



# Årsmøte 2022

1266 AS Kampens Byggeselskap



## Til aksjonærene i AS Kampens Byggeselskap

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 11.05.2022 kl. 18:00 i Kampen Menighetshus.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Kampens Byggeselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap  
avholdes 11.05.2022 kl. 18:00 Kampen Menighetshus.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tiltak for at unge beboere skal bli boende lengre i Kampens Byggeselskap
- B) Skifte ut balkongdører
- C) Konkretisere vasketider i egen leilighet
- D) Utleie av parkeringsplasser til bildelingstjeneste

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 20.04.22

Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sissel Wathne    Andreas Nygård Bergh    Beate Braanen    Helge Prøsch    Lars Roar Skovli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sissel Wathne	Normannsgata 59
Styremedlem	Andreas Nygård Bergh	Normannsgata 71
Styremedlem	Beate Braanen	Sons Gate 19
Styremedlem	Helge Prøsch	Trysilgata 5
Styremedlem	Lars Roar Skovli	Normannsgata 71
Varamedlem	Marianne Hauan	Telemarksvingen 6
Varamedlem	Martin Røed Jacobsen	Telemarksvingen 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om AS Kampens Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 433 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Normannsgata 52,54,56,58  
 Normannsgata 60,62,64  
 Normannsgata 69,71,73,75  
 Bøgata 27,29,31,  
 Telemarksvingen 21,19,22  
 Telemarksvingen 8,6,4,2  
 Skedsmogata 20,18,16  
 Trysilgata 1,3,5,7  
 Nittedalsgata 19,17,16,14  
 Sonsgate 11,13,15,17,19,21  
 Sonsgate 23,25,27,29,  
 Normannsgate 59 61 68 66  
 Telemarksvingen 20 18 16  
 Telemarksvingen 14 12 10

Gårds- og bruksnummer:

231	300	301	302	303
367	368	370	372	373
375	376	377	379	380
381	382	383	384	385
415	416	417	427	428
429	430	431	434	435
436	437	438	439	470
471	472	473	474	475
476	477	478	479	480
481	482	484	485	486
487	91	92	94	

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Kampens Byggeselskap har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.

## Styrets arbeid

### MØTEVIRKSOMHET

Det har vært avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet 73 saker. Styret eller deler av styret har også gjennomført et stort antall arbeidsmøter i forbindelse med prosjektene vi har jobbet med.

### AKSJEOVERDRAGELSER/BRUKSOVERLATING

Det er registrert 48 aksjeoverdragelser og 3 bruksoverlatinger i perioden 2021/2022.

### VERANDAPROSJEKTET

Kartlegging av tilstanden til ca 100 verandadører med tilstøtende vindu fortsetter. Dette er et tidkrevende arbeid som vi har engasjert firma «Bygårdsservice» til å utføre for oss. Vi har bestilt en statusrapport, som vi tror vil gi oss et bedre grunnlag for å planlegge videre arbeid.

Vi har per nå to alternativer;

- bytte ut samtlige balkongdører og vinduer på samme fasade (400 totalt), i en stor felles entrepris utført over en lengre tidsperiode med oppstart så snart prosjekt er vedtatt, avtale med byggeteknisk konsulent som rådgiver er tegnet, tilbudsunderlag produsert, tilbud innhentet og evaluert, og kontrakt med entreprenør undertegnet. Et slikt prosjekt er antatt å ta et par år, og kostnad er grovt beregnet til 15-20 millioner kroner.

- kun bytte ut de av verandadørene som har kritisk dårlig standard, ut fra konklusjon i tilstandsrapporten fra Bygårdsservice, og gjennomføre dette så raskt som mulig. Enhetskostnaden per leilighet blir mye høyere, men fordi bare noen balkongdører/vinduer blir rehabilitert går det raskere å få utbedring og kostnad i første omgang blir mindre. Alle må imidlertid være med å dekke utgiftene over husleien, selv om man selv ikke får ny balkongdør.

### SYKKELHUS

Lala Tøyen ble etter et vedtak på årsmøtet i 2018 engasjert til å utarbeide en totalplan for våre uteområder. Planen viste seg vanskelig å gjennomføre i og med at skisser og løsninger ikke var målsatte og ikke skikkelig kostnadsberegnet.

For å etterkomme ønske fra beboere om innendørs sykkelparkering, ble de gamle søppelskurene i kvartal A og kvartal B bygget om til innendørs sykkelparkering. Ombyggingen i kvartal A ble utført i samarbeid med Sameiet Bøgata, og nye miljøskap ble samtidig satt opp der. Papirbeholderne har fått ny plassering i eget hus i kvartal A. Ombygging i kvartal A og B ble utført av firma «Bygårdsservice».

For kvartal C og D er det bygget 2 nye sykkelhus. Sykkelhusene i kvartal C og D har henholdsvis 42 og 20 plasser. Det vil også være plass til noen el-lastesykler, elektriske

rullestoler, etc. Alle sykkelhus har lyssensor, strømuttak inne og kodelås. Rundt sykkelhusene i kvartal C og D blir det forskjøning med selvvanningskasser, bed og beplantning. Asfalt fjernet eller skadet under arbeidene blir reparert/nylagt. Tørkestativene er bevart, men antall litt redusert i disse 2 kvartalene. Nye sykkelhus er satt opp av firma «Tronslien AS».

### FORSKJØNNING AV UTEOMRÅDER

I tillegg til sykkelhuset er det i kvartal D satt opp et espalier. Med selvvanningskassene som er satt ut og plantekassene til beboerne skaper det en hyggelig ramme rundt sittegruppa der.

I fjor høst ble utsatte deler av plen langs Normannsgata og Telemarkssvingen forsterket med belegningsstein for å hindre at renovasjonsbilen kjører i stykker plenen der.

For å myke opp uteområdet langs Skedsmogata 16,18,20 er det plassert ut 4 store selvvanningskasser der, som vil få beplantning til våren. Det er lagt på belegningsstein på «opptråkket sti» nederst ved Telemarkssvingen 22 mot T-banen. Arbeidet her ble utført av firma «Gartnerhagen». Styret har søkt og fått innvilget kroner 100 000 fra Obos grønt ansvar.

### NY BELYSNING FOR LOFT – OG KJELLERBODER

I det digitale årsmøte våren 2021 ble det vedtak på å installere ny belysning i kjeller- og loftsbodene med tilstøtende fellesarealer. Arbeidet er i full gang, og alle bodene får lys med integrert sensor. Flere lyspunkter i fellesarealene installeres etter behov. Utførende firma er «Elektro-Sivert Installasjon», og konsulent er OBOS Prosjekt.

### OPPDATERING OM MARKISER

På general forsamlingen i 2021 ble det vedtatt mulighet for at oppsett av markise på balkong kan sjekkes opp av den enkelte selv med byantikvaren. Styret har vært i kontakt med Plan og Bygningsetaten og Byantikvaren, hvor de er kom med forskjellige uttalelser om dette, men konklusjonen er det å sette opp markise er søknadspliktig og må gjøres av Byggeselskapet. Styret er i dialog med Plan og Bygg for å få kartlagt hva en slik søknadsprosess innebærer.

### OPPGRADERING AV STRØMTILFØRSEL TIL VÅRE LEILIGHETER

Kartleggingsjobben ble påbegynt i april 2021. Alle boenheter er meldt inn til Elvia/Hafslund.

Deretter beregnes det hvor stor mengde strøm det er mulig å få inn til hver enkelt oppgang/hovedtavle i kjeller gjennom en dialog med Elvia/Hafslund. Neste fase er å søke inn hver enkelt hovedtavle og hver enkelt leilighet. Det utføres beregninger over hvor mye kapasitet hver leilighet får ved denne oppgraderingen. Denne kartleggingen ble utført av Kampen Installasjon. Ut ifra de opplysninger og informasjon som har fremkommet i løpet

av denne prosessen så har styret søkt faglig bistand fra OBOS Prosjekt, og det har vært gjennomført felles møter med alle parter. Prosjektet har tatt en annen vending enn det som var utgangspunktet for arbeidet til Kampen Installasjon.

OBOS Prosjekt har derfor fått i oppdrag å utarbeide tilbudsunderlag samt innhente tilbud fra 2 -3 aktører (elektrikere/elektro firmaer), og disse tilbudene vil bli evaluert av en profesjonell byggeleder innenfor elektro.

### TILSTANDSRAPORT BAD OG VENTILIASJON

Det ble på general forsamlingen i 2021 bestemt at styret skulle bestille en tilstandsrapport for badene. Etter meldinger fra beboere om fukt og muggsopp rundt i baderommene bestilte styret også en kartlegging av ventilasjonen, da dårlig ventilasjon kan forkorte forventet levetid på badene. Obos Prosjekt ble valgt på bakgrunn av de utarbeidet en vedlikeholdsplan og kjenner byggmassen i Boligselskapet.

I følge rapporten er avtrekket i leilighetene i utgangspunktet bra, men det kommer ikke tilstrekkelig friskluft inn i leilighetene. Det foreslås utbedringstiltak som beboere kan gjøre i sin egen leilighet og som boligselskapet må iverksette samlet for bygningsmassen. Forsalget om montering av ekstra friskluft ventiler bør sees i sammenheng med eventuelt bytte av vinduer og balkongdører. Styret vil utarbeide et informasjonsskriv om Byggeselskapets ventilasjonsløsning som vil bli distribuert ut til beboerne, og sikre at nye beboere mottar dette.

Badene ble total renoverert i 05/06 og rapporten konkluderer med at det ikke er grunn annet enn estetisk å renovere badene pr i dag. Membran har en forventet levetid på 30 år.

### KONTROLL AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT

Alle beboere har eget og felles ansvar for å opprettholde brannsikkerhet, men styret har et særskilt ansvar i denne forbindelse. Dette ansvaret tar vi på alvor. Styret har i samarbeid med Aktiv Brannvern gjennomgått kontroll av brannslukkere i alle fellesarealer, samt tilbudt femårskontroll av samtlige boenheters slukkere.

### REKRUTTERING AV STYREMEDLEMER OG VALGKOMITE

Årsmøtene i KB både i 2020 og 2021 ble avholdt digitalt, og tidligere årsmøter sin praksis med å rekruttere ny valgkomite under selve Årsmøtet lot seg derfor ikke gjøre. Samtidig ønsket ingen av den gamle valgkomiteen å fortsette, og de greide heller ikke å finne nye medlemmer til å ta over som valgkomite. I samråd med forretningsfører OBOS ble Styret da enige om å selv finne nye medlemmer til å sitte i Styret.

Styret satte inn kunngjøringer i VIBBO om styrevalg, i 2 omganger. I tillegg ble et betydelig antall beboere som har vist engasjement på VIBBO og lignende listet opp, og disse ble kontaktet. Styreleder og ett styremedlem tok spesielt ansvar for å kontakte og intervjuer alle kandidater til styreplass.



Vi fikk inn 6 gode kandidater, hvorav 5 var inne for intervju av styreleder og ett styremedlem. En kandidat trakk seg før intervju, og en annen trakk seg etter intervjuet, men vi satt igjen med det «valgkomiteen» oppfattet som gode kandidater.

Et par meldte seg etter at tidsfristen var gått ut, men siden vi allerede hadde egnede kandidater som hadde meldt seg innen tidsfristen gikk vi videre med disse.

Det understrekes at alle de 4 nye kandidatene til Styret meldte seg selv som interesserte, ingen av dem har tilknytting til eller kjente av de i Styret som jobbet frem innstillingen, og så langt det vites heller ikke til andre i dagens Styre. Dette kan sikkert bekreftes av de nye styremedlemmene.

Det er uheldig at et sittende Styre må stå for rekruttering av et nytt styre, men når situasjonen var som den var ble det gjort på mest mulig objektivt og korrekt vis, og en egen logg ble laget for de som ble kontaktet av Styret og ikke hadde meldt seg selv, for å kunne dokumentere fremgangsmåte. Ingen av disse endte imidlertid opp med å stille som kandidater.

For fremtiden bør vi søke å ha en uavhengig valgkomite, men alle beboere har et ansvar for å få dette til å fungere.

Det nye Styret blir en fin blanding av nytt og gammelt, med 3 som fortsetter (2 er ikke på valg), og 4 nye som kommer inn. Det nye styret har også en fin balanse mellom eldre og yngre, og mellom menn og kvinner, og med spredning på bostedsadresse i KB, og bør sånn sett være representativ

## STYREVAKT

Styrekontoret er åpent mandag kl. 18.00 – 19.00.

Felleskostnadene økte med 5% pr. 1. januar 2022.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 16 500 033.

Andre inntekter kr 138 725 er nærmere beskrevet i note 3.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 087 653.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 969 800 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 15 334 622.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 080 000 til vedlikehold. I denne summen inngår følgende arbeid:

- Automatiske lys i kjeller og loftsbod
- Sykkelhus i kvartal C og D
- Øke antall Ampere på hovedsikring
- Rehabilitering av enkelte balkongdører med tilstøtende vinduer gitt kritisk tilstand
- Forskjønning av uteområder

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 805 406. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kampens Byggeselskap.

### Lån

AS Kampens Byggeselskap har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# NARVESEN REVISJON

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampens Byggeselskap AS.

**Narvesen Revisjon AS**

Storgata 4, 2212 Kongsvinger

Org.nr.: 912 663 930 MVA

[www.narvesenrevisjon.no](http://www.narvesenrevisjon.no)

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Kampens Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**KAMPENS BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 921 104 219, KUNDENR. 1266**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 361 308	15 876 096	16 382 000	17 289 000
Andre inntekter	3	138 725	39 866	40 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 500 033</b>	<b>15 915 962</b>	<b>16 422 000</b>	<b>17 329 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 912	-31 310	-43 424	-44 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-325 000
Revisjonshonorar	6	-21 250	-21 250	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-519 040	-506 380	-508 000	-540 000
Konsulenthonorar	7	-136 015	-72 418	-50 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-2 146 024	-884 591	-5 990 000	-12 080 000
Forsikringer		-722 121	-673 384	-714 000	-753 000
Kommunale avgifter	9	-2 950 695	-2 900 323	-2 926 000	-3 022 200
Energi/fyring		-285 618	-166 094	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 034 004	-1 034 004	-1 075 000	-1 075 000
Andre driftskostnader	10	-1 927 974	-1 728 420	-1 772 000	-1 924 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 087 653</b>	<b>-8 328 173</b>	<b>-13 643 424</b>	<b>-20 168 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 412 379</b>	<b>7 587 790</b>	<b>2 778 576</b>	<b>-2 839 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 511	47 162	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 467 090	-1 547 046	-1 538 000	-1 158 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 442 579</b>	<b>-1 499 883</b>	<b>-1 498 000</b>	<b>-1 118 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 969 800</b>	<b>6 087 906</b>	<b>1 280 576</b>	<b>-3 957 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 969 800	6 087 906		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	64 005 411	64 005 411
Andre varige driftsmidler	14	872 342	872 342
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 877 753</b>	<b>64 877 753</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		28 010	14 068
Andre kortsiktige fordringer		0	29 851
Driftskonto OBOS-banken		6 147 342	3 357 154
Sparekonto OBOS-banken		10 593 965	10 520 040
Sparekonto OBOS-banken II		34 829	0
Innestående i andre banker, Nordea		213 580	870 415
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>17 017 726</b>	<b>14 791 528</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 895 479</b>	<b>79 669 281</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		46 883 601	41 913 801
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>47 361 141</b>	<b>42 391 341</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 864 024	30 822 363
Annen langsiktig gjeld	17	4 987 210	4 987 210
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 851 234</b>	<b>35 809 573</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		173 334	171 143
Leverandørgjeld		412 558	279 697
Påløpte renter		308 913	255 044
Påløpte avdrag		788 300	745 832
Annen kortsiktig gjeld		0	16 651
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 683 104</b>	<b>1 468 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 895 479</b>	<b>79 669 281</b>
Pantstillelse	18	87 500 000	87 500 000

Garantiansvar	0	0
---------------	---	---

Oslo, 20.04.2022  
Styret i Kampens Byggeselskap AS

Sissel Wathne	Andreas Nygård Bergh	Beate Braanen
---------------	----------------------	---------------

Helge Prøsch	Lars Roar Skovli
--------------	------------------

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 089 552
Parkering	216 000
Bod	69 000
El-bil plass	14 400
Eiendomsskatt	4 156
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 393 108</b>



**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-27 000
Parkering	-4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 361 308</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	10 300
Bøgata 25	77 481
Leieinntekt	138
Nettinnbetalinger	1
Nøkler	3 600
Vaskeri	47 205
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>138 725</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 710
Refusjon sykepenger fra 2019	8 798
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 912</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 310 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 250
OBOS Prosjekt AS	-40 768
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 997
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-136 015</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-431 260
Drift/vedlikehold VVS	-28 891
Drift/vedlikehold elektro	-923 971
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-682 872
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 031

Egenandel forsikring	6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 146 024</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 160
Vann- og avløpsavgift	-1 501 030
Feieavgift	-92 768
Renovasjonsavgift	-1 352 737
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 950 695</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 025
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 976
Verktøy og redskaper	-1 025
Driftsmateriell	-3 194
Vaktmestertjenester	-1 250 942
Renhold ved firmaer	-583 637
Andre fremmede tjenester	-2 701
Kontor- og datarekvisita	-5 143
Kopieringsmaterieill	-1 793
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kontorkostnader	-100
Telefon, annet	-7 896
Porto	-18 739
Forsikringer/avgifter biler	-3 185
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-9 793
Velferdskostnader	-16 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 927 974</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 901
Renter Nordea	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 603
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 511</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea 2	-161 638
Renter og gebyr på lån i Nordea 1	-1 305 452
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 467 090</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Anskaffelsekost	21 457 067
Tilgang 2005, rehabilitering	29 970 213
tilgang 2006, rehabilitering	19 794 137
Anskaffelsekost i alt	71 221 417
Avskrevet tidligere år	-7 216 006
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>64 005 411</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	93 706	
Avskrevet tidligere	-93 705	
Avskrevet i år	0	1
Traktor		
Kostpris	354 442	
Avskrevet tidligere	-354 441	
Avskrevet i år	0	1
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	872 340	
		872 340
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>872 342</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 477 540 fordelt på 7959 aksjer à kr 60.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 23.01.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-50 000 000
Nedbetalt tidligere	28 567 023
Nedbetalt i år	2 634 460
	-18 798 517
Nordea 2	

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 110 614	
Nedbetalt i år	323 879	
		-9 065 507
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-27 864 024</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum		-3 200
Andre innskudd		-4 984 010
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-4 987 210</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		27 864 024
Påløpte avdrag		788 300
<b>TOTALT</b>		<b>28 652 324</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger		64 005 411
<b>TOTALT</b>		<b>64 005 411</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A. Forslag til tiltak for at unge beboere skal bli boende lengre i Kampens Byggeselskap

Det er en kjent sak at Kampens Byggeselskap har en høy utskiftning av unge beboere. Stort sett må denne gruppen flytte ut når to har blitt til tre, og to rom, som nesten alle leilighetene består av, ikke lenger strekker til. Det burde være i selskapets interesse å legge til rette for at unge beboere skal kunne stifte familie og bli værende i Byggeselskapet.

Et slikt tiltak vil ha med seg mange positive ringvirkninger. Det vil bla. generere større inntekter gjennom økte fellesutgifter for leiligheter med større areal, samt salg av areal i kjeller og på loft. Tiltaket vil også gjøre at flere unge mennesker blir boende lenger, slik at utskiftningen i nærmiljøet vil gå saktere og naboskapet vil bli tryggere på hverandre.

Steder som Ullevål Hageby, Torshov og Lindern har truffet veldig godt på utvikling av både loft- og kjellerareal. Lindern begynte så sent som i 2011 å tillate slik utvikling, og har nå en mye høyere andel barnefamilier boende i området enn før. Populæriteten i disse områdene har også økt betraktelig i tiden etter at utvidelse ble tillatt.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen i Kampens Byggeselskap 2022 fatter vedtak om å gi styret mandag til å utrede, med juridisk bistand, muligheten for sammenslåing av lofts- og kjellerareal med under/overliggende enhet med løsning for boder. Samt at denne utredningen, ved positivt resultat, leder til eventuell tillatelse til å utvide leiligheter med mulighet for det.

Saken er fremmet av

Fridtjof Wesseltoft

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om å bygge ut lofts -og kjellerarealer.

Disse arealene er felleseie og representerer et gode for alle våre beboere. Det skal veldig sterke grunner til for å frata de fleste beboerne rettigheter til disse arealene og overlate deler av dem til noen få. Styret mener at slike grunner ikke fins i dagens situasjon.

Kampens Byggeselskap har god økonomi og er ikke økonomisk avhengig av å selge ut lofts- og kjellerarealer. Tvertimot er det fornuftig økonomisk styring for selskapet å beholde disse.

Loftene representerer en stor realverdi og dermed en framtidig økonomisk trygghet for alle i Kampens Byggeselskap. Pr idag er det ingen økonomisk interesse for fellesskapet i å selge realverdier i et brennhett boligmarked som i Oslo. Tvertimot, med lave renter som nå, er det ugunstig å selge unna realverdier og sette penger på konto.

Dersom byggeselskapet skulle få dårlig råd en gang i fremtiden, kan man vurdere en utbygging av loftene i regi av en utbygger.

Det bygges svært mange nye leiligheter i vår umiddelbare nærhet - for barnefamilier og andre.

Bygningene våre står på Byantikvarens gule lister, og en utbygging vil også kreve en søknad om fasadeendring. Men ønsker vi en slik fasadeendring?

En utbygging av kjellerareal er vi usikker på om det lar deg gjøre rent bygningsteknisk.

Noen av kjellerlokalene har dårlig drenering, kjellerne er gravd ned slik at en kan ikke sette inn flere vinduer, og med hensyn til utlufting og ventilasjon så er lokalene sannsynligvis uegnet som boenheter.

Men også her bør det kreves veldig sterke grunner for å frata de fleste beboere bruksrett.

## **B. Skifte ut balkongdører**

Ønske om å skifte ut balkongdører. Hvordan går det med den planlagte inspeksjonen?

Ser ut til at mange ønsker å skifte ut gamle balkongdører og vinduer på grunn av mye trekk og høye strømpriser samt støy fra veien (spesielt Bøgata/Sonsgate). Mange har balkongdører som er ødelagte og/eller veldig slitte.

Forslag til vedtak

Bytte ut balkongdører (og vinduer som er satt inn samme år som balkongdørene).

Saken er fremmet av

Bettina Uthberg Torgersen

## **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at man starter prosessen med fullstendig utskiftning av balkongdør med tilstøtende vindu. Komplette tilbud vil bli presentert ved en ekstraordinær general forsamling.

## **C. Konkretisere vasketider i egen leilighet**

Jeg vekkes med ujevne mellomrom av nabo(er) som programmerer vaskemaskina si til å bli ferdig til de står opp, med den konsekvens at jeg vekkes av sentrifugering i 04- 05-tiden på morgenen.

Husordensreglene sier ikke eksplisitt når man kan begynne å vaske, kun at det skal opphøre før klokka 22.

Mitt forslag er at husordensreglene konkretiseres med hvilket tidsrom det er lov å bruke vaskemaskin i egen leilighet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres for å presisere at det kun er lov å bruke vaskemaskin i egen leilighet i tidsrommet 08 - 22.

Saken er fremmet av

Håkon Åsgard Eidem

### **Styrets innstilling**

Forslaget støttes, men ber om at endring gjelder at tilatt bruk av vaskemaskin gjelder i tidsrommet 07.00 - 22.00.

### **D. Utleie av parkeringsplasser til bildelingstjeneste**

Hyre og Bilkollektivet har disponert til sammen fem parkeringsplasser siden 1.1.2020. I løpet av denne perioden har det etablert seg flere bildelingstjenester i nærområdet slik at beboerne har fått flere alternativer å velge mellom. Det har i tillegg vært to tilfeller der biler fra Hyre har kjørt på rekkverk/murvegg påført betydelige skader nederst i Telemarksvingen. Det har også vært noe hyppigere meldinger om feil parkeringer. I tillegg forslo Bymiljøetaten i mai 2021 at det skulle bli etablert tre nye beboerparkeringer hvis Byggeselskapet plomberte igjen porten i Bøgata 27 i forbindelse med etableringen av ny bussholdeplass, senere ble det fjernet tre plasser i Sons gate. Gitt denne utviklingen foreslår styret følgende: At dagens avtale med Hyre blir avsluttet i sin helhet og parkeringsplassene som blir frigjort blir tildelt beboere på ventelisten.

Saken er fremmet av styret i Kampens Byggeselskap

### **Forslag til vedtak**

---

Forslag

"Dagens avtale med Hyre blir avsluttet i sin helhet og parkeringsplassene som blir frigjort blir tildelt beboere på ventelisten"

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Sissel Wathne      Normannsgata 59

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Julia Aanensen      Sonsgate 15

Mikkel Narmo      Sonsgate 27

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Helge Prøsch      Trysilgata 5

Beate Brannen      Sonsgate 19  
(Andreas Nygård Bergh flytter og går derfor ut av styret)

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Eva Anja Michel      Sonsgata 13

2. Per Løberg Eriksen      Telemarksvingen 16

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

**Det har ikke lyktes å finne medlemmer til valgkomite**



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625647. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Kampens Byggeselskap er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Oppussing

Oppussing av leiligheten skal meldes inn til styret i forkant av oppussingen. En kortfattet søknad som beskriver tiltaket samt en faglig dokumentasjon der det er påkrevet.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Automatisk lys i kjeller og loftsboeder. Bygging av to nye sykkelhus.	
2021	Ombygging av søppelskur til innendørssykkelparkering i A-kvartalet	
2019	Ombygging av søppelskur til innendørssykkelparkering i B-kvartalet	
2018	Utskifting til LED-belysning i oppganger og fellesareal i kjellere.	
2017/2018	Oppussing av oppganger	
2015	Oppgradering og utvidelse parkering	
2014	Oppussing/modernisering et fellesvaskeri	
2014	Oppgradering og utvidelse parkering.	Det er lagt tilrette for 10 nye parkeringsplasser.
2012	Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig	
2012	Nye vinduer kjøkken og soverom.	
2009	Nytt callinganlegg.	
2006	Oppussing av alle bad.	
2005	Oppgradert elektrisk anlegg.	Nye sikringsskap med automatsikringer.
2005	Nye soilerør kjøkken og bad.	
2000	Opparbeide utearealet.	Bepantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.
1997	Utvendige malerarbeider.	Balkonger, terrassedør og stuevinduer malt.

1266 AS Kampens Byggeselskap

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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