

Til seksjonseierne i Det Rivertzske Sameiet

Velkommen til sameiermøte.

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder boligseksjonens leietakere.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Det Rivertzske Sameiet avholdes

ONSDAG, DEN 16. MARS 2016 KL.17.00

Sted: Sagene Samfunnshuset, "Kaysalen" Kristiansandgate 2, 0463 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015 – BUDSJETTFORSLAG FOR 2016

- A) Årsregnskap for 2015, *side 13-21*
- B) Budsjettforslag for 2016, *side 13*

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMMET FORSLAG

- A) Oppussing av kjeller i Stockflethsgate 52 A
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg til sak 5, *side 22*

6. HUSORDENSREGLENE

Forslag til presisering av Husordensregler, Del I) vedrørende punktet «**Ventilasjon**», se vedlagte forslag til sak 6, *side 23*

Forslag om å fjerne Husordensregler, Del II) vedrørende «**Trappevask**», *side 26*
Dette fordi sameiet har engasjert et firma som utfører trappevasken.

7. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styret foreslår at det innhentes kontaktinformasjon fra eiere og beboere, så sameiet kan oppnå kontakt med de enkelte ved behov og etterhvert sende ut felles informasjon etc, *side 37*

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedlagt innkallelsen følger:

Sameiets eksisterende husordensregler og vedtekter, *side 24 - 32*

Vedlegg 1 til «Styrets arbeid» Oppsummering pipe- og takprosjektet så langt - mars 2016, *side 33*

Vedlegg 2 til «Styrets arbeid» Utfyllende informasjon om undertrykkproblematikken og påfølgende trekkproblemer, *side 34-36*

Oslo, 23.02.2016

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Hege Laskemoen

Odd T. Marvel Per Christian Rogdar Annika Thorsen

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		valgperiode
Leder	Hege Laskemoen	2015 - 2016
Styremedlem	Odd T. Marvel	2015 - 2017
Styremedlem	Per Christian Rogdar	2014 - 2016
Styremedlem	Annika Thorsen	2014 - 2016
Varamedlem	Michelle Lu Sætersmoen	2015 - 2016

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet består av 318 seksjoner, herav 311 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Det Rivertzske Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Adresse:

Kierschowsgate 7

Pontoppidans Gate 10, 11, 12, 13, 14, 15

Stockfleths Gate 52, 54, 56

Thurmanns Gate 14, 16, 18

Uelandsgate 63, 65, 67

Gårds- og bruksnummer :

221 101

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har 2 ansatte vaktmestere, hver av vaktmestrene i 100 % stilling.

Det er ikke registrert sykefravær eller skader av betydning i 2015. Selskapet arbeider for likestilling av ansatte, herunder at arbeidet tilrettelegges for både menn og kvinner. Det foreligger ingen planlagte tiltak utover foreliggende ansettelsesforhold.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og vanlige forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet (forutsatt at skadesaken blir godkjent som forsikringsskade).

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier sørge for at nytt kjøpes inn.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2015-2016:

Styret har i denne styreperioden hatt 11 styremøter. Styret har i tillegg gjennomført omfattende styrearbeid gjennom e-post, telefon og arbeidsmøter etter behov. I styremøtene møter vanligvis hele styret, inkludert varamedlemmet samt forretningsfører Reidun Grodås og vaktmester Kåre Rovik.

Daglig drift

Styret har en rekke løpende oppgaver som knytter seg til daglig drift, herunder kontroll og behandling av fakturaer, godkjenning av nye eiere, oppfølging av vaktmestrene, inngåelse av kontrakter, håndtering av ulike klagesaker og håndtering av naboklager. I tillegg håndterer vi diverse henvendelser fra seksjonseiere og henvendelser i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter i sameiet.

Forretningsfører følger opp en del av den daglige driften, men avhenger av styrets involvering og godkjenning i mange saker. River'n er et stort sameie med 318 seksjoner. Sakene og henvendelsene har vært mange, og arbeidsbelastningen for styreleder har vært stor.

Styret har diskutert endringer i organiseringen av sameiets daglige drift og fikk i fjor sameiermøtets tilslutning til å engasjere daglig leder. Mange løpende oppgaver og oppfølging av tak- og pipeprosjektet har vært tidkrevende i året som har gått, og omorganisering av den daglige driften har måttet vente. Omorganisering av den daglige driften vil også omfatte en vurdering av oppgaver som i dag settes til OBOS Eiendomsforvaltning AS og vaktmestertjenesten.

Pipe- og takprosjektet fase 2

I tillegg til løpende oppgaver i 2015-2016 har mye av styrets tid gått med til oppfølging av rehabiliteringen av pipeløp, piper over tak og tak.

Pipe- og takprosjektet utgjør et stort løft for sameiet, og er et prosjekt der styret har måttet hensynta flere ulike og til dels motstridende forhold underveis. Mens Brannetaten stilte krav til fremdrift på utbedring av pipeløpene, ga Byantikvaren føringer for utbedring av tak og hensynet til gårdens estetiske helhet. I 2013 var i tillegg mange av pipene over tak i kritisk tilstand, og utgjorde en sikkerhetsrisiko for gateplan.

Styret har de siste årene arbeidet for å oppfylle de ulike etatenes føringer og ivareta sikkerheten i gården, og dette har vi lyktes med.

- Renovering av alle pipeløp som skal være i bruk er nå fullført og godkjent av Brannetaten.
- I samarbeid med Byantikvaren har vi kommet frem til gode løsninger for utbedring av takene.
- De aller fleste pipene over tak som var i kritisk tilstand i 2013 er murt om.¹

Når det gjelder pipe- og takprosjektets organisering, omfang og fremdrift, har styret holdt seg tett til den faseinndelte planen som ble forelagt ekstraordinært sameiermøte i juni 2014. I den grad vi kan snakke om avvik fra planen, er disse på den positive siden. Vi fikk innhentet gode priser, og fikk derfor gjennomført langt mer arbeid for langt mindre penger i prosjektets fase 2.

Styret fikk i ekstraordinært sameiermøte i 2014 fullmakt til å ta opp inntil 15 millioner kroner i lån, under forutsetning av at tidligere vinduslån på den gang 4,2 millioner kroner ble innløst. Det tidligere lånet er innløst, fase 2 er gjennomført (ni piper over tak er utsatt til vår 2016), og sameiet har nå et samlet lån på ca 10,5 millioner kroner.

Nåværende styre har jobbet hardt for å legge et godt grunnlag for det neste styret og veien videre i pipe- og takprosjektet. Vi har gjennomført alle de tidskritiske tiltakene som av sikkerhetsmessige årsaker var nødvendig, og sørget for et godt økonomisk utgangspunkt når det neste styret nå skal vurdere veien videre.

Se vedlegg 1 til styrets arbeid for oppsummering av pipe- og takprosjektet så langt.

Søknadsplikt ved innsetting av ildsted

I en del leiligheter i River'n er det to pipeløp, hvorav kun ett skal være i bruk.

Det er derfor viktig at de som ønsker å sette inn ildsted søker styret om dette i forkant, slik at vi

¹ Ni piper over tak er utsatt til 2016, men er undersøkt for å sikre at de ikke utgjør fare for gateplan.

sikrer at ingen kobler seg på feil pipeløp - noe som utgjør brannfare. Pipeløp som ikke er rehabilitert med stålrør, skal holdes stengt og ingen skal være koblet på disse.

HMS

Foruten vaktmestrenes daglige oppfølging av HMS i gården, har styret fulgt tett opp HMS-arbeidet i tilknytning til pipe- og takprosjektet. Arbeidet genererte en del bekymringsmeldinger fra beboere om sikkerheten var tilstrekkelig ivarettatt i forhold til takarbeidet og stillaser. Alle meldinger ble fulgt raskt opp enkeltvis. HMS ble i tillegg tatt jevnlig opp i byggemøtene mellom konsulenten og entreprenørene.

Ventilasjon/undertrykk og påfølgende trekkproblemer

Styret fikk før jul meldinger om trekkproblemer fra 17 oppganger. Den 7. januar 2016 besluttet styret å ilegge fyringsforbud for alle 17 oppganger. I skrivende stund (medio februar) er fyringsforbudet opphevet i to oppganger.

Trekkproblemene er ikke av ny dato. Det nye nå var imidlertid at enkelte meldte fra om at de hadde fått røyk inn i sin leilighet når naboen fyrte. Dette er alvorlig.

Styret var klar over at undertrykk var årsaken til trekkproblemene. For å finne fram til tiltak som løser årsakene, og ikke kun avhjelper symptomene, satte vi oss fore å komme til bunns i saken. Vi har derfor utredet årsakssammenhenger som fører til undertrykk og vurdert mulige tiltak for å løse problemet.

Årsakssammenhengene er komplekse, og involverer både ventilasjonsanleggets innretning og den enkelte beboers handlinger i egen leilighet.

Et aktuelt tiltak på ventilasjonssystemet er «å ventilere loftet» (ventil på loft). Vi har gjennomført befaringer i leiligheter i de 10 mest utsatte oppgangene, og basert på funnene fra befaringene tar styret sikte på å identifisere egnede oppganger for å prøve ut ventil på loft.

Siden den enkelte beboers handlinger i egen leilighet er en medvirkende årsak til undertrykk, har styret utarbeidet en egenerklæring som beboere i berørte oppganger må skrive under på. Dette for å sikre at den enkelte er kjent med eget ansvar i egen leilighet, og hvilke handlinger som bidrar til å skape undertrykk i leilighetene.

Vi har forståelse for de problemene fyringsforbudet medfører for den enkelte, og styret jobber det vi kan for å få bragt dette i orden.

Se vedlegg 2 til styrets arbeid for mer informasjon om undertrykk og vinterens begivenheter.

Søknadsplikt ved endringer på ventilasjonen i egen leilighet

Det er søknadsplikt for alle endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder utskifting av vifte på kjøkken. Søknad sendes forretningsfører.

I forbindelse med undertrykksproblemene og befaringer er det flere steder avdekket at tidligere tilluftventiler er tettet og/eller murt igjen. I enkelte leiligheter er det ingen tilluftventiler igjen. Vi gjør oppmerksom på at det er seksjonseiers ansvar å ha tilstrekkelig med åpne tilluftventiler i

leiligheten. På befaringene ble det samtidig avdekket at enkelte hadde tettet igjen avtrekket på badet. Det er strengt forbudt å tette/dekke til/stenge avtrekket på badet. Dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og forsterker undertrykket i naboenes leiligheter. Dette gjelder alle leiligheter, uavhengig av om man har ildsted eller ikke.

Vindusutskifting

I enkelte leiligheter som har et lite vindu oppe på veggen, er det ved en feil montert vinduer med seks ruter istedenfor de tradisjonelle fire rutene. Styret har bedt entreprenøren om å levere og montere riktig type vindu uten kostnad for seksjonseier eller sameiet, og dette vil bli gjort. De seksjonseierne det gjelder, får nærmere informasjon om dette.

Søknadspått ved vindusutskifting

Vi minner om at alle som ønsker å skifte vinduer, må søke styret om dette i forkant. Riveryns fasader står på Byantikvarens gule liste. For å ivareta fasadenes helhet er det viktig at man får satt inn de riktige vindustypene. Retningslinjer for vindusutskifting kan dere få ved å kontakte forretningsfører.

Naboklager

I et stort sameie som River'n hender det at folk ikke tar tilstrekkelig hensyn til sine naboer. Sameiet har faste rutiner for naboklager, og slike klager følges opp tett. Naboklager må begrunnes skriftlig og sendes til forretningsfører, som følger opp de fleste naboklagene. De alvorligste naboklagene følges opp av styret.

De siste tre årene har det vært to alvorlige klagesaker i gården, og i disse sakene har styret innhentet advokatbistand. Begge sakene endte med at beboerne måtte flytte ut og leilighetene ble solgt.

Øvrig:

- Barnas dag i lekeparksen 3. juni ble gøy for både store og små!
- Honnør til alle dere som stilte ivrig opp på dugnaden i mail!
- Lysene ble tent på julegranen oppe ved lekeparksen første søndag i advent. Det ble sang, gløgg og pepperkaker - godt oppmøte, god stemning og nissebesøk!
- Det er utarbeidet et dokument over utearealene, jfr diverse innspill tilknyttet bruk av utearealene til årsmøte i 2015. Dette dokumentet vil være grunnlag for innhenting av tilbud når det blir aktuelt.
- I 2016 har Sameiet hatt utplassert en vaktmesterpraktikant i 3 måneder. Vaktmesterpraktikanten bistår med diverse arbeidsoppgaver, herunder også rydding av diverse kjellere.
- Renovasjonsetaten er lite imponert over beboernes evne/vilje til kildesortering. Vi minner igjen om at kildesortering er obligatorisk. Brevet fra Renovasjonsetaten kan dere lese på www.rivern.no. Se også: www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/kildesortering
- Tilknyttet registrerte fyringsproblemer og «trekkproblemer», så opplevde styret problemer ved at sameiet ikke hadde e-postadresser og mobilnummer til alle berørte

eiere / beboere. Det er behov for denne informasjonen i flere sammenhenger, f eks ved oppståtte vannskader. Det er derfor ønskelig å innhente disse opplysningene.

- **Styret ønsker, så langt det er mulig, å gå bort fra å gi informasjon på oppslag i oppgangene. Viktig informasjon vil bli lagt på www.rivern.no. Hold dere derfor jevnlig oppdatert på www.rivern.no.**

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet, har ansvar for at leietakere er orientert om viktig informasjon som legges på rivern.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapet har en negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note for udekket tap og refererer seg til noen av de arbeidene som finansieres ved låneopptak, herunder renovering av pipeløpene, diverse piper over tak og ett tak.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 9 152 197.

Dette er ca kr 30 000 lavere enn budsjettet. Grunnen til avviket er bl a relatert til kabel-tv. I tillegg kjøpte sameiet, snr 317 (vaktmesterlokalet), pr 1 juli 2015. Etter kjøpet betaler ikke sameiet fellesutgift til seg selv for dette lokalet.

Når det gjelder andre inntekter på kr 21 457, er disse fra naboselskap, Sameiet Stockflethsgate 58, som betaler inn sin andel av sameiets renovasjonsavgift.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 16 265 604.

Dette er ca kr 2.2 mill lavere enn budsjettet. Grunnen til avviket er de innhentede tilbudene, tilknyttet tak og piperenovering, som ble mye lavere enn budsjettet.

Det kan herunder nevnes at sameiet inngikk avtale med Skorsteinspesialisten AS på kr.3.779.575 inkl mva, for alle arbeider tilknyttet de bestilte pipeløpene, 106 stk.

Videre kan det opplyses at det er inngått avtale med J P Lunde AS tilknyttet 54 piper over tak og ett tak, på kr.5.741.273 inkl mva. Med unntak av 9 piper over tak er alle disse arbeidene utført. De resterende 9 piper over tak måtte pga værforhold utsettes til 2016, og betaling skjer når dette arbeidet er ferdig.

Resultat

Årets resultat på - kr 7 235 529 fremkommer i resultatregnskapet. Det foreslås å føre fra opptjent kapital kr 1 804 190. Restbeløpet kr 5 431 339 foreslås overført til udekket tap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var **kr 1 551 272**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 mill til vedlikehold, dette for eventuelt å renovere ytterligere 2 tak samt nødvendig løpende vedlikehold. Takrenoveringen er tenkt finansiert, i hovedsak, ved rest innvilget lån kr.4.5 mill..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 30 155. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Rivertzske Sameiet.

Lån

Det Rivertzske Sameiet har lån i OBOS-banken.

Lånet er et gjeldsbrevlån og har en rente på 3,5 % p a med 30 års nedbetalingstid.

Lånetilsagnet er på kr 15 mill.. Av lånet er disponert ca kr 10.5 mill.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

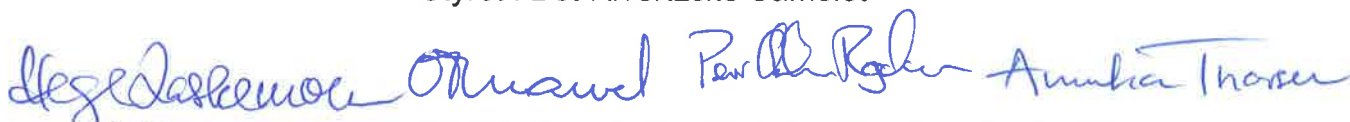
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.02.2016

Styret i Det Rivertzske Sameiet


Hege Laskemoen Odd T. Marvel Per Christian Rogdar Annika Thorsen



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Det Rivertzske Sameiet

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Det Rivertzske Sameiet, som viser et underskudd på kr 7 235 529. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Det Rivertzske Sameiet pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er 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, 2. mars 2016
BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Merete Otterstad Sandsnes'.

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

7204 - DET RIVERTZSKE SAMEIET**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 130 740	8 417 832	9 183 000	9 444 000
Andre inntekter	3	21 457	59 158	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 152 197	8 476 990	9 183 000	9 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 031 501	-938 260	-988 000	-1 175 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger	14	-151 759	-151 763	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-35 065	-30 984	-32 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-416 030	-408 195	-416 032	-424 000
Konsulenthonorar	7	-331 788	-103 059	-300 000	-360 000
Drift og vedlikehold	8	-9 823 779	-1 407 192	-12 000 000	-6 000 000
Forsikringer		-785 980	-743 631	-830 000	-810 000
Kommunale avgifter	9	-1 969 368	-1 683 917	-1 976 957	-2 004 903
Energi/fyring		-137 956	-117 627	-140 000	-140 000
Kabel-/TV-anlegg		-700 497	-687 323	-700 000	-715 000
Andre driftskostnader	10	-641 882	-663 011	-709 000	-641 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 265 604	-7 154 962	-18 501 989	-12 716 903
DRIFTSRESULTAT		-7 113 407	1 322 028	-9 318 989	-3 272 903
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 458	161 138	20 000	70 000
Finanskostnader	12	-249 581	-233 470	-206 000	-535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 123	-72 332	-186 000	-465 000
ÅRSRESULTAT		-7 235 529	1 249 696	-9 504 989	-3 737 903
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		1 804 190			
Udekket tap		5 431 339			

BALANSE

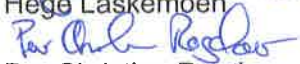
	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		769 477	0
Andre varige driftsmidler	14	3	14 589
Langsiktige fordringer	15	2 816 723	2 953 896
SUM ANLEGGSMIDLER		3 586 203	2 968 485
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 419	22 707
Kundefordringer		176 917	40 211
Kortsiktige fordringer	16	12 539	842 935
Driftskonto OBOS-banken		557 780	601 944
Skattetrekk OBOS-banken		35 279	0
Innestående i andre banker		18 761	18 164
Sparekonto OBOS-banken		1 232 921	2 675 430
SUM OMLØPSMIDLER		2 044 616	4 201 390
SUM EIENDELER		5 630 819	7 169 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 804 190
Udekket tap	17	-5 431 339	0
SUM EGENKAPITAL		-5 431 339	1 804 190
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 568 815	3 854 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 568 815	3 854 403
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		193 976	185 366
Leverandørgjeld		125 628	1 118 054
Skyldig til offentlige myndigheter	19	72 525	62 001
Påløpte renter		2 027	17 420
Påløpte avdrag		0	41 897
Annen kortsiktig gjeld	20	99 186	86 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		493 344	1 511 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 630 819	7 169 875
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2016

STYRET I DET RIVERTZSKE SAMEIET



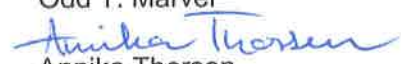
Hege Laskemoen



Per Christian Rogdøl



Odd T. Marvel



Annika Thorsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 030 724
Seksjonert lokale	144 624
Trappevask	317 220
Kabel-TV	638 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 130 740

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel renovasjon annet selskap	21 329
Korrigeringer på reskonto	128
SUM ANDRE INNTEKTER	21 457

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-733 334
Overtid	-33 237
Påløpte feriepenger	-95 821
Arbeidsgiveravgift	-156 679
Pensjonskostnader	-8 806
Yrkesskadeforsikring	-3 624
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 031 501

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,9 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 201, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 145
Andre konsulenthonorarer	-280 643
SUM KONSULENTHONORAR	-331 788

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-84 750
Div andre arbeider	-38 032
Hovedentreprenør 1	-5 179 996
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 302 778
Drift/vedlikehold bygninger	-4 379 411
Drift/vedlikehold VVS	-5 869
Drift/vedlikehold elektro	-73 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 182
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-1 557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 823 779

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 156 584
Feieavgift	-54 408
Renovasjonsavgift	-758 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 969 368

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-35 000
Container	-54 741
Verktøy og redskaper	-633
Telefon-/kontormaskiner	-1 847
Driftsmateriell	-7 576
Lyspærer og sikringer	-58 594
Renhold ved firmaer	-338 978
Snørydding/gressklipping	-39 955
Andre fremmede tjenester	-1 856
Kontor- og datarekvisita	-2 158
Kopieringsmateriell	-7 210
Trykksaker	-6 286
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 201
Andre kontorkostnader	-36 967
Telefon/bredbånd	-11 090
Porto	-4 982
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 538
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 898
Forsikringer/avgifter biler	-3 565
Reisekostnader	-671
Bank- og kortgebyr	-5 560
Velferdskostnader	-453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-641 758

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 953
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 276
Andre renteinntekter	95 738
SUM FINANSINNTEKTER	127 458

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-112 637
Renter på lån i OBOS-banken	-125 424
Gebyr på lån i Nordea	-387
Gebyr på lån i OBOS-banken	-10 250
Andre rentekostnader	-883
SUM FINANSKOSTNADER	-249 581

NOTE: 13**NÆRINGSLOKALE, SNR.317 - vaktmesterkontor**

Lokale,	769 477
SUM LEILIGHETER	769 477

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-28 000	
Avskrevet i år	-6 999	1
Maskiner		
Kostpris	20 000	
Avskrevet tidligere	-20 002	
Avskrevet i år	2	0
Snøfreser		
Kostpris	37 950	
Avskrevet tidligere	-30 360	
Avskrevet i år	-7 589	1
Kjøretøy		
Kostpris	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-14 586**

I tillegg blir vinduer som i balansen er tatt med som langsiktig fordring avskrevet linært over 25 år, og der årets avskrivning er kr 137 173.

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum strøm Trønderenergi, tidl Powertrade	4 668
Vindu	2 812 055
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 816 723

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode kunde	11 980
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	559
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 539

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,75%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	5 285 767
Nedbetalt i år	214 233

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,50%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-7 149 640
Nedbetalt tidligere	-3 500 000
Nedbetalt i år	80 825
	-10 568 815

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 568 815
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-35 279
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 246
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-72 525

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-95 821
Gjeld til 7199 for strøm vaktmesterleil des	-3 365
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-99 186

TIL SAK 5:

Fra: Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem [mailto:gamlem@gmail.com]

Sendt: 1. februar 2016 20:41

Til: Reidun Grodås

Emne: Det Rivertzske Sameiet - Snr 146 Forslag til vedtak på sameigarmøte

Hei,

Eg syner til skrivet som har blitt delt ut til sameigarane i det Rivertzke sameiget angående sameigarmøtet 16. mars.

Som nye sameigarar i sameiget har eg og sambuaren min oppdaga at kjellaren til Stockfleths gate 52A ikkje er i same forfatning som andre kjellarar i sameiget. Tidlegare var vi leigetakarar i Uelands gate 63b, der veggane i kjellaren var pussa og kvitmåla. I kjellaren i Stockfleths gate 52A ser det ut som at det ikkje har blitt gjort noko særleg sidan bygget vart bygd. Vi ønskjer derfor at kjellaren blir overflatebehandla ved sparkling, pussing og måling. Vi ønsker at denne saken blir handsama under sameigarmøtet 16. mars. Forslag til vedtak:

- Sameiarmøtet vedtar oppussing av kjeller til Stockfleths gate 52A, herunder overflatebehandling som pussing og maling av vegger og tak

Vennleg helsing,
Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem
gamlem@gmail.com
Tlf: 970 01 943

<http://www.linkedin.com/in/gamlem>

TIL SAK 6:**EKSISTERENDE****Husordensregler, Del 1****Ventilasjon.**

Pga. problemer med kondens mot yttervegg

- **må** lufteventiler være åpne og ikke tettes igjen
- **må** garderobeskap plasseres mot innervegger
- **må** møbler og gjenstander trekkes ut fra yttervegg og plasseres slik at det er klaring til yttervegg

Bakgrunn for forslaget om nytt punkt «ventilasjon»:

Tilknyttet fyring og trekkproblemer, er det foretatt befaringer i diverse leiligheter.

I den sammenheng er det avdekket vesentlige bygningsmessige forandringer, som ikke eier har søkt om. For å informere eiere / beboere ytterligere, foreslår styret å presisere husordensreglene mht ventilasjonsavsnittet, med følgende tekst, se forslag til ny husordensregler, del 1 «ventilasjon», jfr herunder også vedtektenes § 6, 1 avsnitt.

Vedtektenes § 6, 1 avsnitt:

Ingen har rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke. Bærevegger må ikke fjernes, helt eller delvis, uten at skriftlig tillatelse foreligger fra styret og Plan- og Bygningsetaten har godkjent arbeidet og de tekniske beregningene.

FORSLAG TIL NY :**Husordensregler, Del 1 tilknyttet ventilasjon:****Ventilasjon.**

Pga. problemer med kondens mot yttervegg

- **må** lufteventiler være åpne og ikke tettes igjen
- **må** garderobeskap plasseres mot innervegger
- **må** møbler og gjenstander trekkes ut fra yttervegg og plasseres slik at det er klaring til yttervegg

Søknadsplikt ved endringer på ventilasjonen i egen leilighet

Det er søknadsplikt for alle endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder utskifting av vifte på kjøkken. Søknad sendes forretningsfører.

Det er seksjonseiers ansvar å ha tilstrekkelig med åpne tilluftventiler i leiligheten, og at avtrekket på badet til enhver tid er åpent.

Det er ikke tillatt å tette/dekke til/stenge avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og forsterker undertrykket i naboenes leiligheter. Dette gjelder alle leiligheter.

HUSORDENSREGLER FOR DET RIVERTZSKE SAMEIET

Vedtatt på sameiermøtet 28.04.2009.

Sameiets husorden skal medvirke til hygge, trivsel, ro og orden og et godt naboskap for beboerne og brukerne av lokalene.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den enkelte. Det er viktig å være klar over at med bygningenes alder (oppført 1911-1915), følger at det er ganske lytt fra en leilighet til en annen. Dette må taes hensyn til. Næringslokalene må ta hensyn til at øvrig bebyggelse benyttes til bolig.

Overtredelse av husordensregler anses som brudd på sameiets vedtekter § 5.

Klager må skje skriftlig.

I) INDRE ORDEN

EGEN LEILIGHET

Eier plikter å holde sin leilighet i god stand.

BAD OG WC

Bad/wc behandles med forsiktighet. Slukene må jevnlig kontrolleres slik at det ikke oppstår problemer som vannskader etc.

OPPVASKMASKIN, VASKEMASKIN, TØRKETROMMEL OG TØRKING AV TØY.

Oppvaskmaskin og vaskemaskin skal være typegodkjente med acqua-sikring. Tørketrommel skal være typegodkjent kondenstrømmel. Tørketrommelen tillates ikke med utlufting gjennom yttervegg.

Tørking av tøy skal skje på oppsatt tørkeplass eller på tørkeloftet. Tøy som henges opp på loftet må ikke dryppe. I leiligheten bør det ikke tørkes tøy. Hvis tøy likevel må tørkes i leiligheten skal dette skje på badet med ventilasjon og god utlufting, slik at skader ikke oppstår. Tørking av tøy andre steder i leiligheten kan medføre mugg/sopp. Den enkelte sameier/beboer vil i så fall selv være ansvarlig for å utbedre skadene som følge av dette.

VARSLINGSANLEGG

Dersom det installeres varslingsanlegg (tyveri, brann el) må det være koblet opp mot selskap som rykker ut og kan skru dette av dersom beboer ikke er tilstede.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Hunder må ikke luftes på selskapets grøntområde. Husdyr skal føres i bånd på selskapets område. Det må ikke legges ut mat til fugler, dette tiltrekker annen type uønskede smådyr.

UTLEIEFORHOLD

Eier av leilighet skal påse at eventuell leier er kjent med disse regler før kontrakt for utleie opprettes. Styret skal godkjenne all utleie eller utlån av leiligheten (jfr. selskapets vedtekter). Eventuelle skader som påføres oppganger ved inn- og utflytting er eier av leiligheten ansvarlig for. Skader meldes forretningsfører snarest mulig.

RO OG ORDEN

Beboerne plikter alltid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Ingen må benytte sin leilighet slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre beboere.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero og stille i leiligheten. Merk at det er lytt mellom leilighetene, og det må derfor tas hensyn. Ønsker man å ha selskap i leiligheten som strekker seg ut over kvelden, må tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det forventes at man demper musikken og viser hensyn til naboene. Om dagen må det ikke spilles musikk eller drive musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

OPPUSSINGSARBEID I LEILIGHET OG ANNEN STØYENDE/SJENERENDE VIRKSOMHET I LEILIGHETER / LOKALER

Arbeid som medfører støy, banking o.a. bør fortrinnsvis skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, må arbeidet begrenses til følgende tidsrom:

Hverdager kl. 8 – 21

Lørdager kl. 10 – 17

På søndag og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Ventilasjon.

Pga. problemer med kondens mot yttervegg

- **må** luftventiler være åpne og ikke tettes igjen
- **må** garderobeskap plasseres mot innervegg
- **må** møbler og gjenstander trekkes ut fra yttervegg og plasseres slik at det er klaring til yttervegg

II) FELLESAREAL/YTRE ORDEN

Inngangsdøren til oppgang og kjeller skal være låst hele døgnet. Slipp aldri fremmede inn i bygningene.

PLASSERING AV GJENSTANDER PÅ FELLESAREALER

I henhold til gjeldende brannforskrifter er det ikke tillatt å benytte fellesareal (gårds plass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom m.m) som oppbevaringsplass av gjenstander tilhørende beboerne (f.eks. kasser, sportsartikler, barnevogner, sykler o.l). Rømningsveier må ikke belemres med gjenstander som hindrer fri passasje.

Alle hensatte gjenstander på disse arealene vil bli kastet uten varsel, for eiers regning. Hvis sameiet ikke lykkes i å finne eierforholdet, vil ulovlig hensatt eiendeler, tilknyttet den enkelte oppgang, fjernes av sameiet og utgiftene vil bli fordelt på leilighetene i denne oppgangen.

Biler, motorsykler eller andre kjøretøy må ikke plasseres på gårds plass.

Det er tillatt å kjøre til eiendommen for av- og pålessing, 15 minutter. Hvis det er behov for lenger tid må dispensasjon innhentes (vaktmester kan kontaktes). Det er ikke tillatt å la motoren stå og gå på tomgang.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne/parabolantenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

LUFTING

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegang, kjeller eller loft, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. De er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør.

Om sommeren skal eventuelle vinduer i kjellerboder stå åpne til gjennomlufting dersom vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller lofts boder pliktes omgående å erstattes med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak jfr punkt 14. Våt ved må være ferdig tørket før den lagres i kjelleren.

TRAPPEVASK

Sameierne er ansvarlig for at trappevasken utføres slik at det ser rent og pent ut i oppgangen. Trappevask skal utføres ukentlig. Leiligheter i toppetasjen har ansvaret for vask fra lofts dør og til og med trapp i etasjen under sin leilighet. Deretter har leilighetene ansvar for vask fra og med sitt repo til og med trapp til neste etasje. Leiligheter i første etasje har ansvaret for vask av sitt repo og trapp frem til inngangsdør.

Sameierne er også ansvarlige for at trappe-håndløper vaskes og at flekker på veggen, fjernes. Den enkelte sameier er også ansvarlig for at vinduene vaskes ca. 2 ganger hvert år.

I oppganger der det er to leiligheter i hver etasje er leiligheten til venstre ansvarlig for trappevask i uker med partall og leiligheten til høyre i uker med oddetall.

I oppganger med tre leiligheter i hver etasje skal hver av leilighetene ha ansvaret for trappevasken hver sin tredje uke.

Hvis trappevasken ikke utføres anmodes det om at skriftlige klager sendes styret.

Styret eller forretningsfører varsler sameier. Hvis sameier, til tross for varsel, ikke vasker, kan sameiets styre, uten ytterligere varsel, bestille vasking utført for eiers regning.

RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene, på loft og i kjeller. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper/snus i oppganger, loft, kjeller og utearealer.

SØPPEL

Søppel sorteres, pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne i de enkelte søppelstasjonene. Den enkelte beboer må selv fjerne sitt julete og overskytende materialer etter eventuell oppussing/vedlikehold. Kasserte eiendeler og /eller hvitevarer er den enkelte beboers eget ansvar. Beboer er selv ansvarlig for at dette transporteres til kommunens avfallsstasjoner.

FELLESROM

Fellesrom benyttes i henhold til styrets instruks. For eksempel tørkeloft benyttes i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser. Ved bruk av tørkeloft tas tøyet vekk så snart de er tørre, fortrinnsvis innen et døgn.

BANKING OG LUFTING AV TØY M.V

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårds plass eller annen anvist plass og til dertil bestemte tider. Tøy må ikke luftes fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

UTEAREALER

Utearealene skal være ryddige og i orden til enhver tid. Hvis beboerne bruker utearealene må det påses at det ryddes opp etter bruk. Det skal være nattero på utearealene mellom kl.23.00 og 07.00.

NB! – Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leiere eller andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER FOR DET RIVERTZSKE SAMEIET

Vedtatt på sameiermøtet 12.04.2011.

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 318 seksjoner, fordelt på 311 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, med beliggenhet på Sagene i Oslo. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Alle overdragelser/salg og utleie av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten at det foreligger saklig grunn. Styrets godkjenning må foreligge før innflytting/overdragelse skjer.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har til disposisjon kjellerbod og loftsbod.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ingen har rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke. Bærevegger må ikke fjernes, helt eller delvis, uten at skriftlig tillatelse foreligger fra styret og Plan- og Bygningsetaten har godkjent arbeidet og de tekniske beregningene.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller. Dette gjelder også for kontroller, ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, for eksempel gjennomgående rør etc.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Det må ikke monteres parabolantenne på sameiets bygninger eller i tilknytning til disse.

Ved oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal arbeidet være godkjent av styret før igangsetting. Dette gjelder også valg av farge i oppgangene.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.). De øvrige fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp, hver måned, fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De månedlige a conto beløp av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/ forretningsfører innen den 1. i hver måned.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 VEDLIKEHOLD - DIVERSE

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet. Disse arbeidene må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds- / utskiftingsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet/utskiftingen skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Når det gjelder elektriske ledninger er sameier ansvarlig for vedlikehold/utskifting til og med seksjonens sikringsskap.

Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandelen og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon.

Inngangsdører til leilighetene og vinduer må **ikke** byttes uten styrets godkjenning, jfr. § 6. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeider samt innleide fagfolk etc..

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Alle skal ha ens type navneskilt på ringeklokketablå og postkasse.

§ 10 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf Eierseksjonsloven § 27.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2 – 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Sameiermøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, sameiermøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

Også andre enn sameiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

- 1) Behandle årsrapport fra styret.
- 2) Behandle og godkjenne regnskapet.
- 3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- 4) Foreta valg av styre med vararepresentanter.
- 5) Foreta valg av revisor.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har en-1-stemme.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) Endring av vedtektene
- g) Samtykke til reseksjonering
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 13 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Vedlegg 1 til «Styrets arbeid»

Oppsummering pipe- og takprosjektet så langt - mars 2016:

Prosjektets fase 1 / arbeid utført i 2013 og 2014:

2013: Utbedring/sikring av en pipe over tak og rehabilitering av 11 pipeløp som hadde fyringsforbud etter pålegg fra Brannetaten.

2014: Ommuring av fire piper over tak som utgjorde fare for gateplan. Rehabilitering av de fire tilknyttede pipeløpene.

Sameiet har lagt ut for kostnaden med frakobling og tilkobling av ildsteder, og som varslet vil denne kostnaden kreves refundert fra den enkelte seksjonseier.

Prosjektets fase 2 / arbeid utført 2015:

Anslått omfang i planleggingsfasen: Ommuring av ca 40 prioriterte piper over tak, rehabilitering av ca 40 pipeløp samt full omlegging av ett tak.

Pipeløp: 106 pipeløp ble rehabilitert i 2015, og alle pipeløp som skal være i bruk er nå i forskriftmessig stand. Arbeidet er godkjent av Brannetaten, og denne delen av tak- pipeprosjektet er dermed fullført. Arbeidet ble utført av Skorsteinspesialisten til en pris av kr 3 779 575 (inkl mva).

Sameiet har lagt ut for kostnaden med frakobling og tilkobling av ildsteder, og som varslet vil denne kostnaden kreves refundert fra den enkelte seksjonseier.

Piper over tak: 42 piper over tak har blitt plukket ned og murt opp igjen i 2015. Samtlige av Riverns tak har nå en nymurt pipe her og der. Årsaken til denne noe fragmentariske fremgangsmåten er at de pipene som var i svært dårlig stand måtte tas først. På grunn av risiko for frost måtte ommuring av ni piper over tak utsettes til 2016. Disse pipene er imidlertid undersøkt for å sikre at de ikke utgjør fare for gateplan. Arbeidet på disse ni pipene fullføres denne våren.

Tak: Det er foretatt full rehabilitering av taket i Pontoppidansgate 10 i 2015. Styret synes resultatet ble veldig bra, med flunkende ny takstein og 11 staselige nymurte piper over tak.

River'n står på Byantikvarens gule liste, og valg av takstein har vært en lang prosess. Byantikvaren anbefalte opprinnelig at vi skulle bruke den gamle eksisterende taksteinen, noe entreprenørene frarådet. I planleggingen av takomleggingen involverte vi derfor Byantikvaren tidlig, for å finne gode løsninger som Byantikvaren kunne gi sin tilslutning til. Styret var ikke fremmed for å gjenbruke den gamle taksteinen, men mangel på takstein gjorde dette vanskelig å gjennomføre i praksis. Vi forela derfor alternativer til ny takstein for Byantikvaren og fikk tilslutning til den taksteinen som nå er lagt på Pontoppidansgate 10. Denne mener vi er den beste løsningen for gården, både for fremtidig vedlikeholds skyld og for å ivareta gårdens estetiske helhet.

Jens Petter Lunde AS har hatt ansvaret for ommuring av piper over tak og full takomlegging i Pontoppidansgate 10. Dette til en pris av kr 5 741 273 (inkl mva).

Konsulentbistand i fase 2:

Sameiet engasjerte byggteknisk konsulent fra Boliginstituttet for å bistå sameiet med innhenting og vurdering av tilbud og inngåelse av kontrakter. Konsulenten har også hatt den praktiske

oppfølgingen av prosjektet, herunder kvalitetssikring av arbeidet samt oppfølging av HMS og prosjektets framdrift. Dette til en pris av kr 312 500 (inkl mva)

Vedlegg 2 til «Styrets arbeid»

Utfyllende informasjon om undertrykkproblematikken og påfølgende trekkproblemer

Undertrykkproblematikken er et velkjent problem som har fulgt gården i mange år.

I hver oppgang står en ventilasjonsvifte på loftet som alle leiligheter i oppgangen er koblet til. Viften trekker kun luft ut av leilighetene, og tilfører altså ikke ny luft til leiligheten. Det skal tilluftventiler i leilighetene sørge for (slisser på vinduene og/eller tilluftventiler på vegg).

Hvis det ikke kommer tilstrekkelig tilluft inn i leiligheten fra tilluftventilene, oppstår det undertrykk i leiligheten. Dette er ugunstig for innneklimaet, og for de leilighetene som har ildsted kan undertrykket føre til at røyken trekkes inn i leiligheten i stedet for opp i pipeløpet.

Gjennom årene har vaktmester fulgt opp meldinger om undertrykk og påfølgende trekkproblemer med å gi informasjon til beboerne om hvordan man kan avhjelpe undertrykk i egen leilighet. Vaktmester har også nedjustert ventilasjonsviften på loftet i de tilfellene det har vært nødvendig. Problemet er altså av eldre dato og ikke knyttet til de nye pipene over tak eller de nye pipeløpene.

Det nye ved situasjonen i året som gikk var imidlertid at styret fikk urovekkende meldinger om at enkelte hadde fått røyk inn i sin leilighet da naboen fyrte. Dette er svært alvorlig.

Vinterens begivenheter

Før jul mottok styret meldinger om undertrykkproblemer i 17 oppganger. Alle meldingene ble fulgt opp av styret og/eller vaktmester, og styret igangsatte umiddelbart utredning av undertrykkproblematikken.

Utredningen viste at undertrykkproblematikken skyldes en kombinasjon av ventilasjonsanleggets innretning og beboernes handlinger i egen leilighet. Ventilasjonsviften på loft er dimensjonert ut fra antall leiligheter i oppgangen. Hvis det i en eller flere leiligheter i en oppgang gjøres endringer på ventilasjonssystemet, f.eks at man tetter avtrekket på bad eller kobler seg fra ventilasjonssystemet, vil viften trekke sterkere hos de øvrige naboene.

Styret er også kjent med at noen beboere velger å tette igjen tilluftventilene i sin leilighet når det blir kaldt i luften, mens andre ikke har tilluftventiler fordi disse er tettet/murt igjen av nåværende eller tidligere beboere. Dette fører til undertrykk i leiligheten.

Kombinasjonen av ventilasjonssystemet og beboernes handlinger kan i ytterste konsekvens føre til så sterkt undertrykk i en leilighet at man kan få røyk inn i leiligheten når naboen fyrer. Problemet er avgrenset til leiligheter som har ildsted, og der flere leiligheter er koblet til samme pipeløp.

Vi gjør oppmerksom på at det er søknadsplikt for alle endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder utskifting av vifte på kjøkken. Søknad sendes forretningsfører. Vi gjør samtidig oppmerksom på at det er strengt forbudt å tette/dekke til avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og forsterker undertrykk i naboenes leiligheter. Dette gjelder alle leiligheter, uavhengig av om man har ildsted eller ikke.

Styret er opptatt av at beboernes sikkerhet til enhver tid er ivaretatt. Da styret ble oppmerksom på at undertrykket i en leilighet kunne forsterkes uten at beboeren selv foretok seg noe, besluttet styret av sikkerhetsmessige grunner å slå av ventilasjonssystemet i hele gården. Dette var et midlertidig tiltak inntil styret kunne foreta en grundigere risikovurdering av situasjonen. Ventilasjonsanlegget var derfor nede i fire dager på nyåret.

Styret fattet den 7. januar vedtak om å slå ventilasjonssystemet på igjen og legge fyringsforbud i de 17 oppgangene som hadde meldt fra om undertrykksproblemer.

Befaringer i de oppgangene som ble ilagt fyringsforbud startet opp uken etter. De første befaringsene viste at flere beboere ikke forholdt seg til informasjonen som ble gitt, og styret utarbeidet derfor en egenerklæring som alle leiligheter i de berørte oppgangene blir bedt om å underskrive på. Egenerklæringen pålegger ikke den enkelte mer ansvar enn det vedkommende allerede har, men fungerer som en bekreftelse fra den enkelte om at de er klar over sitt ansvar i egen leilighet og at informasjonen om undertrykksproblematikken er forstått.

Det har vært gjennomført systematiske befaringer i 10 oppganger. Befaringene har avdekket at mange ikke forholder seg til at de deler ventilasjonssystem med sine naboer. Eksempelvis har det vært flere tilfeller der avtrekket på bad er tettet igjen, og andre tilfeller der ventilasjonssystemet i leiligheten er endret i forbindelse med større og mindre ombygginger. Ikke alle forholder seg til befaringstidspunktet heller, og problemer med å komme inn i alle leiligheter forsinker prosessen betydelig.

I de oppgangene som meldte fra om moderate undertrykksproblemer har vi tilbudt en beboer i oppgangen å innhente underskrevet egenerklæring fra alle leiligheter i oppgangen. I disse oppgangene er det ikke gjennomført systematisk befarings. Styret har hittil funnet det forsvarlig å oppheve fyringsforbudet i to oppganger etter denne fremgangsmåten.

Tiltak

Styret har satt seg fore å komme til bunns i undertrykksproblematikken og finne solide og varige løsninger på problemet. I utgangspunktet ønsker vi å komme fram til løsninger som avhjelper årsakene, og ikke bare symptomene.

Til alt hell er styremedlem Odd Marvel ingeniør av yrke, og har kompetanse på feltet. Han har ansvaret for utredning av årsakssammenhenger og mulige løsninger, og har rådført seg med fagfolk på ventilasjon og piper når det har vært nødvendig.

Ventil på loft

Styret vurderer flere tiltak. Det mest aktuelle tiltaket er å prøve ut en løsning med å «ventilere loftet» (ventil på ventilasjonssystemet på loftet). Dette er et tiltak som er ment å adressere årsaken til problemet. Tanken er å fordele avtrekket fra ventilasjonssystemet på flere «avtrekkspunkter», slik at systemet blir mindre sårbart for den enkelte beboers handlinger i egen leilighet. Dette vil i praksis si at i en oppgang der ventilasjonssystemet er dimensjonert for 6 leiligheter, vil ventil på loftet innebære at avtrekket blir fordelt på 7 punkter (6 leiligheter + loft) istedenfor på 6 (leiligheter).

Røykgassvifter

For en del år tilbake ble det satt opp røykgassvifter på toppen av utvalgte piper for å avhjelpe trekkproblemene som fulgte av undertrykk i leilighetene. I alt ble det satt opp vifter på toppen av 23 piper.

Disse viftene ble fjernet i forbindelse med renoveringen av pipene. Viftene var gamle og har gjennom mange år vært utsatt for vær, vind og sot. Allerede i 2013 fikk styret melding om at et par vifter hadde sluttet å virke, og i 2015 hadde halvparten av viftene sluttet å virke. I tillegg hadde styret fått faglig råd om å fjerne røykgassviftene. OBOS-prosjekt, som utredet ventilasjons- og undertrykksproblematikken i 2013, viste til at de eksisterende røykgassviftene på pipene var trykkstyrt og at de derfor jobbet mot ventilasjonssystemet. Styret ble rådet til å vurdere en annen type røykgassvifte hvis trekkproblemene skulle vise seg å vedvare etter piperenovering. Styret ble samtidig forespeilet at nye røykrør i pipeløpene ville bedre trekken i pipene.

I ettertid ser vi også at det ville vært lite hensiktsmessig å gå til innkjøp av nye røykgassvifter og sette dem opp på de pipene som tidligere hadde vifte. Vi viser til at det er lite samsvar mellom de 23 pipene som hadde vifte tidligere og de 17 som nå har meldt fra om trekkproblemer. Det er i denne omgang meldt fra om trekkproblemer fra kun 7 av de 23 pipene som tidligere hadde vifte, de øvrige 10 som har meldt fra om trekkproblemer nå, hadde ikke vifte tidligere.

Undertrykkproblemene har følgelig «flyttet» på seg, noe som tilsier at beboernes handlinger i egen leilighet er en betydelig medvirkende årsak til undertrykkproblematikken.

Styret planlegger i første omgang å prøve ut ventil på loft, for å se om dette kan avhjelpe/løse undertrykkproblemet. Utprøvingen av tiltaket vil bli igangsatt når vi på bakgrunn av befaringsrapportene kan identifisere hvilke oppganger som egner seg for utprøving.

Vi har ikke utelukket å sette nye vifter på toppen av de verst utsatte pipene, men ønsker først å utrede og prøve ut tiltak som avhjelper/løser årsakene til undertrykk. Røykgassvifter på toppen av pipene vil kun avhjelpe symptomene.

DET RIVERTZSKE SAMEIET

**Registreringsskjema av kontaktinformasjon for distribusjon av informasjon i
Det Rivertzske Sameiet**

→ Vi ber om at alle benytter blokkbokstaver ved utfylling av dette skjemaet

EIER:

Fornavn :

Etternavn:

Adresse:

Seksjon-/Leilighets nr.

Og leilighetens adr:

Mail adr.:

Tlf. nr.:

LEIETAGER I OVENFORNEVNTE SEKSJON:

Fornavn :

Etternavn:

Mail adr.:

Tlf. nr.:

Vennligst returner skjemaet i utfylt stand til sameiets forretningsfører:**7204 Det Rivertzske Sameiet****v/ Obos Eiendomsforvaltning AS** (Leveringsadresse: Hammersborg torg 1)**Postboks 6668 St. Olavs Plass****0129 Oslo****Att: Reidun Grodås****E-post: reidun.grodas@obos.no**