

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Det Rivertzske Sameiet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.05.2021 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager. Møtet stenges 18.05.2021 kl. 10:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Skjemaet kan leveres enten på mail til styret@rivern.no eller i postkassen til driftsleder på enden av bygget Stockfleths Gate 54 A.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Det Rivertzske Sameiet blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Skjemaet kan leveres enten på mail til styret@rivern.no eller i postkassen til driftsleder på enden av bygget Stockfleths Gate 54 A. Dette må gjøres innen møtet stenges for avstemming.

Årsmøtet åpnes 10.05.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager. Møtet stenges for avstemming 18.05.2021 kl. 10:00.

Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn** Det Rivertzske Sameiet

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	☒	Mot	☐
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Valg av to protokollvitner til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem og Atle Sørli velges som protokollvitner

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 fra egenkapital

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 220 000,-

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Nye vedtekter

For		Mot	
-----	--	-----	--

Nye ordensregler

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for to år og et varemedlem for et år.

Sittende styremedlemmer og vara stiller til gjenvalg.

Ingen andre kandidater har meldt seg.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kristin Øye Gjersdal	
Styremedlem	Marie Anette Thoresen	
Varemedlem	Angeline Vassbakke	

Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn** Det Rivertzske Sameiet

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Skjemaet kan leveres enten på mail til styret@rivern.no eller i postkassen til driftsleder på enden av bygget Stockfleths Gate 54 A. Dette må gjøres innen møtet stenges for avstemming.



Årsmøte 2021

Det Rivertzske Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 18. mai 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Det Rivertzske Sameiet. Avstemningen åpner 10. mai kl. 10:00 og lukker 18. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7204>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Nye vedtekter
6. Nye ordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp

Kristin Øye Gjersdal

Per Christian Rogdar

Marie Anette Thoresen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem og Atle Sørli til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem og Atle Sørli er valgt.

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 689 150,-. Styret foreslår dette dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 689 150,- og dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Thurmanns Gate 16 C
Styremedlem	Kristin Øye Gjersdal	Stockfleths Gate 52 A
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjemms Vei 1 A
Styremedlem	Marie Anette Thoresen	Uelands Gate 65 C
Varamedlem	Angeline Vassbakke	Pontoppidansgate 13 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 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.

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

Kierschowsgate 7
Pontoppidans Gate 10, 11, 12, 13, 14, 15
Stockfleths Gate 52, 54, 56
Thurmanns Gate 14, 16, 18
Uelands Gate 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Det Rivertzske Sameiet har 1 fast ansatt, driftsleder Espen Bergan.

Forretningsførsel og revisjon

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, og du kan endre egen kontaktinfo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved bruk av sameiets forsikring vil seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er i dag på 10 000 kr. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Styrets arbeid mai 2020 - april 2021

Dette er en kort oppsummering av noen av de sakene styret i Det Rivertzske sameiet har arbeidet med det siste året.

Drift

Sameiet har i dag en person ansatt på fulltid, driftsleder Espen Bergan. Han er ansvarlig for den daglige driften av Det Rivertzske Sameiet. Han planlegger, igangsetter og koordinerer prosjekter i sameiet, han følger opp eksterne leverandører, og besvarer henvendelser fra seksjonseiere og beboere. Han kan kontaktes på mail post@rivern.no

Sameiet benytter seg av forskjellige spesialiserte leverandører av tjenester. Vi presiserer at seksjonseiere ikke skal kontakte disse leverandørene selv, og anmoder om at alle henvendelser skal gå til driftsleder.

- *Rudolfsen vaktmestertjenester* tar seg av enkelte vedlikeholdsoppgaver ved behov. De tar seg også av bortkjøring av hensatte gjenstander på sameiets område. Dessverre er dette tidvis en stor utgiftspost for fellesskapet.
- *Gårdreform* står fortsatt for snømåking og strøing.
- *En hjelpende Hånd* er en ny leverandør hos oss, og skal stå for plenklipping, beskjæring av busker og trær, samt fjerning av løv.
- *Absolutt Rent* er også en ny leverandør, og blir ansvarlig for trappevask og matter i oppgangene.

Vi har nylig inngått rammeavtale med henholdsvis rørlegger og elektriker, med rabatterte priser som også skal komme seksjonseiere til gode ved privat oppussing. Mer informasjon om dette vil komme på hjemmesidene våre.

Tak- og piperehabiliteringen

Rehabiliteringen av tak og piper i Det Rivertzske Sameiet har pågått siden 2014, og vi er i dag ferdige med 9 av 16 tak. Styret har funnet en god arbeidsmodell, og de siste årene har vi rehabilitert to tak årlig, de to som har vært i dårligst stand. I 2020 var dette Uelands Gate 63 og 65. Vi brukte oppsparte midler og driftsmidler til å finansiere ca. 50% av kostnadene i fjor, noe som resulterte i et redusert låneopptak for 2020.

Behovet for utskiftning har gjennom hele prosessen vært prekær, og det ble i fjor oppdaget til dels store lekkasjer på fire tak. Styret har derfor besluttet å rehabilitere totalt fire tak i 2021. Arbeidet med Stockfleths gate 52 og 54 er allerede i gang, og til høsten starter vi med Uelands gate 67 og Kierschows gate 7. Mer info: www.rivern.no/renovering/

Dugnad

På grunn av koronapandemien ble dugnaden annerledes i 2020. Dugnaden varte i over en uke, og det ble plantet blomster og ryddet på området. Som vanlig ble det også bestilt containere for avfall, og det ble flittig brukt.

Styret ønsker ikke å samle beboere ved årets dugnad heller, på grunn av smittesituasjonen, og dugnaden blir derfor todelt. En «kasteuke» og en «plante- og ryddeuke». Informasjon publiseres fortløpende på Facebook og nettside www.facebook.com/groups/rivern

Hensatte gjenstander på loft og i kjellere

Det er foretatt en kartlegging av loft og kjellere, og det er hensatt store mengder gjenstander på fellesareal. Vi mistenker noen steder at det er leietakere som har satt fra seg gjenstander de ikke ønsker å ha med seg når de flytter. Vi ber derfor seksjonseiere som leier ut sin seksjon om å passe ekstra på at leietakere tar med seg det de har, også på disse områdene. Hvis vi ikke lykkes med å finne eiere av hensatte gjenstander så vil hele oppgangen kunne bli belastet for kostnadene ved å få det fjernet. Vi oppfordrer derfor alle til å ta i et tak på dugnaden å få tømt alt som står på fellesarealene, selv om man ikke eier gjenstandene selv.

Barnevognsoppbevaring

Barnevognskurene har blitt tatt veldig godt imot. Styret ønsker å tilrettelegge for at flere familier med barn skal kunne bo og trives i River'n. Med mye utleie og mange unge beboere tror vi at dette har en positiv effekt på bomiljøet. Ønsker du tilgang til skuret, kan du kontakte driftsleder.

Låssystem

Det har lenge vært et behov for å skifte ut låsen på ytterdøren i flere oppganger. De gamle låsene er slitte, de er kostbare å reparere, det er mange kopier på avveie, og nøklene har ikke lenger kopibeskyttelse. Resultatet er dårlige kopier som knekker i låsen og uvedkommende som kommer seg inn på fellesarealer.

Styret vurderte flere aktuelle nye låsesystemer før valget falt på iLoq. Systemet gjør det mulig for driftsleder å kopiere opp nye nøkler, sperre tapte nøkler, og gi tilgang til områder. Systemet krever ikke tilgang til strøm og kan brukes i de dørene vi allerede har. Det er også mulig for seksjonseiere å installere samme system i egen dør på eget initiativ.

I november oppsto det enkelte problemer som skyldtes et feilprodusert parti med nøkler. Dette skal nå være i orden, og de som trengte å bytte nøkkel har fått beskjed fra driftsleder om dette. På sikt er det planer om at flere oppganger skal bytte til iLoq.

Oppussing av oppganger

Det ble pusset opp fem oppganger i 2020, og arbeidet med fem nye i 2021 er snart over. Vi vil ta en pause i oppussingen i 2022, for å spare inn økte utgifter i forbindelse med rehabiliteringen av tak i 2021.

Det oppdages ofte skader på veggene i oppgangene ved ut- og innflytting i leiligheter. Slike skader skal utbedres, og det er de som har påført skaden som må bekoste utbedringen. Kontakt driftsleder på post@rivern.no om du har informasjon om denne typen skader.

Sosialt

Det ble ikke gjennomført barnas dag i 2020 på grunn av koronapandemien. Istedenfor julegrantenning valgte vi å heller møtes på et større åpent område i sameiet for en nydelig adventskonsert med vokalgruppa Vokal Vivo. Konserten ble veldig godt mottatt!

På sikt ønsker vi å kunne gjenoppta tradisjonen med sosiale møteplasser for beboere, men opplever at det trengs engasjement også utenfor styret for å få gjennomført vellykkede arrangementer. Ta gjerne kontakt med styret om du har anledning og ønske om å bidra til å gjennomføre sosiale arrangementer når det er rom for det igjen.

Uteområdene

Styret ønsker at flest mulig beboere skal kunne benytte seg av de flotte utearealene vi har, og de siste årene har styret tatt flere grep for å gjøre områdene mer attraktive. Det er fjernet mye gammel asfalt, og det er plantet gress på flere områder. Spesielt oppe ved den gamle vaktmestergarasjen har det blitt store forandringer.

Det har kommet nye benker i solveggen langs Pontoppidans gate. Etter forslag fra en seksjonseier har vi også etablert en bålpanneplass oppe i voksenparken. Frem mot sommeren vil det komme bedre belysning i voksenparken, og nye busker og trær på området.

Vi oppfordrer også denne sommeren beboere til å benytte seg av fellesgrillene og unngå engangsgriller, samt dele på det vi har av parkbenker.

Dyrkingskassene

Kassene for 2021 er allerede fordelt, men om du ønsker å være med i dyrkingsgruppa og kanskje sikre deg en kasse på sikt, finner du dem her: www.facebook.com/groups/riverndyrking

Søknad om styregodkjennelse

Forhold som krever styregodkjennelse er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer eller inngangsdør og en del oppussingsarbeid. Er du i tvil om du trenger å søke, så ta kontakt. Driftsleder har fullmakt fra styret til å godkjenne søknader fortløpende. Mer info finnes på www.rivern.no/soknader/

Du kan holde deg oppdatert om styrets arbeid på www.rivern.no eller ta kontakt med styret på styret@rivern.no hvis du har noen spørsmål.

Hilsen fra

Kristin, Per Christian, Marie, Angeline og Oda Regine

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 601 365,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av SE Stockflethsgate 58 (viderefakturert renovasjon og kabel-tv og salg av nøkler. Se note 3 i regnskapet for nærmere informasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 15 669 137,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 689 150,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 023 906,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 969 731,- til vedlikehold, herunder også rehabilitering av to tak og oppussing av fem oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. 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.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

I mars 2021 har styret sett et behov for å øke felleskostnadene fra og med 01.05.2021. Fellesutgiftene vil stige med 2% fra 01.05.2021.

Fra samme dato øker i tillegg avgiften for bredbånd med 30 kroner per enhet til 339 kr i måneden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Det Rivertzske Sameiet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Det Rivertzske Sameiet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993 529 346, KUNDENR. 7204

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	1 551 726	1 723 953
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		2 325 871	2 498 098
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 656	26 341
Kundefordringer		19 455	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 800	199 613
Andre kortsiktige fordringer		0	27 200
Driftskonto OBOS-banken		1 221 353	2 428 139
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 387	7 090
Sparekonto OBOS-banken		2 015 723	3 016 034
SUM OMLØPSMIDLER		3 401 373	5 704 418
SUM EIENDELER		5 727 244	8 202 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-21 966 899	-17 277 750
SUM EGENKAPITAL		-21 966 899	-17 277 750
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 316 677	24 859 036
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 316 677	24 859 036
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 308	95 566
Leverandørgjeld		194 545	461 741
Skyldige offentlige avgifter	18	45 706	21 370
Påløpte renter		4 031	4 972
Annen kortsiktig gjeld	19	42 877	37 580
SUM KORTSIKTIG GJELD		377 467	621 229

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 727 244	8 202 516
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2021

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp /s/
Styrets leder

Kristin Øye Gjersdal /s/

Per Christian Rogdar /s/

Marie Anette Thoresen /s/

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 840 136
Kabel-tv	1 160 604
Trappevask	317 220
Felleskostnader	168 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 486 700

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-15 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 471 148

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

SE Stockfletthsgate 58 (viderefakturert renovasjon og kabel-tv)	65 612
Diverse viderefakturerte kostnader	2 881
Korrigeringer på reskontro	26
Nettinnbetalinger	4 600
Nøkler	42 100
Salg av stillase	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	120 218

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-419 445
Påløpte feriepenger	-42 783
Arbeidsgiveravgift	-98 158
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 432
Pensjonskostnader innskudd	-13 924
Yrkesskadeforsikring	-961
Kantinekostnader	-1 074
SUM PERSONALKOSTNADER	-564 913

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 421, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 465
SUM KONSULENTHONORAR	-17 121

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-7 086 125
Oppganger	-474 892
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 561 017
Drift/vedlikehold bygninger	-902 222
Drift/vedlikehold VVS	-3 741
Drift/vedlikehold elektro	-40 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-357 623
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 818
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-6 250
Kostnader dugnader	-6 895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 969 731

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 701
Vann- og avløpsavgift	-1 445 180
Feieavgift	-54 619
Renovasjonsavgift	-731 669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 233 168

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-69 512
Verktøy og redskaper	-9 024
Driftsmateriell	-3 219
Lyspærer og sikringer	-5 850
Renhold ved firmaer	-463 240
Snørydding	-98 189
Gressklipping	-89 791
Andre fremmede tjenester	-856
Kontor- og datarekvisita	-3 102
Trykksaker	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 421
Andre kontorkostnader	-7 492
Telefon, annet	-3 296
Porto	-4 538
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-219

Forsikringer/avgifter biler	-1 620
Bank- og kortgebyr	-7 101
Velferdskostnader	-6 595
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-779 414

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 122
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 723
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 590
Kundeutbytte fra Gjensidige	117 500
SUM FINANSINNTEKTER	135 935

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-631 936
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-125 332
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-757 313

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
SUM LEILIGHETER	769 477

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	37 950	
Avskrevet tidligere	-37 949	
		1
Varebil		
Kostpris	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
Avgang i år	-1	
		0
Hagemøbler		
Tilgang 2020	24 154	
Avskrevet i år	-4 830	
		19 324
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	

Avskrevet tidligere	-191 550	
Avskrevet i år	-191 550	
		1 532 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 551 726
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-196 380

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum strøm Trønderenergi (tidl Powertrade)	4 668
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	4 668

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-25 105 000
Nedbetalt tidligere	245 964
Nedbetalt i år	24 859 036

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020	-27 424 831	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	108 154	
		-27 316 677
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-27 316 677

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 387
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 319
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-45 706
---	----------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-42 783
-------------	---------

Gebyrer	-94
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 877
-----------------------------------	----------------

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000kr. Styret godtgjøres etterskuddsvis, og dette er honorar for perioden fra sist årsmøte til nå.

Styret fordeler selv summen mellom medlemmene. Det er vanlig at lederens godtgjørelse er størst, og at vara også godtgjøres.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020.

Forslag til vedtak

Styret honoreres med 220 000 kr for året som har gått.

Nye vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter må oppdateres slik at de er i tråd med ny eierseksjonslov.

I tillegg til oppdaterte lovhenvisninger anbefaler styret at det tas inn en bestemmelse om korttidsutleie, i tråd med den nye eierseksjonsloven. Det er også gjort noen strukturelle og språklige endringer, med forenklinger og presiseringer.

Styrets innstilling

Forslag til nye vedtekter vedtas.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas som foreslått.

Vedlegg

1. Forslag til nye vedtekter for Det Rivertzske Sameiet.pdf

Vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte mai 2021.

Innhold

§ 1	EIENDOMMEN - FORMÅL	1
§ 2	ORGANISERING AV SAMEIET	1
§ 3	RETTLIG RÅDERETT	1
§ 4	RETT TIL BRUK	2
§ 5	GENERELLE PLIKTER	2
§ 6	ORDENSREGLER	2
§ 7	FELLESKOSTNADER	2
§ 8	FORSIKRING	2
§ 9	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	3
§ 10	ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD	3
§ 11	VEDLIKEHOLDSFOND	4
§ 12	MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE	4
§ 13	STYRET	4
§ 14	FORRETNINGSFØRER	5
§ 15	ÅRSMØTET	5
§ 16	MINDRETALLSVERN OG HABILITET	5

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune. Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har organisasjonsnummer 993 529 346.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, 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 RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven §31.

Ved salg skal sameiets styre i forkant av overdragelse informeres skriftlig og gis navn og

kontakthinformatjon til ny seksjonseier. Ved overdragelsen skal ny seksjonseier betale gjeldende eierskiftegebyr til forretningsfører.

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret før leieforholdet starter. Seksjonseier vil kunne få avslag på søknad om utleie hvis det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier 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 andre seksjonseiere eller beboere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har kjellerbod og loftsbod til disposisjon.

Utstyr til kabel-TV og bredbånd følger seksjonen ved salg.

§ 5 GENERELLE PLIKTER

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

Seksjonseierne plikter å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra sameiet til seksjonseierne skjer elektronisk.

§ 6 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til en enkelt bruksenhet.

Felleskostnader fordeles som hovedregel mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Akontobeløp, fastsatt av årsmøtet eller styret, innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier til gitt frist hver måned. Akontobeløpet skal dekke seksjonseiers andel av felleskostnadene, samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å tegne forsikring av innbo og løsøre tilknyttet seksjonen.

Hvis det oppstår en skade hvor sameiets bygningsforsikring kan benyttes, skal eier av seksjonen hvor forsikringsskaden oppstod betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Skader på sameiets bygningsmasse skal snarest varsles til sameiets forsikringsselskap.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter. Endringer som krever offentlig byggesøknad, f.eks. endring av bærevegg, må i tillegg godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Ved søknad om endringer som kan påvirke andre seksjoner/seksjonseiere skal styret ta opp saken til vedtak i ordinært årsmøte.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren 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 og ventilasjon.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret. Det må ikke monteres utvendige installasjoner (f.eks. parabolantenne eller varmepumpe) på eller i tilknytning til sameiets bygninger.

Oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal være godkjent av styret før arbeidet starter.

Tilkobling av ildsted/vedovn til sameiets pipeløp må være godkjent av styret på forhånd. Det tillates kun tilkobling av ildsted til rehabilitert pipeløp. Ildstedet/vedovnen må være rentbrennende, og settes inn på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må selv påse at ildstedet, tilkoblingen og fremgangsmåten ved fyring er tilpasset de vanskelige fyringsforholdene i sameiets bygninger. Tilkobling skal utføres av sertifisert peismontør.

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD

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

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet. Vedlikeholdsplikten omfatter alle punkter nevnt i eierseksjonsloven § 32.

Alt arbeid med vedlikehold og utskiftning må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, og i tråd med § 9 i disse vedtektene. En tydeliggjøring av seksjonseiers vedlikeholdsansvar finnes i sameiets ordensregler. Arbeid i tilknytning til våtrom, avløp og elektrisk anlegg skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at f.eks. lekkasjeskader eller brannfare unngås. Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i egen seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Seksjonseier har ansvar for seksjonens elektriske anlegg til og med seksjonens sikringsskap.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler eller mangelfullt vedlikehold i en seksjon er installasjon tilknyttet en seksjon, er denne seksjonseieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor seksjonen.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og eventuelt utskiftning av vindu i tilknytning til seksjonen.

Utskiftning av vindu eller inngangsdør til leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning, jf. § 9 i vedtektene.

Alle vinduer samt inngangsdør til leiligheten skal følge spesifikasjonene i retningslinjer gitt av styret.

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Seksjonseierens andel til fondet skal innkreves sammen med fellesutgiftene.

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2–4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

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

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives/godkjennes av de fremmøtte styrerepresentantene.

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

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.

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 15 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle om dato for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært 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. Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

- 1) årsrapport fra styret
- 2) godkjenning av årsregnskap
- 3) valg av styre med vararepresentant
- 4) ev. andre saker nevnt i innkallingen
- 5) valg av revisor

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har en -1- stemme.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- alle punkter som nevnes i eierseksjonsloven § 49
- endring av vedtekter
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene, jf. eierseksjonsloven § 50

Alle seksjonseiere må si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om punktene nevnt i eierseksjonsloven § 51.

Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Personer som i en sak er inhabile etter eierseksjonsloven § 48 kan ikke delta i en avstemning om saken.

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

Nye ordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med oppdatering av vedtektene har styret gjort en grundig gjennomgang av sameiets ordensregler. Styret anbefaler at også oppdaterte ordensregler vedtas av årsmøtet. I likhet med vedtektene har de nye ordensreglene fått en enklere struktur, samt noen forenklinger og presiseringer.

Styrets innstilling

Forslag til nye ordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler vedtas som foreslått.

Vedlegg

1. Forslag til nye ordensregler for Det Rivertzske Sameiet.pdf

Ordensregler for Det Rivertzsche Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte mai 2021.

Formål

Sameiets ordensregler skal medvirke til trivsel, ro og orden og et godt naboskap for beboerne i Det Rivertzsche Sameiet.

Overtredelse

Overtredelse av ordensreglene anses som brudd på § 6 i sameiets vedtekter.

Ved støy eller sjenerende oppførsel oppfordrer styret alltid til dialog mellom naboer. Klage på annen seksjon/-eier må skje skriftlig og bør vise til konkrete hendelser og forsøk på dialog.

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstand, leietakere eller andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

1. Egen leilighet

Eier plikter å holde sin leilighet i god stand. Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet, jf. sameiets vedtekter § 10.

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter, jf. sameiets vedtekter § 9. Se også pkt. 4–6 i ordensreglene.

2. Utleie

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret før leieforholdet starter.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

All utleie forutsetter at seksjonseier har gjort leietaker kjent med disse ordensreglene før leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle eventuell informasjon fra sameiet til sine leietakere.

Eventuelle skader som påføres oppgang ved inn- og utflytting er eier av leiligheten ansvarlig for. Skader melder til driftsleder snarest mulig.

3. 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. Dette inkluderer all støy, da det er lytt mellom leilighetene.

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være nattero og stille i leilighetene og på sameiets uteområde. Naboer i oppgang og tilstøtende leiligheter må varsles og tas hensyn til hvis man ønsker å ha selskap i leiligheten som strekker seg ut over kvelden. Det forventes at man demper musikken, lukker vinduer og viser hensyn.

4. Oppussing og støyende arbeid

Arbeid som medfører støy bør fortrinnsvis skje på dagtid. Hvis dette ikke er mulig, må arbeidet begrenses til hverdager kl. 08:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-17:00. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

5. Våtrom og våtromsinstallasjoner

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. I dette inngår plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for alle maskiner og installasjoner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Slukene må jevnlig kontrolleres og renses slik at det ikke oppstår fuktproblemer. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel skal være typegodkjent og i forsvarlig stand ved bruk. Tørketrommel med utlufting gjennom yttervegg er ikke tillatt.

6. Ventilasjon og luftkvalitet

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

Det er ikke tillatt å tette eller stenge avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet. Dette gjelder alle leiligheter og uten unntak.

Ventiler på yttervegger må jevnlig vedlikeholdes og ikke tettes igjen. Det er seksjonseiers ansvar å til enhver tid ha tilstrekkelig antall åpne ventiler i leiligheten.

For å unngå fuktproblemer i leiligheten bør tørking av tøy skje på badet eller i et rom med god utlufting. Fellesrom på loft og utendørs tørkebåser kan benyttes. Tøy som henges opp innendørs må ikke dryppe.

For å unngå kondens må møbler plasseres med klaring til yttervegg. Garderobeskap og andre store møbler må plasseres mot innervegg.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for utbedring hvis fuktproblemer oppstår som følge av tette ventiler, manglende lufting, uforsvarlig tørking av tøy innendørs o.l.

7. Lufting og banking av tøy

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå utendørs. Lufting eller risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt.

8. Vedovn/ildsted

Tilkobling av vedovn/ildsted til sameiets pipeløp skal utføres av sertifisert peismontør. Søknad om innsetting av vedovn må være godkjent av styret på forhånd, jf. sameiets vedtekter § 9.

Vedovn som innsettes skal være rentbrennende. Sameier må selv sikre at det er nok tilluft til vedovnen ved fyring, og at vedovnen er tett nok til å forhindre innsig av røyk fra pipeløp når det fyres i andre leiligheter.

9. Røykvarslere og varslingsanlegg

Dersom det installeres varslingsanlegg (tyveri e.l.) må dette være koblet opp mot selskap som rykker ut og kan skru anlegget av dersom beboer ikke er til stede.

Alle leiligheter skal ha røykvarsler. Batteri skal skiftes årlig eller oftere. Eier må påse at batterikapasiteten alltid er tilstrekkelig god, slik at røykvarslere ikke utløses unødig når beboer ikke er hjemme.

Når beboer er bortreist skal vedkommende være tilgjengelig på telefon i tilfeller hvor det er nødvendig å ta seg inn i leiligheten, f.eks. hvis røykvarsler blir utløst og ikke skrus av.

10. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Dyrehold og lufting av hund eller andre husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal føres i bånd på sameiets område.

Det må ikke legges ut mat til fugler, da dette kan tiltrekke seg uønskede skadedyr.

11. Fellesarealer innendørs

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

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller ved dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegang, kjeller eller loft, plikter hen å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Vindu i kjeller kan åpnes for lufting i sommerhalvåret hvis det er påmontert utvendig nettingtråd, men skal alltid være lukket i vinterhalvåret. Takvindu skal kun åpnes av driftsleder.

Ved som lagres i kjeller- eller loftsbod skal lagres slik at veden har en klaring på minimum 10 cm fra gulv, vegger og tak. Veden må være tørr før den lagres.

12. Fellesarealer utendørs

Utearealene skal være ryddige og i orden til enhver tid. Ved bruk av utearealene skal det alltid ryddes opp etter bruk umiddelbart. Benkebord som flyttes på skal plasseres tilbake etter bruk. Det skal være nattero på utearealene mellom kl. 23:00 og 07:00.

Det er ikke mulig å reservere grill, bålpanne, benkebord eller områder til selskap eller lignende.

Det må utvises aktsomhet ved bruk av grill på sameiets område. Det oppfordres til å bruke sameiets fellesgriller og bålpanne fremfor privat grill. Sameiet fraråder bruk av engangsgrill pga. brannfare.

Det er ikke tillatt å henge eller sette opp gjenstander på sameiets område, eksempelvis parabolantenne, plakater, fuglebrett etc., uten samtykke fra styret. Det er heller ikke tillatt å sette opp plakater eller skilt innenfor vinduene til leiligheten.

13. Plassering av gjenstander på fellesarealer

Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesareal, hverken innendørs eller utendørs. Dette gjelder også private griller og utemøbler, som må fjernes etter bruk. Gjenstander som er til hinder for fri passasje til rømningsvei vil bli fjernet omgående.

Alle private gjenstander som er lagret på sameiets fellesområde kan bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

14. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller annet kjøretøy på sameiets område.

Det er tillatt å kjøre til eiendommen for av- og pålessing, maksimalt 15 minutter. Ved behov for lenger tid må dispensasjon innhentes fra driftsleder god tid i forveien. Motoren skal slås av ved stopp. Kjøring eller stopp på plen er ikke tillatt.

15. Røyking

Røyking må skje med god avstand til vinduer, inngangsdører og andre beboere, slik at røykingen ikke er til sjenanse.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

16. Avfall

Søppel sorteres, pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å hensette søppel noe sted på sameiets område, hverken ute eller inne, og heller ikke ved siden av avfallsbrønnene.

Beboere har selv ansvar for å på forsvarlig vis kvitte seg med eget avfall. Spesialavfall må beboer selv levere til en av kommunens avfallsstasjoner.

Avfall eller private eiendeler som plasseres på sameiets fellesareal kan bli fjernet for seksjonseiers regning, jf. ordensreglene pkt. 13.

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år og et varamedlem for et år.

Sittende styremedlemmer og vara stiller til gjenvalg.

Ingen andre kandidater har meldt seg.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kristin Øye Gjersdal

Eg har budd i River'n sidan 2012 og har vore i styret sidan 2016, som både styremedlem og vara. På denne tida har eg blitt godt kjent med sameiget, og blant anna jobba med prosjekt som ny nettside, forbetring av uteområdet og oppdatering av vedtekter og ordensreglar.

Eg finn styrearbeidet i River'n givande og meningsfylt. Som styremedlem ønskjer eg å bidra til at vi forvaltar bygningsmassen og uteområdet på ein god måte, og at styret gjer River'n til eit sameige der alle aldersgrupper trivast godt og har lyst til å bu lenge.

Til dagleg jobbar eg som rådgjevar ved Kunsthøgskolen i Oslo, der eg også er hovudtillitsvalt.

Marie Anette Thoresen

Jeg har bodd på Rivern siden 2014 og har sittet i styret siden 2018. I den perioden har jeg blitt godt kjent med driftsarbeidet som gjøres i sameiet og jeg har fått gleden av å arrangere flere sosiale ting, som for eksempel korps på 17 mai, dugnader og organisering av dyrkekasser. River'n er en gammel bygård med utfordringer som må håndteres fortløpende. Derfor mener jeg at vi trenger et styre som kan representere en viss kontinuitet og historikk for å sørge for fremgang og en trygg økonomisk situasjon for fremtiden.

Siden 2016 har jeg vært i flere styreverv og det er en rolle jeg trives godt i. Jeg liker å organisere og er en sosial person som gjerne trår til litt ekstra for å løse oppgaver og bli kjent med andre mennesker. På fritiden min er jeg styreleder i en andelsgård i Maridalen og jeg har sittet i et politisk styreverv i Sagene bydel

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Angeline Vassbakke

Angeline ble valgt inn som vara til styret i 2020, og stiller til valg som varamedlem.

Har siden tidlig på 1990-tallet hatt leilighet i River'n, den gang under bestyrer Sjøqvist

bestemte ledelse. Synes River'n var et fantastisk sted den gang, og har fulgt med stor interesse hvordan dette flotte miljøet har utviklet seg videre, og det i en flott retning. Ønsker å være med på å jobbe videre med denne positive utviklingen, og selvfølgelig også bidra til å ta vare på dette unike boligmiljøet videre.

Jeg har erfaring som styremedlem tidligere fra Sameiet Sofiesgate 11 a i Oslo, og er også styremedlem i Løvenskioldsgate 16 i Oslo. Har også andre styreverv i private virksomheter.

Vedlegg

1. Kandidater 2021.pdf

Kandidater til styret 2021

Det skal velges to styremedlemmer (2 år) og vara (1 år).



Kristin Øye Gjersdal (31), Styremedlem

Eg har budd i River'n sidan 2012 og har vore i styret sidan 2016, som både styremedlem og vara. På denne tida har eg blitt godt kjent med sameiget, og blant anna jobba med prosjekt som ny nettside, forbetring av uteområdet og oppdatering av vedtekter og ordensreglar.

Eg finn styrearbeidet i River'n givande og meningsfylt. Som styremedlem ønskjer eg å bidra til at vi forvaltar bygningsmassen og uteområdet på ein god måte, og at styret gjer River'n til eit sameige der alle aldersgrupper trivast godt og har lyst til å bu lenge.

Til dagleg jobbar eg som rådgjevar ved Kunsthøgskolen i Oslo, der eg også er hovudtillitsvalgt.

Marie Anette Thoresen (33), Styremedlem

Jeg har bodd på Rivern siden 2014 og har sittet i styret siden 2018. I den perioden har jeg blitt godt kjent med driftsarbeidet som gjøres i sameiet og jeg har fått gleden av å arrangere flere sosiale ting, som for eksempel korps på 17 mai, dugnader og organisering av dyrkekasser. River'n er en gammel bygård med utfordringer som må håndteres fortløpende. Derfor mener jeg at vi trenger et styre som kan representere en viss kontinuitet og historikk for å sørge for fremgang og en trygg økonomisk situasjon for fremtiden.

Siden 2016 har jeg vært i flere styreverv og det er en rolle jeg trives godt i. Jeg liker å organisere og er en sosial person som gjerne trår til litt ekstra for å løse oppgaver og bli kjent med andre mennesker. På fritiden min er jeg styreleder i en andelsgård i Maridalen og jeg har sittet i et politisk styreverv i Sagene bydel



Angeline Vassbakke (59), Vara

Angeline ble valgt inn som vara til styret i 2020, og stiller til valg som varamedlem.

Har siden tidlig på 1990-tallet hatt leilighet i River'n, den gang under bestyrer Sjøqvist bestemte ledelse. Synes River'n var et fantastisk sted den gang, og har fulgt med stor interesse hvordan dette flotte miljøet har utviklet seg videre, og det i en flott retning. Ønsker å være med på å jobbe videre med denne positive utviklingen, og selvfølgelig også bidra til å ta vare på dette unike boligmiljøet videre.

Jeg har erfaring som styremedlem tidligere fra Sameiet Sofiesgate 11 a i Oslo, og er også styremedlem i Løvenskioldsgate 16 i Oslo. Har også andre styreverv i private virksomheter.



Disse sitter allerede i styret



Oda Regine Næristorp (33), Styreleder - 2022

Har bodd i River'n siden 2014.

Ble valgt inn i styret i 2016 og har vært styreleder siden 2018.



Per Christian Rogdar (46), Styremedlem - 2022

Har bodd i River'n i 10 års periode.

Har sittet i styret siden sameiet ble stiftet i 2009.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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