



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989114123

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 786 715	3 446 737
Sum inntekter		3 786 715	3 446 737
Kostnader			
Lønnskostnad		420 002	205 380
Annen driftskostnad		4 223 015	3 694 856
Sum kostnader		4 643 017	3 900 236
Driftsresultat		-856 302	-453 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 154	77 804
Sum finansinntekter		91 154	77 804
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		91 154	77 804
Resultat før skattekostnad		-765 147	-375 695
Årsresultat		-765 147	-375 695
Totalresultat		-765 147	-375 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 147	-375 695
Sum overføringer og disponeringer		-765 147	-375 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		32 688	14 491
Andre fordringer		376 123	360 423
Sum fordringer		408 811	374 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 856 158	2 596 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 856 158	2 596 846
Sum omløpsmidler		2 264 969	2 971 759
SUM EIENDELER		2 264 969	2 971 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 350 506	2 115 653
Sum opptjent egenkapital		1 350 506	2 115 653
Sum egenkapital		1 350 506	2 115 653
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		590 751	630 218
Skyldige offentlige avgifter		12 820	
Annen kortsiktig gjeld		310 892	225 889
Sum kortsiktig gjeld		914 463	856 106
Sum gjeld		914 463	856 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 264 969	2 971 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367453

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 989 114 123
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 786 715	3 446 737
Sum inntekter		3 786 715	3 446 737
Kostnader			
Lønnskostnad		420 002	205 380
Annen driftskostnad		4 223 015	3 694 856
Sum kostnader		4 643 017	3 900 236
Driftsresultat		-856 302	-453 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 154	77 804
Sum finansinntekter		91 154	77 804
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		91 154	77 804
Resultat før skattekostnad		-765 147	-375 695
Årsresultat		-765 147	-375 695
Totalresultat		-765 147	-375 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 147	-375 695
Sum overføringer og disponeringer		-765 147	-375 695



Organisasjonsnr: 989 114 123
SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		32 688	14 491
Andre fordringer		376 123	360 423
Sum fordringer		408 811	374 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 856 158	2 596 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 856 158	2 596 846
Sum omløpsmidler		2 264 969	2 971 759
SUM EIENDELER		2 264 969	2 971 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 350 506	2 115 653
Sum opptjent egenkapital		1 350 506	2 115 653



Sum egenkapital	1 350 506	2 115 653
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	590 751	630 218
Skyldige offentlige avgifter	12 820	
Annen kortsiktig gjeld	310 892	225 889
Sum kortsiktig gjeld	914 463	856 106
Sum gjeld	914 463	856 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 264 969	2 971 759



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 2025

Innkalling

S.nr. 2259

SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Tollboden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Forslag til vedtak

Ola Saltrøe er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver Bente Kveil foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 2259 KBN Årsberetning 2024.pdf
- 2. 2259 KBN Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 989114123.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets honorar satser er foreslått med til sammen kr. 193.931,- som følger konsumprisindeksen med en økning på 3,1% fra desember 2023 til desember 2024.

Av dette beløpet trekkes 37,5%, som erfaringsmessig utgjør styreleders andel, da hans honorar ble besluttet på årsmøtet i 2024. Det gjenstår da kr. 121.207,- til fordeling.

Hertil kommer 14,1 prosent i arbeidsgiveravgift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 121.207

Sak 7

Andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er avsatt i budsjett kr 40 000 til lønn til styreleder ihht årsmøtevedtak i 2024.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Saltrøe

Ola Saltrøe stiller til gjenvalg for 1 år på følgende betingelser:

Årlig honorar på kr 120 000. Utbetales med kr 10 000 månedlig.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marina Ludviksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore Sørensen

Vedlegg

1. 2259 Valgkomite KBN - 2025.pdf



Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Mette Baglo Filling
- Arild Neste
- Bjørnar Olsen



Sameiet Kaldnes Brygge Nord Styrets årsberetning for 2024

Sameiets styre har bestått av:

Leder: Ola Saltrøe
Styremedlem: Jostein Ween Grav
Styremedlem: Marina Ludviksen
Varamedlem: Elisabeth Ramde

Valgkomité : Bjørnar Olsen, Anne Mette Baglo og Tor Walle.

Generelle opplysninger

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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





Sameiets styrer i 2024

Sameiet har i løpet av 2024 hatt to forskjellige styrer samt et skifte av posisjoner i det sittende styret:

01.01 – 25.04: Ola Saltrøe, Knut Erik Hansen, Bjørn Eriksrud og Knut Røer

25.04 - 03.09 : Ola Saltrøe, Jostein Ween Grav, Elisabeth Ramde og som varamedlem Marina Ludviksen

03.09 – 31.12 : Ola Saltrøe, Jostein Ween Grav, Marina Ludviksen og som varamedlem Elisabeth Ramde.

Møtevirksomhet:

Ordinært årsmøtet for 2024 ble avholdt 25.04.24, hvor det møtte 40 stemmeberettigede seksjonseiere, og 4 seksjonseiere var representert ved fullmakt, til sammen 44.

Det har vært avholdt 13 styremøter, 5 møter i tidsrommet 01.01 – 25.04.24, og 8 møter i tidsrommet 25.04 – 31.12.24.

Det er behandlet 143 protokollerte styresaker i løpet av 2024.

Styrene har i deres virksomhet i tillegg til de formelle styremøtene, hatt et stort antall møter med eksterne leverandører av servicetjenester til sameiet.

Slike møter har vært nødvendige i forbindelse med oppfølging av utbedringsprosjekter, samt forhandling av eksisterende og nye service-/vedlikeholdsavtaler.

Oppgaver – Arbeidsform

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

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

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

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

Styret har derfor hatt behov for avlastning/bistand mht. en del løpende praktiske forhold i den daglige driften av sameiet. Dette for å frita styret fra å måtte bruke tid på denne type arbeidsoppgaver. Det siktes her bl.a. til interne henvendelser fra sameiere/ beboere og ofte etterfølgende ekstern videreføring av disse til rett faginstans.

Enkelte sameier har løst denne utfordringen med å ansette en driftsleder. For vårt sameie har styret vurdert en driftslederfunksjon som interessant, men anser det som uaktuelt å ansette en person i en slik stilling. Sameiet bør søke å unngå arbeidsgiveransvaret, med de formelle og praktiske forhold et slikt ansvarsområde vil kunne medføre.





Driftslederfunksjonen skal i praksis fungere som en administrativ leder av driftsfunksjonene, herunder, iht. avtale, ha et selvstendig ansvar for ordens- og vedlikeholds-oppgaver, samt avdekke forhold som bør gripes fatt i. Henvendelser fra sameiere og beboere skal avklares og kanaliseres til rett instans. Funksjonen forutsettes å være tilgjengelig på telefon og e-post. Det vil i denne forbindelse kunne etableres telefonvaktordninger også med leverandører av service-tjenester

Driftslederfunksjonen vil, under de til enhver tid gjeldende retningslinjer, også kunne være ansvarlig for fortløpende å foreta vurdering av sameiets service-avtaler med tjenesteleverandører. Dette for å sikre at disse til enhver tid på en best mulig måte, så vel økonomisk som praktisk, dekker sameiets behov.

Etter å ha utredet struktur og innhold for en slik funksjon besluttet styret, i likhet med hva som var gjort mht. engasjement av bygningsteknisk rådgiverfunksjon, å opprette en rammeavtale med et selskap, Byggflyt AS, som besitter den nødvendige kompetanse, erfaring og kontaktnett innenfor dette feltet.

Drift og vedlikehold av eiendomsmassen vil, innen vedtatte planer og prosjekter, kunne utføres i et samspill mellom bygningsteknisk rådgiver og driftslederfunksjonen.

Styret informerte om arbeidet med en slik løsning på Vibbo den 15. desember, og saken ble fremmet for beslutning i styremøtet 15. januar i år. Detaljer om funksjonens struktur og innhold er deretter nærmere avklart med de aktuelle aktører. På beboermøtet som avholdes umiddelbart etter årsmøtet vil både bygningsteknisk rådgiver, Knut Røer og representant for driftslederfunksjonen være til stede.

I likhet med hva som var tilfellet i de to foregående årene har styret benyttet Vibbo, sameiets felles kommunikasjonskanal, til å gi fortløpende informasjon om forhold som vurderes relevant for sameiere/beboere å være orientert om. Den videre fremdrift mht. etablering av en driftslederfunksjon, vil også bli informert om på Vibbo.

Til bruk for sameiere/beboere har også temadelen på Vibbo, blitt videre utbygget I løpet av 2024.

Sameiets bygningsmasse

Gjennom hele 2024 har det for styret vært nødvendig, i meget stor utstrekning, å konsentrere arbeidsinnsatsen til primært å omfatte utbedring og reparasjon av feil og mangler som har oppstått, blitt avdekket, i forbindelse med bygningsmassen.

De fleste av disse forholdene kan tilskrives to forhold;

- 1) Mangler av teknisk og håndverksmessig karakter fra oppføringen av bygningsmassen, og
- 2) Anleggets alder (20 år i 2025).





Disse to forholdene har sammenheng, opprinnelige feil og mangler kommer sterkere frem med årene. Denne situasjonen må derfor kalkuleres inn i budsjetter og driftsform. Dette er en situasjon som man har vært oppmerksom på i de senere årene, og som er blitt omtalt i årsberetningen for både 2022 og 2023. I 2024 ble sameiet imidlertid rammet av flere forhold enn det var tatt høyde for i budsjettet for drift/vedlikehold.

Det startet med at det den 11. januar oppsto lekkasje i rør for fjernvarme til radiatorer i 25D. Dager med sterk kulde etterfulgt av mildere vær hadde medført at rør i taket over gangveien på nordsiden av 25D hadde sprukket. Senere samme dag skjedde det samme med rørene i taket over gangveien på vestsiden av 21. Begge forhold medførte behov for strakstiltak, da det rant vann ned på gangveiene samt i en viss grad i underliggende næringslokaler. Årsaken til disse skadene syntes å være at man ved oppføring av byggene ikke har gjennomført tilstrekkelig isoleringstiltak for denne type røropplegg.

Samme dag ble det også oppdaget frost i avløpsrørene til næringslokalene i 23B. Opptining samt montering av bedre isolering av disse rørene ble utført.

Den 21. januar oppsto det en ny lekkasje fra taket over fortauet utenfor 21 mot Dokka.

Denne lekkasjen var så omfattende at den medførte trykkfall i varmtvann til radiatorene i samtlige av sameiets bygninger.

Samtlige av disse lekkasjene ble meldt til sameiets forsikringsselskap. Da selskapet ville behandle tilfellene hver for seg, med en derav følgende størrelse på egenandelen, vurderte styret situasjonen dit hen at man dekket disse reparasjonene på egen regning. Dette fordi reparasjonene var utført i samarbeid mellom sameiets rørlegger og styrets medlemmer, og den reelle kostnaden oversteg ikke beløpet for den totale egenandel med mer, enn at en slik løsning ble vurdert fornuftig, for ikke å skape en skadehistorikk som ville kunne resultere i økt forsikringspremie.

Den 15. desember 2023 og den 2. februar 2024 oppsto brudd i kopling til varmt forbruksvann, henholdsvis i en leilighet i 21 og i 25B. Begge disse tilfellene var av samme kategori som har skjedd flere ganger tidligere, og som er omtalt i de to foregående årsberetninger.

Utbedringene av de skader som disse bruddene medførte var kostnadstunge, og er dekket av forsikringsselskapet.

Den 22. januar varslet styret på Vibbo om forholdsvis stor vanninntrengning i bodgangene på sydsiden av nedre garasjeområde. Sameiere/beboere som hadde boder i dette området ble anmodet om å fjerne gjenstander som kunne skades, da det bød på utfordringer å få suget opp alt vannet.

Garasjeplassene langs sørveggen i underetasjen, fra nr. 87 og mot garasjeporten har i mange år vært plaget av vanninnsig. I løpet av sist vinter tiltok dette innsiget, og det var nødvendig å få stanset vanninntrengningen både i garasjen og i bodgangene. Det var i den innledende fasen av dette arbeidet at man fjernet noen metallplater og avdekket en sterkt rustangrepet bærebjelke. Dette resulterte i et forholdsvis omfattende prosjekt som vil bli nærmere omtalt nedenfor.

Status for bygningsmassens røropplegg, og utfordringer knyttet til dette, er



nærmere omtalt i begge de to foregående årsberetningene. Opprinnelig bygningsmessig feil mht. røropplegget for fjernvarme til seksjonene 3 og 101 ble ultimo mai bygget om og bragt i orden.

Ultimo juli fikk styret beskjed om lekkasje ved en rørgjennomføring i taket i en bod i 1. etg. i 25C. Røret fraktet spillvann fra de overliggende etasjer. Ved avdekking av lekkasjepunktet, viste det seg at røret fra starten av ikke var blikk koplet forskriftsmessig til det underliggende avløpsrøret.

Med utgangspunkt i den erfaring som det forrige styret hadde mht. sameiets bygningsmasse, besluttet styret, som ble valgt på årsmøtet i 2024, å inngå en rammeavtale med Metiri AS v/Knut Røer, om bygningsteknisk rådgivning mht. vedlikehold og drift av sameiets eiendomsmasse. Avtalen ble inngått 24. mai, og har vært til god hjelp og støtte i styrets arbeid.

Konkrete prosjekter gjennomført i 2024

Utbedring/repasasjon – Rustangrep på bærende konstruksjoner, vanninnsig i underetasjen

Det mest kostnadskrevene prosjektet som er gjennomført i løpet av året, er ombyggingen som ble foretatt for å tette lekkasjepunktene til garasje- og bodområdet i underetasjen. Nødvendigheten av å gjennomføre dette prosjektet, var, som ovenfor anført, at det ble oppdaget store rustskader i en bærende drager i underetasjen. Fra bygningsteknisk ekspertise ble styret meddelt at det var nødvendig med utbedringstiltak for å sikre bærende egenskaper i bygningsmassen. Svekkelser i stålkonstruksjoner som holder øvrige tunge bygningsdeler er av største viktighet å få utbedret snarlig. Rustdannelsene skyldtes lekkasjer bl.a. som følge av bygningstekniske feil. Disse måtte følgelig utbedres.

For styrets vedkommende fikk det under gjennomføringen av dette prosjektet, større og større forståelse for de bransjefolk som vegrer seg for å påta seg denne type prosjekter, med den begrunnelse at de i stor utstrekning utgjør en til dels uforutsigbar materie, da man på forhånd har vanskelig for å kunne ha oversikt over hvilke utfordringer som vil oppstå underveis.

De bygningsmessige feil og de lekkasjepunkter som ble oppdaget etter fjerning av det tidligere betongdekket, kunne vanskelig forutsees før arbeidet ble igangsatt, og måtte utbedres, repareres når de først ble avdekket.

Dette medført både en nødvendig utvidelse av prosjektet samt økte kostnader. Det siste skyldes også ekstra arbeid som måtte utføres, både pga. opprinnelig bygningsmessige feil, som ble oppdaget under gjennomføringen, herunder nødvendig ombygging av deler av røropplegget for fjernvarme. Man opplevde også et uventet tilnærmet ekstremvær, som resulterte i at man i to til tre døgn måtte konsentrere virksomheten om oppsuging av vann.

Resultatet av arbeidet har blitt at man for første gang siden oppføring av bygningsmassen, har fått fjernet lekkasjer og fuktighet i garasjekjeller og bodområder i den sydlige del av underetasjen.

Det vil under årsmøtet bli gitt en nærmere informasjon om prosjektet.

Lekkasje fra taket i 25D

I den øverste leiligheten i 25D, oppsto det i oktober vanninntrengning fra taket. Årsaken var en kombinasjon av lekkasje og kondens. Det første som følge av en sprekkdannelse i sarnafil-dekket på taket. Skadene var av en slik karakter at de måtte utbedres umiddelbart. Dette ble gjort ved hjelp av styrets bygnings-tekniske rådgiver og hans kontaktnett. Både utvendige og innvendige skader var ferdig 2utbedret i løpet av november.

Årsaksforholdene til sprekkdannelsen i sarnafil-dekket, gjør at man i tiden fremover, på andre deler av bygningsmassen, med tilsvarende takkonstruksjon, vil være oppmerksom på disse forholdene.

Ventilasjonsanlegget i nr. 21

Styret har tidligere informert om utfordringer med ventilasjonsanlegget i nr. 21. Pga. dannelse av mye mat- og stekos i ventilasjonskassene på taket, samt under himling i gangen i 6. etg., ble brannalarmen utløst til sammen 5 ganger i løpet av høsten 2024. Styret har i ettertid arbeidet mye med å finne frem til årsaksforholdet til konsentrasjon av mat- og stekos i ventilasjonskassene og under tak i 6. etg.

Fagkompetanse er engasjert og har foretatt gjennomgang av viftene i ventilasjons-kassene over tak, samt området under disse og over himling i 6. etg. Enkelte konkrete tiltak er gjennomført, bl.a. skifte av to detektorer fra optiske til termiske. Det har ikke blitt utløst noen ny brannalarm etter gjennomføringen av disse tiltakene.

Styret har en fortløpende dialog med brannvesenet, mht. hvilke tiltak som gjennomføres. Dette har medført at brannvesenet har valgt ikke å utstede de gebyrer som påløper ved mer enn to utrykninger til feil eller falsk alarm. Styret vil i løpet av 2025 fortsette arbeidet med denne saken.

Alarmsentral for brannvarsling

Styret ble i november informert om at enkelte reservedeler til sameiets brannalarmsystem, ikke lenger vil bli levert. Dette medfører behov for å bytte ut en sentral i systemet, da reservedeler til denne ikke er å oppdrive. Styret har akseptert et tilbud fra Bravida mht. de aktuelle elementene. I tillegg til disse delene vil det være behov for å bytte ut 57 av eksisterende detektorer, da alarmenheten i disse detektorene, ikke vil fungere med den nye sentralen. Installasjon av ny sentral samt montering av nye detektorer, der dette er aktuelt, vil bli gjennomført i løpet av januar 2025.

Under kontroll i november av anlegg for nød-og ledelys, ble det avdekket enkelte mangler som det er igangsatt tiltak for å få bragt i orden.

Styret har i siste halvår av 2024 arbeidet mye med brannsikringstiltak. Det er utarbeidet ny branninstruks samt regler for brannvern. Disse er gjort kjent via Vibbo, samt slått opp på oppslagstavlene i sameiets syv inngangspartier.

Det samme gjelder for varslingsplan ved en eventuell gasslekkasje. Styret vil igjen få understreke at det er helt avgjørende for alles sikkerhet at disse reglene følges.



Som en del av internkontrollen arbeider styret også med en plan for ivaretagelse av brann- og el-sikkerheten i sameiet

Ladeanlegg for el-biler

Sameiet har investert i infrastruktur for lading av elbiler. Systemet omfatter distribusjon av energi, samt datasystem for laststyring (LMS)/lastbalansering. Den enkelte bruker/sameier har kjøpt ladeboks inkludert kabling og boks med vern som er festet til skinnepakke. Kommunikasjonen mellom LMS og ladestasjonene har i 2024 vært plaget av manglende stabilitet, noe som har medført problemer rundt lastbalansering samt innrapportering av forbruk. Et av styrets medlemmer, Jostein Ween Grav, har meget god kompetanse innenfor dette fagfeltet. Han har lagt ned mye arbeid i å gå grundig igjennom det eksisterende anlegget, og har kunnet påpeke forhold som ikke er i overensstemmelse med den standard som er forutsatt for distribusjonssystemet. Det er under dette arbeidet også avdekket forhold som medfører at enkelte ladepunkter ikke har fungert.

Sameiets administrator for bruken av ladeanlegget, Current, er avhengig av at det er kommunikasjon med den enkelte boks. Så lenge det stort sett er mangel på strøm- og/eller kommunikasjonstilknytning, er det Bravida som styret forholder seg til. Det vil også være situasjonen for eierne av de enkelte ladeboksene.

Det har i løpet av høsten 24 foregått et forholdsvis omfattende arbeid med utskifting av kabling, som ikke har vært iht. forutsetningene. Til tross for dette har det under tiden oppstått utfordringer med kommunikasjonen.

Bravida har konkludert med at denne situasjonen vil bedre seg ved å gå over til en annen produsent av ladebokser, Charge Amp. Disse boksene kan også baseres på laststyring fra Current. Styret har etter en helhetsvurdering konkludert med at det legges opp til å kunne gå over til ny produsent av ladebokser. Så vel driftsmessig som økonomisk vil disse boksene kunne utgjøre en bedre løsning for brukerne. Denne type bokser vil primært være av interesse for nye brukere. Anlegget og anleggets administrator, vil kunne betjene både de nye og de eksisterende boksene.

Eiere av eksisterende bokser vil antagelig ikke være interessert i å bytte ut disse, før eventuelt etter at 5-års fristen i Lov om forbrukskjøp er utløpt. Ved eventuelt bytte av boks har Bravida utarbeidet et eget tilbud. Styret presiserer at det ikke er nødvendig å bytte eksisterende bokser, da anlegget vil fungere for både disse og nye bokser.

De nye boksene baseres på kommunikasjon via trådløse sendere. Bravida vil derfor i løpet av januar 2025 installere nødvendig antall sendere for å betjene boksene trådløst. Det ble i desember, på plass 12 i den øvre garasjen, montert en ladeboks av den nye typen. Denne boksen har direkte «sikt» til ruterer i el-rommet, og fungerer dermed uten montering av nye sendere. Erfaringene med denne boksen har vært positive.

Bravida Norge AS fungerer overfor sameiet som leverandør av flere typer tjenester innenfor energi og sikkerhet. For styret har det vært viktig at sameiet mottar de aktuelle tjenestene innenfor avtalt tidsramme og med nødvendig kvalitet.

For å bidra til oppnåelse av disse målsettingene har styret i løpet av fjerde kvartal 2024 hatt flere møter med selskapets lokale avdelingsleder, der sameiets behov er blitt presisert.





I årsberetningen for 2023 ble det orientert om at Bravida Norge AS v/Bravida Charge overtok som administrator for ladeanlegget med virkning fra 1. juli 2023. Som fortløpende orientert om på Vibbo var det en del utfordringer forbundet med utførelsen av administrators funksjon. Det tidligere styret var ikke tilfreds med situasjonen og ga i løpet av 1. kvartal 24, beskjed om at det, i forhold til den inngåtte driftsavtalen, forelå mislighold fra administrators side. Den 27. mai 2024 mottok styret en e-post fra Bravida Norge AS om at selskapet hadde besluttet å avvikle administrator-tjenesten. Dette resulterte i at styret, etter undersøkelser i markedet, med virkning fra 28. juni, inngikk avtale med Current som administrativ leverandør av softwaretjenesten for styring og drift av ladepunktene.

Sameiets 7 heiser

Fra 1. januar 2024 overtok OTIS ansvaret for levering av service- og vedlikeholdstjenester når det gjaldt sameiets 7 heiser. OTIS var det selskapet som opprinnelig leverte og monterte heisene, og som bør ha den beste kompetansen til å kunne levere de avtalte tjenester. I tillegg til de tiltak som OTIS er forpliktet til å gjennomføre iht. serviceavtalen med sameiet, ble det av selskapet avdekket behov for en del større vedlikeholds- og utbedringstiltak. Styret anmodet om å motta et eget tilbud på disse tiltakene, herunder en angivelse av behovet for gjennomføring av de enkelte tiltak. Styret mottok tilbudet den 6. juni, og i styremøtet den 11. juni ble tilbudets enkelte poster gjennomgått. Styret fant etter en total gjennomgang av tilbudet at det ikke var noen av de anbefalinger som der var presentert, som ikke burde følges. Styret kan ikke ta ansvaret ved å unnlate å gjennomføre anbefalte tiltak, som har med heisenes driftssikkerhet å gjøre. Samtlige av disse tiltakene er i ettertid gjennomført. I tillegg til disse arbeidene, oppsto det i løpet av høsten et brudd i et av beltene til heisen i 23B, slik at dette måtte skiftes.

For de samlede service-/utbedrings- og reparasjonstiltakene, har styret mottatt fakturaer på til sammen ca. kr. 400.000,- i løpet av 2024. Dette er som ovenfor anført, tiltak som man ikke kan diskutere om man ønsker gjennomført eller ikke, dersom man skal kunne opprettholde driften av heisene.

Med utgangspunkt i de tiltak som er gjennomført i 2024, vurderer styret situasjonen for 2025 til å kunne bli en tilnærmet normalsituasjon når det gjelder service-tiltak. Alderen på heisene medfører imidlertid at behov for reparasjonstiltak kan oppstå. Det er derfor i budsjettet tatt høyde for eventuelt skifte av to belter. Dette i tillegg til de faste service-/vedlikeholdskostnadene.

Som følge av de mange inntrufne forhold med derav følgende behov for utbedringstiltak, innenfor den totale eiendomsmassen, fant styret det allerede i desember korrekt å informere om at resultatregnskapet for 2024, ville få et negativt resultat. Det ble samtidig informert om at sameiets finansielle stilling, herunder likviditetssituasjon, imidlertid var av en karakter, som fullt ut kunne bære underskuddet, og forsvare videre drift. Det ble i den sammenheng minnet om at det er viktig å være oppmerksom på at de gjennomførte utbedrings-/vedlikeholdstiltakene, har bidratt til en opprettholdelse, og til dels økning, av bygningsmassens, herunder de enkelte seksjoners, verdi.





Samarbeidspartnere – service-/vedlikeholdsavtaler.

Styret har i likhet med foregående år også i 2024, foretatt en gjennomgang av sameiets serviceavtaler med tjenesteleverandører. Dette for å sikre at disse til enhver tid, på en best mulig måte, så vel økonomisk som praktisk, dekker sameiets behov.

Ved denne gjennomgangen blir også eksisterende samarbeidspartners prisnivå vurdert opp mot andre leverandører innen tilsvarende fagområder.

Gjennom dette arbeidet er det oppnådd forbedringer i enkelte av de løpende avtalene. Dette arbeidet vil, ved bistand fra den kompetanse og markeds-kunnskap som en driftslederfunksjon kan bringe inn, ytterligere intensiveres i 2025.

Det er ovenfor referert til avtaler innen elektro og sikkerhet, samt vedlikehold av sameiets heiser. Av andre fagområder hvor sameiet har løpende avtaler kan nevnes; strøm- og fjernvarmelevering, ventilasjon, nett-/TV-tilkopling, renovasjon, gassinstallasjoner, garasjeporter, brannvesenet, snømåking og vaktmester-tjenester.

Under tema-siden på Vibbo vil man som sameier/beboer kunne finne nærmere informasjon om flere av disse tjenestene.

Ansvarsområder, bruks- og eiendomsrett

Det vises til tidligere informasjon i årsberetningen for 2022 samt til orientering på års- og beboermøtene i 2023 og 2024.

Styret har i forbindelse med områdene mot kanalen, også i 2024, hatt kommunikasjon med Tønsberg kommune, vedr. drifts- og vedlikeholdsansvaret. Disse forholdene synes nå i all hovedsak avklart.

Når det gjelder vei- og parkeringsområdet mellom sameiet og Dokka, har kommunen ansvaret for snømåking. Vinteren 2024 ble det gjennomført ved at man måket opp en stor haug med snø foran trappen opp til atriumet. Denne haugen var av en størrelse som under tiden gjorde det vanskelig å komme frem til trappen. Dette ville også hindret brannvesenets adgang ved eventuelt behov. Dette ble ved flere anledninger, i skriftlig form, tatt opp med kommunen, uten at den nødvendige reaksjon ble oppnådd. Ved eventuelle behov, vil styre følge opp denne saken vinteren 2025.

Sameiet har heller ikke i løpet av 2024 fått noen nærmere avklaring overfor Tønsberg kommune når det gjelder spørsmålet om eiendomsrett til deler av området mellom Rambergveien 23 og 17.

Overfor grunneier, Selvaag Bolig, er de nødvendige formelle spørsmål avklart.

Diverse

Dugnad og garasjevask

Det ble avholdt dugnad den 27. april, hvor det ble ryddet og vasket i felles-områder, trær og busker ble beskåret, det ble plantet i bed/krukker, renset i sluk og rister, samt kjørt bort avfall. Avslutningsvis ble det servert vafler, som





sammen med kaffe og mineralvann dannet rammen for den sosiale delen av arrangementet.

Den 30. april ble det ved engasjering av Vaktmesterservice Vestfold AS foretatt vask av garasjegulv.

Kontroll av gassanlegg

Den myndighetspålagte gasspeiskontroll ble foretatt i perioden den 21. til den 25. oktober.

Det var dessverre mange sameiere som ikke forholdt seg til den av styret utsendte informasjon om kontrollen, med den følge at gassanlegg og peis i deres leiligheter ikke ble kontrollert. Nye kontroller ble utført ved to datoer i desember. Dette er en myndighetspålagt kontroll, og det er den enkelte sameier som er ansvarlig for at peisen i vedkommendes leilighet blir kontrollert.

Teknisk Service v/Steinar Bua utførte kontrollen på vegne av Norsk Gassnett. Det har imidlertid i ettertid vist seg at manglende informasjon mellom eier av nettet, Norsk Gassnett, og kontrollør, medførte enkelte misforståelser når det gjelder leiligheter hvor gasspeisen er koplet ut.

Sameiers ansvar

I årsberetningen for 2023 ble det informert om forhold som gjorde at styret fant det nødvendig å presisere at selv om en sameier leier ut sin seksjon, er sameieren ansvarlig overfor sameiet når det gjelder seksjonens bruk.

Sameiere har, iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter, adgang til å leie ut sin seksjon, og det er også adgang til fremleie. Dette forutsetter at leietaker følger de regler som gjelder for bruk av seksjonen. Eventuelle brudd på lover, vedtekter og husordensregler fra den som benytter seksjonen, vil av styret bli tatt opp med sameier. Seksjonseieren er i utgangspunktet den som overfor sameiet er ansvarlig for ureglementert bruk av seksjonen.

Styret vil også få minne om at utleier står ansvarlig for å informere leietaker om forhold som denne, som beboer i sameiet, bør være informert om. Gjennom å få leietakeren lagt inn på Vibbo, vil man som utleier, om ønskelig, bidra til at leietakeren kan motta nødvendig informasjon angående driften av sameiet.

Økonomi – Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt resultat, stort kr. 726.379- mens det var budsjettert med et overskudd stort kr. 738.530,-.

Årsaken til denne differansen skyldes, som ovenfor beskrevet, flere uforutsette hendelser og omstendigheter, som krevde strakstiltak, i form av reparasjoner og utbedringstiltak. De samlede kostnader under regnskapsposten; Drift og vedlikehold, beløp seg i 2024 til kr. 2.225.724,-. Det budsjetterte beløpet utgjorde kr. 975.000,-. Differansen blir på kr. 1.250.724,-.

Hovedårsaken til denne store differansen var kostnadene forbundet med prosjektet; rustangrep på bærende konstruksjon, vanninnsig i underetasjen. Det henvises her til det som foran er anført under avsnittet; prosjekter gjennomført i 2024. Dette prosjektet ble gjennomført i tidsrommet primo mai til medio oktober. Som anført foran måtte prosjektet betydelig utvides, og man støtte på





mange uforutsette og fordyrende forhold under gjennomføringen. Kostnaden for prosjektet beløp seg, inklusive konsulenttjenester til kr. 1.387.927,-.

Med de mange uforutsette hendelser av kostnadsdrivende karakter, som er oppstått i løpet av 2024, har det vært vesentlig for styret å prioritere arbeidet med økonomi-styringen. For styrets vedkommende vil det i korthet gå ut på å føre en meget stram forvaltning av de til dels begrensede økonomiske ressurser som er til rådighet. For å kunne gjennomføre nødvendige utbedringer og reparasjoner, har styrets forvaltning måttet omfatte følgende elementer; kompetanse, kapital og arbeidskraft. Styret har, for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende drift, med et akseptabelt økonomisk resultat, måttet stille krav til, og foreta en stram styring av alle de tre forannevnte elementer. Dette har latt seg gjennomføre ved at man har hatt bistand fra konstruktive samarbeidspartnere, med forståelse for en rasjonell og effektiv driftsform.

Det kan i denne forbindelse bemerkes at også i 2024 har styret utført en rekke oppgaver, som ellers esterne ressurser hadde måttet utføre. Dette er i stor utstrekning oppgaver som ligger utenfor styrets egentlige ansvarsområde, og derfor formelt ikke blir å rubrisere inn under det vanlige styrehonoraret. Kompetanse og evne til å kunne løse denne type utfordringer, har vist seg både økonomisk og tidsbesparende for sameiet. For fremtiden kan man neppe regne med å nyte godt av en slik tjenesteyting. Styret har derfor tatt skritt til å finne frem til nye løsninger for utføring av denne type oppgaver.

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

Arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.529.419,-.

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 2025.

Budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem det utarbeidede budsjettet for 2025.

Forutsetninger, grunnlag og innhold mht. dette budsjettet er nærmere redegjort for i informasjon lagt ut på Vibbo henholdsvis den 25. oktober og 15. desember 2024.

Styret har ikke lagt opp til store konkrete vedlikeholdsprosjekter i 2025. Budsjettet for 2024 var lagt opp til at et økonomisk tilnærmet konsolideringsår. Det ble så absolutt ikke tilfellet.

Med en bygningsmasse som i 2025 runder 20 år, og med den erfaring man hittil har, synes det urealistisk ikke å regne med at det også i 2025 vil kunne oppstå forhold som krever umiddelbare tiltak. I tillegg til slike eventualiteter er det lagt





opp til gjennomføring av enkelte nødvendige utbedringstiltak. Regnskapsposten: Drift og vedlikehold er satt til kr. 1.895.000,-

Det vil i 2025 fortsatt være nødvendig med en stram økonomistyring, samt en økning av egenkapital til dekning av kommende utbedringer.

Styret har derfor, med utgangspunkt i budsjettforslaget for 2025, samt fremtidige behov for vedlikehold, funnet det nødvendig, å øke felleskostnadene med 15%, med virkning fra 01.01.2025.

Dette omfatter ikke posten akonto oppvarming/varmtvann som blir uendret. Garasjeutgiftene heves til kr. 200,- per parkeringsplass per måned, og posten TV/ Bredbånd heves (pga. Telenor) til kr. 509,- per måned, begge med virkning fra 01.01.2025.

Den prosentuelle økningen vil innebære at kronebeløpet for den enkelte seksjonseier, vil øke med ca. kr. 4,30 per kvm per måned.

Styret har for 2025 budsjettet med et driftsresultat, stort kr. 131.792,-.

Forsikring

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

Styrets honorarsatser er budsjettet med til sammen kr. 193.931,- som følger konsumprisindeksen med en økning på 3,1% fra desember 2023 til desember 2024.

Av dette beløpet trekkes 37,5%, som erfaringsmessig utgjør styreleders andel, da hans honorar ble besluttet på årsmøtet i 2024. Det gjenstår da kr. 121.207,- til fordeling.

Hertil kommer 14,1 prosent i arbeidsgiveravgift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kaldnes, den 20. februar 2025

Ola Saltrøe
Styreleder

Jostein Ween Grav
Styremedlem

Marina Ludviksen
Styremedlem





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 704 809	3 412 500	3 739 000	4 321 000
Ladeinntekter EL-bil		81 906	31 626	50 000	80 000
Andre inntekter		0	2 611	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 786 715	3 446 737	3 789 000	4 401 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-51 902	-25 380	-32 430	-33 840
Styrehonorar	4	-368 100	-180 000	-230 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-10 167	-11 773	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-177 410	-168 480	-178 589	-188 000
Konsulenthonorar	6	-248 335	-123 803	-35 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 256 348	-1 847 422	-975 000	-1 895 000
Forsikringer		-308 048	-256 141	-281 755	-338 000
Energi/fyring	8	-267 593	-283 699	-315 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 505	-466 232	-501 696	-586 368
Andre driftskostnader	9	-488 610	-537 307	-479 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 643 017	-3 900 236	-3 050 470	-4 269 208
DRIFTSRESULTAT		-856 302	-453 499	738 530	131 792
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	91 154	77 804	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		91 154	77 804	0	0
ÅRSRESULTAT		-765 147	-375 695	738 530	131 792
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-765 147	-375 695		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 688	14 491
Forskuddsbetalte kostnader		376 123	360 423
Driftskonto OBOS-banken		193 130	681 374
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken		268 808	600 240
Sparekonto OBOS-banken II		1 384 219	1 315 231
SUM OMLØPSMIDLER		2 264 969	2 971 759
SUM EIENDELER		2 264 969	2 971 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 350 506	2 115 653
SUM EGENKAPITAL		1 350 506	2 115 653
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 753	69 047
Leverandørgjeld		590 751	630 218
Skyldige offentlige avgifter	11	12 820	0
Energiavregning	12	203 139	156 842
SUM KORTSIKTIG GJELD		914 463	856 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 264 969	2 971 759
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 20.02.2025			
Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Nord			
Ola Johan Salterøe	Jostein Ween Grav	Marina Ludviksen	



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 046 465
TV/Internett	471 339
Garasje	187 005
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 704 809

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-51 902
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 902

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 2023/2024, og er på kr 368 100. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 167.



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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 854
OBOS Prosjekt	-33 616
Knut Røer Takstmann AS	-206 865
SUM KONSULENTHONORAR	-248 335

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-974 396
Drift/vedlikehold VVS	-336 116
Drift/vedlikehold elektro	-43 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 519
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-468 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 136
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 072
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 256 348

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-249 803
Fjernvarme	-17 789
SUM ENERGI / FYRING	-267 593

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-1 104
Vaktmestertjenester	-305 298
Renhold ved firmaer	-107 617
Andre fremmede tjenester	-1 072
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-20 140
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 350
Andre kontorkostnader	-4 645
Vedlikehold biler/maskiner	-27 859
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 389
Bank- og kortgebyr	-3 948
Velferdskostnader	-6 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-488 610

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 593
Renter bank	73 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	264
SUM FINANSINTEKTER	91 154



**NOTE: 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 820

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 346 966
SUM INNETEKTER	-1 346 966

KOSTNADER

Administrasjon	114 072
Fjernvarme	1 029 755
SUM KOSTNADER	1 143 827

SUM ENERGIAVREGNING	-203 139
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: OBLIK-GMEXG-4LAE3-0K3H6-M3EKS-YOUTIN



2259 Sameiet Kaldnes Brygge Nord
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: OLA SALTRE Adresse: Rømsbergvn. 23B
E-postadresse: OS@OS-CO.NO

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: JOSTEIN WEEN GRAV Adresse: Rømsbergvn. 23A
E-postadresse: JOSTEIN.GR@LIVE.NO
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: MARINA LUTVIKSEN Adresse: Rømsbergvn. 23A
E-postadresse: MARINA.LUTVIKSEN@LIVE.NO
Navn: Adresse:
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: TORE SKRENSSEN Adresse: Rømsbergvn. 21
E-postadresse: TORESOE3@GMAIL.COM
2. Navn: Adresse:
E-postadresse:
3. Navn: Adresse:
E-postadresse:
4. Navn: Adresse:
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

KAN TA ØSENVALG → Navn: ANNE METTE HAALO FILLING Adresse: Rømsbergvn. 25B
E-postadresse: ANNE.FILLING@GMAIL.COM
KAN TA ØSENVALG → Navn: ARILD NESTE Adresse: Rømsbergvn. 25B
E-postadresse: ARILD@CORPTEK.NO
KAN TA ØSENVALG → Navn: BJØRNAR OHSEN Adresse: Rømsbergvn. 23B
E-postadresse: BJORNAR@ONLINE.NO

E. Andre utvalg

Navn: Adresse:
Navn: Adresse:
Navn: Adresse:

Dato: 5/2-25 I valgkomiteen for Sameiet Kaldnes Brygge Nord

BJØRNAR OHSEN ANNE METTE HAALO FILLING
TOR WALLE
(for valgkomiteen)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 2259 Selskapsnavn: SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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