Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 319 522
Organisasjonsform:	Forening/lag/innretning
Foretaksnavn:	HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
Forretningsadresse:	c/o OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 054 795	3 742 731
Sum inntekter		**4 054 795**	**3 742 731**
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		3 850 199	3 537 541
Sum kostnader		**4 055 579**	**3 742 921**
Driftsresultat		**-784**	**-190**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		784	190
Sum finansinntekter		**784**	**190**
Sum finanskostnader		**0**	**0**
Netto finans		**784**	**190**
Ordinært resultat før skattekostnad		**0**	**0**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**0**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer			2 160
Andre fordringer		220 715	215 998
Sum fordringer		**220 715**	**218 158**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 864	73 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**155 864**	**73 238**
Sum omløpsmidler		**376 579**	**291 396**
SUM EIENDELER		**376 579**	**291 396**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Sum egenkapital		**0**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 323	18 777
Annen kortsiktig gjeld		159 257	272 619
Sum kortsiktig gjeld		**376 579**	**291 396**
Sum gjeld		**376 579**	**291 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**376 579**	**291 396**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 365559

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 319 522
Organisasjonsform:	Forening/lag/innretning
Foretaksnavn:	HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
Forretningsadresse:	c/o OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 054 795	3 742 731
Sum inntekter		**4 054 795**	**3 742 731**
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		3 850 199	3 537 541
Sum kostnader		**4 055 579**	**3 742 921**
Driftsresultat		**-784**	**-190**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		784	190
Sum finansinntekter		**784**	**190**
Sum finanskostnader		**0**	**0**
Netto finans		**784**	**190**
Ordinært resultat før skattekostnad		**0**	**0**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**0**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**

Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer			2 160
Andre fordringer		220 715	215 998
Sum fordringer		**220 715**	**218 158**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 864	73 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**155 864**	**73 238**
Sum omløpsmidler		**376 579**	**291 396**
SUM EIENDELER		**376 579**	**291 396**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Sum egenkapital		**0**	**0**
Gjeld			

Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld	**0**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	217 323	18 777
Annen kortsiktig gjeld	159 257	272 619
Sum kortsiktig gjeld	**376 579**	**291 396**
Sum gjeld	**376 579**	**291 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**376 579**	**291 396**

Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

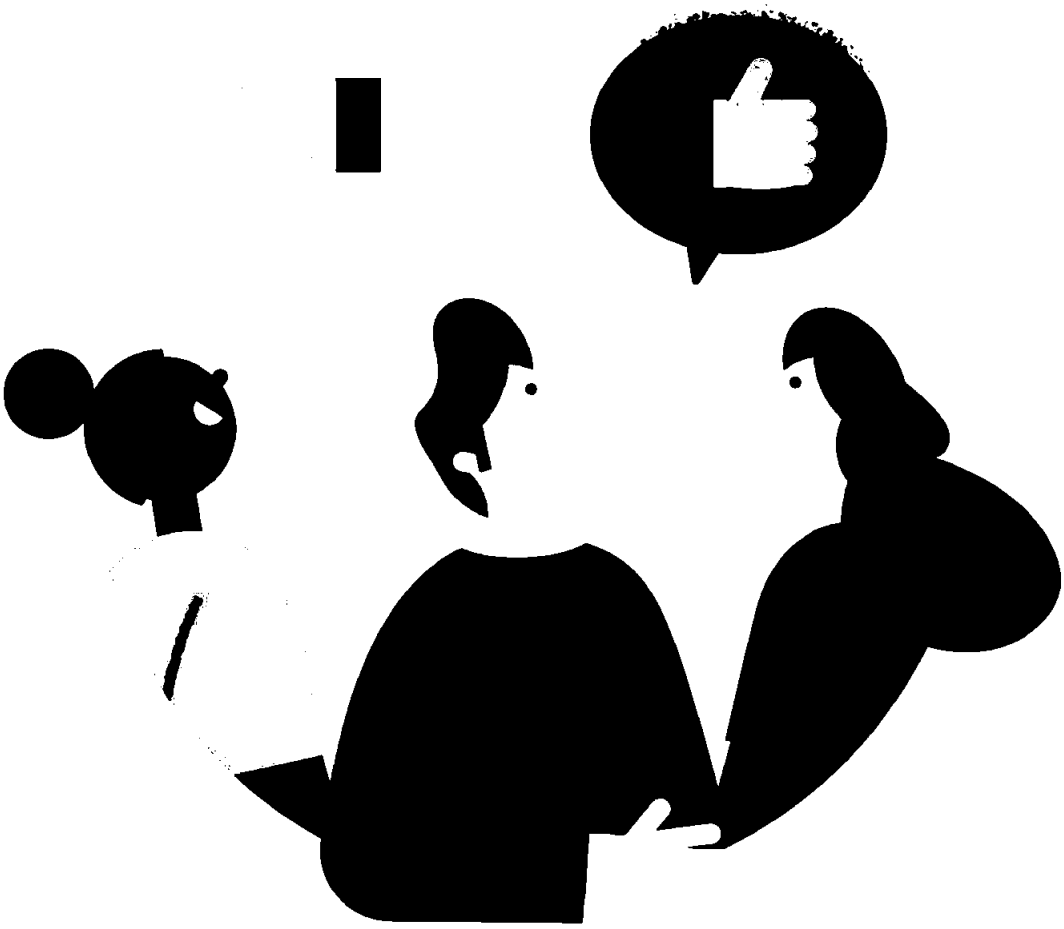
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3311 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

OBOS

Til seksjonseierne i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Velkommen til årsmøte, onsdag 12. April 2023 kl 19:00 på Bydelshuset, Tollbodgaten 19.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd
avholdes onsdag 12. April 2023 kl 19:00 på Bydelshuset, Tollbodgaten 19.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2022**

3. **VEDTEKTER EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES BRYGGE SYD NÆRING/BOD SAMT AVTALE MED HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD OG**
   Info 1: Vedtektene i Eierseksjonssameiet KBS Næring/Bod er oppdatert
   Info 2: Avtale mellom partene er oppdatert og signert, se vedlegg.

4. **VEDTEKTER HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD**
   Vedtekter Huseierlaget foreslås oppdatert og vedtatt på dette møtet, se vedlegg.

5. **ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

6. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Som budsjettert, kr 180.000. I tillegg foreslås kr 20.000 til styreleder for arbeid ifm re-etablering av Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod for arbeid utført 2. halvår 2022.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Styret foreslår at årsmøtet gir sin tilslutning til at de enkelte styrene i Sameiet og Borettslagene utpeker representant, fortrinnsvis styreleder, til Huseierlagets styre. Huseierlaget konstituerer seg selv og utpeker styreleder for laget.

8. **INNKOMNE FORSLAG**
   Ingen

9. **SAKER FRA HUSEIERLAGETS STYRE**

   A. Oppdatert informasjonshefte fra Huseierlaget ang. praktiske og tekniske forhold i leiligheten.

   B. **Dugnad onsdag 10. mai kl.18:00, oppmøte i atriet**.

Tønsberg, 08.03.2023
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Orientering om Huseierlagets drift

Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i 2022.

Vaktmestertjeneste
Vi sa opp avtalen med firmaet NEWSEC VESTFOLD AS og gikk over til VAKTMESTERSERVICE 1. september 2021. Vi har samme vaktmester som tidligere. Vaktmesterservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av bygningsmassen og tilhørende installasjoner i fellesarealer.
Vi har vaktmestertjeneste mandag og torsdag.
Dersom beboere oppdager ting som må tas tak i eller har oppgaver de mener kvalifiserer for vaktmestertjeneste, så må dette gå igjennom representanter for styrene i de enkelte bygg. På våre infotavler i oppgangene vil det henge oppslag med kontaktinfo. Vi ber om at e-post benyttes, evt. telefon på ettermiddag hverdag.

Bestilling av PORTÅPNERE til garasjeanlegget gjøres ved å legge en beskjed i vaktmester postkassen i nedre garasjeanlegg ved oppgang 17B.

Dersom BRANNDØRENE i nedre garasjeanlegg lukker, så ber vi om at garasjeplasseierne hjelper hverandre med å få åpnet disse ved behov. Det er relativt enkelt å åpne dem manuelt, men det krever kraft og styrke.

Skjeggkre
Det ble igangsatt tiltak 1. kvartal 2019 anbefalt av Norsk Hussopp Forsikring og Norsk Folkeinstitutt, og senere overvåking viser at våre tre leilighetsbygg er skjeggfrie. Vi har i hele 2022 fortsatt overvåkingen i noen leiligheter ved hjelp av lim feller og det er verken gjort funn eller kommet rapport om funn.

Snømåking av fellesarealer – atriet / gangstier rundt bygget / nedkjøring garasje
Styret inngikk 2019 ny avtale med Strandman AS om snørydding, sandstrøing og soping i vinterhalvåret. Denne avtalen omfatter også maskinmåking av nedkjøringen til garasjeanlegget som vi har felles med Sameiet Kaldnes Brygge Nord, og vi deler kostnaden 50/50.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, Fred-Arne Østrem, OBOS på telefon 33309473 eller e-post fred.arne.ostrem@obos.no. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen etter medgått tid av forretningsfører.

Skilt til ringeklokke organiseres av styret i det enkelte bygg. Postkasse skilt bestiller den enkelte selv tilsvarende det som er der allerede (NB! Husk leilighetsnummer).

Forsikring
Huseierlagets eiendommer er fullverdiforsikret, og fra 4. april 2022 er vi forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 91228995. IF som vi har hatt i 3 år, økte premien til kr.839.000. Gjensidige ga oss et tilbud på kr. 532 000 i premie med estimert

kundeutbytte på kr. 68 481 utbetalt etterskuddsvis (premie fratrukket estimert kundeutbytte vil være kr. 463519). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om Huseierlagets forsikring brukes, kan seksjons-/borettslagseier belastes med hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjons-/borettslagseier ansvar.
Den enkelte seksjons-/borettslagseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vi har hatt 4 forsikringssaker i 2022 som er: innbrudd fra terrassedør på atrieplan, lekkasje inni rør bak sisternen, følgeskader etter vanninntrenging i stue etter styrtregn i juni samt følgeskader etter lekkasje i rør mellom bad og stue.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I tillegg er det en røyk-/brannvarsler som er koblet mot felles brannsentral. Denne er igjen koblet direkte mot brannvesenet. Det er Huseierlagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjons-/borettslagseier ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at Huseierlaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Påkjøring av verandaer og bærebjelker
Vi har fortsatt noen røde klistremerker på utsatte skadesteder av bygningsmassen der varetransport har gjort skader tidligere. Dette er i front og på siden av Rambergveien 19. Merkingen ser ut til å ha en viss effekt.

Innglassing Balkonger
Huseierlaget fikk brev fra Tønsberg kommune om at tillatelsen var utgått med begrunnelse i at den var ubenyttet i 3 år. Vi svarte på brevet med oversikt over alle innglassinger med tidspunkt for utførelse. Vi kunne også vise til flere eiere som hadde henvendt seg til kommunen og fått tilbakemelding om at det ikke var nødvendig å søke. I brevet til kommunen ba vi om tilbakemelding innen 3 uker dersom tillatelsen ikke gjelder. Vi har ikke fått tilbakemelding og regner tillatelsen som gyldig.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjons-/borettslagseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Nye lamper i trappehus og ganger
Styret har lenge sett på muligheter for å skifte ut lamper i ganger og trappehus til lamper som kun tennes ved behov. Dette har vært en teknisk vanskelig sak fordi nødlyset som alltid må være på, går på samme strømnett. Med den høye strømprisen har vi eskalert arbeidet og fra en stipulert kostnad på kr.750.000 har vi endt på under kr.300.000 for utskifting av 289 lamper. Dette er «smarte» lamper som har fire funksjoner: justering av

lysstyrke, hvor lenge lyset er på, sensitivitet på bevegelse og dagslys. Lampene ble skiftet ut våren 2022.Vi regner med å spare inn lampeutskiftingen på rundt 2 år.

Bytte av fjernvarme- og varmtvannsmålere i 4. kvartal 2020
Skagerak fikk pålegg fra NVE om å avslutte leveranse og fakturering til den enkelte forbruker og heretter bare være leverandør til hele anlegg. Huseierlaget gikk derfor på anbud for å finne leverandør og landet på BKK i Bergen. Vi har byttet rundt 300 målere (fjernvarme og varmtvann) og disse vil ha automatisk avlesning. Avregning og faktura vil komme fra BKK hver måned.

Vi fikk tilskudd fra Skagerak på kr. 356.000 som dekket 75% av kostnaden for målerne. Kostnaden med rørlegger og elektriker på drøye kr.200.000 er dekket gjennom felles kostnadene. I april 2021 gikk vi til innkjøp av en vakuumutskiller som fjerner luft i anlegget, plassert i teknisk rom, og regner med det at det er mindre behov for lufting av radiatorene.

TV / bredbånd
Med virkning fra 1. jan 2021 inngikk Huseierlaget igjen en tre-årlig avtale med Telenor. Canal Digital ble i 2019 overtatt av Telenor. Denne gang er prisen bundet i 2 år og med pris på 2020 nivå. Vi byttet i løpet av 1. kv 2021 ut T-We boksen til en nyere versjon og fikk ny WiFi ruter designet av Snøhetta. TV kanaler, opptaksmuligheter, TV ukesarkiv og internett fungerer meget bra med Telenor avtalen. Vi anbefaler også alle å ta i bruk T-We appen med de muligheter den tilbyr.

Dugnad
Det ble en meget vellykket dugnad 12. mai hvor vi fikk malt flere inngangspartier, oppgradert bedet ved inngang 15B, ryddet rundt hele eiendommen samt vasket og spylt hele garasjeanlegget. Etter dugnaden var det rikelig med pizza og drikke til alle.

Port telefonsentralene
Port telefonsentralene i 15A, 15B og 19 vil bli skiftet med det første. I 17A og 17B fungerer disse tilfredsstillende.

Diverse om uteområder
Vi har fortsatt å beskjære trær som strekker seg over terrasser i 2. etasje mot Tønsberg Brygge. Vi har en skriftlig avtale om tillatelse fra Tønsberg Kommune Bydrift for å kunne gjøre dette.
Vi fikk i juli 2021 også skriftlig tillatelse til å beskjære ospetrærne fra gangbroen til ende av vårt bygg ved restauranten «Steak On Stone». Etter befaring fra kommunen ble disse kuttet vesentlig ned slik at vi ikke har trengt å gjøre noe her.
Vi fikk vaktmesterfirmaet vårt til å beskjære hekkene på atriet høsten 2022 slik at de skal se fine uten våren 2023.

Garasjeanlegget
- **Formell overtagelse av garasjeanlegget**

Huseierlaget har i februar 2023 formelt overtatt seksjon 1 og 2 i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod som er garasjeanlegget. Dette har vært driftet av Huseierlaget siden oppstart, så i praksis vil den enkelte garasjeeier ikke merke noen forskjell.

- **Vedlikehold generelt**

Vaskemaskinvask av garasjegulv ble utført sammen med dugnaden 10. mai 2022. Vi har kjøpt inn to skilter som står over ristene slik at færrest mulig kjører over dem og dermed skaper risting som gir støy for de som har soverommet vendt mot nedkjøringen. Dette ser ut til å fungere bra. Vi har fortsatt gulvvaskemaskin til garasjeanlegget sammen med Sameiet Kaldnes Brygge Nord. Den er gammel og brukes nå kun til oppsuging av vann etter snørike dager hvor biler fulle av snø skaper store vanndammer i garasjen. Det viktig at bileiere børster av bilen og fjerner snø under hjulbuelistene før innkjøring i garasjeanlegget da garasjen ikke har sluk og smeltet snø gir skader pga vannet, både i garasjen og tilhørende ganger. Det har som i tidligere år vært brukt penger på våre to garasjedører slik at de har en 100% tilgjengelighet for inn- og utkjøring. Garasjeanlegget gikk i 2022 med kr. 33574 i underskudd. Underskuddet ble dekket opp av oppsparte midler for garasjeanlegget.

- **Vanninntrenging ved springflo**

Det ble tettet 3 steder høsten 2020. Det er et detektivarbeid å finne disse stedene og vi mener det er mindre vann i garasjeanlegget nå.

- **Elbil ladning**

Årsmøtene i 2019 i Huseierlaget og Garasjeanlegget påla styret i Huseierlaget å legge til rette for elbil lading i garasjeanlegget.
Styret innhentet sommeren 4 tilbud for elbil ladning. Tønsberg firmaet BlueTec var best på pris og teknisk løsning. Varslede kr.4-5000 for infrastrukturen endte med en innbetaling a kr. 2.500 for hver p-plass eier. Elbil anlegget ble satt i drift januar 2020 og betalings funksjonen fra Charge365 var på plass i februar 2020. Styret er godt fornøyd med helheten av ladeanlegget og det har fungert opp mot 100% i 2022. Det som en stund var et problem var at ladeboksene søkte etter nett og ikke fant det, men etter litt detektivarbeid ble en roaming del skiftet og dette ser ut til å ha løst problemet.
Strømmåleren for ladeanlegget fikk ikke «automatisk» strømstøtte. Ved skriftlig henvendelse til nettleverandør med forklaring at dette var et privat ladeanlegg ble strømstøtte tilbakebetalt og kommer nå hver måned.

Sykkelparkering i garasjeanlegget

Sykkeloblat er obligatorisk for alle sykler parkert i sykkelstativ på fellesareal i garasjeanlegget. Vi har liten plass og ønsker kun å ha sykler i aktiv bruk i disse stativene. Oblat gjeldende til og med 2024 kan fås ved å kontakte en i styret. Sykler uten oblat vil bli fjernet.

Våre 5 heiser

Huseierlaget inngikk ny 4-års avtale med Otis med virkning fra 1. jan 2020 med lavere pris enn tidligere og 4 besøk pr. år. På høsten 2022 hadde vi lovpålagt Heiskontroll, noe som vi har hvert 2. år. Det ble avdekket noen mangler med liten signifikans som vil bli utbedret.
Telenor sa opp fasttelefonene i heisene (1stk. pr. heis) våren 2022. GSM telefoner ble installert i august 2022, og det til en kostnad på over kr.100.000.
Driftssikkerheten på heisene er bortimot 100%, og kun når heisdører tvinges til å holdes åpne, stopper heisen.

Trafikkforholdene mellom Ankeret og Støperiet

Tønsberg Bydrift og Selvaag har regulert området og oppgradering ble utført i 2. kv. 2020. Dette har blitt meget bra og vi har fått et forskjønnet nærområde.

Utvidet areal for uteservering foran Kverneriet sommeren 2022
Etter at gangveien ble fysisk sperret for noen måneder sommeren 2021 har man sommeren 2022 hatt en utvidet uteservering som ikke påvirker gangveien. Dette er i henhold til dialogen styret har hatt med kommunen.

Veggmaleri – Øvre garasjeanlegg
Styret vurderer å forskjønne veggen på øvre garasjeanlegget mot Tønsberg Brygge. Steinar Caspari har vært i kontakt med «Tønsberg Livet» og de ser ut til å være interessert i å støtte dette. Vi må i forkant bildemalingen utbedre veggens beskaffenhet med to lag fasadepuss slik at bildet ikke flasser av. Imidlertid har Tønsberg Kommune kommet med et forslag om å utplassere en trommel utenfor denne veggen på bakkeplanet ved vannet. Vi lar derfor veggmaleriet være i bero til vi ser effekten av trommelen.

Kontaktpunkter mellom næring og boligene – mye arbeid utført men mye er forsatt ikke løst
Brokarene AS ble solgt fra Jack Lislebø til Trond Ragnar Severinsen i 2018 med Marius Klophman Halle som fungerende leder. Punkter det jobbes med er som følger:

1) Ventilasjon restaurant og luktplager. Dette er bedre enn på lenge. Indikator for når forfilter skal byttes er montert på kjøkken for å forhindre at filteret slipper igjennom unødvendig fett til kullfiltre. Lydfelle på kjøkkenavkast Kverneriet er fjernet og erstattet med spirorør som ellers på rørstrekket. Denne sørget antagelig for å absorbere mye lukt for å så sørge for at det egentlig ikke hjalp mye å skifte kullfilter tidligere for lukten sin del, da mye av lukten angivelig satt i lydfellen som satt rett før veggen i p-kjeller. Møte i 2021 der et av forslagene var å utrede et utvendig rør på veggen av 15B er derfor satt i bero.

2) Felles søppelrom. Nytt kjøleaggregatet ble kjøpt inn til sommeren 2019. De nye viftene inne i søppelrommet fungerer også tilfredsstillende.

3) Støy mellom næring og bolig. Fire seksjonseiere i Pir1 er fortsatt plaget med støy fra næring. Det klages på manglende lyddemping mellom 1. og 2. etasje for de leilighetene som ligger i etasjen over restauranten.
   Restauranten Steak On Stone ble i 2022 nedlagt og forårsaker dermed ikke støyplager for beboerne i Ankeret.

Diverse kontraktsforhold
- Huseierlaget har overtatt garasjeanlegget i februar 2023. Dette er seksjons 1 og 2 i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod.
- Huseierlaget har også skrevet under avtale med Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/bod i januar 2023 da vedtekter i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod tar høyde for driften ikke skal være til utilbørlig sjenanse for noen parter. Som majoritetseier i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/bod med 87,7% ble Huseierlagets styreleder også valgt til styreleder i dette Sameiet i januar 2023.

Tønsberg, 8. mars 2023
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold Mats Bettum Kari Thomassen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

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

BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: GEZCL-2CVMQ-F64TC-1KFGP-SNUX1-FW3JF

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.

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GEZCL-2CVMQ-F64TC-1KFGP-SNUX1-FW3JF

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.

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
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-12 08:40:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GEZCL-2CVMQ-F64TC-1KFGP-SNUX1-FW3JF

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 bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
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**

HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**0**	**0**	**0**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		0	0	14 620	14 120
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**0**	**0**	**14 620**	**14 120**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**0**	**0**	**14 620**	**14 120**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	376 579	291 396
Kortsiktig gjeld	-376 579	-291 396
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	0	**0**

HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 811 292	3 489 716	3 658 000	4 136 000
Andre inntekter	3	243 503	253 015	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 054 795**	**3 742 731**	**3 658 000**	**4 136 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-11 075	-10 160	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-61 735	-59 940	-61 500	-65 000
Konsulenthonorar	7	-2 244	-1 931	0	0
Drift og vedlikehold	8	-806 905	-531 952	-500 000	-730 000
Forsikringer		-613 505	-599 519	-625 000	-675 000
Kommunale avgifter	9	-940 499	-927 657	-940 000	-1 000 000
Energi/fyring	10	-343 282	-406 682	-310 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-530 265	-514 881	-540 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-540 689	-484 818	-451 500	-515 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 055 579**	**-3 742 921**	**-3 643 380**	**-4 121 880**
DRIFTSRESULTAT		**-784**	**-190**	**14 620**	**14 120**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	784	190	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**784**	**190**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**14 620**	**14 120**
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		

HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		285	-245
Kundefordringer		0	2 160
Forskuddsbetalte kostnader		145 572	135 956
Andre kortsiktige fordringer	13	74 858	80 287
Driftskonto OBOS-banken		133 391	58 247
Sparekonto OBOS-banken		22 473	14 991
SUM OMLØPSMIDLER		**376 579**	**291 396**
SUM EIENDELER		**376 579**	**291 396**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 750	40 105
Leverandørgjeld		217 323	18 777
Garasjeregnskap	14	125 507	163 907
Annen kortsiktig gjeld		0	68 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		**376 579**	**291 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**376 579**	**291 396**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 7.3.2023
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold /s/ Mats Bettum /s/ Kari Thomassen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Pir 2	1 500 000
Panorama	960 000
Ankeret	648 000
Næring	270 000
Garasjeleie	374 000
Avregnet avdelinger, faktureres 2023	63 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 815 292**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader garasje	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 811 292**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkalling Ankeret	49 000
Ekstra kapitalinnkalling Pir 2	99 000
Ekstra kapitalinnkalling Panorama	78 000
Regnskapskorrigeringer	203

Portåpner	17 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**243 503**

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 075.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 244
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 244**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 673
Drift/vedlikehold VVS	-10 151
Drift/vedlikehold elektro	-357 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 348
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	13 968
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 888
Kostnader dugnader	-10 639
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-806 905**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-940 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-940 499**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-338 476
Fjernvarme	-4 806
SUM ENERGI / FYRING	**-343 282**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-282 926
Renhold ved firmaer	-215 542
Andre fremmede tjenester	-21 310
Trykksaker	-4 524
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 175
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 350
Andre kontorkostnader	-495
Telefon, annet	-6 952
Bank- og kortgebyr	-2 369
Velferdskostnader	-2 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-540 689**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	210
Renter av sparekonto i OBOS-banken	167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	407
SUM FINANSINNTEKTER	**784**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ankeret	8 831
Garasjer	33 574
Næring	1 259
Panorama	15 564
Pir 2	4 065
Charge 365	11 506
Fakturagebyr til gode	60
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**74 858**

NOTE: 14
GARASJEREGNSKAP

Avregnet garasjer 2010-2021	-125 507
SUM GARASJEREGNSKAP	**-125 507**

VEDTEKTER FOR HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ("HUSEIERLAGET")

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.04.07

Endret på ordinært årsmøte _____

1. Bakgrunn

Kaldnes Brygge Syd består av følgende enheter:

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama beliggende på gnr. 1003 bnr. 312, som er et eierseksjonssameie bestående av 37 leiligheter.

- Ankeret-borettslag beliggende på gnr. I 003 bnr. 303, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.

- Pir 2 borettslag beliggende på gnr. I 003 bnr. 311, som er et bygg bestående av 70 borettslagsleiligheter.

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod beliggende på gnr. I 003 bnr. 304, som består av det felles utomhusområdet beliggende mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret - borettslag og Pir 2 borettslag og diverse næringsseksjoner i I. etasje og underetasjen, herunder parkering og boder.

2. Medlemmer i Huseierlaget

Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, andelseiere Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag er pliktige medlemmer i Husleierlaget.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er ikke medlem i Huseierlaget, men som følge av at Huseierlagets medlemmer og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod har rettigheter og plikter overfor hverandre, så skal Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod inngå en separat avtale som regulerer partenes rettigheter og plikter overfor hverandre, og som kan kreves tinglyst på de aktuelle eiendommene.

3. Huseierlagets navn

Lagets navn er Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

4. Huseierlagets formål

Huseierlagets overordnede formål er å skape og opprettholde gode boforhold i boligselskapene

generelt og på fellesarealet spesielt, slik at området blir til gavn og trivsel for medlemmene i Huseierlaget.

Huseierlaget skal virke for boområdets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

Huseierlagets styre kan samarbeide med andre foreninger på Kaldnes Brygge i saker av felles interesse.

5. Kontingent

Styret i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist. Årskontingenten skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer Huseierlaget disponerer, samt eventuelle øvrige kostnader som påføres Huseierlaget.

Medlemskontingenten for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom de tre medlemmene basert på det enkelte medlems samlede areal.

Medlemskontingenten for arealer som ikke benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom medlemmene som benytter arealet basert på det enkelte medlems samlede areal, f. eks drift og vedlikehold av heisene.

Ved forsinket betaling av kontingenten betaler medlemmet i tillegg lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

6. Fellesarealet

Utomhusarealet på gnr. 1003 bnr. 304 er fellesareal for Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag. Arealene er vist med oransje farge på vedlagte skisse (bilag 1). Huseierlagets fellesarealer omfatter ikke veigrunn, som i henhold til utbyggingsavtale mellom Kaldnes Byutvikling AS og Tønsberg Kommune skal overtas av Tønsberg kommune.

Ankeret borettslag, Pir 2 Borettslag og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama er plassert ovenpå eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har derfor bruksrett til fellesarealer i sameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. Bruksretten for disse arealene er vist i bilag 1.

Medlemmene i Huseierlaget har rett til å benytte fellesarealene beskrevet i avsnittene ovenfor til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige medlemmene.

Det tilligger Huseierlaget å utarbeide retningslinjer for bruken av fellesarealene.

7. Drift og vedlikehold

Huseierlaget skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av fellesarealene, og sørge for forvaltning av Huseierlagets øvrige anliggender. Huseierlaget har bruksrett til arealer i eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har driftsansvar for disse arealene ihht. bilag 2

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag basert på hver enkelts samlede areal.

Medlemmene er innbyrdes proratarisk ansvarlige.

Huseierlaget skal ha løpende kontakt med Tønsberg kommune og andre offentlige instanser. Det avtales med Tønsberg kommune om vedlikehold av fellesarealer som er tilgjengelig for allmennheten. Huseierlaget påser at disse arealene blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte.

Huseierlaget skal også påse at de som har levert tjenester til området, så som fjernvarme, kabel o.l., utfører sine forpliktelser til vedlikehold, og ellers håndtere felles anliggender og felles forpliktelser som gjelder området Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

Eventuelle avsetninger til fond for vedlikeholdet avgjøres på årsmøtet.

8. Årsmøtet

Huseierlagets øverste organ er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april juni hvert år. Møtet skal behandle og gjøre vedtak om:

a. Styrets årsmelding.

b. Revidert årsregnskap pr.31.12

c. Valg av revisor

d. Godtgjørelse til styret

e. Innkomne forslag.

Huseierlagets styre innkaller til årsmøte. Styret innkaller til årsmøtet med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon/andel gir rett til en stemme. I tillegg har seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod rett til å stille på årsmøtet, men uten stemmerett.

Medlemmene har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og fremlegges på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være medlem. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Møtets beslutninger fattes ved alminnelig flertall av de medlemmer som er tilstede på møtet.

9. Ekstraordinært årsmøte

Styret har rett til å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret er forpliktet til å innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst I 0% av de som har medlemskap, jf punkt 4 ovenfor, skriftlig krever det og angir hvilket emne som ønskes behandlet.

10. Styret

Huseierlagets styre skal bestå av tre personer; leder, 2 styremedlemmer og det skal være 3 varamedlemmer. Styrets konstituerer seg selv.

Huseierlagets styre skal bestå av et styremedlem og en vararepresentant fra hvert av de tre pliktige medlemmene i Huseierlaget. Medlemmenes eget styre velger sine representanter.

Styremedlemmene og vararepresentantene velges for to år. Valg av styremedlemmer bør dog tilstrebe kontinuitet i styret. Varamedlemmer kan møte på styremøter.

Styret har ansvaret for Huseierlagets rettigheter og plikter mellom årsmøtene. Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, samt besørge innkreving av den fastsatte kontingent fra medlemmene gjennom forretningsfører.

Styrets leder og et styremedlem tegner Huseierlagets signatur. Styret kan meddele prokura. Styret har ikke rett til å foreta store investeringer, ta opp lån, pantsette eller selge noe av Huseierlagets eiendom uten etter vedtak i årsmøtet.

Styret skal etter behov oppnevne komiteer eller personer for å løse spesielle oppgaver.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant styrets leder eller nestleder er tilstede, og fatter sine vedtak ved flertallsbeslutning.

11. Forretningsførsel

Til besørgelse av den daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Kaldnes Brygge SYD AS har rett men ikke plikt til å velge forretningsfører de to første årene.

12. Ansvarsforhold

Huseierlaget er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Huseierlaget kan ikke selge fast eiendom.

13. Særlig om det underliggende nærings- og garasjearealet

Huseierlaget er kjent med at det ligger nærings- og garasjearealer under deler av fellesarealene, og plikter å påse at bruken av fellesarealene og/eller utførelsen av nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver på fellesarealene ikke påfører garasjeanlegget/membranen skade.

Huseierlaget har drifts- og vedlikeholdsansvaret ned til membranen på garasjeanlegget.

Eier av garasjeanlegget har rett til adkomst og tilkomst for å utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringsarbeider på garasjeanlegget/membranen. Eier av garasjeanlegget kan kreve at denne rettigheten tinglyses som en heftelse på fellesarealet.

Huseierlagets rettigheter og plikter er nærmere regulert i avtalen mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod (bilag 3). Se også vedtektene for Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD som skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eierseksjonssameier Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod og fordele kostnadene på seksjonseierne i denne, iht de prinsipper som følger av disse vedtekter, og avtale mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til å innbetale sin forholdsmessige andel av sameies felleskostnader til Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD

Bilag 4 viser oppsett for kostnadsfordeling med etablerte fordelingsnøkler.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD, eller hvis årsmøtet i Huseierlaget beslutter Huseierlaget ikke skal ivareta dette.

14. Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et årsmøte, og under forutsetning av at forslaget til vedtektsendring skriftlig er meddelt samtlige medlemmer ved innkalling til årsmøte senest 14 dager før møtet holdes.

15. Bilag

Bilag 1: Bruksrett

Bilag 2: Drifts- og vedlikeholdsansvar

Bilag 3: Avtale mellom Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd og Eierseksjonssameiet

Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. (Bilagene i avtalen er lik bilagene i vedtektene.)

Bilag 4: Prinsipper kostnadsfordeling

Utkast C/Økseter 22.01.07, rev des 2022

AVTALE MELLOM

HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

OG

EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES SYD NÆRING/BOD

1. BAKGRUNN

Kaldnes Brygge Syd består av følgende enheter:

- **Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama** (Pir 1) beliggende på gnr. 1003 bnr. 312, som er et eierseksjonssameie bestående av 37 leiligheter.

- **Ankeret borettslag** beliggende på gnr. 1003 bnr. 303, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.

- **Pir 2 borettslag** beliggende på gnr. 1003 bnr. 311, som er et bygg bestående av 70 borettslagsleiligheter.

- **Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Boder** ("Sameiet") beliggende på gnr. 1003 bnr. 304 består av det felles utomhusområdet beliggende mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret borettslag og Pir 2 borettslag ("Utomhusområdet") og diverse næringsseksjoner i 1. etasje og underetasjen, herunder parkering og boder.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret borettslag og Pir 2 borettslag er pliktige medlemmer i Husleierlaget.

Sameiet er ikke medlem i Huseierlaget, men som følge av at Huseierlaget og Sameiet (i fellesskap benevnt "Partene") har rettigheter og plikter overfor hverandre, så har Partene inngå følgende avtale:

2. PLIKTER OG RETTIGHETER KNYTTET TIL UTOMHUSOMRÅDET

Utomhusarealet på gnr. 1003 bnr. 304 er fellesareal for Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret borettslag og Pir 2 borettslag. Arealene er skravert med oransje på vedlagte skisse (**bilag 1**). Huseierlagets fellesarealer omfatter ikke veigrunn, som i henhold til utbyggingsavtale mellom Kaldnes Byutvikling AS og Tønsberg Kommune skal overtas av Tønsberg kommune.

Medlemmene i Huseierlaget har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Huseierlaget er kjent med at det ligger nærings- og garasjearealer under deler av Utomhusområdet, og plikter å påse at bruken av Utomhusområdet og/eller utførelsen av

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557487006352 Signert HCB, KT

Utkast C/Økseter 22.01.07, rev des 2022

nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver ikke påfører underliggende konstruksjoner og arealer skade. Dersom det likevel avdekkes skader i underliggende konstruksjoner og arealer, så skal Partene i fellesskap søke å bli enige om hva som er årsak til skaden, og hvem som dermed er ansvarlig for å utbedre skaden i underliggende konstruksjoner og arealer. Dersom Partene ikke blir enige om årsaken og den ansvarlige, så skal Partene i fellesskap engasjere en sakkyndig til å ta stilling til dette. Partene deler kostnadene til den sakkyndige.

Huseierlaget skal sørge for tilfredsstillende drift og vedlikehold av Utomhusområdet. Huseierlagets vedlikeholdsansvar strekker seg ned til membranen.

Sameiet skal ha rett til å utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringsarbeider på konstruksjoner som ligger under konstruksjoner som er Husleierlagets ansvar. Dette kan innebære at Sameiet må grave opp deler av Utomhusområdet. Sameiet plikter i så fall å tilbakestille Utomhusområdet i samme stand som før arbeidet ble påbegynt.

3. FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER FOR INNVENDIGE OG UTVENDIGE AREALER

Arealer som er vist med grønt og oransje på skisse vedlagt som **bilag 1** er utvendige og innvendige arealer med bruksrett for henholdsvis Sameiet og Huseierlaget. Arealer som er vist med lilla på skisse vedlagt som **bilag 1** er utvendige og innvendige arealer som benyttes i fellesskap (sambruk) av Sameiet og Huseierlagets medlemmer.

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader for de enkelte arealene mellom Sameiet og Huseierlaget fremkommer av **bilag 2**. Sameiet er ansvarlig for å besørge og bekoste tilfredsstillende drift- og vedlikehold av arealer merket med grønn farge, mens Huseierlaget er ansvarlig for å besørge og bekost tilfredsstillende vedlikehold av arealer merket med oransje farge.

Partene er enige om at strømutgifter knyttet til belysning av innvendige og utvendige fellesarealer skal deles mellom Sameiet og Huseierlaget i henhold til areal.
Den interne kostnadsfordelingen blant Husleierlagets og Sameiets medlemmer avklares internt.

4. FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER FOR TEKNISKE ANLEGG TIL FELLES BRUK

Partene har følgende tekniske anlegg etablert i Sameiets lokaler til felles bruk:

- Varmesentral
- Hovedtavle strøm
- Søppelrom
- Brannalarmanlegg
- Ventilasjonsanlegg
- Og andre felles tekniske installasjoner og anlegg

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557487006352 Signert HCB, KT

Utkast C/Økseter 22.01.07, rev des 2022

Partene er enige om at utgifter knyttet til drift og vedlikehold/utbedringer av felles tekniske anlegg skal deles mellom de som har nytte av de aktuelle anleggene i Sameiet og Huseierlaget i henhold til areal.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG REGNSKAPSFØRSEL

Partene er enige om at Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD ivaretar drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port, felles utomhusarealer og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, med unntak av de arealer seksjonene selv har ansvar for.

Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD som skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eierseksjonssameier Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod og fordele kostnadene på seksjonseierne i denne, iht de prinsipper som følger av vedtekter, og nærværende avtale mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod

Seksjonseierne er pliktig til å innbetale sin forholdsmessige andel av sameies felleskostnader til Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD

[Bilag 1] viser oppsett for kostnadsfordeling med etablerte fordelingsnøkler.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD.

6. RETTIGHETER OG PLIKTER KNYTTET TIL ADKOMST

Medlemmene i Huseierlaget har en tinglyst rett til adkomst til parkeringsplasser og bod beliggende på Sameiets arealer.

Seksjonseier til seksjon snr. 1 og 2 bestående av parkeringsplasser og boder har rett til å overføre seksjonen(e) til Huseierlaget. Øvrige sameiere i Sameiet skal i så fall fremdeles ha rett til adkomst til næringslokalene via parkerings- og bodarealer. Denne retten kan kreves tinglyst.

7. RETTIGHETER OG PLIKTER KNYTTET TIL BRUKEN AV NÆRINGSLOKALENE

Huseierlagets medlemmer aksepterer bruk av næringslokalene som skjer i samsvar med offentlige lover, forskrifter og vedtak, dvs. lovlig bruk.

Næringsseksjonene 3 til 11 skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader som er tilstøtende til disse seksjonene.

8. FORSIKRING

Det er tegnet felles forsikring for bygningsmassen på Kaldnes Brygge Syd. Forsikringspremien skal fordeles av forretningsfører mellom Sameiet og Huseierlagets

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557487006352 Signert HCB, KT

Utkast C/Økseter 22.01.07, rev des 2022

medlemmer med utgangspunkt i de enkelte hvor stor del av forsikringspremien som kan allokeres til de enkelte bygg/seksjoner.

9. MØTE

Hver av Partene kan med 14 dagers varsel innkalle den annen part til møte ved behov for å drøfte felles anliggender. I innkallingen skal det fremgå hvilke saker som ønskes drøftet.

10. ÅRSMØTE I HUSEIERLAGET

Sameiet har i samsvar med vedtektenes § 8 rett til å delta på årsmøte i Huseierlaget, men uten stemmerett.

11. TINGLYSNING

Hver av partene kan kreve denne avtalen tinglyst på de aktuelle gårds-, bruks- og seksjonsnummere.

* * *

Denne avtale i to – 2 – eksemplarer, hvorav styret i henholdsvis Huseierlaget og Sameiet har beholdt ett eksemplar hver.

Tønsberg, 13.02. 2023

For Sameiet		For Huseierlaget

Hege Cecilie Bekkevold - Styreleder
Kari Thomassen - Styremedlem

Hege Cecilie Bekkevold - Styreleder
Kari Thomassen - Styremedlem

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557487006352 Signert HCB, KT

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

	20	Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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.