



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: 20.04.2023

### 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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 100 276	4 259 452
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 100 276</b>	<b>4 259 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		187 522	188 265
Annen driftskostnad		2 311 088	3 530 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 498 610</b>	<b>3 718 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 666</b>	<b>540 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 941	1 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 941</b>	<b>1 872</b>
Annen finanskostnad		5	95
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5</b>	<b>95</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 936</b>	<b>1 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>624 602</b>	<b>542 534</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>624 602</b>	<b>542 534</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>624 602</b>	<b>542 534</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		624 601	542 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>624 601</b>	<b>542 535</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		413 967	794 326
Sum fordringer		413 967	794 326
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 505 918	1 923 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 505 918	1 923 325
Sum omløpsmidler		2 919 885	2 717 651
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 491 348	1 866 746
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 491 348</b>	<b>1 866 746</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 491 348</b>	<b>1 866 746</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		363 296	486 766
Annen kortsiktig gjeld		65 241	364 139
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>428 537</b>	<b>850 905</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>428 537</b>	<b>850 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460969

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: 20.04.2023

**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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 989 114 123  
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 100 276	4 259 452
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 100 276</b>	<b>4 259 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		187 522	188 265
Annen driftskostnad		2 311 088	3 530 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 498 610</b>	<b>3 718 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 666</b>	<b>540 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 941	1 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 941</b>	<b>1 872</b>
Annen finanskostnad		5	95
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5</b>	<b>95</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 936</b>	<b>1 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>624 602</b>	<b>542 534</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>624 602</b>	<b>542 534</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>624 602</b>	<b>542 534</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		624 601	542 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>624 601</b>	<b>542 535</b>



Organisasjonsnr: 989 114 123  
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		413 967	794 326
Sum fordringer		413 967	794 326
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 505 918	1 923 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 505 918	1 923 325
Sum omløpsmidler		2 919 885	2 717 651
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 491 348	1 866 746
Sum opptjent egenkapital		2 491 348	1 866 746



Sum egenkapital	2 491 348	1 866 746
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	363 296	486 766
Annen kortsiktig gjeld	65 241	364 139
Sum kortsiktig gjeld	428 537	850 905
Sum gjeld	428 537	850 905
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>



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 2023

Sameiet Kaldnes Brygge Nord

20. april 2023

Selskapsnummer: 2259





## 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:

20. april 2023 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.

### 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. Årsberetning og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Inntømne saker til behandling på Årsmøtet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

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

Styreleder 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**

Vedtas 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

**Årsberetning og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 2259 Kaldnes Brygge Nord Årsberetning 2022 signert.pdf
- 2. 2259 Kaldnes Brygge Nord Årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000

Sak 7

## **Innkommne saker til behandling på Årsmøtet**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret har fra sameierne mottatt flere forslag til behandling på årsmøtet.

Mange av disse forslagene omhandler temaer som tidligere er behandlet og avgjort.

Flere av forslagene omhandler forhold som ikke faller inn under den formelle rammen for behandling av saker på et årsmøte.

Enkelte forslag gjaldt forhold utenfor sameiets ansvars- og/eller myndighetsområde.

Flere av forslagene er av en kategori som er naturlig å ta opp på beboermøtet som avholdes umiddelbart etter årsmøtet.

Forslagsstillerne har fra styrets side mottatt direkte tilbakespill og informasjon.

### **Styrets innstilling**

Eventuell utvidelse av sameiets tomtegrunn - Eierseksjonsloven § 49 a og c

Styret har det siste året hatt en aktiv kommunikasjon med Tønsberg kommune angående drift og vedlikehold av de arealene som grenser mot sameiets eiendom. I denne forbindelse har det også overfor kommunen vært nødvendig å få presisert hvor grensene går.

Se vedlegg.

### **Forslag til vedtak**

Styret anmoder om fullmakt iht. eierseksjonsloven § 49 a og c som foreskriver at beslutning om endringer av tomten samt kjøp av fast eiendom, krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### **Vedlegg**

3. 2259 Kaldnes Brygge Nord\_2023 Årsmøte - Sak til behandling.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Saltrø  
Stiller til gjenvalg for 1 år

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1 Knut Erik Hansen  
Stiller til gjenvalg for 1 år
- 2 Bjørn Erikstad  
Stiller til gjenvalg for 1 år

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Røer

Sak 9

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 Tor Walle
- 2 Hilde K. Ellefsen
- 3 Bjørnar Olsen



# Sameiet Kaldnes Brygge Nord Styrets årsberetning for 2022

## Sameiets styre har bestått av:

Leder: Ola Saltrø  
Styremedlem: Knut Erik Hansen  
Styremedlem: Bjørn Erikstad  
Varamedlem: Knut Rør

**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](http://Vibbo.no).

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO – avdeling Tønsberg



## Sameiets styrer i 2022

Sameiet har i løpet av 2022 hatt tre forskjellige styrer:

01.01 – 28.04: Tor Walle, Knut Erik Hansen, Ola Saltrøe og Jostein Ween Grav  
28.04 - 13.06 : Kjetil Kaupang  
13.06 – 31.12 : Ola Saltrøe, Knut Erik Hansen, Bjørn Erikstad og Knut Røer

## Møtevirksomhet:

Ordinært årsmøtet for 2021 ble avholdt 28.04.22, hvor det møtte 37 stemmeberettigede seksjonseier, og 12 seksjonseiere var representert ved fullmakt, til sammen 49.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 13.06.22, hvor det møtte 23 stemmeberettigede seksjonseiere, og 13 seksjonseiere var representert ved fullmakt totalt 36 stemmeberettigede.

(Innkalling til og protokoller fra disse to møtene er å finne på kommunikasjonsplattformen VIBBO.)

Det har vært avholdt 11 styremøter, 4 møter i tidsrommet 01.01 – 28.04.22, og 7 møter i tidsrommet 13.06 – 31.12.22.  
Det er behandlet 116 protokollerte styresaker i løpet av 2022.

Styrene har i deres virksomhet i tillegg til de formelle styremøtene, hatt en forholdsvis omfattende møtevirksomhet.

I perioden 01.01-28.04 var det mange eksterne møter i forbindelse med overgangen fra Tønsberg Økonomisenter til OBOS Eiendomsforvaltning AS, og i tidsrommet fra 13.06 har det vært stor møtevirksomhet, ikke minst i forbindelse med en oppdatering av teknisk og vedlikeholdsmessig status for sameiets eiendommer.

En del av denne møtevirksomheten 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.

Dette vil kunne bidra til å avlaste styret for en rekke henvendelser som det i dag får, og som ofte ikke ligger under styrets oppgaver og/eller kompetanse å kunne løse.

Styret har i denne sammenheng bl.a. inngått en utvidet avtale med Vaktmesterservice Vestfold AS.

I denne avtalen har vi oppnådd gunstige betingelser for ekstratjenester utført av selskapet.

Dette medfører at sameiere/beboere som har behov for hjelp av rent praktisk karakter, kan kontakte selskapet. tlf. 41359090, (utenom arbeidstid



koples man til en vakttelefon), eller på dagtid vår vaktmester; Bjørn Kalland. Utførelsen av slike oppdrag blir å fakturere den enkelte oppdragsgiver.

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.

## **Sameiets bygningsmasse**

### **Fasader – Utvendige forhold**

Bygningsmassen ble ferdigstilt i 2005.

Styret har i løpet av sensommeren og høsten 22, vært sterkt engasjert i å få utarbeidet en tilstandsvurdering av sameiets bygninger. For å opprettholde verdien på disse, og dermed verdien på de enkelte seksjoner, har styret sett behovet for å få etablert en vedlikeholdsplan.

Det er sameiet v/styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for gjennomføring og finansiering av disse.

En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og forutsigbarhet, og derigjennom en bedre økonomistyring.

Styret engasjerte i 2022 OBOS Prosjekt AS, til å bistå med utarbeidelse av en tilstandsvurdering samt utkast til en overordnet vedlikeholdsplan.

Disse dokumentene er av styret lagt til grunn for vurdering og prioritering av nødvendige tiltak, samt angivelse av kostnadsramme for disse.

På grunn av bygningsmassens begynnende alder og slitasje, var listen over tiltak som ble foreslått prioritert, forholdsvis omfattende.

Primært av økonomiske årsaker, måtte prioritering av tiltakene gjøres til gjenstand for en meget grundig vurdering.

Styret har konkludert med at det vil være en prioritert oppgave å få bragt bygningsmassens fasader i ordentlig stand.

Styret har i løpet av fjoråret bl.a. mottatt mange innspill om lekkasjer knyttet til balkonger. Etter diverse befaringer er det funnet en del felles årsaksforhold til disse. Det tas derfor sikte på å få utbedret disse forholdene under den kommende oppussing.

Sameierne har den 12 desember 22, via VIBBO fått oversendt en kopi av den utarbeidede vedlikeholdsplanen. I denne gis det en nærmere orientering og beskrivelse av de enkelte forhold som er blitt avdekket, samt hvordan disse søkes utbedret.

Lekkasjer har også enkelte steder medført begynnende skader på bordkledningen. Det vil derfor også være behov for noe snekkerarbeid.

Styret har vurdert det slik at felles anbudsprosesser innen de enkelte fagområdene, vil kunne gi både praktiske og økonomiske fordeler. Derfor har styret i løpet av fjoråret, ikke gått inn for å utbedre enkeltforhold, dersom det ikke vurderes som helt nødvendig. Styret ønsker av praktiske, tidsmessige og økonomiske årsaker, å gjennomføre den kommende oppussingen i én samlet operasjon. Denne tas sikte på gjennomført i løpet av vår- og sommerhalvåret 2023.



## Innvendige forhold

Også i 2022 har sameiet vært utsatt for vannlekkasjer som følge av brudd på rørkoplinger.

I den prosessen som er blitt 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.

I de to seksjonene som i løpet av fjoråret har blitt utsatt for lekkasjer, har disse oppstått i en kopling over tak. For å komme til denne koplingen må man sage hull i taket. Det er et ønske om å få skiftet ute denne koplingen, men det medfører at det må etableres en inspeksjonsluke i taket på alle seksjonene, samt at røropplegget over tak må endres. Dette vil utgjøre en stor kostnad.

Styret har arbeidet for å finne frem til en løsning med montering av vannstoppere som kan slå inn ved denne type lekkasjer. De leverandører av slike konstruksjoner, som har vært på befaring, konkluderer med at de kan levere stoppere til den enkelte seksjon. En slik løsning slår ut ved lekkasjer i leilighetene, f.eks. lekkasjer i forbindelse med oppvask- og vaskemaskin samt seksjonens eget røropplegg, men kan ikke stanse vanntilførselen til rør over tak. Siden lekkasjer over tak i den enkelte seksjon har medført store kostnader, ser styret det som vesentlig å kunne forhindre disse.

Styret arbeider derfor med å kunne få etablert et opplegg knyttet til hovedvanntilførselen til de enkelte bygg. Med eksisterende røropplegg klarer ikke de hittil tilbudte produkter, å fange opp den aktuelle type lekkasjer, for deretter å stenge av hoved tilførselen.

Styret har imidlertid for sameiere som måtte være interesserte, innhentet et tilbud for installering av opplegg av vannstopper i den enkelte seksjon. Løsningen vil være begrenset til å stenge seksjonens eget røropplegg. Tilbudet beløper seg til ca. kr. 10.000,- per seksjon. Dette forutsettes dekket av den enkelte seksjonseier.

Som tidligere orientert om på VIBBO, vil skifte av Ballofix stengeventiler i de seksjoner hvor dette ikke er gjort, bli prioritert gjennomført i 2023.

### Eksempel på feil montering av røropplegg:

Etter innspill fra en sameier som mente seg fakturert for et for høyt beløp til dekning av fjernvarme til oppvarming, brukte styret mye tid og ressurser til å avdekke den reelle årsaken til den aktuelle avregningen.

Det ble fort klart at feil ved den fjernavleste måleren ikke kunne være årsaken. Dette skyldes at måleren er utstyrt med et lite skovlhjul som kun kan gå rundt i én retning, og kun får bevegelse av det vannet som strømmer igjennom måleren. Måleren fungerer som en liten turbin.

Etter grundige undersøkelser sammen med rørlegger, ble det medio oktober 22 avdekket at røropplegget for fjernvarme til radiatorene til den aktuelle seksjonen, var feil montert fra starten av.



Rørøpplaget var montert slik at varmtvannet til denne seksjonen også gikk til den underliggende næringsseksjon. Dette medførte at måleren til boligseksjonen også målte vannet til næringsseksjonen, mens måleren i sistnevnte seksjon kun målte denne seksjonens forbruk.

Dette er en feil som hører inn under ansvarsområdet til utbygger/hovedentreprenør.

Som følge av oppdagelsen av denne feilen, har styret, sammen med rørlegger, i ettertid gått igjennom rørøpplaget for fjernvarme til samtlige seksjoner. Første trinn i denne gjennomgangen ble gjort av rørøpplaget til seksjonen ved siden av den der feilen ble oppdaget. Naboseksjonen har også en underliggende næringsseksjon, og styret fant her tilsvarende feil på rørøpplaget. Eier av denne seksjonen ble umiddelbart kontaktet og informert om forholdet, og saken er i ettertid løst på en praktisk og formell måte overfor begge de to berørte boligseksjonseierne

For god ordens skyld vil styret informere om at tilsvarende monteringsfeil, ikke er oppdaget andre steder i sameiets bygningsmasse.

#### Innglassing av balkonger

Styret mottok i august i fjor brev fra Tønsberg kommune hvor kravene til å kunne foreta innglassing av balkonger ble presisert.

Styret har ved tidligere henvendelser fra sameiere, vedr. innglassing av balkonger, oversendt den tidligere rammetillatelse, der det klart kommer frem at tiltakshaver selv må søke om kommunens godkjenning.

For at det for fremtiden ikke skal herske noen tvil om hvilke krav som stilles for å kunne foreta innglassing av balkonger, utarbeidet styret, på grunnlag av kommunens brev, en standard redegjørelse som vil bli sendt til sameiere som kontakter styret ifm. innglassing.

Denne redegjørelsen ble til generell informasjon lagt ut på VIBBO den 15 august 2022.

#### **Strømstøtte**

##### **Ad; Fjernvarme**

Ordningen for strømstøtte ble 21.01.22, av myndighetene besluttet også å gjelde for sameier og borettslag. Ordningen skulle gjelde med tilbakevirkende kraft fra desember 21.

Fjernvarmen leveres av Skagerak Varme AS, som fakturerer sameiet på månedlig basis. For den enkelte sameier inngår utgifter til fjernvarme i det månedlige beløpet for felleskostnader.

En gang i året mottar den enkelte sameier en avregning fra Techem, hvor vedkommendes forbruk er beregnet. Dersom det reelle forbruket overstiger det forhåndsstipulerte forbruket, som ligger til grunn for beregningen av de månedlige felleskostnadene, blir det overskytende å dekke av den enkelte forbruker.

I den avregning som den enkelte sameier vil motta fra Techem for 2022 vil det imidlertid ikke komme frem noen strømstøtte. Årsaken til dette er at strømstøtten allerede er beregnet og trukket i fra det beløpet som Skagerak Varme AS, på månedlig basis fakturerer sameiet. Dette innebærer at sameiet og



sameierne fra 01.12.21 har fått nytte god av den vedtatte strømstøtteordningen. Avregningen skjer i forhold til det totale forbruk, som gjennom året er fakturert av Skagerak Varme AS, og betalt av sameiet. Strømstøtten er fortløpende beregnet og trukket fra i disse fakturaene.

#### **Ad; Brukere av felles ladeanlegg i garasjene**

Styret har sammen med Borettslad AS beregnet akkumulert strømstøttebeløp for den enkelte bruker, for perioden januar til og med juli måned. Dette beløpet ble avregnet mot fakturaen for november måned.

Fra og med august måned, ble beløp for strømstøtte inkorporert i fakturaene for årets resterende måneder.

#### **Ad; Strøm- og kostnadsbesparende tiltak i fellesanlegg**

I løpet av 2022 ble samtlige av de opprinnelige lampene i sameiet syv oppganger skiftet til LED-lamper.

I likhet med tidligere år har man vært nøye med å slå av snøsmelteanlegget i trappen fra atriets og ned mot Dokka, samt i nedkjøringen til nedre garasjeanlegg.

#### **Ad; Strøm til Kaldnes brygge båtforening**

I forbindelse med etablering av ny båthavn for hele Kaldnes, var det nødvendig å få etablert en egen strømtilknytning for båtforeningen, slik at strømforsyningen til havna gikk utenom måleren til sameiets fellesanlegg.

Den enkleste løsningen var å beholde eksisterende hovedsikring og installere måler i hovedtavlen til Kaldnes brygge nord.

Dette ble gjort ved at tidligere måler ble byttet til en energimåler fra Lede, og slik at båtforeningen fikk ett eget abonnement.

Måler og hovedsikring for båthavnen er merket med «Kaldnes brygge båtforening», slik at det kommer klart frem hva som er sameiets utstyr.

Samsvarserklæring for installasjon av måler for Kaldnes brygge båtforening er innhentet.

#### **Samarbeidspartnere – service-/vedlikeholdsavtaler**

Styret har vært opptatt av å gå igjennom service- og vedlikeholdsavtaler sameiet har med forskjellige leverandører innen de forskjellige aktuelle bransjeområdene. Dette for å avklare behov samt struktur og prisnivå for disse avtalene.

I denne forbindelse har det vært viktig å vurdere eventuell overgang til leverandører, overfor hvilke OBOS har rabattavtaler. Dette for at vårt sameie kan nytte godt av disse rabattene.

Enkelte av våre eksisterende leverandører har slike avtaler med OBOS, og det har da vært viktig for styret å få våre eksisterende avtaler kategorisert inn under denne ordningen.

På grunn av inngåtte avtalers løpetid og disse avtalenes oppsigelsesfrister, vil sameiet først få full glede av reviderte og nye avtaler fra 01.01.24.

Av områder/bransjer hvor sameiet har løpende service-/vedlikeholdsavtaler kan nevnes: strøm- og fjernvarmelevering, heiser, brannvarsling/alarmer, elektro, ventilasjon, nett-/TV-tilkopling, garasjeporter, renovasjon, gassinstallasjoner, snømåking og vaktmestertjenester.



## Oppgaver av formell karakter

Sameiet har i løpet av 2022 mottatt tre nabovarsler hvor styret har måttet legge forholdsvis mye arbeid i utarbeidelsen av nødvendige tilsvær.

De aktuelle nabovarsler var:

### 03.03.22

Søknad om dispensasjon for oppføring av midlertidig byggverk for uteservering. Nabovarselet var å oppfatte som en fortsettelse av den sak som vårt sameie hadde overfor Tønsberg kommune i juli og august 2021 vedr. sperring av gangvei fra sameiets eiendom mot gangbroen.

### 29.03.22

Nabovarsel vedr. søknad om aktivisering av Dokka, i form av oppføring av flytebrygge med tilhørende rekkverk, landgang samt tilhørende flytende elementer.

### 23.06.22

Nabovarsel vedr. Kaldnes brygge – Rammesøkt situasjonsplan

Samtlige varsler m/tilsvær er fortløpende lagt ut på VIBBO til informasjon.

## Ansvarsområder, bruks- og eiendomsrett

Styret har også i 2022 hatt en løpende kontakt av mer avklarende og formell karakter, med Tønsberg kommune, for å få avklart forhold knyttet eiendomsgrensene, samt drifts- og vedlikeholdsansvaret for de aktuelle grunnarealer.

Endelig avklaring på de fleste av styrets spørsmål har imidlertid først blitt oppnådd i møter avholdt i første kvartal i 2023. Disse forhold vil det bli nærmere informert om på beboermøtet som holdes i etterkant av årsmøtet.

## Diverse

### Dugnad

Det ble avholdt dugnad den 23. 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.

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

### Skjeggkre

Med utgangspunkt i beslutning på årsmøtet om tiltak for bekjempelse av skjeggkre, ble det ultimo september foretatt utleggelse av åte både i sameiets fellesanlegg samt i bolig- og næringsseksjonene.

Styret hadde engasjert NOKAS Skadedyrkontroll til å sørge for selve arbeidet med utleggelsen av åte, mens styret sto for logistikk og praktisk gjennomføring av opplegget.

### Kontroll av gassanlegg

Medio oktober ble den årlig pålagte kontroll av utvendige gassanlegg foretatt av Teknisk Service ved Steinar Bua. Denne årlige kontrollen utføres på vegne av Norsk Gassnett.

Det var i fjor 2 år siden service på gasspeisene ble utført. Denne service er også



pålagt, og ble kombinert med kontrollen av det utvendige anlegget. Planlegging og tilrettelegging av gjennomføringen av kontrollene ble gjort av styret.

## **Økonomi – Kommentarer til årsregnskapet for 2022**

Årsregnskapet for 2022 viser et positivt resultat, stort kr. 624.601,- mens det var budsjettet med et underskudd stort kr. 463.853,-.

Årsaken til denne store differansen skyldes at det i fjorårets budsjett bl.a. var avsatt et beløp, stort ca. kr. 1 mill., til dekning av maling av utvendig kledning. Det nåværende styret ble først valgt den 13. juni, og kom derved for sent i gang med anbudsprosessen for å kunne få gjennomført dette tiltaket innenfor fjorårets «malingssesong».

Årets resultat foreslås ført mot egenkapital. (Resultatet er angitt ovenfor og kommer frem av resultatregnskapet).

## Arbeidskapital pr. 31.12.2022

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.491.348,-.

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 2023.

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

## **Budsjett for 2023**

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2023.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 2.100.000,- til større vedlikehold.

Under henvisning til de kommende vedlikeholdsutgifter, har sameiet ikke Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2023.

Økonomisk evne til å gjennomføre disse kun basert på oppsparte midler, kombinert med dagens inntektsgrunnlag. Tiltakene må derfor finansieres enten ved økte inntekter, eller opptak av lån. Styret har funnet ikke å ville gå for låneopptak, og har derfor gjennomført en økning av felleskostnadene med virkning fra 1. januar 2023. Økningen vil ikke omfatte utgiftene til garasje, akonto oppvarming/varmtvann og Telenor. (Ref. orientering gitt på Vibbo 08.11.2022).

For den resterende del av felleskostnadene legger styret til grunn en økning på 15%. Selve prosentangivelsen kan virke høy, men kronebeløpet for den enkelte seksjonseier vil ikke øke med mer enn kr. 3,38 per kvm per måned.

Denne økningen i felleskostnadene vil kun bidra til å dekke en liten del av de kommende utgifter. Som finansieringsgrunnlag legges det opp til en kombinasjon med bruk av oppspart egenkapital. Økningen av felleskostnadene er imidlertid nødvendig, for at sameiet til enhver tid skal kunne ha en tilnærmet forsvarlig likviditetsbuffer.



Som ovenfor anført har sameiet per 31.12.22 en arbeidskapital, stor kr. 2.491.348,-.

Budsjetterte vedlikeholdskostnader er imidlertid et anslag, som vil variere med de etter anbudsinnbydelsen innkomne tilbud. Styret vil gjennom prioriteringstiltak og grundig oppfølging ha kontroll med kostnadsutviklingen.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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,-. Hertil kommer 14,1 prosent i arbeidsgiveravgift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kaldnes, den 9. mars 2023

Ola Saltrø  
Styreleder

Knut Erik Hansen  
Styremedlem

Bjørn Erikstad  
Styremedlem



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 035 098	4 201 659	4 501 000	3 412 000
Innbetalinger		0	5 194	0	0
Ladeinntekter EL-bil		65 178	35 609	40 000	50 000
Andre inntekter		0	16 989	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 100 276</b>	<b>4 259 452</b>	<b>4 551 000</b>	<b>3 472 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-23 173	-188 265	-24 079	-25 380
Styrehonorar	4	-164 349	0	-170 774	-180 000
Revisjonshonorar	5	-30 419	-19 750	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-191 971	-127 089	-162 000	-170 100
Konsulenthonorar	6	-39 511	0	0	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-591 521	-843 346	-2 025 000	-3 100 000
Forsikringer		-229 069	-296 411	-250 000	-252 000
Energi/fyring	8	-291 928	-1 497 268	-1 450 000	-312 000
TV-anlegg/bredbånd		-441 839	-453 279	-455 000	-452 736
Andre driftskostnader	9	-494 830	-293 286	-460 000	-418 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 498 610</b>	<b>-3 718 695</b>	<b>-5 016 853</b>	<b>-5 001 716</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>601 666</b>	<b>540 757</b>	<b>-465 853</b>	<b>-1 529 716</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 941	1 872	2 000	0
Finanskostnader	11	-5	-95	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 936</b>	<b>1 778</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>624 601</b>	<b>542 535</b>	<b>-463 853</b>	<b>-1 529 716</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		624 601	542 535		





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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 960	19 869
Forskuddsbetalte kostnader		341 003	374 457
Energiavregning	12	55 004	400 000
Driftskonto OBOS-banken		1 076 951	0
Sparekonto OBOS-banken		553 004	0
Sparekonto OBOS-banken II		813 072	0
Innestående i andre banker		62 891	1 923 325
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 491 348	1 866 747
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 491 348</b>	<b>1 866 747</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 072	0
Forskuddsbetalte kundefordringer		3 169	0
Leverandørgjeld		363 296	486 766
Annen kortsiktig gjeld		0	364 139
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>428 537</b>	<b>850 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 919 885</b>	<b>2 717 651</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, \_\_.\_\_.2023  
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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 411 628
Telenor	452 736
Parkering	186 336
Refusjon strømstøtte EL-bil lading	-15 602
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 035 098</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 173
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 173</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 164 349.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 419.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-19 395
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 393
Tønsberg Økonomisenter AS	-5 723
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 511</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 305
Drift/vedlikehold VVS	-40 469
Drift/vedlikehold elektro	-217 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 673
Drift/vedlikehold heisanlegg	-162 614
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 491
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 033
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 208
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-591 521</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-279 994
Fjernvarme	-11 934
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-291 928</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-153 125
Vaktmestertjenester	-206 766
Renhold ved firmaer	-94 899
Andre fremmede tjenester	-214
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-17 452
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-268
Telefon, annet	-3 354
Porto	-400
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 563
Gaver	-1 976
Bank- og kortgebyr	-9 815





---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-494 830**

---

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 589
Renter Sparebank 1	14
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 909

---

**SUM FINANSINTEKTER** **22 941**

---

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-5
----------------------	----

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-5**

---

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 146 876
----------------------------------	------------

---

**SUM INTEKTER** **-1 146 876**

---

**KOSTNADER**

Administrasjon	75 932
Fjernvarme	1 125 949

---

**SUM KOSTNADER** **1 201 880**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **55 004**

---

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.

Etttersom 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.







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: CVFIC-LW0EF-HOEBK-ZNUVE-SGMFB-H06AE



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488594637

dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>



Vedlegg 2

24 av 28

2259 Kaldnes Brygge Nord Årsregnskap 2022.pdf

2/2



## NOTAT

**Dato : 02.03.2023**

**Til : Årsmøtet i Sameiet Kaldnes Brygge Nord**

**Fra : Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Nord**

**Ad : Eventuell utvidelse av sameiets tomtegrunn –  
Eierseksjonsloven § 49 a og c.**

Styret har det siste året hatt en aktiv kommunikasjon med Tønsberg kommune angående drift og vedlikehold av de arealene som grenser mot sameiets eiendom.

I denne forbindelse har det også overfor kommunen vært nødvendig å få presisert hvor grensene går.

I referat fra møte 29.11.21, mellom vårt sameie (KBN) og kommunen (TK) skrev sistnevnte; «Det er ikke samsvar mellom kart og grunnbok for eiendommer rundt KBN. Overskjøting av grunn fra Kaldnes Byutvikling/Selvaag Bolig til TK bør gjøres.»

Opprinnelig utbyggingsavtale datert 08.01.02, mellom TK og Kaldnes byutvikling, samt underliggende reguleringsplan, har bestemmelser om fremtidige drifts- og eierforhold for de aktuelle områdene.

TK har i dag drifts- og vedlikeholdsansvaret for de aktuelle områdene, men har ennå ikke fått overført hjemmelen til områdene.

Styret har overfor TK oppnådd konsensus mht. tidligere uenighet om eiendoms- grenser herunder rettigheter til bruk av enkelte områder.

Grunneier/Selvaag Bolig er for tiden i ferd med å gjennomføre overdragelsen av de aktuelle områder til TK.

Denne overdragelsen omfatter også et lite tomteområde mellom Rambergveien 23 og 17. Det siktes her til «lokket over innkjøringen til garasjeområdene i underetasjen. Styret har i den forbindelse overfor TK gitt uttrykk for at konsekvensen av at kommunen blir eier av grunnarealet, slik grensene i dag er avtegnet, vil medføre at kommunen også får ansvaret for innkjøring, herunder portløsninger, til de to garasjeanleggene.

Hvis kommunen ønsker å erverve eiendomsretten til grunnen over garasje- innkjøringen, men ikke ha ansvar for innkjøring og garasjeporter, vil forholdet kunne løses ved at området under overflaten, blir registrert og tinglyst med eget gårds- og bruksnummer, som en anleggseiendom.

I møte med TK den 6. februar i år ga styret uttrykk for at den opprinnelige utbyggingsavtalen refererte til reguleringsplanens bestemmelser, hvor det aktuelle området mellom 23 og 17 ikke var avsatt til offentlig område, herunder parkområde.

Da det ikke forelå reguleringsmessige bestemmelser for offentlig bruk av den aktuelle del av eiendommen, ble det gitt uttrykk for at TK ikke ville ha motforestillinger til justering av de aktuelle eiendomsgrensene.

Styret har deretter hatt dialog med grunneier, som, forutsatt TKs aksept, har sagt seg villig til å overdra den aktuelle tomten til KBN.

### **Innstilling**

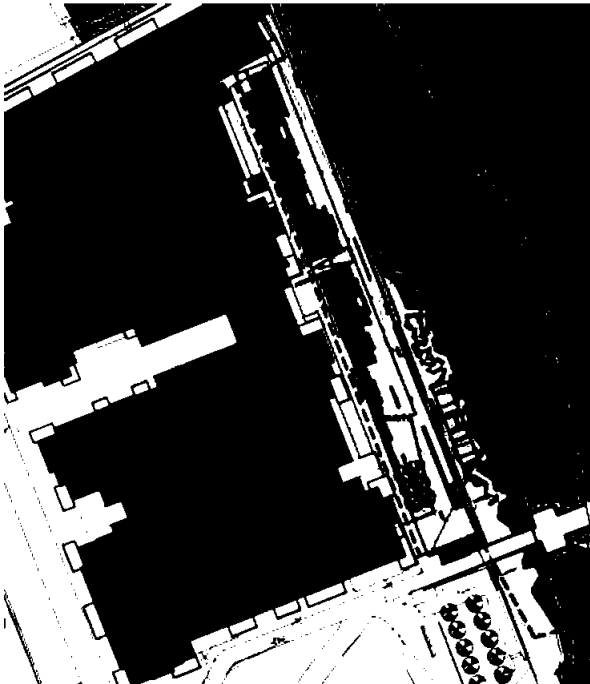
Styret ser det som en stor fordel at KBN for fremtiden har eierrettighetene til området som bl.a. omfatter innkjøringen til nedre garasjeanlegg. Det har også tidligere vært et ønske om å ha råderett til «lokket» over nedkjøringen. Denne tomten har under tiden blitt benyttet til virksomhet som har vært til sjenanse for sameiet.

Styret ber derfor om årsmøtets fullmakt til å kunne forhandle videre med grunneier og TK. Ønsker KBN å overta eiendomsretten til denne tomten er det av økonomiske og praktiske årsaker nødvendig av dette skjer i forbindelse med den øvrige eiendomsoverdragelsen til kommunen.

En forutsetning fra partene er at KBN betaler tinglysningsgebyr, men øvrige kostnader, oppmåling etc. dekkes inn under overdragelsen av de øvrige områdene.

Fullmakten forutsettes også å omfatte gjennomføring av en eventuell overdragelse, dersom enighet oppnås mellom de involverte parter.

Styret anmoder om fullmakt iht. eierseksjonsloven § 49 a og c som foreskriver at beslutning om endringer av tomten samt kjøp av fast eiendom, krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 2259 **Selskapsnavn:** Sameiet Kaldnes Brygge Nord

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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