



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 900 491  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KAMPEN HAGEBY I  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 239 999	1 164 846
Annen driftsinntekt		16 848	14 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 256 847</b>	<b>1 179 510</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		141 263	143 473
Annen driftskostnad	3-6	2 246 374	952 049
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 387 637</b>	<b>1 095 522</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 130 790</b>	<b>83 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 144	3 041
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 144</b>	<b>3 041</b>
Annen rentekostnad		22 203	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 203</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-21 059</b>	<b>3 041</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-659 615	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-492 234	87 029
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 269	2 935
Andre fordringer		9 324	39 224
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 593</b>	<b>42 159</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	969 899	557 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>969 899</b>	<b>557 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>982 492</b>	<b>600 029</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>982 492</b>	<b>600 029</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			492 234
Udekket tap		659 615	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-659 615</b>	<b>492 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-659 615</b>	<b>492 234</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	1 482 048	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 482 048</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 482 048</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 890	6 812
Skyldige offentlige avgifter		5 530	4 801
Annen kortsiktig gjeld		86 639	96 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 059</b>	<b>107 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 642 107</b>	<b>107 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>982 492</b>	<b>600 029</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 310524

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 974 900 491  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KAMPEN HAGEBY I  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 15.06.2021



Organisasjonsnr: 974 900 491  
SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 239 999	1 164 846
Annen driftsinntekt		16 848	14 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 256 847</b>	<b>1 179 510</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		141 263	143 473
Annen driftskostnad	3-6	2 246 374	952 049
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 387 637</b>	<b>1 095 522</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 130 790</b>	<b>83 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 144	3 041
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 144</b>	<b>3 041</b>
Annen rentekostnad		22 203	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 203</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-21 059</b>	<b>3 041</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-659 615	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-492 234	87 029
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 151 849</b>	<b>87 029</b>



Organisasjonsnr: 974 900 491  
SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 3 269 2 935  
Andre fordringer 9 324 39 224  
Sum fordringer 12 593 42 159

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 969 899 557 870  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 969 899 557 870

Sum omløpsmidler 982 492 600 029

SUM EIENDELER 982 492 600 029

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 492 234  
Udekket tap 659 615  
Sum opptjent egenkapital -659 615 492 234

Sum egenkapital -659 615 492 234

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til

kredittinstitusjoner 2 1 482 048  
Sum annen langsiktig gjeld 1 482 048

Sum langsiktig gjeld 1 482 048 0

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	67 890	6 812
Skyldige offentlige avgifter	5 530	4 801
Annen kortsiktig gjeld	86 639	96 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>160 059</b>	<b>107 795</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 642 107</b>	<b>107 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>982 492</b>	<b>600 029</b>



Organisasjonsnr: 974 900 491  
SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Sameiet Kampen Hageby 1

## Styrets årsberetning 2020

### 1 Styresammensetning og aktivitetsnivå

Styret har i perioden bestått av styreleder Hedda Vikan (KHB 48), Ørjan Kvalvik (KHB 47) og Patrick Sørensen (KHB 2). Varamedlemmer har vært Olav Ingar Lien (KHB 20) og Jan-Erik Carlsen (KHB 56).

Gjennom året har styret hatt 8 styremøter. Styret har også inkludert varaene som frivillige deltakere på styreinnkallinger. De har derfor deltatt på flere av møtene. Styret har fått uvurderlig byggeteknisk bistand fra Tor Arvid Vik (KHB 13) samt Leif Arne Søby (KHB 54).

Sameiet har hatt en svært aktiv gruppe frontet av Cecilie Blytt (KHB 7) som har fulgt opp Nye Jordal Amfi og gateprosjektet for oppgradering av Hedmarksgata (Bymiljøetaten).

#### 1.1 Dokumenthåndtering

Sameiet har egen side på Facebook: <http://www.facebook.com/KampenHageby>. Styret oppfordrer alle sameiere til å være medlem der.

Styret bruker Google Docs, Google Mail (Gmail), Google Calendar og Google Sites. Alle nye dokumenter og mest mulig av kommunikasjon med forretningsfører, styret, leverandører, sameiere og andre foregår digitalt, og alle dokumenter lagres online. Sameiets forretningsfører har inngått samarbeid med Styret.com. Sameiet har via denne avtalen tilgang til noen av applikasjonene. Full tilgang krever abonnement.

### 2 Eiendommen

Eiendommen gnr 232 bnr 434 i Oslo (Sameiet Kampen Hageby I) består av 37 seksjoner (36 boenheter), husnummer Kampen hageby 1-20 og 47-62.

Eiendommen har et bodrom med 9 boder. Disse bodene tilhører seksjon nr. 47-54 og 61.

I året som har gått har følgende seksjon blitt solgt:

- KHB 9 er solgt til Sigmund Reinsborg Log og Birgit Bjella Stavn.
- KHB 51 er solgt til Alexandra Witzø og Hallvar Witzø
- KHB 58 er solgt til Kristoffer Kittilsen Johansson og Dyveke Rogan

### 3 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Nordberg Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Unic Revisjon AS.



## 4 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Eiendom ASA, forsikringsnummer 81170931. Den enkelte sameier må selv sørge for forsikring som dekker innbo og løsøre.

Forsikrings saker meldes inn via Styreleder.

Sameiet har en samsak relatert til prosjektet Nye Jordal Amfi. Dette har saksnummer 81170931,14. Gjensidige har bestilt ScanSurvey for å gjøre ny nivelleringmåling i uke 50 2020 for Kampen Hageby nr 3. 7 og 11. Hensikten med målingen er å følge opp målinger gjort i 2018 som viser utviklingen i terrenget før og etter spunting.

## 5 Brannsikring

Styret oppfordrer alle sameiere til å bytte batteri i røykvarslere og sjekke dato på pulverapparat. Pulverapparat skal være under 15 år gamle. Nye pulverapparat kan kjøpes flere steder, blant annet Jernia.

Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

## 6 Leverandør av internett- og TV

Sameiets kollektive avtale med Get utløp 05.08.2020. Sameiet valgte ikke å fornye avtalen med Get, men har inngått avtale med OBOS Open Net. Avtalen har 60 måneders bindingstid fra det tidspunkt tjenesteleveranse er startet i hele anlegget, dvs. fra 01.10.2020. OBOS Open Net har fått utdelt ett stykk nøkkelse som vil benyttes for rask tilgang ved behov for service og vedlikehold.

Mens arbeidene med installering av fiber pågikk (september 2020) ble det oppdaget fuktgjennomgang i noderommet. Dette så ut til å komme inn i kjelleren via røret som kablene er trukket gjennom. I oktober la Nimbus på bitumenmembran over området. Membran ble sveiset mot eksisterende og det ble lagt til bitumen fug i skjøter og rundt rør.

I henhold til Nimbus bærer rommet innvendig preg av vanngjennomtrenging fra tak i flere områder og at dette har pågått over tid. Det er kalkutskillelse fra betong noe som oppstår når vann går gjennom betong over tid. Sameiet bør følge med på dette.

Sameierne kan rette generelle henvendelser til:

**Kundeservice OBOS OpenNet:**



Tlf 210 16 150

Åpningstider Hverdager: 08.00-20.00

Lørdag 10.00-14.00

Chat hverdager 10.00-18.00

Epost: [service@opennet.no](mailto:service@opennet.no)

Nettside: [www.obosopennet.no](http://www.obosopennet.no)

**Kundeservice TV leverandør:**

**Riks-TV:** Tlf [210 10 210](tel:21010210)

Åpningstider Mandag-Fredag 08.00-22.00.

Lørdager 10.00-18.00. Helligdager 10.00-16.00.

Epost: [kundeservice@rikstv.no](mailto:kundeservice@rikstv.no)

**Viasat:** Tlf [219 52 828](tel:21952828)

Åpningstider Mandag-Fredag 09.00-21.00.

Lørdager og Søndager samt helligdager 09.00-17.00.

17 mai/julaften/nyttårsaften 0800-1400.

**NextGenTel:**

Åpningstider Mandag-Fredag 08.00-20.45

Lørdager 10.00- 17.45

Epost/Chat: [www.nextgentel.no](http://www.nextgentel.no)

## 7 Kameraer med lys i garasjeanlegg og gangen ved bodene

Sameiet installerte i oktober 2020 kamera med bur og lys i garasjen og i gangen ved bodene. Dette er i samsvar med at flertallet på årsmøtet stemte for installering av kameraer og lys for å kunne dokumentere eventuelt innbrudd og andre uønskede hendelser. Videoer er tilgjengelig for ett styremedlem (Ørjan Kvalvik). Når det gjelder lagring av data så slettes videoene etter 30 dager.

Styret fikk tilbud fra STANLEY Security AS som hadde en kostnad på 85 000,- 124 000,- for 60 måneder. Styret har i stedet kjøpt 2 kameraer fra Kjell & Compani

<https://www.kjell.com/no/produkter/data/overvakning/nettverkskameraer/arlo-overvakningssystem-med-to-hd-kameraer-p94063>

I tillegg er det kjøpt inn to utelamper i fra Jula med sensor: <https://www.jula.no/catalog/el-artikler-og-belysning/armaturer/utendørsbelysning/lyskaster/led-lampe-med-bevegelsessensor-420058/>



## 8 Vedlikehold

### 8.1 Lån

Sameiet har tatt opp 1,5 millioner kroner i lån hos Handelsbanken for å betale vedlikeholdsarbeidene som ble fremlagt for Årsmøtet i mai 2020. Lånet ble utbetalt 26. August 2020. Lånet dekkes inn via fellesutgiftene, med oppstart fra 01.10.2020.

### 8.2 Vedlikeholdsarbeider

Sameiet har i 2020 inngått rammeavtale med Spikern Bygg AS for vedlikeholdsarbeider. Spikern Bygg har utført følgende arbeider på sørvendt side av Kampen Hageby nr 16-19, 57, 58, 60, 61 og 2-5:

- Utskifting av bordkledning der det var behov (hovedsakelig 2.etg)
- Justering av vinduer der det var behov
- Tette rundt vinduer og vindsperre
- Forbedring av lufting bak bordkledning
- Utbedring av takrenner
- Maling av ny bordkledning

Vedlagte Spikern-rapport gir detaljert informasjon om arbeidene.

#### Vegger

Spikern har kontrollert gipsplatene bak panelet for eventuell vanninntrenging/fukt og supplert med isolasjon der den ikke har vært komplett. Opprinnelig isolasjon bar preg av å være litt unøyaktig montert. Typiske feil var hjørner som ikke fyller helt ut, litt unøyaktig tilpassing og noen huller ved overdekninger og bærestolper. Gamle gipsplatene er skiftet med nye. De gamle er 6 millimeter tykke, mens de nye er 9 millimeter og er dermed både mer robuste og gir bedre lydisolasjon. Det at de tetter luftlekkasjer og forbedrer svake punkter i isolasjonen bidrar også til bedre lydisolasjon.

Vindsperringen er også forlenget opp til pappen mot taket. I opprinnelig konstruksjon vil vind trekke igjennom isolasjonen. Denne arbeidet bedrer isolasjonseffekten og mulige kondensproblemer.



*Bilde 1: Illustrasjon av vindsperre før den ble forlenget opp til pappen mot taket*

Vegg over karnapp på nordsiden av nr. 19 er også utbedret siden denne har hatt tidligere vannlekkasje og fuktproblematikk.

#### Tak

Det er utført reparasjoner av kilrenner og tak i overgangene Kampen Hageby 57/58 og 60/61. Vedlagte Spikern-rapport gir detaljert informasjon.

Det var også noe råte i den nederste delen av kilrenne mellom seksjon 5 og 6. Dette ble utbedret samtidig som arbeideidene med panelet på rekken ble utført.



*Bilde 2: Råte i kilerenne mellom nr 5 og 6 før utbedring*



## **Rekkverk**

Rekkverket til trappen ned til KIWI ble skiftet ut i januar 2021. Kostnaden er delt likt med Sameiet Kampen Hageby II

## **Gjenstående arbeider for 2021**

På grunn av temperatur og nedbør, klarte Spikern dessverre ikke å male ferdig i Kampen Hageby 2-5 før jul. Dette skyldes hovedsakelig vær men til dels også en feil de gjorde med at de surret med fargene på de ulike seksjonene. Det som gjenstår, er noen detaljer på vegger, omramming av vinduer, maling av vinduer i en seksjon og maling av underside takutstikk. Gjenstående malerarbeider må utføres til våren med lift eller stige.

## **8.3 Justering av trege vinduer**

Flere av seksjonene har trege vinduer. Det har vist seg å være vrient å justere disse siden de er spikret fast i stolper og utlekting. I enkelte vinduer har det vært over ti spiker per side. Det er heller ikke noe mellomrom mellom karm og utlekting. I slike tilfeller blir vinduene nok ikke helt ordentlige uten å åpne panelet slik at man kommer til utlektingen.

## **8.4 Punkter seksjonseiere bør være oppmerksomme på**

### **Kondens på loft**

Seksjonseiere med loftsluke bes om å sørge for at den er lukket. Om den er åpen på kalde årstider vil dette kunne medføre lekkasje av varmluft fra 2.etg og kondensdannelse på loftet.

### **Pipehatt**

Ved kraftig nedbør kan det renne nok vann gjennom pipeløpet til at det kan renne inn i huset. Montering av pipehatt kan hindre dette. Noen av husene har allerede hatt, mens de fleste ikke har det. Spikerns blikkenslager kan tilby pipehatter og montering for kr 3000 + mva. pr stk. Dette forutsetter at hattene passer i eksisterende pipeavdekning og at det er tilgang med stige og feiertrinn. Disse hattene er svartlakkert og har skråttit tunell med haleror som vender seg etter vinden.

### **Ansvar for vedlikehold av dører og vinduer**

Seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde dører og vinduer. Flere seksjoner har vinduer som bør males så snart som mulig for å unngå varig skade og behov for utskifting av vinduet (se avsnitt 5 i vedtektene).

### **Gamle varmtvannsberedere**

Styret ber seksjonseierne være undersøke alder på varmtvannsberedere. Generelt er levetid på disse 15-20 år. En seksjonseier har hatt vannskade i 2020 pga gammel varmtvannspreder.

### **Utvendig vannkran**



En del bygg har fra utbygger fått utvendig vannkran. Prinsippet har vært at flere enheter skal dele på disse. Styret oppfordrer seksjonseierne til jevnlig å kontrollere innvendige rør som er koblet opp mot utvendig vannkran og skifte ut gamle deler. Styret anbefaler å montere fuktsensor på vannkraner, som er tilkoblet en automatisk stoppekran. Dette vil hindre vesentlige skader på grunn av eventuell lekkasje fra utekranen. En ekstra fuktsensor til utekranen koster ca. 1700 kr.

## 9 Garasje

Garasjeporten ble reparert i 2020. Sensoren var ødelagt pga påkjørsel. Arbeidet ble utført av Rossing Industrier til kroner 2657,-

Det er lagt til rette med infrastruktur for el-bil. Hver enkelt kan bestille el-opplegg som knytter seg til fellesanlegget. Det vil innebære en kostnad på ca 18.000 pr installasjon. Styreleder tar ansvar for å lese av strøm ved hjelp av nettsiden ZapTech. Forbruket oversendes ca 3 ganger pr år til forretningsfører, som fakturerer den enkelte sameier.

## 10 Vaktmestertjeneste

Thomas Fredriksen (KH 17) er sameiets vaktmester. Vi kjøper også enkelte vaktmestertjenester fra Gårdreform AS (blant annet snømåking, påfyll av strøgrus og fjerning av juletrær). Kasse med strøgrus står ved trappen opp til KH II. Hvis sameiere har behov for strø helt inn til eget hus, kan man selv ta av grusen i kassen.

## 11 Vaktmesterbod

Alle sameiere har tilgang til denne boden ved å bruke samme nøkkel som til garasje. Her er det selvsagt mulig for hver enkelt å låne utstyr. Vi henstiller alle om ikke å låne bort utstyr til andre. Bruk og slitasje på utstyr er stor nok allerede. Gi beskjed til styreleder hvis dere savner noe som burde være til alles interesse å ha i boden, eller om noe er ødelagt.

## 12 Utstyr til utlån

Sameiet har to store bord som kan brukes av alle sameiere, disse står i bodene til garasjerekke. Styreleder har nøkkel til disse bodene hvis dere trenger å låne bord.

## 13 Trær og beplantning / felles uteområde

Hagegruppen gjorde en stor innsats i året som gikk.



Det ble arrangert alternativ dugnad 9. mai på grunn av Covid 19-restriksjoner. Selv om det ikke ble gjennomført tradisjonell dugnad, ble det mye av vanlige vedlikeholdet utført. Takk til alle for innsatsen!

## 14 Sommerfest

Den tradisjonelle sommerfesten ble dessverre ikke gjennomført i 2020 på grunn av Covid 19-restriksjoner.

## 15 Halloween

Fjorårets Halloween-feiring foregikk i rolige former. Takk til alle som deltok i vaktordningen!

## 16 Julegrantenning

Tenning av juletreet ble flott gjennomført med vakker sang og besøk av nissen. Takk til festkomitéen for nok et vellykket arrangement. En spesiell takk til familien Rullestad-Teigen (KHB 1) for flotte julesanger.

## 17 Om Årsregnskapet

Regnskapet for 2020 ble gjort opp med et resultat på NOK -1 151 849. Resultatet skyldes låneopptak på 1 500 000,- som var øremerket vedlikeholdsarbeidene som er beskrevet i kapittel 8.3. Sameiet har et bankinnskudd («vedlikeholdsfond») på 982 492,-. Sameiet har en sunn størrelse på sin kontantkasse. Sameiet har god økonomi. Styret anbefaler videre drift.

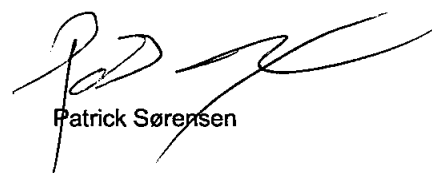
## 18 Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

Oslo, 19. mars 2021

  
Hedda Vikan

  
Ørjan Kvalvik

  
Patrick Sørensen



## SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

### RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	kr 1 088 904	kr 1 039 422	kr 1 089 000	kr 1 089 000	
Renter/avdrag	kr 25 671	kr -	kr -	kr 103 000	
Garasjeleie	kr 95 616	kr 95 616	kr 96 000	kr 96 000	
TV/internett	kr 29 808	kr 29 808	kr 30 000	kr 30 000	
Andre inntekter: utbytte Gjensidige etc	kr 16 848	kr 14 664	kr 15 000	kr 15 000	
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>kr 1 256 847</b>	<b>kr 1 179 510</b>	<b>kr 1 230 000</b>	<b>kr 1 333 000</b>	
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	kr 60 000	kr 60 000	kr 60 000	kr 60 000	
Vaktmestertjeneste	kr 66 474	kr 65 743	kr 70 000	kr 70 000	
Arbeidsgiveravgift	kr 14 789	kr 17 730	kr 18 000	kr 18 000	
Strøm	kr 18 450	kr 22 679	kr 30 000	kr 25 000	
Gårdsutstyr	kr 7 225	kr 1 418	kr 5 000	kr 5 000	
Rehab/vedlikeholdsarbeider	kr 1 248 687	kr -	kr 1 500 000	kr 70 000	
Vedlikehold	Note 3	kr 132 767	kr 107 127	kr 170 000	kr 145 000
TV-anlegg	kr 135 728	kr 141 091	kr 144 000	kr 112 000	
Revisjon	kr 7 000	kr 7 000	kr 8 000	kr 8 000	
Forretningsførsel	kr 60 180	kr 60 179	kr 60 000	kr 61 000	
Containerleie	kr 7 207	kr 22 342	kr 22 000	kr 22 000	
Snørydding	kr 34 034	kr 32 214	kr 35 000	kr 35 000	
Andre kostnader	Note 4	kr 13 782	kr 10 651	kr 12 000	kr 14 000
Styre- og møteutgifter	Note 5	kr 3 420	kr 3 139	kr 3 000	kr 3 500
Velferdsmidler	Note 6	kr 1 796	kr 16 745	kr 17 000	kr 14 000
Forsikring	kr 129 150	kr 114 331	kr 125 000	kr 150 000	
Kommunale avgifter	kr 446 948	kr 413 133	kr 447 000	kr 451 000	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>kr 2 387 637</b>	<b>kr 1 095 522</b>	<b>kr 2 726 000</b>	<b>kr 1 263 500</b>	
<b>Driftsresultat</b>	<b>kr -1 130 790</b>	<b>kr 83 988</b>	<b>kr -1 496 000</b>	<b>kr 69 500</b>	
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter	kr 1 144	kr 3 041	kr -	kr -	
Renteutgifter	kr 22 203	kr -	kr -	kr 48 000	
<b>Netto finansposter</b>	<b>kr -21 059</b>	<b>kr 3 041</b>	<b>kr -</b>	<b>kr -</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>kr -1 151 849</b>	<b>kr 87 029</b>	<b>kr -1 496 000</b>	<b>kr 69 500</b>	
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Låneopptak	kr 1 500 000		kr 1 500 000	kr -	
Avdrag	kr 17 952			kr 55 000	



## SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

### NOTER TIL REGNSKAP 2020

#### Regnskapsprinsipper

Selskapet er et eierseksjonssameie med 36 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

#### *Salgsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjenningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likehet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

#### *Fordringer*

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### **Note 1** Bankinnskudd

Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 3.244

#### **Note 2** Langsiktig gjeld

Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 1,5 mill tatt opp år 2020  
Annuitetslån med flytende rente 3,2 % og vil være innfridd år 2040

#### **Note 3** Vedlikehold

Bygning:

Serviceavtale Norsk Brannvern	kr	-	
Konsulenthonorar/arkitekt	kr	4 569	
Boring kabel overvåk.kamera	kr	4 375	
Maling	kr	17 355	
Rep KH 19 og 61/nøkler etc	kr	73 272	kr 99 571
VVS			kr 2 500
Elektrisk: andel feilsøk varmekabel ute/utelys			kr 2 886
Garasjer			kr 4 969
Egenandel skader			kr 6 000
Uteanlegg: blomster/juletre/kamera etc			kr 16 841
			<b>kr 132 767</b>

#### **Note 4** Andre kostnader

Rekvisita, tlf etc	kr	1 347
Dugnad	kr	-
Kontorkostnader styret	kr	1 031
Kopiering/porto etc	kr	2 260
Oppmerksomheter	kr	1 065
Bankkostnader	kr	8 079
		<b>kr 13 782</b>



## SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

### Fortsettelse noter til regnskap 2020

**Note 5** Styre- og møteutgifter

Årsmøte Kampen Kirke	kr	3 420
Styremøter	kr	-
Regnskap- og budsjettmøte	kr	-
	<b>kr</b>	<b>3 420</b>

**Note 6** Velferdsmidler

Sommerfest	kr	-
Julerettening	kr	1 796
	<b>kr</b>	<b>1 796</b>

Disponible midler:

Sum omløpsmidler	kr	982 492
- kortsiktig gjeld	kr	160 059
Disponible midler	<b>kr</b>	<b>822 433</b>



## SAMEIET KAMPEN HAGEBY I

### BALANSE

#### Eiendeler

<u>Omløpsmidler</u>	2020	2019
Debitorer	kr -	kr 3 305
Restanse fellesutgifter	kr 3 269	kr 2 935
Forskuddsbetalte kostnader	kr 9 324	kr 35 919
Bankinnskudd	Note 1 kr 969 899	kr 557 870
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>kr 982 492</b>	<b>kr 600 029</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>kr 982 492</b>	<b>kr 600 029</b>

#### Gjeld og egenkapital

<u>Egenkapital</u>		
Annen egenkapital	kr -659 615	kr 492 234
<b>Sum egenkapital</b>	<b>kr -659 615</b>	<b>kr 492 234</b>

#### Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken	Note 2 kr 1 482 048	kr -
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>kr 1 482 048</b>	<b>kr -</b>

#### Kortsiktig gjeld

Kreditorer	kr 67 890	kr 6 812
Forskudd fellesutgifter	kr 11 767	kr 21 637
Avsatt styrehonorar	kr 60 000	kr 60 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar	kr 8 460	kr 8 460
Skyldig skattetrekk	kr 3 244	kr 2 539
Skyldig arbeidsgiveravgift	kr 2 286	kr 2 262
Påløpte renter	kr 259	kr -
Skyldig feriepenger	kr 6 153	kr 6 085
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>kr 160 059</b>	<b>kr 107 795</b>

<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>kr 982 492</b>	<b>kr 600 029</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Oslo, 03.02.21  
31.12.20

Hedda Vikan /s/  
styreleder

Ørjan Kvalsvik /s/

Patrick Ekberg /s/

Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

#### Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Kampen Hageby I

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Kampen Hageby I's årsregnskap som viser et underskudd på NOK 1 151 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Det henvises til [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger) som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### **Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021  
Unic Revisjon

Arild Breivold  
statsautorisert revisor