



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7204

Det Rivertzske Sameiet

Velkommen til årsmøte i Det Rivertzske Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Dørene åpner klokken 17:00, og møtet starter klokken 17:15.

En av sakene dreier seg om ekstraordinære innbetalinger for å redusere sameiets lån. Vi ber alle sette seg godt inn i denne saken. Styret tar gjerne imot spørsmål på mail i forkant av møtet. Spesielt om man ønsker at vi skal svare på noe det kan ta litt tid å få undersøkt.

Det fattes en beslutning i denne saken på årsmøtet, og vi oppfordrer derfor alle til å delta. Registreringsblankett med fullmakt ligger bakerst.

NB: Årsmøtet avholdes kun fysisk, ikke digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omfordeling av kostnader ved trappevask
8. Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Rogdar

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7204 Det Rivertzske Sameiet Årsrapport 2023.pdf

2. 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 210 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

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. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr.

Sak 7

Omfordeling av kostnader ved trappevask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De aller fleste utgiftene sameiet har i dag fordeles over sameiebrøken. Det vil si at hvor stor andel man eier utgjør hvor stor del av utgiftene man betaler. Små leiligheter har lavere felleskostnader enn store leiligheter.

Vi har i dag to unntak fra denne fordelingsnøkkelen. Den første er bredbånd. Den fordeles likt på alle enhetene fordi man mottar den samme tjenesten uansett leilighetsstørrelse, og det har ikke noe å si for fellesskapet om det er fire eller en person som ser TV i nabo-leiligheten.

Den andre utgiftsposten som fordeles likt er trappevask, med 85 kroner måneden. Bakgrunnen for at det er gjort på denne måten er ikke dagens styre sikker på. Vi ønsker å gå bort fra denne løsningen, og heller fordele denne kostnaden på samme måte som resten av utgiftene i sameiet.

Styret mener det er sannsynlig at større leiligheter genererer et større behov for vask av fellesarealer enn mindre leiligheter, hvor det i snitt bor færre personer.

Det er også varierende hvor stort vaskebehovet er i perioder, og utgiftens størrelse vil kunne variere.

Forslag til vedtak

Utgifter til trappevask skal fordeles mellom seksjonseierne i tråd med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Egen post for trappevask fjernes fra husleiegiroene og bakes inn i sameiets felleskostnader på lik linje med øvrige driftskostnader.

Sak 8

Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget

I forbindelse med renovering av sameiets tak og piper har sameiet opparbeidet seg et lån i OBOS-banken på i underkant av 52 millioner kroner. Et sameie har dårligere rentebetingelser enn privatkunder og borettslag, og vi har i dag en rente på omtrent 7 %.

Lånets størrelse gjør at sameiets økonomi og spillrom for daglig drift, nødvendige utbedringer og oppgraderinger begrenses. Store deler av innbetalte felleskostnader går med til nedbetaling av renter og

avdrag på lån, og sameiet står dårlig rustet dersom det blir behov for utbedringer av bygningsmassen. Noe som er sannsynlig med tanke på byggenes alder.

På årsmøtet i 2023 ble det framlagt et forslag om at styret skulle finne alternativer for at seksjonseierne skulle kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette har også vært motivasjonen bak forslaget styret nå legger fram.

Styret har undersøkt flere aktuelle muligheter for nedbetaling. Løsninger som gjør at enkelte betaler ned sin andel, og andre ikke gjør det, er kompliserte og meget kostbare for et sameie. Disse ordningene er bedre egnet for andre eieformer.

Styret sendte ut et skriv i desember 2023 der vi orienterte om flere alternativer. Styret ba om innspill til dette og vi fikk ca. 15 tilbakemeldinger, de var sprikende. Ut i fra disse tilbakemeldingene og det vi vet fra å snakke med seksjonseiere er at det er ulikt hva de enkelte ønsker.

Etter å ha vurdert flere alternativer har vi landet på at en felles ekstraordinær nedbetalingsplan er det som vil tjene sameiet best. Styrets mener selv at vi har lagt oss på en moderat linje, men at vi samtidig tar ansvar for den byrden dette lånet er for sameiet.

Løsning

Styret ønsker å nedbetale halvparten av sameiets lån gjennom innhenting av kapital fra sameiere. Dette ønsker vi å gjøre over en periode på to år, med fire avdrag i året, og totalt åtte avdrag til sammen.

Eksempler på seksjoner

For å utdype nærmere hva dette betyr for de enkelte sameierne har vi satt opp noen eksempler under. Tallene er fra april 2024.

- En seksjon på 47 kvm har en fellesgjeld på 135 838 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 67 919 kr, slik at de 8 terminbeløpene hver vil bli på 8 490 kr.
- En seksjon på 67 kvm har en fellesgjeld på 193 641 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 96 821 kr og terminbeløpene vil bli på 12 103 kr.
- En seksjon på 74 kvm har en fellesgjeld på 213 872 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 106 936 kr, og terminbeløpene vil bli på 13 367 kr.

Hvis du har noen spørsmål til styret angående denne saken så kan de gjerne tas på mail i forkant av årsmøtet også. Spesielt om det er spørsmål som krever at styret gjør undersøkelser eller henter frem tall.

Forslag til vedtak

Alle seksjonseiere i Det Rivertzske Sameiet skal i løpet av 2025 og 2026 nedbetale 50% av egen seksjons andel av sameiets felles lån pr 31.12.2024. Nedbetalingen skal innbetales over 8 like store terminer fordelt jevnt over toårsperioden. Styret krever inn pengene med hjelp av OBOS Eiendomsforvaltning. Manglende eller for sen innbetaling av terminbeløp vil belastes seksjonseier med morarenter fra forfall og til betaling skjer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges:

- Styreleder for 2 år

- Styremedlem for 2 år

- Varamedlem for 1 år

Ingen nye kandidater har meldt seg, og sittende kandidater stiller til gjenvalg.

Innstilling

Det er styrets opplevelse at dagens styre fungerer godt. Antallet medlemmer og sammensetningen er tilpasset den arbeidsmengden styret har i dag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oda Regine Næristorp

Jeg har sittet i styret siden 2016, og vært styreleder siden 2018.

Jeg arbeider som innspillingsleder for ulike TV-produksjoner, og bodde i River'n frem til 2021. Nå bor jeg på Risløkka med mann og to barn som blir fem og to i sommer.

For meg er det viktig at River'n skal være et attraktivt sted å bo for store og små, med et trivelig bomiljø.

Jeg synes det er viktig med funksjonelle utearealer og en godt vedlikeholdt bygningsmasse. Derfor mener jeg vi må fortsette å bevare, men også utbedre de arealene og den bygningsmassen vi har.

For meg har det vært viktig å finne en god driftsmodell for sameiet som kan vare over tid. Det vil gi forutsigbarhet og muliggjør langtidsplanlegging. Det betyr at de oppgavene som skal løses for fellesskapet må fordeles på en god måte for å ikke slite ut enkeltpersoner, men heller bygge kunnskap og skape kontinuitet.

Jeg håper sameiere har satt pris på den jobben jeg har lagt ned frem til nå, og at jeg er ønsket for en periode til.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Christian Rogdar

Jeg har hatt sittet i sameiets styre siden stiftelsen i 2009 og vært engasjert i Rivern siden 1997.

Jeg sitter også i styret i AS Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter. KBS eier fremdeles noen titalls leiligheter i sameiet, men har de samme interesser som øvrige sameiere, nemlig å sikre et veldrevet sameie som ivaretar bygningsmassen og som det er godt å bo i - enten man er gammel eller ung.

Jeg har bodd i Rivern i en 10 års periode, og eier selv en 2 roms leilighet som jeg for tiden leier ut, men som jeg håper at egne barn kan få gleden av å bo i når de kommer i riktig alder.

Jeg vil gjerne fortsette å bidra som styremedlem i nye 2 år. Jeg kjenner historikken til sameiet og oppgraderingen av bygningsmassen godt. Jeg håper og tror jeg kan bidra til at vi fortsetter å være et forutsigbart styre og et veldrevet sameie. Jeg skal sørge for at legger til rette for et godt bomiljø for alle og vi tar vare på våre unike utearealer.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Cecilie Bjørnsdatter Hamm**

Har bodd i Uelands gate 63A siden 2011.

Jeg er opptatt av at vi skal bevare og forvalte sameiet på en god og bærekraftig måte. Dersom jeg blir valgt, vil jeg arbeide for at River`n skal være et godt sted å bo for alle.

Jeg har mange års arbeidserfaring fra byggenæringen, både som rørlegger og som leder hos rørgrossist. Har lederutdanning fra høgsolen Innlandet og BI.

Jeg arbeider i barnevernstjenesten bydel Nordstrand og er opptatt av barns oppvekstsvilkår generelt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Kryssveien 3
Styremedlem	Christian Anker	Pontoppidans Gate 13 C
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjems Vei 1 A
Varamedlem	Cecilie Hamm	Uelands gate 63 A

Styret kan kontaktes på styret@rivern.no, eller gjennom Vibbo.no.

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

Vibbo

Sameiet har egne sider på Vibbo.no i tillegg til våre nettsider rivern.no. Der kan man logge seg inn og finne nyttig info om sameiet. Det er også viktig å påse at din kontaktinformasjon er oppdatert. Her legger du også inn informasjon om dine eventuelle leietakere etter at du har fått godkjent din søknad om utleie.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, består av 318 seksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346. Gårds- og bruksnummer 221/101

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Egenandelen vil som hovedregel belastes den enkelte seksjonseier, og er på 12 000 kr. Se rivern.no for mer info. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Søknad om styregodkjennelse

Forhold som krever styregodkjennelse er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeider som påvirker ventilasjonsanlegget og en del oppussingsarbeid. Husk at du må gjøre deg kjent med våre vedtekter og ordensregler. Driftsleder har fullmakt fra styret til å godkjenne søknader fortløpende. Mer info finnes på www.rivern.no/soknader/ Du finner masse nyttig informasjon på sameiets nettside rivern.no

Styrets Arbeid

Mai 2023 – mai 2024

Tak- og piperehabiliteringen

I 2023 ble vi endelig ferdig med rehabiliteringen av de siste takene i sameiet. Prosjektet har tatt 10 år, og det er trygt og godt at vi nå er i havn med et så omfattende prosjekt.

Lån

Rehabiliteringen har resultert i at sameiet har opparbeidet seg et lån på rundt 52 millioner kroner. Det er en høy sum, men den er fordelt på alle våre 318 enheter. På årsmøtet i fjor var det enighet om at styret skulle se på ulike løsninger for nedbetaling av lånet, og det har styret gjort. Til jul sendte styret også ut en oppdatering på hvordan saken lå an, og opplyste om at styret kom til å legge frem en egen sak om dette på årets møte.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene steg med 5% fra januar 2024. Utgiftene til bredbånd (TV og internett) økte samtidig til 404 kr i måneden.

Sameiets utgifter øker i 2024. Det er fordi det generelle prisnivået i samfunnet stiger, men spesielt for oss utgjør økning i kommunale avgifter og våre lånekostnader en god del. Det er viktig for sameiet å ha en sunn og stabil økonomi, samt å ha mulighet til å håndtere uforutsette utgifter. Dette betyr at fellesutgiftene vil øke med ytterligere 10 % fra juli 2024. Fremover ønsker styret å øke felleskostnader ved årsskiftet, og ikke om sommeren som tidligere år.

Oppussing av oppganger

Oppussingen av oppganger ble satt på pause grunnet økte utgifter i forbindelse med tak- og piperehabiliteringen. Styret har ikke vurdert det dithen at det er økonomi og behov for å gjenoppta aktiviteten enda.

Utearealer

Vi er stolte over sameiets utearealer, og at de blir finere år for år. Dyrkekassene for 2024 er fordelt, men man kan stille seg på venteliste på facebook.com/groups/riverndyrking. Denne sommeren setter vi i gang med et lite prøveprosjekt med å anlegge blomstereng på et lite område rett ved Espen sitt kontor. Vi håper det skal kunne være et lite bidrag i jobben med å tilrettelegge for flere insekter.

Brannvern

Brann og redningsetaten var på tilsyn i sameiet i fjor, og den branntekniske analysen som ble utarbeidet i etterkant av tilsynet har avdekket utbedringer som må foretas.

Arbeidet med å gjøre utbedringer på bygningsmassen er igangsatt. Det dreier seg i hovedsak om tetting av tak i kjeller. Det er et stort arbeid som skal utføres og i den forbindelse trenger arbeiderne tilgang til hele kjelleren, også boder. Dette er et stort koordineringsarbeid for driftsleder, og styret ber forståelse for det.

Beboere må også bli mye flinkere på å ikke oppbevare private gjenstander i oppgangene. Dette inkluderer også sko og barnevogner. Ønsker du tilgang til barnevognsskurene, kontakt driftsleder.

Det kommer også opp brannslukkere i alle oppganger.

Det mest kostbare tiltaket er at sameiet må gå til innkjøp av et seriekoblet brannvarslingsanlegg i oppgangene. Styret og driftsleder er i gang med å innhente tilbud og se på løsninger. Et slikt anlegg byr på en del nye utfordringer, og er kostbart. Vi vil derfor gå i dialog med Brann og Redningsetaten og utvikle en fremdriftsplan for når dette skal være på plass.

Styret vil også oppfordre alle seksjonseiere til å sjekke eget varslings- og slokkeutstyr. Dette gjelder kanskje spesielt også de som leier ut sine seksjoner.

Bredbånd

Det er på tide å inngå en ny avtale for bredbånd, og styret har fått signaler fra beboere som ønsker at vi ser på en løsning som kun legger til rette for internett, og at man selv skal kunne velge en TV-dekoder som en oppgradering. Styret er mottagelige for flere innspill i denne prosessen, og regner med å lande en ny avtale rundt nyttår. Om vi bestemmer oss for å bytte leverandør fra Telenor så vil det bety en mer omstendelig prosess en hvis vi fortsetter med samme leverandør, og det vil kunne ta noe lengre tid.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført 22. april, og det var stort oppmøte fra flere oppganger. Igjen var hovedfokus på å få ryddet kjellere og loft. Det er store forskjeller på hvor mange hensatte gjenstander som finnes i de ulike oppgangene. Sameiet betaler mye for å kunne tilby containere til beboere slik at vi kan få kastet mest mulig. Dette gjør vi for å bedre brannsikkerheten, og alle har et felles ansvar for å bidra.

Utskiftning av varmtvannsberedere

I januar sendte vi ut informasjon om økning i egenandel fra 10 000 til 12 000 ved bruk av sameiets forsikring hos Gjensidige. Økningen skyldes i hovedsak alle skadene vi har hatt som følge av lekkasje fra varmtvannsbereder, og vi anmodet alle som har varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkkenet om å skifte ut denne. Styret er glade for at 24 seksjoner så langt har benyttet seg av tilbudet vi hentet inn, dette vil bidra til å redusere antallet skadesaker i fremtiden.

Beskjæring av trær

Arborister har i vår gjennomgått samtlige store trær på sameiets eiendom, og beskåret stammer og grener som har vokst for nært ledninger og bygninger. Døde grener og kvister er fjernet, og det er lagt en plan på hvordan trærne skal følges opp og beskjæres i fremtiden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reparasjon av skader på fiberanlegget. Dette var en skade som oppsto under takrehabiliteringen, og reparasjonskostnadene har blitt krevd inn igjen av entreprenøren for takrehabiliteringen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.698.151, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Rivertzske Sameiet.

Brannsikring

Styret har satt av et større beløp en vanlig til brannsikring for å arbeide med de utbedringene den branntekniske analysen sameiet innhentet trekker frem.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, og igjen med 10% fra 01.07.2024. Dette opplyste styret om på årsmøtet 2023.

Renter og avdrag

Sameiets renter og avdrag er budsjettet høyere i 2024 enn i 2023 som følge av at hele lånet ikke var tatt opp i første halvdel av 2023. Renten har i tillegg blitt satt opp flere ganger gjennom 2023. I budsjettet har vi lagt til grunn uendret rente i 2024.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 738 221	12 207 366	12 834 000	14 466 000
Andre inntekter	3	80 572	75 200	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 818 793	12 282 566	12 894 000	14 526 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-930 569	-877 150	-949 000	-1 033 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-210 000
Avskrivninger	14	-196 380	-196 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 906	-29 969	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-408 918	-393 135	-409 000	-432 000
Konsulenthonorar	7	-10 652	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-14 907 807	-885 722	-14 920 000	-1 500 000
Forsikringer		-1 121 213	-1 350 870	-1 121 000	-1 234 000
Kommunale avgifter	9	-2 796 041	-2 331 121	-2 773 000	-3 265 000
Energi/fyring		-224 636	-311 408	-270 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 709 083	-1 306 380	-1 360 000	-1 518 000
Andre driftskostnader	10	-807 754	-637 093	-770 000	-747 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 379 958	-8 539 228	-22 867 000	-10 294 000
DRIFTSRESULTAT		-10 561 165	3 743 338	-9 973 000	4 232 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	219 586	144 470	140 000	160 000
Finanskostnader	12	-2 758 412	-1 464 662	-2 535 000	-3 769 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 538 826	-1 320 192	-2 395 000	-3 609 000
ÅRSRESULTAT		-13 099 991	2 423 146	-12 368 000	623 000
Overføringer:					
Udekket tap		-13 099 991	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 423 146		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	962 586	1 158 966
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		1 736 731	1 933 111
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 593	20 317
Forskuddsbetalte kostnader		117 625	116 121
Driftskonto OBOS-banken		1 232 425	1 471 908
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 577	31 028
Sparekonto OBOS-banken		2 052 579	1 004 061
SUM OMLØPSMIDLER		3 444 799	2 643 435
SUM EIENDELER		5 181 530	4 576 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-47 465 433	-34 365 442
SUM EGENKAPITAL		-47 465 433	-34 365 442
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 900 315	38 508 962
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 900 315	38 508 962
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 900	170 814
Leverandørgjeld		112 010	124 633
Skyldige offentlige avgifter	18	58 556	61 625
Påløpte renter		309 637	10 656
Påløpte avdrag		41 003	0
Annen kortsiktig gjeld	19	68 541	65 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		746 648	433 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 181 530	4 576 546

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 06.05.2024

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp/s

Christian Anker/s

Per Christian Rogdar/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 976 820
Kabel-TV	1 273 284
Trappevask	317 220
Seksjonert lokale	183 648
Leie tidl.år	4 169
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	12 755 141

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-16 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 738 221

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	75 932
Nøkler	4 640
SUM ANDRE INNTEKTER	80 572

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-671 974
Påløpte feriepenger	-68 541
Arbeidsgiveravgift	-143 377
Pensjonskostnader innskudd	-46 677

SUM PERSONALKOSTNADER	-930 569
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 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 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-802
Andre konsulenthonorarer	-9 850
SUM KONSULENTHONORAR	-10 652

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid Jens Petter Lunde A/S	-13 836 524
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 836 524
Drift/vedlikehold bygninger	-455 488
Drift/vedlikehold VVS	-4 789
Drift/vedlikehold elektro	-161 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 684
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 350
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-41 354
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 907 807

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 701
Vann- og avløpsavgift	-1 927 094
Feieavgift	-23 843
Renovasjonsavgift	-843 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 796 041

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 500
Container	-175 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 299
Verktøy og redskaper	-3 985
Driftsmateriell	-3 729
Renhold ved firmaer	-329 588
Snørydding	-137 446
Gressklipping	-97 949
Andre fremmede tjenester	-4 953
Kontor- og datarekvisita	-2 597
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 116
Andre kontorkostnader	-16 631
Telefon, annet	-7 524
Bank- og kortgebyr	-6 839
Velferdskostnader	-8 937
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-807 754

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 579
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 529
Kundeutbytte fra Gjensidige	152 021
SUM FINANSINNTEKTER	219 586

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-600 935
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 157 477
SUM FINANSKOSTNADER	-2 758 412

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
Hagemøbler		
Tilgang 2020	24 154	
Avskrevet tidligere	-14 490	
Avskrevet i år	-4 830	4 834
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet tidligere	-766 200	
Avskrevet i år	-191 550	957 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	962 586	
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 verdøkninger 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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-40 002 512	
Nedbetalt tidligere	1 493 550	
Nedbetalt i år	38 508 962	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-52 364 797	
Nedbetalt i år	464 482	
		-51 900 315
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-51 900 315

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 577
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 979
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58 556

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-68 541
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 541
-----------------------------------	----------------

Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-22 17:55:35 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

25 av 27

7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 7204 Selskapsnavn: Det Rivertzske Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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