vårt eget sameie, fått frem en løsning som får fremhevet betongveggene på en positiv måte.

I tillegg er denne løsningen tilnærmet vedlikeholdsfri, samtidig som den skaper en helhet med nedkjøringens øvrige vegger.

Kostnadene til gjennomføringen av prosjektet ble delt 50/50 med Huseierlaget KBS.

Innvendige forhold

I årsberetningen for 2022 skrev styret at i den prosessen som er gjennomført for kartlegging av den bygningsmessige status, er det brukt forholdsvis mye tid til gjennomgang av det totale røropplegget.

Gjennomgangen bekrefter tidligere inntrykk, om at det fra utbyggers side ofte er benyttet enkle og rimelige løsninger, samtidig som det også er avdekket direkte feil og mangler. Disse er stort sett av en karakter, som ved ombygging, for å



kunne oppnå en bedre operativ og sikkerhetsmessig drift av anlegget, vil medføre til dels betydelige kostnader.

Styret foretok i løpet av 2. tertial 2023 en utskifting av stoppekraner og koplinger i varmfordelingsskapene i samtlige boligseksjoner hvor dette tidligere ikke var foretatt. Dette for i tiden fremover å unngå skader i form av lekkasjer. I 2023 ble også sameiet spart for denne type lekkasjer.

I årets siste måned ble imidlertid to seksjoner rammet av en lekkasje. Denne skyldtes ikke feil i varmfordelingsskap, men antagelig en feil under byggeperioden, når det gjelder legging og montering av rør for fjernvarme.

Det samme gjelder også i stor grad for de lekkasjer sameiet er blitt utsatt for i januar 2024.

Ladeanlegg for el-biler.

Styret har i løpet de siste 7 måneder av 2023 måttet bruke uforholdsmessig mye tid og ressurser mht. anlegget for lading av el-biler.

Bakgrunnen for denne situasjonen var at styret våren 23 fikk beskjed om at tidligere administrator for anlegget, Borettslad AS, skulle avvikle driften fra 01.07.23. Dette ga en forholdsvis kort tid til å finne en ny leverandør av disse tjenestene.

Etter eksternt råd valgte styret, Bravida Norge AS/Bravida Charge AS som ny administrator.

Under den nye administrator har det vært en del utfordringer med drift av anlegget. Disse utfordringen har primært knyttet seg til funksjonaliteten av ladeboksene, en enhet som er eiet av den enkelte bruker.

Styrets ansvar på vegne av sameiet er struktur, opplegg og drift av strømtilførselen. Sameiet har etablert et opplegg som er godkjent for denne type virksomhet, både av myndigheter og forsikringsselskap. Med dette opplegget unngår man at kurser eller hovedsikringer blir overbelastet, noe som er viktig for bl.a. brannsikkerhet. Det er årsaken til at man i årsmøte har besluttet at brukere av el-bil lading, skal være tilknyttet denne strukturen.

Hovedproblemet for flere av brukerne har vært ladeboksens nettilknytning til fellesanlegget. Denne utfordringen synes nå å ha funnet sin løsning.

Den enkelte brukers strømforbruk dekkes i utgangspunktet av sameiet overfor strømlleverandøren. Det er derfor viktig at det etableres et effektivt fakturerings-system som medfører at sameiet får tilbakebetalt strømutgifter som er påført gjennom el-bil lading. Sameiere som ikke har el-bil er neppe interessert i å bidra til dekning av el-bil-eiernes strømutgifter.

Det har tidligere ikke vært installert noen egen strømmåler for forbruket til ladeboksene. For å kunne ha en bedre oversikt over dette forbruket har styret fått installert en egen måler for dette formålet.

Styret har med virkning fra 1. januar 2024 inngått en ny avtale med Bravida Norge AS. Denne avtalen tilbyr service-tjenester overfor den enkelte bruker, som medfører at styret har funnet å kunne fjerne det tidligere kronepåslaget på spot-prisen.

Avtalen er inngått for 6 måneder med 2 måneders oppsigelse. Det vises ellers til informasjon om avtalens nærmere innhold, gitt på Vibbo den 10. januar i år.



Styrets konklusjon er at den nye avtalen gir et større tjenestetilbud, samtidig som den enkeltes utgifter blir mindre som følge av fjerning av kronepåslaget.

Samarbeidspartnere – service-/vedlikeholdsavtaler.

Som anført foran under avsnittet for Møtevirksomhet har styret i løpet av 2023 foretatt en gjennomgang av de service- og samarbeidsavtaler som sameiet har med eksterne leverandører.

Sameiets syv heiser

Av nye avtaler kan nevnes service-/vedlikeholdsavtale for sameiets 7 heiser. Sameiet har frem til 1. januar i år hatt avtale med tre leverandører av slike Tjenester; KONE, Avarn Security og OTIS. Sistnevnte er det selskapet som opprinnelig har levert heisene, og som kjenner disse best. Kone har hatt hovedansvaret for service og vedlikehold. Sameiet har i løpet av 2023 opplevd en rekke stans og feil med heisene. Når det har vist seg at kompetanse og reservedeler for sameiets heiser primært befinner seg hos OTIS, samtidig som KONE varslet en betydelig prisøkning, var det naturlig å si opp avtalen med dette selskapet. Styret sa samtidig opp avtalen med Avarn Security, da OTIS kunne gi oss en samlet avtale for service, vedlikehold og alarm. Denne samlede avtalen er betydelig rimeligere enn tilbudet fra KONE. Overfor OTIS oppnår også sameiet rabatterte priser, som er fremforhandlet av OBOS, på vegne av selskapets kunder.

Garasjeporter

Sameiet har i 2023 hatt forholdsvis mange utfordringer med de to garasjeportene. Stadige utbedringer av feil med dørene har vært en kostbar affære. Styret har derfor inngått en service-/vedlikeholdsavtale med leverandør av portene, Windsor. Denne avtalen gir en for sameiet bedre økonomisk løsning, bl.a. i form av rabatt på deler samt timepriser, samtidig som den gir oss prioritet ved eventuelle øyeblikkelige behov.

Brannvesenet - Alarm

Styret har på vegne av sameiet i juli 2023 inngått en ny kontrakt med Sør-Øst 110 IKS (SØ 110) vedrørende mottak og håndtering av alarmer. Kontrakten spesifiserer brannvesenets ansvar og rettigheter ifm. utrykning.

Av andre områder/bransjer hvor sameiet har løpende service-/vedlikeholdsavtaler kan nevnes; strøm- og fjernvarmelevering, elektro, ventilasjon, nett-/TV-tilkopling, renovasjon, gassinstallasjoner, snømåking og vaktmester-tjenester.

Oppgaver av formell karakter

Sameiet v/styret mottok den 13. januar og den 10. mai 2023 nabovarsel vedr. dispensasjonssøknad i forbindelse med søknad om etablering av kunstverk «ikon» i form av en tautrommel på tomtearealet mellom bebyggelsen på Kaldnes og kanalen.

Styret ga tilsvar på begge disse varslene.

Styret har i ettertid deltatt i diverse møter med Tønsberg kommune vedr. den oppgradering som ble gjennomført av området mellom sameiet og kanalen. I disse møtene har også den planlagte utsmykningsgjenstand vært tema.



I september deltok styrets leder sammen med styreleder i Huseierlaget KBS, i møte med representanter for Tønsberg kommune og de av kommunen engasjerte arkitekter. Det ble da bl.a. gitt en nærmere informasjon om trommelen og dennes lyssetting. Det ble da opplyst at trommelen skulle monteres i løpet av første halvdel av november 2023.

Styrets tilsvare til nabovarslene ble lagt ut på Vibbo henholdsvis den 14. januar og den 15. mai 2023.

Ansvarsområder, bruks- og eiendomsrett

Det vises til informasjon i årsberetningen for 2022 samt til orientering på års- og beboermøtet for 2023.

Styret har i forbindelse med oppgraderingen av området mot kanalen, hatt en løpende kommunikasjon med Tønsberg kommune bl.a. vedr. drifts- og vedlikeholdsansvaret for de aktuelle områdene. Disse synes nå, med visse unntak, avklart.

Tønsberg kommune har til tross for flere skriftlige henvendelser, ikke kommet tilbake med en avklaring når det gjelder spørsmålet om eiendomsrett til området mellom Rambergveien 23 og 17.

Styret har etter årsmøtet i 2023 foretatt de nødvendige avklaringer overfor grunneier, Selvaag Bolig.

Diverse

Dugnad og garasjevask

Det ble avholdt dugnad den 22. april, hvor det ble ryddet og vasket i fellesområder, trær og busker ble beskåret, det ble plantet i bed/krukker, rensset i sluk og rister samt kjørt bort avfall. Inger Erikstad sto for steking og servering av vafler, som sammen med kaffe og mineralvann dannet rammen for den sosiale delen av arrangementet.

Den 25. april ble det ved engasjering av Vaktmesterservice Vestfold AS foretatt vask av garasjegyulv.

Styret foretok den 20. september en varslet opprydding i fellesarealer både innen- og utendørs. Gjenstander, herunder sykler uten oblater, som var hensatt på fellesareal ble fjernet.

Kontroll av gassanlegg

Den myndighetspålagte gasspeiskontroll ble foretatt mandag den 30. og tirsdag den 31. oktober.

Teknisk Service v/Steinar Bua utførte kontrollen på vegne av Norsk Gassnett.

Sameiers ansvar

I løpet av 2023 har styret erfart noen forhold som gjør det naturlig å minne om seksjonseiers ansvar. Selv om man leier ut seksjonen, har man et ansvar overfor sameiet om hva som seksjonen brukes til.

Styret avdekket i løpet av 2023 et par tilfeller av korttidsutleie i strid med vedtektenes pkt. 2. Seksjonene var utleid, og leietaker drev en tilnærmet kontinuerlig utleievirksomhet, under tiden på døgnbasis.

Seksjonseierne ga uttrykk for at de ikke var klar over dette forholdet når styret kontaktet dem.



Sameiere har full adgang til å leie ut sin seksjon, og det er også adgang til fremleie, men sameiet kan ikke ha interesse av at det drives en tilnærmet hotellvirksomhet i deler av bygningsmassen.

Styret har også erfart forhold hvor leietaker har begått brudd på forskrifter og retningslinjer av bygningsmessig karakter. I slike tilfeller er det naturlig for styret å pålegge seksjonseier å ordne opp i forholdet.

Som en refleksjon etter slike oppdagelser, vil styret anmode utleiery om å holde seg oppdaterte, mht. hvem som benytter seksjonen/leiligheten, og hvordan denne benyttes. Seksjonseieren er i utgangspunktet den som overfor sameiet er ansvarlig for ureglementert bruk av seksjonen.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2488411. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.

Økonomi – Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2023 viser et negativt resultat, stort kr. 375.695,- mens det var budsjettet med et underskudd stort kr. 1.528.716,-. Årsaken til denne store differansen skyldes primært at vi har lyktes med å inngå gode kontrakter, gjennomført en aktiv og stram økonomistyring og hatt konstruktive og positive samarbeidspartnere. På denne måten har vi ved oppsparte midler og den budsjetterte inntektsstrømmen, kommet igjennom de for året planlagte prosjekter, på en økonomisk akseptabel måte. I tillegg var 2023 et gunstig tidspunkt å inngå avtaler om større vedlikeholdsprosjekter. Dette skyldtes bl.a. at etterspørselen i markedet etter denne type tjenester, var redusert i forhold til de foregående årene.

For god ordens skyld kan det også i denne sammenheng bemerkes at ikke ubetydelige beløp har blitt spart, ved at styrets medlemmer, i forbindelse med noen av prosjektene har utført en rekke praktiske oppgaver. Oppgaver som man ellers hadde måttet engasjere folk til. Dette er oppgaver som ligger utenfor styrets egentlige ansvarsområde og derfor ikke blir å rubrisere inn under det vanlige styrehonoraret.

Ting skjer imidlertid ikke alltid innenfor «kontortid», og heller ikke på vanlige ukedager, f.eks. lekkasjer, og for styremedlemmer som er til stede er det naturlig å bistå. Det er imidlertid ikke bare hendelser av dramatisk karakter, men en rekke former for bistandsytelse overfor sameiets service-leverandører som blir utført.

Det kan derfor være fornuftig å stille spørsmål om styret i vårt sameie med standarden på den eksisterende bygningsmassen, burde bestå av minst to personer, som ved behov har tid og anledning til å kunne utføre/bistå i forhold hvor man ellers må påkalle eksterne ressurser.



Det eksisterende styret har primært bestått av folk som har kommet opp i pensjonsalderen, men fysisk ikke er plaget av dette. Deres kompetanse og evne til å kunne løse utfordringer, har vist seg både økonomisk og tidsbesparende for sameiet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.115.653,-.

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 nedenfor under Budsjett for 2024.

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

Budsjett for 2024

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

Forutsetninger, grunnlag og innhold mht. dette budsjettet er nærmere redegjort for i informasjon lagt ut på Vibbo henholdsvis den 3. november og 17. desember 2023.

Styret har ikke lagt opp til store vedlikeholdsprosjekter i inneværende år. Med de prosjekter som er gjennomført i løpet av 2023 samt løpende vedlikeholdstiltak, er styret av den oppfatning at 2024 økonomisk bør legges opp til å kunne bli et tilnærmet konsolideringsår.

Iht. tidligere utsendte vedlikeholdsplaner, samt mht. senere avdekkede feil og mangler når det gjelder sameiets bygningsmasse, herunder røropplegg etc., vil det være nødvendig med en fortsatt nøktern økonomistyring, samt en økning av egenkapital til dekning av kommende utbedringer.

Styret har derfor, med utgangspunkt i budsjettforslaget for 2024, samt fremtidige behov for vedlikehold, funnet det nødvendig, med unntak av postene til garasjeutgifter, å konto oppvarming/varmtvann, (som først vil bli regulert på individuell basis iht. mottatt avregning) og Telenor, å øke felleskostnadene med 10%, med virkning fra 01.01.24. En slik prosentuell økning vil innebære at kronebeløpet for den enkelte seksjonseier, ikke vil øke med mer enn ca. 3 kroner per kvm per måned.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kaldnes Brygge Nord.

Styrets honorarsatser er budsjettert med til sammen kr. 180.000,-. I tillegg kommer et beløp stort kr. 8.100,-, som følge av en økning på 4,8% i konsumprisindeksen fra desember 2022 til desember 2023. Hertil kommer 14,1 prosent i arbeidsgiveravgift.

Styret har for 2024 budsjettert med et driftsresultat, stort kr. 738.530,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kaldnes, den 13. mars 2023

Ola Saltrøe
Styreleder

Knut Erik Hansen
Styremedlem

Bjørn Erikstad
Styremedlem



SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD
ORG.NR. 989 114 123, KUNDENR. 2259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 412 500	3 035 098	3 413 000	3 739 000
Ladeinntekter EL-bil		31 626	65 178	50 000	50 000
Andre inntekter	3	2 611	0	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 446 737	3 100 276	3 473 000	3 789 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-23 173	-25 380	-32 430
Styrehonorar	5	-180 000	-164 349	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-11 773	-30 419	-21 000	-22 000
Andre honorarer		0	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-168 480	-191 971	-170 100	-178 589
Konsulenthonorar	7	-123 803	-39 511	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 847 422	-591 521	-3 100 000	-975 000
Forsikringer		-256 141	-229 069	-252 000	-281 755
Energi/fyring	9	-283 699	-291 928	-312 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 232	-441 839	-452 736	-501 696
Andre driftskostnader	10	-537 307	-494 830	-418 500	-479 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 900 236	-2 498 610	-5 001 716	-3 050 470
DRIFTSRESULTAT		-453 499	601 666	-1 528 716	738 530
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 804	22 941	0	0
Finanskostnader		0	-5	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		77 804	22 936	0	0
ÅRSRESULTAT		-375 695	624 601	-1 528 716	738 530
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	624 601		
Fra opptjent egenkapital		-375 695	0		

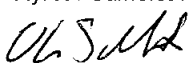


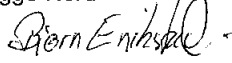
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD
ORG.NR. 989 114 123, KUNDENR. 2259

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 491	17 960
Forskuddsbetalte kostnader		360 423	341 003
Energiavregning		0	55 004
Driftskonto OBOS-banken		681 374	1 076 951
Sparekonto OBOS-banken		600 240	553 004
Sparekonto OBOS-banken II		1 315 231	813 072
Innestående i andre banker		0	62 891
SUM OMLØPSMIDLER		2 971 759	2 919 886
SUM EIENDELER		2 971 759	2 919 886
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 115 653	2 491 348
SUM EGENKAPITAL		2 115 653	2 491 348
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 047	62 072
Leverandørgjeld		630 218	363 296
Energiavregning	12	156 842	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 169
SUM KORTSIKTIG GJELD		856 106	428 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 971 759	2 919 886
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Nord


Ola Salterøe/s/


Bjørn Erikstad/s/


Knut Erik Hansen/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 773 428
Kabel-TV	452 736
Garasjeleie	186 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 412 500

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntektsført energiavregning for tidligere eier	2 611
SUM ANDRE INNETEKTER	2 611

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 816, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 773.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-112 823
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 972
Tønsberg Økonomisenter AS	-2 008
SUM KONSULENTHONORAR	-123 803

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-129 960
IFarge AS	-915 961
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 045 921
Drift/vedlikehold bygninger	-126 391
Drift/vedlikehold VVS	-148 653
Drift/vedlikehold elektro	-22 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-307 715
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 600
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 924
Kostnader dugnader	-737
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 847 422

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-235 823
Fjernvarme	-47 875
SUM ENERGI / FYRING	-283 699

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-383 439
Renhold ved firmaer	-113 226
Andre fremmede tjenester	-2 293
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 966
Andre kostnader tillitsvalgte	-816
Porto	-200



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-763
Gaver	-671
Bank- og kortgebyr	-7 747
Velferdskostnader	-6 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-537 307

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 769
Renter bank	44
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	880
SUM FINANSINNEKTER	77 804

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 348 368
SUM INNEKTER	-1 348 368

KOSTNADER

Administrasjon	108 256
Fjernvarme	1 083 270
SUM KOSTNADER	1 191 526

SUM ENERGIAVREGNING	-156 842
----------------------------	-----------------

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2488411. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD.

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: HYHW-82ESX-SX83V-DFJ6E-V7BQG-1YAQQ



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 16:23:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HYHVM-82ESX-SX83V-DFJ6E-V78QG-TYAOQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

26 av 36

Revisjonsberetning_s.2259.pdf

FØLGEBREV

Søknad om innglassing av deler av takterrassen – Kaldnes brygge

Adresse: Rambergveien 25A (leilighet nr. HO602 seksjon 68)

Gårds-/Bruksnummer: 100/303

Tiltakshaver: Kurt Svendheim

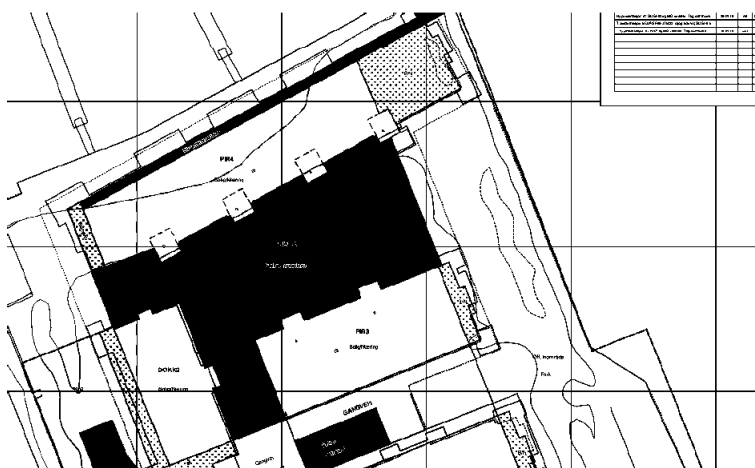
NABOVARSEL:

Tiltaket ble nabovarselet xx.xx.xx. Ansvarlig søker har ikke mottatt nabomerknader i forbindelse med varslet tiltak.

OVERORDNET PLAN:

Eiendommen med gbnr. 100/303 inngår i reguleringsplan for *Bebyggelsesplan for Kaldnes, felt A og B* – vedtatt 2002. Eiendommen er i gjeldende plan avsatt til følgende formål:

- Annet kombinert formål – bolignæring
- Annet kombinert formål – park, gangvei med kjøreadkomst
- Annet kombinert formål – bolignæring
- Kjørevei
- Gang-/sykkel vei
- Annen veigrunn
- Park
- Annet friområde strandpromenade



Figur 1: Utklipp gjeldende reguleringsplan.

TILTAKET:

OMKRI Plan & Arkitektur AS søker på vegne av tiltakshaver Kurt Svendheim om innglassing/vindavskjermingsløsning på takterrassen (Rambergveien 25B leilighet nr. HO602 seksjon 68).

Innglassing av takterrassen øker funksjonalitet og bokvalitet. Videre bidrar den til en sikrere bruk av uteplassen uten at inventar blåser bort. Tiltaket bidrar til å forlenge bruksperioden med flere måneder i året.

MATRIALE:

Innglassingen består av to horisontale aluminiumprofiler som er festet i tak- og rekkverkskonstruksjonen. Det skal benyttes herdet glass som trenger høy belastning for å gå i stykker.

ESTETISK REDEGJØRELSE:

Det skal benyttes glassruter som er gjennomsiktige, slik at fasaden ikke endrer seg i nevneverdig grad. Det er allerede flere som har etablert innglassing på takterrassen. Det vil i hovedsak benyttes lik utforming, slik at bygget for en helhetlig uttrykk. Tiltaket vil være lite synlig fra bakkeplan.

Generelt er det flere leiligheter mot kanalen som har innglasset takterrassen/balkongen. Det er derfor vurdert at en ytterligere innglassing vil kun føre til at fasadene får en helhetlig uttrykk.

Tiltaket vil virke inn på bygningens utseende. Innglassingen har et enkelt formspråk. Eksisterende takterrasse beholder sin opprinnelige uttrykk. Glass uten profiler bidrar til at innglassingen forsvinner i den helhetlige fasaden. Sett fra kanalen vil innglassingen være lite synlig, da hoved aluminiumprofilene har en farge tilsvarende byggets hovedfarge. Uansett vil tiltaket ikke virke dominerende sett fra kanalen. Den vil heller «forsvinne» i fasaden.



Figur 2: Eksisterende situasjon – Takterrasse uten innglassing.



Figur 3: Takterrasse etter innglassing – illustrasjon.

BRANNKRAV:

Vertikal brannspredning

Det forutsettes at tiltakets funksjon som flammeskjerm mot vertikal flammespredning ikke endres ved en innglassing. Normalt vil innglassing hemme utvikling av flammer vertikalt.

Enkel innglassing/halvklimatisert takterrasse er ikke å betrakte som en del av boligens branncelle, og det forutsettes at utførelsen gir nødvendig utlufting slik at røykutvikling og gasser ventileres vekk.

Horisontal brannspredning

Innglassing kan skape nye innvendige hjørner mellom takterrassen. For å minske faren for brannspredning mest mulig mellom leiligheter i samme plan, skal innglassingen mot nabobalkong utføres med brannklassifisert glass dersom avstanden er liten.

Brannteknisk notat

Det foreligger en brannrapport i forbindelse med søknad om prinsippgodkjenning av vindavskjermingsløsning på Kaldnes.

Vurdering av brannrisiko

innglasset balkong/takterrasser med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger/takterrasser med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.

SIKKERHET:

Etablering av innglassing i toppetasjen kan endre forhold med is og snø, samt mulighet for nedfall fra bygget. Ansvarlig søker har tatt en vurdering opp mot problematikken. Tiltaket plasseres ikke rett over inngangsparti. Videre skal det benyttes snøfanger og varmekabel i renner, slik at en reduserer mulighetene for snøras fra tiltaket. Uansett vil et eventuell snøras havne i et «dødt areal»/areal som ikke benyttes til ferdsel om vinteren. Videre vil mengden snøras fra tiltaket være begrenset. Nabobebyggelsen i sør har lignende tiltak på motsatt side, uten at det har vært et kjent problem med snøras.



Figur 4: Blokkbebyggelsen med innglassing av takterrassen.



Figur 5: Mulig fall område for snøras.



TEK17:

Tiltaket er prosjektert med preaksepterte løsninger som er utarbeidet i henhold til krav i gjeldende lov om forskrift. For at balkongen skal ha funksjon balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkemannskap, kan fronten av innglassingen åpnes. Løsningen bidrar til at glassfeltene kan foldes og trekkes til siden med åpning over 1,5 meter.

Med vennlig hilsen

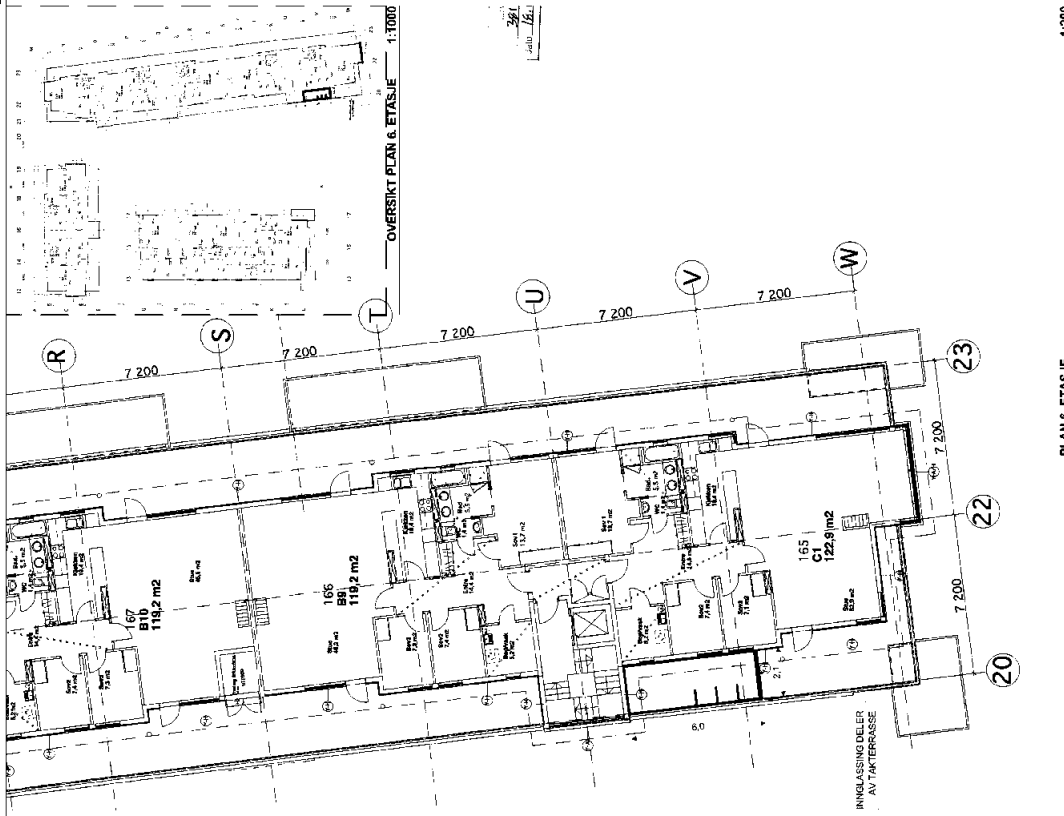


RAMBERGVEIEN 25A - INNGLASSING AV BALKONG

LEILIGHET C1 - SEKSJON 68 - HO602

TYPE INNGLASSING:

Det skal benyttes aluminiumprofiler som er festet til terrassens gjerms, rekkverk og vegg. Glassene er uten profiler som gir spalter mellom hver glassstøttemåll slik at balkongen har utetemperatur og en viss luftstrømulasjon. På taket blir det snøfangere.



TEGNING: **RB 25A Plan, snitt og fasade**
 GBNR: 1003/303
 STED: Tjønsberg

PROSJEKT: **Rambergveien**
 31 JULYASHAVER: Kurt Svendheim

OMKRI PLAN & ARKITEKTUR AS
 WILHEMSEI 1
 TRÅNBERG GOMMUNE

OMKRI
 PLAN & ARKITEKTUR

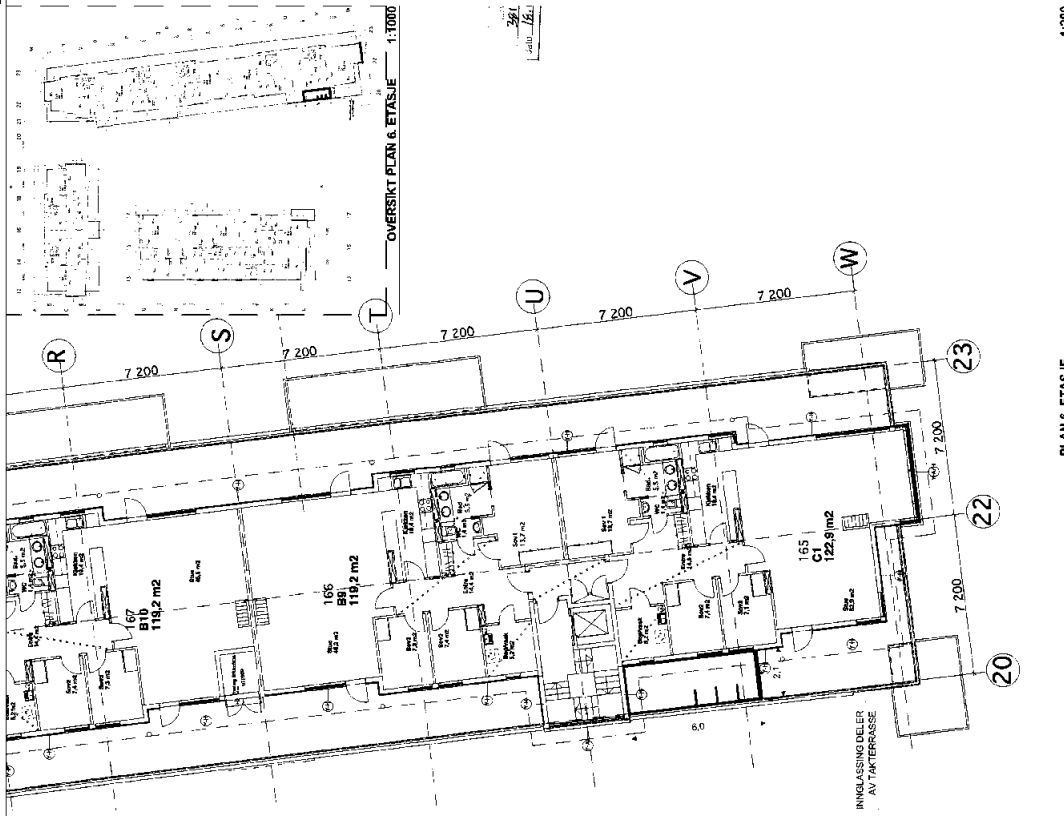
OMKRI
 PLAN & ARKITEKTUR

RAMBERGVEIEN 25A - INNGLASSING AV BALKONG

LEILIGHET C1 - SEKSJON 68 - HO602

TYPE INNGLASSING:

Det skal benyttes aluminiumprofiler som er festet til terrassens gjerms, rekkverk og vegg. Glassene er uten profiler som gir spalter mellom hver glassstøtt slik at balkongen har utetemperatur og en viss luftstrømulasjon. På taket blir det snøfangere.



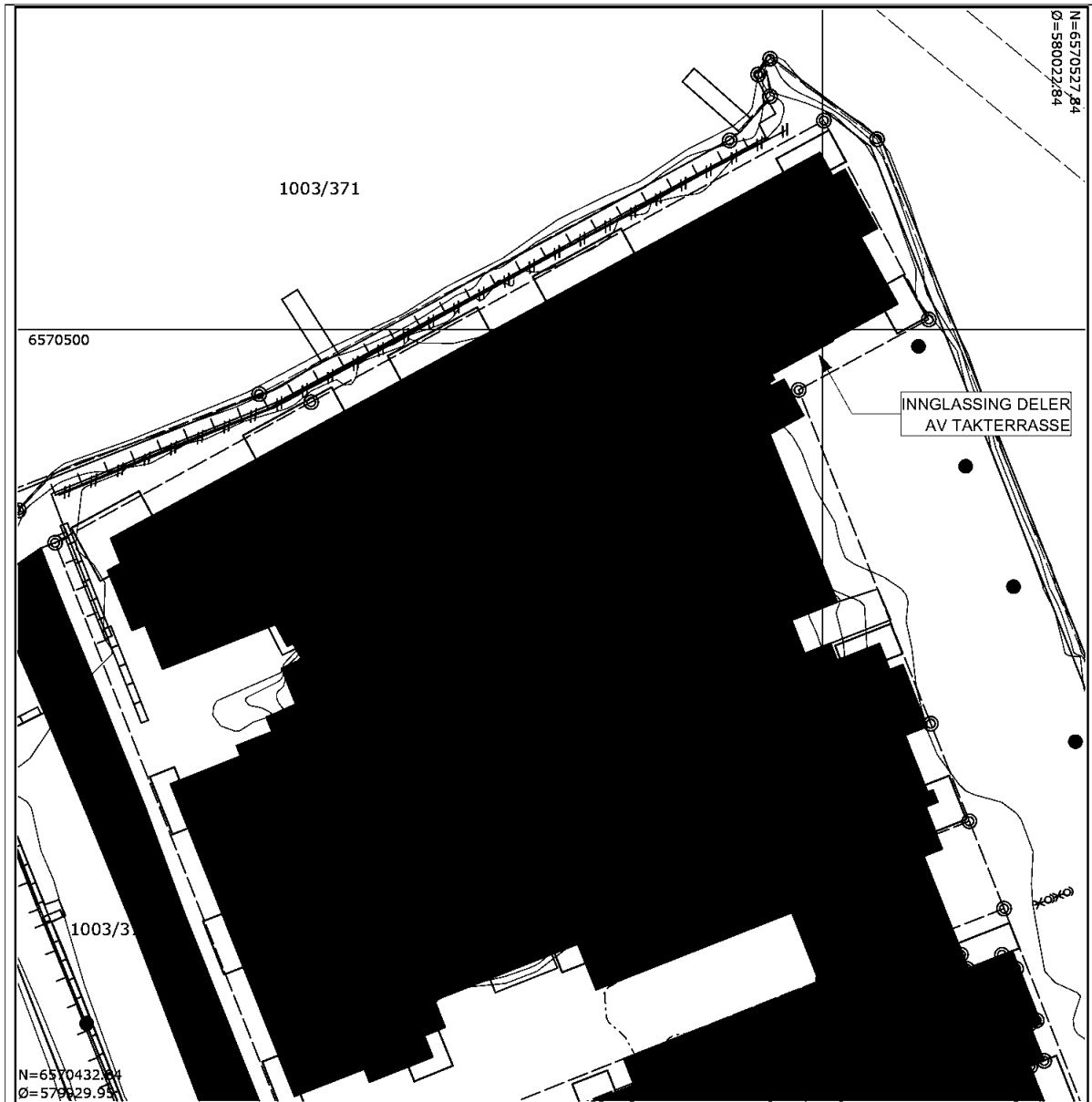
TEGNING: **RB 25A Plan, snitt og fasade**
 GBNR: 1003/303
 STED: Tjønsberg

PROSJEKT: **Rambergveien**
 3-2 TILTAUSHAVER: KURT SVENDHEIM

OMKRI PLAN & ARKITEKTUR AS
 WHIRENES VEI 1
 TRÅNSBERG KOMMUNE

OMKRI
 PLAN & ARKITEKTUR

OMKRI
 PLAN & ARKITEKTUR



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse:

Dato: 31/1-2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



OMKRI
PLAN & ARKITEKTUR

OMKRI PLAN & ARKITEKTUR AS
WIRGENES VEI 1
3157 BARKÅKER, TØNSBERG KOMMUNE

PROSJEKT: Rambergveien		TEGNING: RB 25A Situasjonsplan	
TILTAKSHAVER: Kurt Svendheim		DATO: 31.01.2024	TEGNINGSNR.: A10-1
GBNR: 1003/303	STED: Tønsberg 34 av 36	FASE: Byggesak	TEGN.: KS
		PROSJEKT NR: 2024002	KONT.: OJ
		MÅL: Tegningsgrunnlag.pdf	REV:



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 2259 Selskapsnavn: Sameiet Kaldnes Brygge Nord

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: _____

35 av 36

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
E-post: oef@obos.no

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