



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 437 238	16 500 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 437 238</b>	<b>16 500 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		398 110	344 912
Annen driftskostnad		12 620 015	9 742 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 018 125</b>	<b>10 087 653</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 419 113</b>	<b>6 412 380</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		113 447	24 511
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>113 447</b>	<b>24 511</b>
Annen finanskostnad		1 271 161	1 467 090
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 271 161</b>	<b>1 467 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 157 714</b>	<b>-1 442 579</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 261 399</b>	<b>4 969 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 261 399</b>	<b>4 969 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 261 399</b>	<b>4 969 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 261 398	4 969 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 261 398</b>	<b>4 969 800</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 005 411	64 005 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		872 342	872 342
Sum varige driftsmidler		64 877 753	64 877 753
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 877 753	64 877 753
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		66 577	28 010
Sum fordringer		66 577	28 010
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 323 493	16 989 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 323 493	16 989 716
Sum omløpsmidler		19 390 070	17 017 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 267 823</b>	<b>81 895 479</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		477 540	477 540
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>477 540</b>	<b>477 540</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 144 999	46 883 601
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 144 999</b>	<b>46 883 601</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 622 539</b>	<b>47 361 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 087 650	27 864 024
Øvrig langsiktig gjeld		4 986 410	4 987 210
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 074 060</b>	<b>32 851 234</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 074 060</b>	<b>32 851 234</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		930 909	1 097 212
Leverandørgjeld		376 999	412 558
Annen kortsiktig gjeld		263 316	173 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 571 224</b>	<b>1 683 104</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 645 284</b>	<b>34 534 338</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 267 823</b>	<b>81 895 479</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503808

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 26.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 921 104 219  
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 437 238	16 500 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 437 238</b>	<b>16 500 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		398 110	344 912
Annen driftskostnad		12 620 015	9 742 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 018 125</b>	<b>10 087 653</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 419 113</b>	<b>6 412 380</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		113 447	24 511
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>113 447</b>	<b>24 511</b>
Annen finanskostnad		1 271 161	1 467 090
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 271 161</b>	<b>1 467 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 157 714</b>	<b>-1 442 579</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 261 399</b>	<b>4 969 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 261 399</b>	<b>4 969 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 261 399</b>	<b>4 969 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 261 398	4 969 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 261 398</b>	<b>4 969 800</b>



Organisasjonsnr: 921 104 219  
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 005 411	64 005 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		872 342	872 342
Sum varige driftsmidler		64 877 753	64 877 753
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 877 753	64 877 753
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		66 577	28 010
Sum fordringer		66 577	28 010
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 323 493	16 989 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 323 493	16 989 716
Sum omløpsmidler		19 390 070	17 017 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 267 823</b>	<b>81 895 479</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		477 540	477 540
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>477 540</b>	<b>477 540</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	50 144 999	46 883 601
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 144 999</b>	<b>46 883 601</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 622 539</b>	<b>47 361 141</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 087 650	27 864 024
Øvrig langsiktig gjeld	4 986 410	4 987 210
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>32 074 060</b>	<b>32 851 234</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>32 074 060</b>	<b>32 851 234</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	930 909	1 097 212
Leverandørgjeld	376 999	412 558
Annen kortsiktig gjeld	263 316	173 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 571 224</b>	<b>1 683 104</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 645 284</b>	<b>34 534 338</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>84 267 823</b>	<b>81 895 479</b>



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 2023

AS Kampens Byggeselskap

26. april 2023

Selskapsnummer: 1266





## 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:

26. april 2023 kl. 18:00, Kampen Menighetshus, Normannsgata 55.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Flere bildelingsplasser
8. Balkongfeste til flagg på samtlige balkonger
9. Markiser over balkongene
10. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo foreslås som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000

### Styrets innstilling

Gjennomsnittlig beløp per leilighet for styrehonorar innen OBOS er kr.1.821, noe mindre for større sameier.

Kampens Byggeselskap har 433 leiligheter. Det foreslåtte nivået på kr. 375.000,- er derfor meget nøkternt.»



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 375 000

Sak 7

## **Flere bildelingsplasser**

### **Forslag fremmet av:**

Jôrg Tobias Fell , Normannsgata 58

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Begrunnelse for tiltak: Mange, spesielt unge ønsker ikke å eie egen bil Men har behov for å kunne disponere bil ved behov uten å måtte booke lenge i forvegen. Det at vi har 3 plasser er en god start, men burde utvides for å bedre tilbudet.

Foreslått tidsperiode: Ubegrenset

Forslag til fremgangsmåte: Utvide eksisterende plasser med Hyre

Relevans for fellesskapet: Høy

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om å øke antall bildelingsplasser. Vi har allerede 5 Bildelingsplasser, 3 plasser til Hyre og 2 plasser til Bilkollektivet. Etter at gateparkeringen i Telemarksvingen ble erstattet med elbilaldere forventer vi enda flere på venteliste for borettslagets plasser. Det er i dag 36 biler registrert på venteliste.

### **Forslag til vedtak**

De fremmøtte i generalforsamlingen stemmer for eller mot det innkomne forslaget.

Sak 8

## **Balkongfeste til flagg på samtlige balkonger**

### **Forslag fremmet av:**

Øyvind Høsser, Telemarksvingen 16.

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Foreslått tiltak: Balkongfeste til flagg på samtlige balkonger i aksjelaget med et midtstilt feste i metall i balkongrekkverket.

Begrunnelse for tiltak: Et balkongfeste vil gi alle beboere muligheten til å flagge. Det finnes ikke retningslinjer for hvordan flaggfester skal monteres i dag. En løsning for hele aksjelaget vil gi en mer enhetlig løsning for balkongflagg som vil kunne gi et visuelt løft for aksjelaget og området. I tillegg til at dagens løsninger varierer med både bruk av teglsteinvegg og ulike sider av balkongen, er det også mange balkonger som tilsynelatende ikke har montert et balkongfeste enda. Dette kan skyldes at jobben oppleves som vanskelig for flere av beboerne, og foreslås derfor å gjøres som en engangsjobb av aksjelaget for fellesskapet.

Foreslått tidsperiode: Snarest.

Forslag til fremgangsmåte: Gjennomføres oppgang for oppgang.

Relevans for fellesskapet: Dette gir beboere muligheten til å flagge. En uniform festeanordning vil skape et visuelt løft for både aksjelaget og området for øvrig.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om flaggfeste på balkongen. Alle beboere kan selv montere flaggfeste. Det vil ikke være hensiktsmessig å utføre dette i felleskap, både tanke på det økonomiske aspektet og det administrative.

### **Forslag til vedtak**

De fremmøtte stemmer for eller mot forslaget i generalforsamlingen.

Sak 9

## **Markiser over balkongene**

### **Forslag fremmet av:**

Kristin Notø, Sons gate 27

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Begrunnelse for tiltak: Sterk sol på balkong og overoppheting av leilighet

Foreslått tidsperiode: varlig tiltak

Forslag til fremgangsmåte: En helhetlig plan for montering av permanente markiser. Lys naturfarget. Faste markiser av god kvalitet både i stoff, mekanikk og innfesting, som er montert hele året (jeg tror markiser som kan tas ned om vinteren lettere får skade



knyttet til nedtaking og oppsetting. I tillegg antar jeg at vekt og innretning gjør at vi ikke kan regne med at alle kan mestre oppsetting og nedtaking). Tilbud bør innhentes fra montørene som har levert i eksemplene som vises i vedlegget, da resultatene er pene og ser solide ut. Eventuelt bare for indre gårdsrom dersom byantikvaren ikke godtar markiser ut mot gate (uttalelse fra byantikvaren ettersendes i uke 11). Jeg foreslår at hver boenhet kan beslutte om de vil ha markiser (eksemplene i vedlegget viser at det er gjort andre steder uten at det ser uryddig ut, alternativt kan det besluttes at alle øverste etasjer skal ha det samtidig).

Økonomi alt.1: byggeselskapet dekker tiltaket 100%.

Økonomi alt.2: boenhet som ønsker markiser dekker 40% av tiltaket og byggeselskapet dekker 60%, men skader/vedlikehold dekkes som foreslått her.

Økonomi alternativ 3: Boenhetene dekker 100% av tiltaket, men skader/vedlikehold dekkes som foreslått her. Utgifter ved skader/vedlikehold: samme ordning som ellers for bygningene (vinduer, dører, balkongdekke). Jeg foreslår at tiltaket gjennomføres innen 01.07.2023 eller så snart det er mulig. Eksemplene i vedlegget ligger rundt Carl Berners plass og kan enkelt befares.

Relevans for fellesskapet: Økt bruk av balkong, bedre inneklime/innetemperatur på soldager. Økt beskyttelse av balkongdekke, vindu og balkongdør. En helhetlig plan og god kvalitet vil gi et pent resultat.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til forslaget og ønsker å gå videre i prosessen. Styret ønsker årsmøtets mandat til å fortsette arbeidet med å utarbeide søknader ovenfor plan- og bygningsetaten samt byantikvaren og fremme forslag til økonomiske løsninger.

### **Forslag til vedtak**

Styret ønsker generalforvaltingens mandat til å fortsette arbeidet med å utarbeide søknader ovenfor plan -og bygningsetaten samt byantikvaren. Pristilbud, finansiering- og illustrasjonsbilder legges frem i ny generalforvaltingen når det foreligger.



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 26. april 2023:

1. Styreleder for ett år: **Randi Røvik**

2. Styremedlemmer:

· Velges for to år: **Ane Birkeland**

· Velges for to år: **Steinar Børmer**

· Ikke på valg: **Mikkel Narmo** (valgt for to år fram til 2024)

· Velges for ett år: **Fridtjof Wesseltoft** (erstatte Julie Aanensen som var valgt fram til 2024)

3. Varamedlemmer for ett år:

· 1. vara: **Grete Lyche**

· 2. vara: forslag kommer til generalforsamlingen

4. Valgkomité for ett år:

· Torill Haraldsen

· Solfrid B. Neraasen (gjenvalg)

· Turid Sylte (gjenvalg)

### Om kandidatene

Randi Røvik, 64 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.

Mikkel Narmo, 31 år, Sons gate 27. Utdannet sivilingeniør med hovedprofil i prosjektledelse Bygg og anlegg og arbeider til daglig som driftsleder i Veidekke.

Ane Birkeland, 29 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, 45 år, Telemarksvingen 22. Har erfaring fra styrearbeid i et boligsameie fra tidligere og som tillitsvalgt. Utdannet ved Norges musikkhøgskole og jobber som kontrabassist i Filharmonien.

Fridtjof Wesseltoft, 32 år, jobber innen lydteknikk for film og tv. Har bodd i Normannsgata 73 siden høsten 2018 med samboer og et barn. Har hatt styreverv i andre organisasjoner.

Grete Lyche, 42 år, Normannsgata 56. Er arkitekt og jobber med byutvikling for Oslo kommune. Tidligere erfaring med arkitektoppdrag for borettslag.

## Valgkomiteens arbeid

Komiteen har forsøkt å få et inntrykk av hva styret i Kampens byggeselskap kan ha behov for, særlig nå som både styreleder og flere styremedlemmer går ut. Byggeselskapet forvalter verdier som har stor betydning for den enkelte som bor her. Det er viktig at byggeselskapet er veldrevet og har god styring med kostnader og samlet økonomi.

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle i eksisterende styre, varaer og også noen tidligere styremedlemmer. Inntrykket vi har fått, er at det kan være et behov for å tenke nytt om hvordan styret legger opp sitt arbeid, som struktur og form på styremøtene, kommunikasjon mellom styremøter, hvordan beslutningsprosesser legges opp, og hvordan møter og annet dokumenteres og gjøres transparent.

Vi har også fanget opp et ønske om en arena for å involvere beboere mer, for eksempel ved å ha beboermøte en gang hvert halvår, der saker kan tas opp og diskuteres. Det kan også være aktuelt å involvere beboere i komiteer som tar på seg bestemte oppgaver.

Valgkomiteen ønsker å takke styreleder Sissel Wathne for ansvaret og arbeidet hun over flere år har hatt som styrets leder. Wathne har varslet at hun ønsker å fratre. Valgkomiteen takker også Helge Prøsch, Bente Braanen og Julie Aanensen for innsatsen som styremedlemmer, og varamedlemmene Eva Anja Michel og Per Løberg Eriksen.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen, Turid Sylte og Svein Halvorsen (fram til han flyttet i vinter).

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Røvik

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Ane Birkeland
- Steinar Børmer

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Fridtjof Wesseltoft

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Lyche
- Oppgis i Generalforsamlingen
- Oppgis i Generalforsamlingen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Solfrid B. Neraasen
- Torill Haraldsen
- Turid Sylte



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sissel Wathne	Normannsgata 59
Styremedlem	Julie Viker Aanensen	Sons Gate 15
Styremedlem	Beate Braanen	Sons Gate 19
Styremedlem	Mikkel Narmo	Sons Gate 27
Styremedlem	Helge Prøsch	Trysilgata 5
Varamedlem	Per Løberg Eriksen	Telemarksvingen 16
Varamedlem	Eva Anja Michel	Sons Gate 13

### Valgkomiteen

Svein Halvor Halvorsen	Valdresgata 11
Solfrid Bilstad Neraasen	Telemarksvingen 19
Turid Sylte	Telemarksvingen 21

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.

**Styrets arbeid****MØTEVIRKSOMHET**

Det har vært avholdt 10 styremøter . Styret har behandlet 52 saker. I tillegg har styret gjennomført anbuds -, og arbeidsmøter i forbindelse med oppgradering og skjøtsel av utearealer, større rehabilitering av bygningsmassen og prosjektet; installere lys i kjeller og loftsboeder.

**AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING**

Det er registrert 36 aksjetransporter og 6 bruksoverlatinger i perioden 2022/2023.

Det ble gjennomført et digitalt ekstraordinært årsmøte 16 - 21 februar.

Styret har også engasjert seg i reguleringsplanarbeidet for utbygging av NRK Ensjø og mulig omregulering av deler av Kampen Park med brukonstruksjon inn i parken.

**STYREVAKT**

Styrekontoret er åpent mandag kl. 18.00 - 19.00

Felleskostnadene økte med 6,5 % pr. 1. januar 2023

Styret har i 2022 gjennomført flere prosjekter; ferdigstilling av nye sykkelhus, oppgradering av utemiljø og bakgårder, nødvendig vedlikehold på bygningsmassen og investering i lys i kjeller - og loftsboeder.

**LYS I KJELLER OG LOFTSBODER**

På digitalt årsmøte våren 2021 ble det vedtak på å installere ny belysning (mer lys) i kjeller-og loftsboeder, samt oppgradere fellesarealer i kjeller og på loft med hensyn på belysning.

Styret engasjerte OBOS Prosjekt til å bistå oss med kontrahering av elektroentreprenør og med oppfølging av leverandør under installasjonsfasen. Leverandør ble «Elektro-Sivert».

Prosjektet er nå fullført, og alle lyspunkter i boeder og på fellesarealer loft & kjeller er nå ledbelysning med bevegelsessensorer for å redusere strømforbruk.

Lignende type energieffektiv belysning er tidligere montert i alle oppgangene våre.

Installasjon av bedre lys i alle boeder gikk stort sett bra, men et mindre antall beboere gjorde ikke bodene sine tilgjengelig for elektroinstallatør, til tross for utallige oppfordringer og direkte kontakt fra styret og fra vår leverandør. Slikt koster sameiet mange ekstra kroner og gir styret mye unødvendig ekstraarbeid. Styret vil berømme alle dem som fulgte våre oppfordringer og gjorde sine boeder tilgjengelig i rett tid, og dermed bidro til en rask og kostnadseffektiv installasjon av nye lys.

Styret har også effektivert tidligere årsmøtevedtak om utredning av mer strøm til leiligheter og utskifting av balkongdører, disse sakene var oppe til avstemming på ekstraordinært digitalt årsmøte 16 - 21. februar , der vedtak ble å ikke igangsette disse nå..



## BALKONGPROSJEKTET

Vedtaket i det digitale årsmøte i februar var å ikke igangsette en totalt utskiftning av balkongdører med tilstøtende vindu, men foreta en fortløpende utskiftning/vedlikehold av balkongdører som er i svært dårlig stand. Arbeidet er i gang satt og flere balkongdører har blitt byttet ut. Vaktmester foretar også enkle vedlikeholdsoppdrag, eks sette inn nytt håndtak

## TRIMROM

Benyttelse av trimrommet er populært blant beboerne. For å unngå at for mange oppholder seg i trimrommet samtidig så har styret innført et digitalt reservasjonssystem på VIBBO under tema "trimrom".

## UTEOMRÅDER

Sykelhusene i A,B,C og D kvartalet ble ferdigstilt og tatt i bruk i løpet av våren 2022. Det er også investert i selvvanningskasser som er plassert i våre bakgårder. Plantekasser er det beboerne selv som disponerer og er et populært tiltak.

Oppgraderinger av de fleste bakgårder og utearealer er fullført, blant annet den steinbelagte stien ved Telemarksvingen 22 som fungerer som snarvei til T-banen på Ensjø («Hauan-tråkket»).

Hageform har før påske foretatt en del beskjæring av buskfelt i B,C. og D kvartalet.

## Større vedlikeholds- og rehabiliteringsjobber

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 sikringskap 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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteinntekter fra sparekontoen.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 17 818 846.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 840 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.2023.

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kampen Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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  
17 av 28

Årsrapport til styrevernet.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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 253 916	16 361 308	17 289 000	18 389 076
Andre inntekter	3	183 322	138 725	40 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>17 437 238</b>	<b>16 500 033</b>	<b>17 329 000</b>	<b>18 469 076</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 110	-34 912	-44 000	-45 000
Styrehonorar	5	-301 795	-310 000	-325 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-31 772	-21 250	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-48 205	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-535 650	-519 040	-540 000	-560 000
Konsulenthonorar	7	-360 322	-136 015	-150 000	-425 000
Kontingenter		0	-250	0	0
Drift og vedlikehold	8	-4 415 824	-2 146 024	-12 080 000	-4 840 000
Forsikringer		-805 406	-722 121	-753 000	-880 000
Kommunale avgifter	9	-3 061 277	-2 950 695	-3 022 200	-3 449 200
Energi/fyring		-361 641	-285 618	-230 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 034 004	-1 034 004	-1 075 000	-1 075 000
Andre driftskostnader	10	-2 014 119	-1 927 724	-1 924 000	-1 850 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 018 125</b>	<b>-10 087 653</b>	<b>-20 168 200</b>	<b>-13 874 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 419 113</b>	<b>6 412 379</b>	<b>-2 839 200</b>	<b>4 594 876</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	113 447	24 511	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 271 161	-1 467 090	-1 158 000	-1 350 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 157 715</b>	<b>-1 442 579</b>	<b>-1 118 000</b>	<b>-1 390 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 261 398</b>	<b>4 969 800</b>	<b>-3 957 200</b>	<b>3 229 876</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 261 398	4 969 800		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<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		66 577	28 010
Driftskonto OBOS-banken		6 932 578	6 147 342
Sparekonto OBOS-banken		10 682 664	10 593 965
Sparekonto OBOS-banken II		96 031	34 829
Innestående i andre banker		1 612 220	213 580
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>19 390 070</b>	<b>17 017 726</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 267 823</b>	<b>81 895 479</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		50 144 999	46 883 601
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 622 539</b>	<b>47 361 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 087 650	27 864 024
Annen langsiktig gjeld	17	4 986 410	4 987 210
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 074 060</b>	<b>32 851 234</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 166	173 334
Leverandørgjeld		376 999	412 558
Påløpte renter		233 548	308 913
Påløpte avdrag		697 361	788 300
Påløpte kostnader		61 150	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 571 224</b>	<b>1 683 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 267 823</b>	<b>81 895 479</b>
Pantstillelse	18	87 500 000	87 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023  
Styret i Kampens Byggeselskap AS



11

AS Kampens Byggeselskap

Sissel Wathne

Julie Viker  
AanensenBeate  
Braanen

Mikkel Narmo

Helge Prøsch

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

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

**INNTEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 895 664
Parkering	318 600
Bod	69 300
Eiendomsskatt	4 552
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 288 116</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-27 000
Parkering	-7 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 253 916</b>

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

Automatpenger	11 100
Husleie	36
Miljøtilskudd	100 000
Nøkler	11 600
Vaskseri	60 586
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>183 322</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-48 110
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 110</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 2021/2022, og er på 350 000. Det ble bare utbetalt kr 301 795 i første omgang. Differansen er ført som andre honorarer i resultatregnskapet.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 772.

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

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-315 943
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-38 379
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-360 322</b>

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

Utemiljø, belegningsstein	-204 738
Elektroinstallatør, lys kjeller /loft	-2 477 638
Garasjer, sykkelboder	-863 023

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**

<b>VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 545 398</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-261 809
Drift/vedlikehold VVS	-6 375



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-483 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 860
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 125
Egenandel forsikring	16
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 415 824</b>

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

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

Eiendomsskatt	-4 553
Vann- og avløpsavgift	-1 598 258
Feieavgift	-92 126
Renovasjonsavgift	-1 366 339
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 061 277</b>

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

Container	-130 404
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 681
Driftsmateriell	-2 045
Diverse utstyr	-90 837
Vaktmestertjenester	-987 294
Renhold ved firmaer	-725 534
Snørydding	-10 500
Andre fremmede tjenester	-10 422
Kontor- og datarekvisita	-3 852
Kopieringsmaterieill	-7 224
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Porto	-8 540
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 675
Bank- og kortgebyr	-9 842
Velferdskostnader	-11 288
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 014 119</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 489
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89 315
Renter bank	12 479
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 164
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>113 447</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-275 936
Renter og gebyr på lån i Nordea	-995 225
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 271 161</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. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-50 000 000
Nedbetalt tidligere	31 075 227
Nedbetalt i år	763 146
	-18 161 627

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	3 469 810
Nedbetalt i år	104 167
	-8 926 023

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-27 087 650**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-2 400
Andre innskudd	-4 984 010
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 986 410</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	27 087 650
Påløpte avdrag	697 361
	<b>27 785 011</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



## 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](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.



### Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 1266 **Selskapsnavn:** AS Kampens Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



## VEDTEKTER

for AS Kampens Byggeselskap org nr 921104219  
Sist endret 22. april 2010.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

AS Kampens Byggeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å opprettholde og vedlikeholde aksjeeiernes bruksrett (borett) til egen bolig i selskapet. Selskapets eiendom omfatter:

Bøgt. 27-29-31,  
Nittedalsgt. 14-16-17-19,  
Normannsgt. 52-54-56-58-60-62-64-66-68, 59-61-69-71-73-75,  
Skedsmogt. 16-18-20,  
Songsgt. 11-13-15-17-19-21-23-25-27-29,  
Telemarksvingen 2-4-6-8-10-12-14-16-18-19-20-21-22.  
Trysilgt. 1-3-5-7.

#### 1-2 Forretningsførsel og forretningskontor,

Selskapet ligger i Oslo kommune og skal ha sitt forretningskontor der.

### 2. Aksjekapital og aksjeeiere

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 477.540,- fordelt på 7.959 aksjer à kr. 60,-.

(2) Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted.

(3) Aksjonær som innehar 27 eller 28 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 3 værelser, kjøkken m.v.

Aksjonær som innehar 18 eller 20 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 2 værelser, kjøkken m.v.

Aksjonær som innehar 12 aksjer skal ha rett til leie av leilighet på 1 værelse, kjøkken m.v.

(4) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til én bestemt bolig.

(5) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

(6) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

BESKYTTET



## **2-2 Sameie i aksjer**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer sammen.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating (framleie) hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

## **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

(1) Omsetting av aksjer skal godkjennes av styret.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med kapittel 2 i vedtektene.

## **3. Borett og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

(2) Leiligheten skal/kan bare benyttes som bolig.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **3-2 Bruksoverlating (framleie)**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets skriftlige godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person med lovfestet krav på å eie leiligheter, jfr. pkt. 2-1 (5).

BESKYTTET



- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
- (3) En andelseier som selv bor i husstanden, kan overlate bruken av deler av husstanden til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele husstanden til andre i opp til 30 døgn i året.
- (4) Overlating av bruken endrer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

#### 4. Vedlikehold

##### 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, varmtvannsbereder 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt låser og nøkler.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Varsel om at tiltak er iverksatt bør sendes styret.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

BESKYTTET



(8) Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

Alle endringer i boligen må skje i henhold til reglene i plan- og bygningsloven og forskrifter i medhold av denne.

Montering av elektriske vifter i på kjøkken og bad på eksisterende avtrekkeskanaler beregnet for naturlig oppdrift, må ikke forekomme. Flytter man inn i en bolig hvor elektriske vifter er montert, må disse fjernes. Kullfiltervifter er tillatt.

(9) Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt, reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan boligselskapet la arbeidet utføres for hans kostnad. Boligselskapet har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at aksjonæren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(10) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5–13 og 5–15.

(11) Ved bruk av Kampens Byggeselskaps gårdsforsikring skal egenandelen ved skade på bolig/gjenstander dekkes av aksjeeieren selv dersom skaden gjelder forhold som omfattes av aksjonærens vedlikeholdsplikt etter brl.lovens § 5–12, jfr. vedtektenes § 4, 1. ledd– Der Byggeselskapet har vedlikeholdsplikt svarer selskapet også for egenandelen.

#### **4–2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, samt utvendig vedlikehold av disse. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, er også selskapets ansvar. I boliger hvor aksjonær eller tidligere aksjonærer har foretatt flytting/riving av vegger, eller endret andre ting som selskapet normalt har ansvar for, kan aksjonæren selv holdes ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold dersom det ikke foreligger godkjenning fra styret, dersom reparasjonene ikke er gjort i henhold til plan- og

BESKYTTET



bygningslovens bestemmelser eller dersom reparasjonene ikke er håndverksmessig forsvarlig utført.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5–18.

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

### 5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

BESKYTTET



## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

(1) Selskapets forretninger ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Av styrets medlemmer uttrer vekselvis to og to annet hvert år. Varamedlemmer velges hvert år og i nummerisk rekkefølge.

Gjenvalg til styret er tillatt.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er bare vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder sammen med et styremedlem representerer selskapet utad og tegner dets navn.

## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av

BESKYTTET



aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet skal holdes.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret innen 1. mars.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Behandling av styres forslag til budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksje har én stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (absolutt flertall). Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

BESKYTTET



## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Styret kan ikke ansette noen av sine medlemmer i betalte stillinger i selskapet. Kun generalforsamlingen kan eventuelt ansette noen av styrets medlemmer for en periode i forbindelse med spesielt store vedlikeholdsprosjekter. Styrets godtgjørelse bestemmes av generalforsamlingen.

(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.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

### 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

### 10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

### 10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.  
Vedtekter

BESKYTTET



## HUSORDENSREGLER FOR A/S KAMPENS BYGGESELSKAP

### I. VASKERI, BALKONGER OG AVFALLSHÅNDTERING.

1. I vaskeriene vil det være oppslått reglement som klart viser hvordan vaskeriene skal anvendes. Det er styrets sak til enhver tid å bestemme vasketider og økter etc. Respekter andres vasketider.
2. Tørking av tøy kan foregå på tørkeloftet eller tørkeplass i gården. Tøy som henger på loftet må være drypptørt og må fjernes så snart det er tørt. Tøy må ikke henge ute søn- og helligdager. Tørking og lufting av tøy i vinduer er ikke tillatt.
3. Banking av tepper etc. må kun foregå på tørkeplassene og kun dersom det ikke henger tøy på tørkestativet.
4. Teppebanking på balkongen må ikke forekomme. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk over gelenderet på balkongen. Tørking av tøy må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
5. På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill. Det må ikke monteres radio og TV-antenner på balkongen, men feste for balkongflagg er tillatt.
6. Kun **vanlig husholdningsavfall og papir/papp** kan kastes i oppsatte avfallsbeholdere. Alt småelektrisk avfall og farlig avfall som malingsrester, olje, løsemidler, syreholdige væsker, lysstoffrør etc, må leveres på en miljøstasjon.

Hensetting av avfall utenfor oppsatte beholdere er ikke tillatt. Det er den enkelte beboers ansvar å frakte bort alt annet avfall enn det som kan kastes i beholderne.

### II. RO OG ORDEN.

1. Beboere må påse at ro og orden overholdes. Støyende musikk og bråk av alle slag som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt. Høytalere av alle slag skal dempes og bruk av vaskemaskin gjelder i tidsrommet 07.00 – 22.00. Lek eller støy må ikke finne sted i trapper, portrom, kjeller eller loft.
2. Hold orden i fellesområdene både ute og inne. Private eiendeler – untatt sykler og barnevogner – skal ikke plasseres i fellesområdene, men fraktes bort. Vaktmester har fullmakt til å kaste hensatte ting fra fellesområder uten varsel.
3. Barnevogner og sykler må ikke plasseres i oppganger eller kjellerhalser.
4. Biler tillates ikke parkert inne i gårdsrommene. Etter søknad og trekning kan det tildelse fast parkeringsplass langs Gjøvikbanen for 2 år av gangen, ellers er det gateparkering som gjelder.



Motorsykler kan parkeres i gårdsrommene, men ikke slik at de er til hinder for generell fremkommelighet.

5. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, markiser o.l. må ikke settes opp uten styrets evt. samtykke.
6. Av hensyn till smittefare og tiltrekking av skadedyr må det ikke på noen del av selskapets eiendom legges mat eller matrester, heller ikke i den hensikt å mate småfugl. Alt fuglefor skal evt. henges i busker/trær eller legges på oppsatt fuglebrett.
7. Loftsdører, kjellerdører og bakdører må alltid holdes låst.
  - Loftsluke må holdes lukket om vinteren.
  - Slukk alltid lyset når du forlater kjeller og loft.
8. Dyrehold er som en hovedregel tillatt i selskapet, men Styret kan be om at dette opphører dersom gjentatte klager på dyrehold ikke fører frem.
9. Utvis forsiktighet og omtanke med hensyn til gårdens og leilighetens benyttelse.
  - Optre hensynsfullt mot hverandre.
  - Respekteres pålegg fra Styret og vaktmester.

## **Viktig informasjon ved salg/ utflytting av leilighet Gjelder både for aksjeeier og leietakere.**

### **Aksjeeiere**

Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.

Bodene skal være tømt ved utflytting!

Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

**NB!** Aksjeeier og leietakere vil bli fakturert for evt bortkjøring i etterkant av utflytting.



**AS Kampens Byggeselskap**

**NYTTIGE OPPLYSNINGER**

**Styret**, adresse, Normannsgt. 52, 0655 Oslo . E-post; [a-bygge@online.no](mailto:a-bygge@online.no)

Styrekontoret holder åpnet mandag kl.18.00 -19.00 . Telef; 22191784

**Forretningsfører**; OBOS Eiendomsforvaltning AS

POB 6668 St. Olavs pl.

0129 Oslo

**Vaktmester**; Åpent kontor mandag - fredag; Normannsgt. 61 , kl. 0700-0730 og 11.30 - 12.00 .

Arbeidstid; 0700-15.00 . Telefon; 22198733 , mobil 41558182

Hos vaktmester kan du kjøpe vaskepolletter (kr. 5 pr. stk) og vaskerilås med inngravert nummer, samt få rekvisisjon til oppgangsnøkler. Disse er «sperrert» og kan ikke kopieres uten rekvisisjon. Kontakt vaktmester for bestilling av navneskilt til dør og postkasse. Vaktmester har egen postkasse v Normannsgt. 61. Mangler det en lypære – legg lapp i postkassen.

**Viktig informasjon ved inn og utflytting av leilighet**

**Gjelder både for aksjeeier og leietakere.**

**Aksjeeiere**

Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.

Bodene skal være tømt ved utflytting!

Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

NB! Aksjeeier og leietakere vil bli fakturert for evt bortkjøring i etterkant av utflytting.

**Nye beboere**

Ved innflytting skal det ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

Ved evt oppussing av leilighet gjelder tilsvarende regler.

Vi vil presisere at materialer i forbindelse med dette heller ikke kan bli stående på balkonger eller utearealer.

Ved oppussing skal naboene varsles med et skriv på oppslagstavlen; her skal det fremkomme grad av oppussing og varighet.

**Fellesvaskerier**; Din oppgangsnøkkel går også til kjellerinngangene der det finnes vaskerier;

Telemarksvingen 6,16,19. Sonsgt. 11,19. Normannsgt, 54,58. Nittedalsgt. 16. Trysilgt. 1.

Kun låser som er kjøpt hos vaktmester er godkjent til vaskeritavlene. Husk å fjerne lås etter vasking. Ikke godkjente låser blir fjernet. Polletter kjøpes hos vaktmester i kontortiden eller på styrekontoret mandag 18.00 -19.00.

**Parkeringsplasser**; Parkeringsplasser trekkes ved loddrekning annet hvert år. Mellom trekningene fordeles plassene fortløpende fra ventelisten.

Det koster kr. 400.- pr. mnd å leie parkeringsplass , for EL- biler kr. 600.- pr. mnd.

Kontakt styret pr. e-post eller brev dersom du ønsker å stå på ventelisten.

**Trappevask**; Trappene blir vasket en gang pr. uke. Ta inn dørmatten om morgen det dagen det vaskes i din oppgang. For øvrig henviser vi til husordensreglene for å få et godt bomiljø.

**Innbruddssikring**; Det er viktig at alle beboer tar et ansvar for at dører til oppganger, kjeller og loft holdes lukket og låst. Ser du at dører står åpne, lukk dem. Ikke slipp folk inn i oppgangene uten å ha hørt hvem som ringer på. Våre tavler er for intern bruk. Det er ingen grunn til å åpne for reklame på tavlene.

**Vedtekter**; Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtektene som gjelder for selskapet. Da ser du hva ditt vedlikeholdsansvar omfatter og hva du kan forvente deg av selskapet.

Hjemmeside; <http://herborvikampen.no>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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