



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 104 219
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAMPENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 431 624	17 437 238
Sum inntekter		18 431 624	17 437 238
Kostnader			
Lønnskostnad		427 875	398 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 324	
Annen driftskostnad		10 667 655	12 620 015
Sum kostnader		11 115 854	13 018 125
Driftsresultat		7 315 770	4 419 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		359 193	113 447
Sum finansinntekter		359 193	113 447
Annen finanskostnad		1 367 694	1 271 161
Sum finanskostnader		1 367 694	1 271 161
Netto finans		-1 008 501	-1 157 715
Resultat før skattekostnad		6 307 269	3 261 398
Årsresultat		6 307 269	3 261 398
Totalresultat		6 307 269	3 261 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 307 269	3 261 398
Sum overføringer og disponeringer		6 307 269	3 261 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 005 411	64 005 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		953 637	872 342
Sum varige driftsmidler		64 959 048	64 877 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 959 048	64 877 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 080	66 577
Sum fordringer		73 080	66 577
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 494 487	19 323 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 494 487	19 323 493
Sum omløpsmidler		12 567 567	19 390 070
SUM EIENDELER		77 526 615	84 267 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		477 540	477 540
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		477 540	477 540
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 452 268	50 144 999
Sum opptjent egenkapital		56 452 268	50 144 999
Sum egenkapital		56 929 808	50 622 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 154 854	27 087 650
Øvrig langsiktig gjeld		4 986 010	4 986 410
Sum annen langsiktig gjeld		19 140 864	32 074 060
Sum langsiktig gjeld		19 140 864	32 074 060
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		877 401	930 909
Leverandørgjeld		385 518	376 999
Annen kortsiktig gjeld		193 024	263 316
Sum kortsiktig gjeld		1 455 943	1 571 224
Sum gjeld		20 596 807	33 645 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 526 615	84 267 823



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424554

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 104 219
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAMPENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 921 104 219
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 431 624	17 437 238
Sum inntekter		18 431 624	17 437 238
Kostnader			
Lønnskostnad		427 875	398 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 324	
Annen driftskostnad		10 667 655	12 620 015
Sum kostnader		11 115 854	13 018 125
Driftsresultat		7 315 770	4 419 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		359 193	113 447
Sum finansinntekter		359 193	113 447
Annen finanskostnad		1 367 694	1 271 161
Sum finanskostnader		1 367 694	1 271 161
Netto finans		-1 008 501	-1 157 715
Resultat før skattekostnad		6 307 269	3 261 398
Årsresultat		6 307 269	3 261 398
Totalresultat		6 307 269	3 261 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 307 269	3 261 398
Sum overføringer og disponeringer		6 307 269	3 261 398



Organisasjonsnr: 921 104 219
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 005 411	64 005 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		953 637	872 342
Sum varige driftsmidler		64 959 048	64 877 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 959 048	64 877 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 080	66 577
Sum fordringer		73 080	66 577
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 494 487	19 323 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 494 487	19 323 493
Sum omløpsmidler		12 567 567	19 390 070
SUM EIENDELER		77 526 615	84 267 823
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		477 540	477 540
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	56 452 268	50 144 999
Sum opptjent egenkapital	56 452 268	50 144 999
Sum egenkapital	56 929 808	50 622 539
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 154 854	27 087 650
Øvrig langsiktig gjeld	4 986 010	4 986 410
Sum annen langsiktig gjeld	19 140 864	32 074 060
Sum langsiktig gjeld	19 140 864	32 074 060
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	877 401	930 909
Leverandørgjeld	385 518	376 999
Annen kortsiktig gjeld	193 024	263 316
Sum kortsiktig gjeld	1 455 943	1 571 224
Sum gjeld	20 596 807	33 645 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 526 615	84 267 823



Organisasjonsnr: 921 104 219
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1266

AS Kampens Byggeselskap



Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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 generalforsamlingen:

24. april 2024 kl. 18:00, i Storsalen i Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Trykte hefter med innkalling

Trykte hefter med innkalling legges i postkassen før møtet.

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. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Markiser
9. Oppgradering av betalingssystemet i vaskerier med pollettautomater, og stenging av fellesvaskeriet i Sonsgate 11
10. Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet
11. Forslag om å forsterke låsene til kjellerbodene for å hindre innbrudd.
12. Forbedre strøm til leiligheter
13. Generelt forslag
14. Forbedre ventilasjon
15. Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak
16. Valg av valgkomité
17. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kampens Byggeselskap



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder velges

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

Anne Riseth fra Obos foreslås som protokollfører. Runa Nilsen foreslås som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre en forutsigbar gjennomføring av generalforsamlingen fremlegger styret forslag til forretningsorden for møtet.

Gjennomføring av generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen ledes av den valgte møtelederen, og gjennomføres i samsvar med vedtektene for Kampens Byggeselskap AS, og vedtatt forretningsorden.
2. De som ønsker ordet til debatt eller forretningsorden, melder seg på talerlisten skriftlig eller vedhåndsopprekning.
3. Taletiden er tre minutter for første innlegg, to minutter for andre innlegg og ett minutt for tredje innlegg.
4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:
 - sette strek for innlegg
 - sette strek for nye forslag
 - øke antall innlegg
 - endre taletiden
5. Forslag /endringsforslag kan bare fremmes til saker som står på sakslisten, og leveres skriftlig.
6. Når sakslisten er godkjent kan ikke forslag trekkes uten at generalforsamlingen vedtar det.
7. Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse, og det skal opplyses hvilken sak/forslag det stemmes over. Det er styrets innstilling som legges til grunn for avstemning.
8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.
9. Ved behov opprettes tellekorps.
10. Det føres protokoll fra møtet.



Forslag til vedtak

Forretningsordnen godkjennes

Sak 6

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. 1266 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000

Sak 8

Markiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak på generalforsamlingen 2023 har styret undersøkt mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Fordi en byggesøknad vil medføre gebyrer, har styret besluttet å avvente en slik søknad til generalforsamlingen 2024 har fattet vedtak og eventuelt sluttet seg til styrets innstilling i saken.

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:



Løsning

Styret har innhentet tilbud fra fem leverandører og valgt en løsning med kjemisk innfesting, vindsensor, motor, takkasse og justerbar vinkel. Innfestingsmetoden er den beste for feste i tegl og dessuten gunstig med tanke på mulige vibrasjoner som kan oppstå i markisen på grunn av vind. Vindsensor med tilhørende motor er valgt av hensyn til sikkerhet slik at markisen ikke blir stående ute ved kraftig vind. Takkasse er valgt for å beskytte og forlenge levetiden av markisen. Justerbar vinkel gjør det mulig å skjerme mot høy så vel som lav sol.

Markisen leveres med duk i en varm-beige farge og med profiler i lys grå aluminium. Duktargen er valgt av hensyn til lyskvalitet i leilighetene, tilpasning til de øvrige materialfargene på fasaden og for å begrense synlighet av støv og andre eventuelle flekker. Illustrasjonsbilder vil bli lagt frem for generalforsamlingen.

Det er opp til eierne av den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde. Fremtidig vedlikehold er eiers ansvar.

Prosess

Montering av markiser vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret har derfor inngått avtale med en ansvarlig søker som skal stå for byggesøknaden. Det har også blitt avklart at Byantikvaren ikke vil motsette seg tiltaket og at markisene kan settes opp enkeltvis. Dersom generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling, vil styret i etterkant be om bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad dersom et rimelig antall boenheter viser sin interesse. En byggetillatelse vil være gyldig i tre år og boenheter som eventuelt ønsker å montere markise senere kan organisere dette selv, forutsatt at det søkes om styrets godkjenning til tiltaket og at det benyttes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.

Finansiering

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet med cirka kr. 25 000 inkl. mva. Endelig pris vil fastsettes når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør. I tillegg vil det påløpe et beløp på kr. 3 000 som skal dekke utgifter som byggeselskapet har hatt knyttet til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg og må organiseres og bekostes av den enkelte. Det vil ikke være mulig å forutsi dette beløpet fordi de ulike leilighetene har elektriske anlegg med ulik fremføring mot yttervegg og balkong.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere for at det vil være mulig å fremforhandle samme pris for de som eventuelt ønsker å montere markise senere. I tillegg vil det heller ikke være mulig å fremforhandle rabatt for de som bestiller markiser enkeltvis.

Styrets innstilling

Styret har lagt frem et forslag til løsning, som muliggjør montering av markiser for de som ønsker det, og hvor vedlikehold og byggeselskapets kostnader på sikt dekkes av de som ønsker å montere markise.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell godkjennes.

Sak 9

Oppgradering av betalingssystemet i vaskerier med pollettautomater, og stenging av fellesvaskeriet i Sonsgate 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kampens Byggeselskap AS har i dag 8 fellesvaskerier. Av disse har 4 fortsatt pollettautomater. Pollettene betales med kort, som er samme betalingsløsning som brukes på kortautomatene. Poletter må kjøpes til bestemte tider hos vaktmester, eller på styrekontoret. Det er noen få som benytter muligheten til å bestille for levering i postkassen. Uansett må polletter kjøpes med kort, og ordningen er lite hensiktsmessig og tidkrevende også for brukerne. Styret ønsker derfor å oppgradere pollettautomatene til kortbetaling slik som de andre har.

Det er god kapasitet på vaskeriene, og styret har derfor hatt en gjennomgang av bruken av vaskeriene og ser at vaskeriet i Sonsgate 11 er svært lite brukt. Da det er kostnader forbundet med drift og vedlikehold av vaskeriene foreslås det å stenge dette vaskeriet. Brukerne kan da benytte et av de andre vaskeriene.

Styrets innstilling

Styret foreslår at gjenværende pollettautomater erstattes med kortautomater, og at vaskeriet i Sonsgate 11 nedlegges.

Forslag til vedtak

Forslag 1: Fellesvaskeriet i Sonsgt. 11 nedlegges. Forslag 2: Gjenværende polettautomater erstattes med kortautomater. Begge forslagene skal stemmes over.

Sak 10

Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To av byggeselskapet parkeringsplasser har ladestolper og er forbeholdt el-biler. Disse ladestolpene måler ikke forbruket, og i takt med økende el-priser er dette en sterkt subsidiert ordning. Eiere av el-biler har hatt muligheten til å delta i trekningen av både ladeplasser og ordinære plasser, og har således hatt ytterligere en fordel med hensyn til mulighet for å få tildelt parkeringsplass.

Da det ble tatt vedtak om slike plasser var det begrensede lademuligheter i nærområdet, men dette har endret seg og behovet for egne ladeplasser har ikke samme berettigelse lenger. I takt med nedbygging av parkeringsplasser, er det den generelle tilgangen på parkeringsplasser som er utfordringen. I tillegg kommer at kostnader til utskifting av dagens ladestolper til en ordning med registrering av forbruk, er uforholdsmessig kostnadskreven både med tanke på etablering og vedlikehold. I et miljøperspektiv kommer dette få til gode, og de offentlige ladestasjonene med korttidsparkering er å foretrekke. Det foreslås derfor å avvikle ladestolpene. De som har fått tildelt disse plassene opprettholder plassen til samme kostnad som for øvrige plasser.

Styrets innstilling

Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.



Forslag til vedtak

Særskilte parkeringsplasser med lademulighet avvikles.

Sak 11

Forslag om å forsterke låsene til kjellerbodene for å hindre innbrudd.

Forslag fremmet av:

Dag Heien, Sons gate 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å forhindre flere innbrudd foreslår det at låsene til kjellerbodene blir forsterket slik at det ikke blir så lett å bryte seg inn.

Begrunnelse:

Det har vært flere innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Jeg har selv hatt innbrudd for noen år siden. Min nabo hadde innbrudd denne uka. Med enkle redskap er det lett å bryte seg inn i bodene. Hengselet (metalldelen) blir ofte bare dratt rett ut av treverket bak med en skrutrekker eller et brekkjern. Det hjelper ikke med en solid hengelås, når treverket bak er av så dårlig kvalitet. Treverket er gammelt og bør forsterkes. I stedet for at hver beboer gjør denne jobben selv, foreslår jeg at det blir gjort samlet for hele boligselskapet. Dette gjelder i første omgang for kjellerbodene som er mest utsatt for innbrudd.

Styrets innstilling

Styret har, slik det er redegjort for i årsrapporten iverksatt og planlagt tiltak for å forebygge innbrudd. Det viktigste forebyggende tiltaket er imidlertid at eiere og beboere sørger for at dørene til oppganger, kjellere og loft holdes lukket og låst, og at problemer med lukke- og låsemekanismer meldes vaktmester omgående.

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske-ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner eller utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr, inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt låser og nøkler.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Forslaget avvises.



Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 12

Forbedre strøm til leiligheter

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere beboere som rapporterer med utfordringer på å varme opp leilighetene sine, men da forrige styre ga innstillingen til forrige forslag, mente de at det ikke var behov for dette. Redegjørelsen for dette var mangelfull.

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

1. At beboere som har et ekstraordinært behov (trøbbel med å varme opp) får oppgradert sitt inntak, enten på bekostning av borettslaget, eller at de i det minste kan bekoste dette selv.
2. At forslaget fra GF der dette var oppe blir vedtatt, og at det fortsatt er slik at beboere selv kan velge hvorvidt de vil benytte seg av det eller ei

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Da forslaget om oppgradering av el-anlegget ble behandlet på digital ekstraordinær generalforsamling var det gjort et grundig forarbeid, og styret ga en tydelig begrunnelse for å ikke igangsette en oppgradering av el-anlegget.

"Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med økt kapasitet på elanlegget ikke igangsettes. Bakgrunnen for dette er at investeringen er forholdsvis stor i sett mot den direkte verdien den gir til beboerne. Byggeselskapet vil måtte investere nær 7 millioner kroner i et tiltak som kun kommer beboere som ønsker å oppgradere elanlegget i egen leilighet til gode (ref. stipulert merkostnad per enhet og kostnad som faller utenfor felleskostnader i selskapet).

Styret anser det slik at kapasiteten i leilighetene kan bedres ved å oppgradere anlegget i den enkelte boenhet, ved å sette inn flere kurser og fordele forbruket på disse (stor forskjell på opprinnelig 4 kurser og oppgradering til f.eks. 7)."

Det er ikke nye opplysninger som tilsier at begrunnelsen, eller gyldigheten av vedtaket om å ikke gjennomføre oppgraderingen skal settes til side til fordel for forslagsstillerens forslag.

Forslagstiller har også anlagt sak mot Kampens Byggeselskap AS og påberopt seg aksjelovens mindretallsvern i § 5-21, for å oppgradere inntaket på bekostning av fellesskapet tilgang til denne ressursen. Slik også dette forslaget går ut på. Dette er en sak av prinsipiell karakter, og styret er uenig i forståelsen av mindretallsvernet. Mindretallsvernet er også omfattet av våre vedtekter, og samsvar med tilsvarende bestemmelser i andre lover inkl. aksjeloven.



9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

I tillegg kommer at felleskostnadene er redusert for boenheter i 1 etg, for å kompensere for antatte merkostnader til oppvarming.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 13

Generelt forslag

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bes om at styret tar til etterretning mindretallsvernet i aksjeloven § 5-21. Beslutningene er egnet til å gi aksjeeiere som ikke er berørt av de negative virkningene av kald kjeller, dårlig ventilasjon, eller for dårlig kapasitet på strømmen, en urimelig fordel på bekostning av aksjonærer med bruksrett til leilighetene rett over kjelleren, som ikke klarer å få opp levelige temperatur i leilighetene sine.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, og viser til at forslaget berører forståelsen av vedtektenes bestemmelser 9. Inhabilitet og mindretallsvern, som det er redegjort for i behandlingen av foregående sak.

I tillegg er forslaget rettet mot styret med krav om at styret i praksis skal ta til forslagstillers forståelse av mindretallsvernet til etterretning til forslagstillers gunst.

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises



Sak 14

Forbedre ventilasjon

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er passiv ventilasjon i boenhetene, noe som fører både til fuktdannelse og til dårlig avtrekk fra bad. I tillegg til dette er det for noen beboere utfordringer med lukt som siver inn fra andre beboere.

Styrets innstilling

Det er ikke den naturlige ventilasjonen som fører til fuktdannelse og dårlig avtrekk fra bad, men at luftsirkulasjonen i leilighetene hindres av at ventilasjonslukene stenges. For at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten skal være riktig, må alle sørge for at ventiler/luker holdes åpne slik at luften kan trekke ut, og sørge for at det kommer nok luft inn i leilighetene ved å holde lufteluker og spalteventilene i vinduene åpne. For å unngå matos og annen lukt kan det være aktuelt å sette et vindu på gløtt slik det er beskrevet i tema Ventilasjon på Vibbo.

Forslaget fremstår som en tilstandsbeskrivelse og ikke et konkret forslag, og avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 15

Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt rapportert om at det har blitt forelagt styret en rekke enøk tiltak, som å isolere kjeller, isolere loft, og muligens andre tiltak. Vi ber om at styret presenterer disse tiltakene og de eventuelle kostnadene dette vil medføre slik at beboerne selv kan stemme på hvorvidt dette er noe man ønsker.

Styrets innstilling

Det foreligger omtale av ulike rapporter i tidligere årsmeldinger. Til generalforsamlingen i 2019 vises det blant annet til en omfattende tilstandsvurdering/vedlikeholdsplan fra Obos prosjekt og totalplan for uteområdene, som følges opp slik det også fremkommer i årsmeldingen for 2023/24 der det fremkommer hvilke prioriteringer som er lagt for budsjettet for 2024. Det tilligger styrets oppgaver å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift,



treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver samt forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.

Bygningsmassen nærmer seg 100 år, og vil ikke kunne oppgraderes til dagens bygningskrav. Vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen må ta hensyn de forutsetninger som følger av bygningsmassens egenskaper.

Når det gjelder isolering av eldre hus foreligger det veiledning fra riksantikvaren, som blant fremhever at det er viktig å ikke isolere for mye i gamle hus, da det kan føre til fuktig inneluft, som igjen skaper problemer med fukt- og råteskader.

Slik det fremkommer av årsmeldingen er det gjennomført befarings av samtlige kjellere, og det vil iverksettes tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjellerne.

Kampens Byggselskap AS fikk i 2018/19 kartleggingsstøtte fra Enova for energisparende tiltak, alternativ energiformer, modernisering av belysning i fellesarealer som oppganger, loft og kjellere, oppgradering av strømkurser og etterisolering. Denne er fulgt opp i det omfang det har vært gjennomførbart.

Større prosjekter som krever låneopptak og av den grunn økte fellesutgifter vil forelegges generalforsamlingen.

Styret mener forslaget intensjon er ivaretatt i henhold til styrets oppgaver slik det blant annet fremkommer av årsmeldingene, og at generalforsamlingen er forelagt saker om større prosjekter, og har tatt stilling til dette.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 16

Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for 1 år, og Solfrid B Neraasen og Turid Sylte har sagt ja til gjenvalg. Runa Carlsen er foreslått som nytt medlem av valgkomiteen, og har takket ja.

Innstilling

Som valgkomite for 1 år foreslås Turid Sylte, Solfrid B Neraasen og Runa Carlsen.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Runa Carlsen
- Solfrid B Neraasen
- Turid Sylte

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre



Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 24. april 2024:

1. Styreleder, velges for ett år: **Randi Røvik** (gjenvalg)

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for to år: **Fridtjof Wesseltoft** (gjenvalg)
- Velges for to år: **Amanda Myhre Winje** (ny)
- Ikke på valg: **Ane Birkeland**
- Ikke på valg: **Steinar Børmer**

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Grete Lyche** (gjenvalg)
- 2. vara: **Tonje Sørdal** (ny)

Om kandidatene

Nye kandidater:

Amanda Myhre Winje, 25 år, jobber i arbeids- og inkluderingsdepartementet, arbeidsmarkedsavdelingen. Utdannet samfunnsøkonom. Har tidligere jobbet med antihvitvaskingsarbeid i revisjonsselskapet KPMG. Bor med samboer i Nittedalgata 17.

Tonje Hjelmerud Sørdal, 30 år, har erfaring som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber med kundeservice i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter. Bor i Skedsmogata med samboer og to bonusbarn.

Kandidater som foreslås gjenvalgte:

Randi Røvik, 65 år, Telemarksvingen 21, til daglig rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk.

Fridtjof Wesseltoft, 33 år, jobber innen lydteknikk for film og tv. Bor i Normannsgata 73 med samboer og et barn. Har hatt styreverv i andre organisasjoner.

Grete Lyche, 43 år, arkitekt og jobber med byutvikling for Oslo kommune. Tidligere erfaring med arkitektoppdrag for borettslag. Bor i Normannsgata 56.

Ikke på valg (valgt for to år til 2025):

Ane Birkeland, 30 år, har bodd i Telemarksvingen 21 siden juli 2021. Jobber på den britiske ambassaden i Oslo som markedsrådgiver. Ved siden av er hun spinninginstruktør på SATS Kampen. Har jobberfaring fra London og Paris innen «investment due diligence» og digital markedsføring. Har bachelor i Business Management fra London.

Steinar Børmer, 46 år, Telemarksvingen 22. Har erfaring fra styrearbeid i et boligsameie og som tillitsvalgt. Utdannet ved Norges musikkhøgskole og jobber som kontrabassist i Filharmonien.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle i styret, inkludert varamedlemmene, og har også fått noen innspill fra beboere. Styret ønsker å fortsette arbeidet med å få bedre på plass systemer og strukturer, og har gitt uttrykk for et behov for å beholde en kontinuitet i styret. Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en person med byggeteknisk kompetanse, noe vi ser er ønskelig å ha. Vi har ellers lagt vekt på å få et styre som kan fungere godt



sammen, og har særlig sett etter personer som har erfaring med økonomistyring og styrearbeid, og som har kapasitet og ønske om bidra med innsats i styrets arbeid.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen, Nikolas Weise og Turid Sylte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Røvik
Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amanda Myhre Winje
Ny
- Fridtjof Wesseltoft
Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Lyche
Gjenvalg
- Tonje SørDAL
Ny



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Røvik (på valg)	Telemarksvingen 21
Styremedlem	Steinar Børmer	Telemarksvingen 22
Styremedlem	Ane Andersdatter Birkeland	Telemarksvingen 21
Styremedlem	Mikkel Narmo (på valg)	Sons Gate 27
Styremedlem	Fridtjof Wesseltuft (på valg)	Normannsgata 73
Varamedlem	Runa Carlsen (på valg)	Normannsgata 75
Varamedlem	Grete Lyche (på valg)	Normannsgata 56

Valgkomiteen

Solfrid Bilstad Neraasen	Telemarksvingen 19
Turid Sylte	Telemarksvingen 21
Nikolas Weise	Telemarksvingen 20

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret på e-post kampen@styrerommet.no, via Vibbo.no eller på respektive telefonnummer.

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.

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

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.



Styrets arbeid

Ved generalforsamlingen 2023 var det kun et av det forrige styrets medlemmer som fortsatte. De øvrige var nyvalgte. Styrets arbeid ble i begynnelsen hindret av problemer med tilgang til Styrerrommet, og formell disposisjon knyttet til selskapets registrering i Brønnøysund. Det tok tid før dette var løst. Det har også vært utfordringer med oppfølging av budsjettarbeidet, styrets vedtak knyttet til innfrielse av lån og økning av felleskostnader. Dette er forhold som har vært krevende, men nå er tilbakelagt.

Vi har fått Caroline Tyrén som ny rådgiver i Obos.

Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS ivaretar vaktmesteroppgavene.

Vi har benyttet Sentrum Skadedyrkontroll i forbindelse med oppfølging av rotteplager i enkelte kjellere.

Det kommer et stort antall henvendelser til styret om ulike forhold, som spørsmål av praktisk karakter, naboklager, parkering i gårdsrom og oppfølging av tidkrevende henvendelser.

MØTEVIRKSOMHET

Det har vært avholdt 12 styremøter. I tillegg er det gjennomført digitalt møte med Enerhaugen arkitektkontor AS i forbindelse med markiseprosjektet, og befaring av alle kjellere med bistand fra Obos prosjekt. Det er også gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med bytte av verandadører og vinduer.

Det har vært arrangert tre nabolagspuber.

Styret har vært representert på møte med NRK om utbyggingen av NRK på Ensjø.

AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING

Det er registrert 57 aksjetransporter og 12 bruksoverlatinger i perioden 2023/2024.

STYREVAKT

Styrekontoret har vært åpent de fleste mandager mellom kl. 18.00 - 19.00 med unntak av ferieavvikling, høgtider, kuldeperiode og ved uforutsette hendelser.

PARKERING

I 2023 ble det foretatt trekning av parkeringsplasser for to år, og prisen på parkeringsplasser ble justert opp. Styret har på bakgrunn av evaluering utarbeidet nye rutiner for tildeling av parkeringsplasser som oppdateres på Vibbo.

Hyre har sagt opp to av tre plasser da etterspørselen ikke er tilstrekkelig til å opprettholde ordningen, og disse er fordelt til eiere etter venteliste.



VEDLIKEHOLD

Det har ikke vært gjennomført større prosjekter i 2023, men styret har blant annet foretatt en gjennomgang av planer for forvaltning og løpende vedlikehold av uteområdene, opparbeidelse av gårdsrom og belysning i kvartal C og oppfølging av befaring av kjellerarealene med hovedvekt på ventilasjon, utbedring av fall mot kjellervegg og fotografering av rør.

Det er utført mindre reparasjoner på tak, rensing av mose på tak og tette takrenner.

Ytterdører er ettersett, og vaktmester har justert dørautomatikken ved behov. Det er montert sikringsjern på dører der dette ikke var gjort tidligere.

Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl fjerning av snø og istapper på tak.

Tidligere vedtak om å ikke igangsette en total utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu, men foreta en fortløpende utskifting/vedlikehold av balkongdører i svært dårlig stand er gjennomført. En utskifting som viste seg å være mer omfattende enn først antatt.

UFORUTSETTE HENDELSER

Oslo Vann- og avløpsetat avdekket en stor lekkasje på hovedvannledningen i Skedsmogata, som er utbedret.

I vintermånedene ble flere kjellere utsatt for innbrudd og skadeverk. I den forbindelse er det i hovedsak ikke tegn til at kjellerdørene er brutt opp, men at tilgang er sikret ved at dørene ikke har vært lukket eller tilgang på nøkler.

Det er avdekket flere forsøk på fakturasvindler ved at det blant annet er opprettet konto i styreleders navn, som så har ført til fakturakrav på varer som er tatt ut av svindlere.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)

Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov. For 2024 innebærer det:

Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.

Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.

Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.

Innstallasjon av nytt låssystem iLOQ med utskifting av låser til fellesarealer.

Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.

Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.

Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer.



UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER

- 2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.
- 2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.
- 2022: Installasjon av LED belysning i kjeller - og loftsboeder.
- 2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.
- 2021;; Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i A-kvartalet.
- 2019 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.
- 2018: Utskiftning og oppgradering til LED-belysning i oppgangene og fellesareal i kjellere.
- 2017/2018 oppussing av oppganger.
- 2015; oppgradering og utvidelse av parkering, etablering av 2 ladestasjoner.
- 2014 Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.
- 2014 Oppgradering og utvidelse parkering. Det er lagt til rette 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 soilrør kjøkken og bad.
- 2000 Opparbeide utearealet. Beplantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.
- 1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Lån

Boligselskapet har innfridd et lån i perioden pålydende kr. 8 926 023.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11 111 624.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Bredbånd ligger fra 2024 som en egen linje på giro for felleskostnader, og eierne betaler kr. 210 pr. mnd. i henhold til faktisk kostnad for bredbånd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NARVESEN REVISJON

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampen Byggeselskap AS.

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kampen Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Vedlegg 1

Medlem av revisorforeningen
23 av 34

1266 - Årsrapport 2023.pdf



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

(elektronisk signert)

Henrik Narvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 341 804	17 253 916	18 390 000	19 466 000
Andre inntekter	3	89 820	183 322	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 431 624	17 437 238	18 470 000	19 546 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 875	-48 110	-45 000	-53 000
Styrehonorar	5	-375 000	-301 795	-350 000	-375 000
Avskrivninger	14	-20 324	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-37 266	-31 772	-25 000	-40 000
Andre honorarer		0	-48 205	0	0
Forretningsførerhonorar		-557 075	-535 650	-560 000	-585 000
Konsulenthonorar	7	-92 639	-360 322	-425 000	-600 000
Drift og vedlikehold	8	-2 081 015	-4 415 824	-4 840 000	-2 500 000
Forsikringer		-905 666	-805 406	-880 000	-990 000
Kommunale avgifter	9	-3 573 569	-3 061 277	-3 449 200	-4 128 500
Energi/fyring		-240 812	-361 641	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 034 004	-1 034 004	-1 075 000	-1 090 000
Andre driftskostnader	10	-2 145 609	-2 014 119	-1 850 000	-2 031 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 115 854	-13 018 125	-13 849 200	-13 522 500
DRIFTSRESULTAT		7 315 770	4 419 113	4 700 800	6 023 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	359 193	113 447	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 367 694	-1 271 161	-1 367 000	-1 128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 008 501	-1 157 715	-1 327 000	-1 088 000
ÅRSRESULTAT		6 307 269	3 261 398	3 373 800	4 935 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 307 269	3 261 398		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 005 411	64 005 411
Andre varige driftsmidler	14	953 637	872 342
SUM ANLEGGSMIDLER		64 959 048	64 877 753
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		73 080	66 577
Driftskonto OBOS-banken		3 330 534	6 932 578
Sparekonto OBOS-banken		8 962 907	10 682 664
Sparekonto OBOS-banken II		161 495	96 031
Driftskonto Nordea		39 550	1 612 220
SUM OMLØPSMIDLER		12 567 567	19 390 070
SUM EIENDELER		77 526 615	84 267 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		56 452 268	50 144 999
SUM EGENKAPITAL		56 929 808	50 622 539
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 154 854	27 087 650
Annen langsiktig gjeld	17	4 986 010	4 986 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 140 864	32 074 060
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		193 024	202 166
Leverandørgjeld		385 518	376 999
Påløpte renter		166 984	233 548
Påløpte avdrag		710 417	697 361
Påløpte kostnader		0	61 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 455 943	1 571 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 526 615	84 267 823
Pantstillelse	18	50 052 665	87 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Kampens Byggeselskap AS



Randi Røvik /s/

Steinar Børmer /s/

Ane Andersdatter Birkeland /s/

Mikkel Narmo /s/

Fridtjof Wesseltoft /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 992 476
Parkeringsleie	320 400
Ekstra kjellerbod	77 400
Eiendomsskatt	9 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 400 004

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 200
Bod	-27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 341 804

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

Vaskeri automatpenger	13 900
Nøkler	14 000
Vaskeri	61 920
SUM ANDRE INNTEKTER	89 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 875

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 2022/2023, og er på kr 375 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 266.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
OBOS Prosjekt AS	-9 302
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-54 275
Andre konsulentonorarer, Sjølie Pusterom	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	-92 639

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 334 619
Drift/vedlikehold VVS	-14 766
Drift/vedlikehold elektro	-3 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-683 064
Drift/vedlikehold brannsikring	-605
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 081 015

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

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

Eiendomsskatt	-9 737
Vann- og avløpsavgift	-1 965 425
Feieavgift	-54 443
Renovasjonsavgift	-1 543 965
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 573 569

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 455
Container	-345 836
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-95 078
Driftsmateriell	-3 799
Vaktmestertjenester	-988 500
Renhold ved firmaer	-645 835
Andre fremmede tjenester	-12 003
Kontor- og datarekvisita	-16 191
Trykksaker	-9 706
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-686
Porto	-1 000
Forsikringer/avgifter biler	-3 184
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-9 862
Velferdskostnader	-2 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 145 609

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	41 212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 788
Renter bank	30 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 069
SUM FINANSINNTEKTER	359 193

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 367 694
SUM FINANSKOSTNADER	-1 367 694

**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
SUM BYGNINGER	64 005 411

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	1
Traktor		
Kostpris	354 442	
Avskrevet tidligere	-354 441	1
Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet i år	-7 425	
		29 700
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet i år	-12 899	
		51 595
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	872 340	
Avskrives ikke		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	953 637	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-20 324	

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 har rentebytteavtale (swap) med fastrentedel 4,44% frem til 23.02.2027

I tillegg beregnes en variabel margin til banken. Løpetid 20

år

Opprinnelig 2007	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 838 373	
Nedbetalt i år	4 006 773	
		-14 154 854

Nordea 2

Opprinnelig 2012 -12 500 000

Nedbetalt tidligere 3 573 977

Nedbetalt i år 8 926 023

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -14 154 854

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum -2 000

Andre innskudd -4 984 010

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 986 010

NOTE: 18

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 154 854
Påløpte avdrag	710 417
TOTALT	14 865 271

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 005 411
TOTALT	64 005 411



Annen informasjon om aksjeselskapet

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. 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, dette omfatter også gjenstander som sykler hensatt i fellesarealer, tap og skade på eiendeler i bod etc.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 1266 Selskapsnavn: AS Kampens Byggeselskap

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.