



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 541 017
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE
Forretningsadresse: 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: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932541017

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		3 058 845	342 202
Sum inntekter		3 058 845	342 202
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 333	
Annen driftskostnad		2 113 918	40 195
Sum kostnader		2 302 811	40 195
Driftsresultat		756 034	302 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 563	75
Sum finansinntekter		8 563	75
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 563	75
Resultat før skattekostnad		764 597	302 082
Årsresultat		764 597	302 082
Totalresultat		764 597	302 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		764 597	302 082
Sum overføringer og disponeringer		764 597	302 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 167	
Sum varige driftsmidler		41 167	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 167	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 963	
Andre fordringer		416 125	82 202
Sum fordringer		421 088	82 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 028	260 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		519 028	260 054
Sum omløpsmidler		940 116	342 256
SUM EIENDELER		981 283	342 256

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		764 597	302 082
Sum opptjent egenkapital		764 597	302 082
Sum egenkapital		764 597	302 082
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		131 520	40 174
Annen kortsiktig gjeld		85 166	
Sum kortsiktig gjeld		216 686	40 174
Sum gjeld		216 686	40 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 283	342 256



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 390489

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 541 017
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE
Forretningsadresse: 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: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 932 541 017
SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 058 845	342 202
Sum inntekter		3 058 845	342 202
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 333	
Annen driftskostnad		2 113 918	40 195
Sum kostnader		2 302 811	40 195
Driftsresultat		756 034	302 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 563	75
Sum finansinntekter		8 563	75
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 563	75
Resultat før skattekostnad		764 597	302 082
Årsresultat		764 597	302 082
Totalresultat		764 597	302 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		764 597	302 082
Sum overføringer og disponeringer		764 597	302 082



Organisasjonsnr: 932 541 017
SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		41 167	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 167	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 963	
Andre fordringer		416 125	82 202
Sum fordringer		421 088	82 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		519 028	260 054
Sum omløpsmidler		940 116	342 256
SUM EIENDELER		981 283	342 256
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	764 597	302 082
Sum opptjent egenkapital	764 597	302 082
Sum egenkapital	764 597	302 082
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	131 520	40 174
Annen kortsiktig gjeld	85 166	
Sum kortsiktig gjeld	216 686	40 174
Sum gjeld	216 686	40 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	981 283	342 256



Organisasjonsnr: 932 541 017
SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Variige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	-----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>	
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2248

SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 12:00 og lukker 23. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2248>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Retningslinjer for Glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind
7. Retningslinjer for Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå
8. Retningslinjer for Markise som skjermer for sol og regn på balkong i 5. Etg, K1B-H0503
9. Retningslinjer for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong i 6. etasje, K1A-H0603
10. Vedtektsendring - pkt 12-1 slettes
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE



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
Petter Furusest er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ib Damborg Karlsen og Knut Evant er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2248 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2248 SE Sjøparken Kaldnes Brygge rev beretn.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Retningslinjer for Glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind

Forslag fremmet av:

Ellen og Reidulf Hogsrød - K1A-H0603. Arild Tarald Berg - K2B-H0204.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret påpeker at glass på innside rekkverk kan medføre økt behov for rengjøring.



Styret påpeker at sameiet er i prosess med å undersøke innglassing av balkong, som er en annen prosess enn glass på innside rekkverk. Dette kan være et argument for å avvente å vedta glass på innside rekkverk av balkong.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger og terrasser i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind.

Vedlegg

3. Solskjerming_Glass innside balkong.pdf

Sak 7

Retningslinjer for Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå

Forslag fremmet av:

Rigmor og Steinar Gustavsson K2B-H0102

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger og terrasser i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for valg av Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå

Vedlegg

4. Solskjerming_Zip-Screen.pdf



Sak 8

Retningslinjer for Markise som skjermer for sol og regn på balkong i 5. Etg, K1B-H0503

Forslag fremmet av:

Hilde og Espen Andre Thalerud, K1B-H0503

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for Markise som skjermer for sol og regn på balkong 5. etasje, K1B-H0503

Vedlegg

5. Solskjerming_Markise.pdf

Sak 9

Retningslinjer for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong i 6. etasje, K1A-H0603

Forslag fremmet av:

Ellen og Reidulf Hogsrød, K1A-H0603

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og



materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger og terrasser i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong 6. etasje, K1A-H0603

Vedlegg

6. Solskjerming_Pergola-2.pdf

Sak 10

Vedtektensendring - pkt 12-1 slettes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Pkt 12-1 er ikke lenger relevant og utbygger har bekreftet at denne kan slettes.

12-1 Midlertidig bestemmelse i byggetiden for prosjektet «Sjøparken»

I byggeperioden frem til ferdigstilling av siste byggetrinn, har utbygger rett til nødvendig adkomst over og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom parkeringsareal i kjeller. Utbygger kan da pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av adkomster utomhus og kjørebaner, parkeringsplasser og boder i kjeller. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kaldnes Brygge AS.

Forslag til vedtak

Pkt 12-1 slettes i vedtektene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Furuseth

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Aarhus Choquet

Jeg har satt meg grundig inn i digitale verktøy for sameier som Vibbo og Styrerrommet, og har tatt mye ansvar for å sikre oppfølgingen av små og store saker løpende. Jeg ønsker å fortsette som styremedlem for å videreutvikle et velfungerende sameie med gode rutiner.

Jeg bor i K2B.

- Petter Kveil

Jeg har tilført styret en kompetanse på bygningsmasse og drift, noe som er viktig for sameiet. Jeg har også ansvar for reklamasjoner på vegne av sameiet. Jeg ønsker å fortsette som styremedlem for å kunne hjelpe sameiet med blant annet disse sakene.

Jeg bor i K2B.

- Steinar Thoresen

Jeg ønsker stille til valg som styremedlem i Sjøparken i år. Jeg er styremedlem i flere av docksidene på kaldnes, og har vært det i flere år. Så jeg har erfaring med styrearbeid. Jeg er en mann på 57 år som til vanlig jobber Turnus i Nordsjøen. Jeg har en leilighet i 45C blokka.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Morsund
- Jacob Ellefsen



Styrets årsrapport

Årsrapport Sameiet Sjøparken Kaldnes Brygge – 2024

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid og utviklingen i sameiet gjennom 2024. Formålet er å informere beboerne om styrets aktiviteter, økonomiske forhold og planer for fremtiden. Styret har hatt en aktiv rolle i å sikre en god drift av sameiet og tilrettelegge for et trygt og trivelig bomiljø.

Styret har gjennom året gjennomført ukentlig gjennomgang av løpende oppgaver, avholdt ett årsmøte og åtte styremøter. Det har vært løpende kontroll og godkjenning av fakturaer, og reklamasjoner i fellesarealer har blitt fulgt opp mot Seltor. Gjenstående reklamasjoner vil bli behandlet under ettårsbefaringen i februar 2025.

Oppstartsarbeidet har vært krevende, særlig med en blanding av selveiere og utleieboliger. Sameiets 104 seksjoner eies av 126 seksjonseiere, har 56 leietakere fordelt på 44 utleieleiligheter (hvorav 8 er forvaltet av boligforvalter). Næringsseksjonen er solgt.

Kommunikasjonen med beboerne har foregått via Vibbo, e-post, SMS og telefon. Styret har publisert trivselsregler, temaer og nyhetssaker for å informere beboerne, og oppfordrer til bruk av Vibbo for å finne aktuell informasjon.

Statistikk viser at alle boliger har minst én bruker registrert på Vibbo. Det er registrert ca 500 meldinger fra beboere på Vibbo, samt 1035 innkommende e-poster (snitt: 1,4 per dag) og 1245 utgående e-poster (snitt: 3,4 per dag) på Styrets e-postkonto. Vedlikeholdsarbeidet har blitt planlagt via Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrommet/OBOS, med løpende reparasjoner for å bevare fellesarealer og fasade. Småskader i gang og trappeløp vil bli utbedret etter ettårsbefaringen, og beboerne oppfordres til å melde fra om skader. Styret har fulgt opp og gjennomført serviceavtaler med leverandører. Renholdsavtalen med Cares AS har blitt utvidet til månedlig vask av sykkelområde, bodarealer og hoveddører, med to faste renholdere fra høsten 2024. Vaktmesteravtalen med vaktmester.no har blitt tilpasset våre behov, med ukentlig gjennomgang av rapport. Vesar har utført ekstratømminger ved innflytting og jule-/nyttårshelgen. Reforhandling av Telenor-avtalen har ført til reduksjon av internettkostnader per seksjon.

Det har vært noen negative hendelser, inkludert sykkeltyveri og hærverk på bodvegg/lås, som ble politianmeldt. Kamera ble montert ved sykkelparkeringen, og det har ikke vært nye hendelser etter dette. Enkelte klager på støy og enkelte andre utfordringer med har blitt fulgt opp direkte med seksjonseiere. Det var stor utvikling av bananfluer fra august til oktober, og tiltak ble iverksatt. Styret oppfordrer til korrekt avfallshåndtering.

Beboeraktiviteter har inkludert dugnadsvask av avfallscontainere med beboere i august, opprettelse av en trivselsgruppe for å arrangere sosiale tiltak, og ettårstreff med gløgg og boller i desember, med ca. 35 deltakere. Bistro Marina lånte ut lokaler gratis.

Årsregnskapet for 2024 inkluderer kommentarer til eventuelle vesentlige avvik fra budsjett, forklaring av økonomiske prioriteringer og status på felleskostnader. Budsjettet for 2025 vurderer fremtidige utgifter og eventuelle planlagte justeringer i felleskostnader.

Fremtidsplanene inkluderer kvartalsvis sosiale sammenkomster for å styrke fellesskapet, dugnad vår og høst, felles terrassevask, informasjon/aktiviteter ift avfallshåndtering for bedre sortering og hygiene, reforhandling av leverandøravtaler for kostnadseffektiv drift, for å nevne noen.

Konklusjonen er at 2024 har vært et aktivt år for styret med mange oppgaver, men også positiv utvikling i kommunikasjon, vedlikehold og beboerengasjement. Styret ser frem til et nytt år med videreutvikling av sameiet.



SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE ORG.NR. 932 541 017, KUNDENR. 2248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 574 667	0	2 570 000	2 698 920
Andre inntekter	3	484 178	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 058 845	0	2 570 000	2 698 920
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	0	-21 150	-45 000
Styrehonorar	5	-160 000	0	-150 000	-300 000
Avskrivninger		-6 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 232	0	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-179 180	0	-175 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-72 191	0	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-325 749	0	-590 000	-570 000
Forsikringer		-262 548	0	-220 000	-260 000
Energi/fyring	9	-304 917	0	-140 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-523 853	0	-640 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-430 247	0	-432 800	-468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 302 811	0	-2 376 450	-2 700 500
DRIFTSRESULTAT		756 034	0	193 550	-1 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 563	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 563	0	0	0
ÅRSRESULTAT		764 597	0	193 550	-1 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		764 597	0		



SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE ORG.NR. 932 541 017, KUNDENR. 2248

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	41 167	0
SUM ANLEGGSMIDLER		41 167	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 963	0
Forskuddsbetalte kostnader		416 125	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		13 317	0
Sparekonto OBOS-banken		505 711	0
SUM OMLØPSMIDLER		940 116	0
SUM EIENDELER		981 283	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		764 597	0
SUM EGENKAPITAL		764 597	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 485	0
Leverandørgjeld		131 520	0
Annen kortsiktig gjeld	13	39 681	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 686	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 283	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Tønsberg, 13.02.2025

Styret i Sameiet Sjøparken Kaldnes Brygge

Petter Furuseth /s/

Marianne Aarhus Choquet /s/

Petter Kveil /s/

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

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

AVVIK REGNSKAPSPERIODE

Årsregnskap 2024 inneholder også inntekter og kostnader for desember 2023.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 797 961
TV/Internett	632 328
Garasje	121 075
Felleskostnader næring	19 740
TV/Internett næring	3 563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 574 667

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning næring	-5 822
Oppstartskapital	490 000
SUM ANDRE INNTEKTER	484 178

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560



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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 232.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
Andre konsulentonorarer	-62 006
SUM KONSULENTHONORAR	-72 191

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 179
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 838
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 749

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 253
Fjernvarme	-164 664
SUM ENERGI / FYRING	-304 917

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-133 563
Renhold ved firmaer	-230 854
Snørydding	-34 223
Andre fremmede tjenester	-22 977
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 220
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 137
Bank- og kortgebyr	-3 718
Velferdskostnader	-1 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-430 247

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	489
SUM FINANSINNTEKTER	8 563



NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraovervåking		
Kostpris	47 500	
Avskrevet i år	-6 333	
		41 167

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **41 167**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 333**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vito Teknisk Entreprenør		-39 681
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-39 681

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE.

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)



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-20 10:28:33 UTC



Penneo Dokumentnummer: JEAON-PMNIM-Q12NY-X6KOK-CIZMM-KP6XH

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

17 av 25

Glass på innside av balkong

Innvendig glass på balkongrekkverk som skjermer for vind

Glass innside rekkverk på balkong	Navn/modell
Farge	Klart glass
Materialvalg	Laminert 6,38 mm glass
Profiler	Alu-Room D27, lakkert
Fester	Skrues i spilerekkverk

RAL 7021



Motorisert Zip-screen på terrasse

Utvendig Zip-screen med perforert duk som holder sollys og varme ute

Zip-screen

Tekstil

Heroal VS Z Zip-screen

2640 (3%) Black

Kassettype

FME VSZ 90 graders firkantet kassett

Kassett

Hel kassett i aluminium, pulverlakkert farge RAL

7021 – Black Grey

Sidestyring

Styreskinner i aluminium. Lakkert i samme farge

som kassett

Betjening

Somfy Maestria+ IO-motor for trådløs betjening

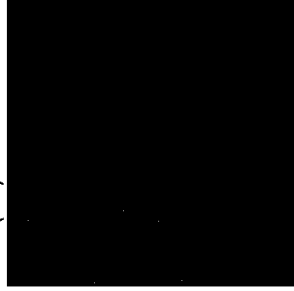
og/eller automatikk. Krever tilførsel av 230V.

Grensesnitt elektro, utvendig kabel ved motor

RAL 7021



2640 (3%) Black



Vedlegg 4

19 av 25



Terrassemarkise

Markise som skjerm for sol og regn på terrasse og balkong

Terrassemarkise

Tekstil

Sandatex duk - GRIS ORC 6088

Kassettype

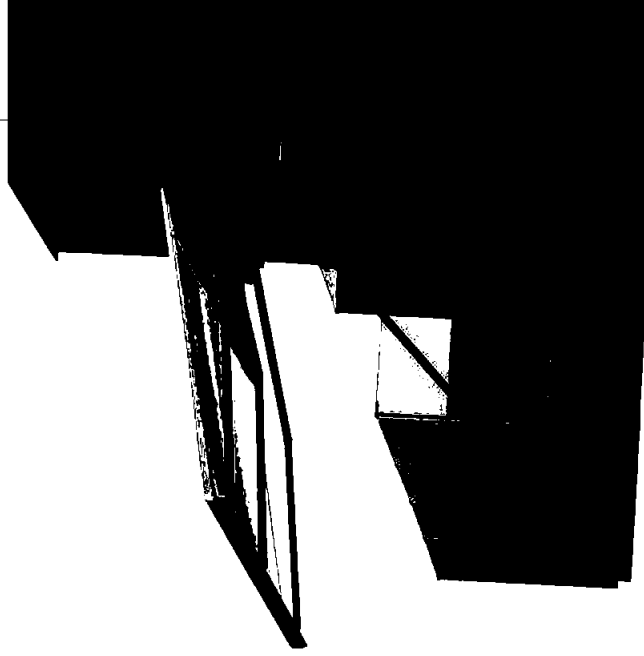
Semi-kassett

Profilfarge

Antrasitt

Betjening

Somfy Maestria+ IO-motor for trådløs betjening og/eller automatikk. Krever tilførsel av 230V. Grensesnitt elektro, utvendig kabel ved motor



Antrasitt

Gris ORC 6088



Vedlegg 5

4. Pergola

Pergola med duk som skjerm for sol og regn på balkong



Pergola

Tekstil

Versuz pergola fra Harol

GRIS ORC 6088

Profil

RAL 7021

Kassett

Hel kassett i aluminium, pulverlakkert farge RAL 7021 – Black Grey

Sidestyring

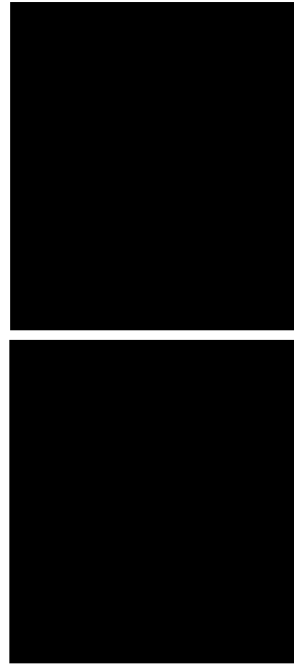
Styreskinner i aluminium. Lakkert i samme farge som kassett

Betjening

Somfy Maestria+ IO-motor for trådløs betjening og/eller automatikk. Krever tilførsel av 230V. Grensesnitt elektro, utvendig kabel ved motor

RAL 7021

Gris ORC 6088



Vedlegg 6



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.25

Selskapsnummer: 2248 Selskapsnavn: SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Petter Furuseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ib Damborg Karlsen og Knut Evant er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

For

Mot

Sak 6 Retningslinjer for Glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind.

For

Mot

Sak 7 Retningslinjer for Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for valg av Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå

For

Mot

Sak 8 Retningslinjer for Markise som skjermer for sol og regn på balkong i 5. Etg, K1B-H0503

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for Markise som skjermer for sol og regn på balkong 5. etasje, K1B-H0503

For

Mot



Sak 9 Retningslinjer for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong i 6. etasje, K1A-H0603

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong 6. etasje, K1A-H0603

For

Mot

Sak 10 Vedtektsendring - pkt 12-1 slettes

Pkt 12-1 slettes i vedtektene.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Petter Furuseth

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Marianne Aarhus Choquet

Petter Kveil

Steinar Thoresen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Arne Morsund

Jacob Ellefsen



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.