



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styremedlem Per Christian Rogdar som møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Rogdar er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår en sameier som er tilstede på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf

3. Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 kr. Styret fordeler beløpet mellom seg, og leder får tradisjonelt mer en medlemmer.

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger. For et sameie på vår størrelse er snittet 1 268 kroner. Styret ber om et betydelig lavere nivå enn snittet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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. I løpet av de årene har jeg opparbeidet meg betydelig kunnskap om sameiet, og ønsker å fortsette i styrelederrollen i to år til.

Til daglig arbeider jeg som innspillingsleder for ulike TV-produksjoner, blant annet på NRK. Jeg og mannen min kjøpte vår første leilighet i River'n i 2014, og bodde der frem til 2021. Nå bor vi i generasjonsbolig på Risløkka, med tre barn og syv høner.

For meg er det viktig at River'n skal være et attraktivt sted å bo for store og små. For å få til det så er det viktig at vi tar godt vare på bygningsmasse og utearealer.

For meg har det vært viktig å finne en god driftsmodell for sameiet, og det mener jeg vi har klart i dag.

Jeg håper sameiere har satt pris på den jobben jeg og resten av styret 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 gleden av å være med i styret siden stiftelsen i av sameiet i 2009. Før dette var jeg leietaker i Rivern siden 1997. Jeg sitter også i styret i AS Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter (KBS). KBS eier drøyt 20 seksjoner i sameiet og har i stor grad de samme interesser som øvrige sameiere, nemlig å sikre et veldrevet boligsameie som ivaretar bygningsmassen og som det er godt å bo i. De siste årene har jeg vært styreleder i KBS og styremedlem i Det Rivertzske Sameiet, og synes vi har klart å harmonere ulike hensyn på en god måte. Det er gøy at er der at Rivern er et sted mange vil bo og helst ikke vil flytte fra. =

Jeg bodde i Rivern i en 10 års periode, og eier ennå en 2 roms leilighet som jeg leier ut. Jeg trivdes svært godt med å bo i sameiet og håper mine barn kan få den samme gleden om noen år.

Jeg samarbeider godt med resten av styret, vil gjerne fortsette å bidra som styremedlem i nye 2 år. Jeg kjenner historikken godt og har nyttig erfaring som sameiet og det kommende styre kan ha glede av. Jeg tror jeg kan bidra til at vi fortsetter å være et forutsigbart styre og at vi fortsetter være et veldrevet sameie. Jeg vil bidra til at styret legger til rette for et godt bomiljø for alle - og at vi fortsetter å ta vare på våre unike utearealer.

Styrets årsrapport

mai 2025 – mai 2026

Styret

Styreleder, Oda Regine Næristorp, Kryssveien 3

Styremedlem, Christian Anker, Pontoppidans Gate 13 C

Styremedlem, Per Christian Rogdar, Egne Hjemms Vei 1 A

Styremedlem, Øivind Bolstad, Uelands Gate 67 b

Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, består av 318 seksjoner, org.nummer 993529346. Gårds- og bruksnummer 221/101.

- Sameiets nettside er rivern.no
- Styret kan kontaktes på styret@rivern.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. Driftsleder skal som hovedregel ikke bistå seksjonseiere med oppgaver inne i egne seksjoner.

Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel utføres i dag av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Dette er et samarbeid som har vart siden etableringen av sameiet i 2009. Styret vurderer nå andre konkurrerende tilbydere av disse tjenestene, da vi ser at det har kommet flere interesserte konkurrenter på banen som kan tilby vel så gode tjenester. Endelig avgjørelse i saken vil komme i løpet av sommeren, senest tidlig høst.

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.

Vannskader

Den type skade vi har høyest forekomst av hos oss, er vannskader forårsaket av lekkasje på varmtvannsberederens blandeventil. Dette er en kjent feil på disse varmtvannsberederne, og antallet skader pr. år er økende, til tross for at veldig mange har skiftet ut sine beredere de siste årene. Dette gir grunn til å anta at alle vil bli rammet av dette, før eller siden.

Forsikringsselskapene gjør fradrag i skadeerstatningen når varmtvannsberederen har passert 20 år. Vannskader kan gjøre leiligheten helt eller delvis ubeboelig i mange uker, og man vil i tillegg til egenandelen på 12 000 måtte bekoste ny varmtvannsbereder med lekkasjesikring og montering selv.

Styret oppfordrer sterkt seksjonseiere til å bytte varmtvannsberederen hvis den er eldre enn 15 år, og få installert godkjent lekkasjesikring. Nede til høyre på varmtvannsberederen finner du typeskiltet, hvor produksjonsåret står oppført.

I tillegg til å gi god sikkerhet mot vannskader, er nye varmtvannsberedere mer energieffektive, varmer opp vannet raskere, er bedre isolerte og bruker mindre strøm.

Sameiet har hentet inn et komplett tilbud fra Bjølsen Rørservice på utskifting av varmtvannsbereder inkludert lekkasjesikring og fast tilkobling av elektriker. Siste tilbud ble sendt ut på mail til sameierne den 04.02.2026 og er enda gyldig. Ring 401 73 203 eller 484 81 660 for bestilling.

Kristiania Byggeselskap, som eier flere leiligheter i sameiet, har besluttet å skifte ut sine beredere, så det er mange som vil benytte seg av dette tilbudet i år.

Brannvern

Etter pålegg fra brann- og redningsetaten har alle oppganger nå fått installert felles brannvarslingssystem, og det er montert slokkeutstyr og brannskilt i samtlige oppganger. Det har vært en kostbar oppgradering, men det gir økt trygghet for alle beboere. Den samlede rapporten som noen år tilbake ble utarbeidet i forbindelse med inspeksjon, har påpekt flere oppgraderinger som det skal jobbes med i årene fremover. Alle TG3-avvik er vi ferdige med, men enda gjenstår mindre TG2-avvik som vi utbedrer løpende.

Det neste som gjenstår er blant annet skilting av nødutganger, ledelys i loft og kjeller, og branndører på loft, samt utskifting av hovedstrømtavler i kjellere. Vi har ikke midler til å få utført alt dette i 2026, men har god dialog med brann- og redningsetaten, og føler oss trygge på at vi kan fordele dette over flere år så lenge vi viser til at vi jobber kontinuerlig med å øke brannsikkerheten i sameiet.

Tidligere i 2026 ble det foretatt oppgraderinger av noen sikringsskap i kjeller, blant annet på grunn av brannsikkerhet. Flere vil bli tatt gjennom året og neste år. I tillegg ble kapasiteten til leilighetene i Kierschows gate 7D økt, etter svært mange tilfeller i vinter hvor sikringen har gått på grunn av høyt samtidig forbruk på kveldstid.

I tillegg til arbeidet som styret og driftsleder gjør, må beboere bli mye flinkere til å ikke oppbevare private gjenstander i oppgangene. Dette inkluderer også sko og barnevogner. Ønsker du tilgang til barnevognskurene, kontakt driftsleder.

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

Utbedring av avløpsledninger

I januar 2025 fikk sameiet pålegg fra Vann- og avløpsetaten (VAV) om å filme og utbedre avløpsnett. Vi engasjerte firmaet TT-Teknikk, som filmet hovedledninger og kummer i februar/mars, og i juni rehabiliterte de delene av rørledningene som var i dårlig forfatning. Dokumentasjon på filming og utbedring ble sendt inn til VAV.

VAV anså filmingen som mangelfull, og i desember 25/ januar 26 fullførte TT-Teknikk filmingen kostnadsfritt, og dokumentasjon ble sendt inn på nytt. VAV bekreftet mottatt dokumentasjon på utbedring av avløpsledningene, og avsluttet saken 02.02.26.

Ekstraordinære innbetalinger på sameiets lån

For å håndtere sameiets gjeld på en fornuftig måte i møte med økt rentenivå og avsluttet takrehabilitering, bestemte årsmøtet i 2024 ved flertallsvedtak å be styret kreve inn penger tilsvarende 50% av gjelden vår fra sameierne i form av ekstraordinære innbetalinger. Vedtaket fordelte innbetalingene over åtte terminer over to år. Vi fullfører med siste termin i desember 2026.

OBOS sendte ut informasjon til samtlige seksjonseiere ved årsskiftet da det ble oppdaget at OBOS, som står for innkrevingen av pengene, hadde regnet uriktig. Alle fikk derfor i starten av 2026 tilsendt en ny nedbetalingsplan.

Så ble det på nyåret oppdaget en annen feil i OBOS sin utregning som resulterte i at alle i mai fikk tilsendt enda en ny utregning.

Nå skal tallene stemme, og OBOS beklager feilen. Ved spørsmål, ta kontakt med OBOS ved Bendik Hoff Hjort (bendik.hoff.hjort@obos.no) for hjelp.

Fellesutgifter

Fra 1. januar 2027 kommer fellesutgiftene til å øke med mellom 3 - 10 %. Endelig avgjørelse kommer til høsten når budsjettet for 2027 er klart. Dette er en normal årlig justering, og er i tråd med sameiets økte utgifter. Styret ønsket å fryse økning i fellesutgifter mens de ekstraordinære innbetalingene pågikk, og vi ser at vi nå må justere for å holde tritt med de prisøkningene som har vært, spesielt innenfor kommunale avgifter.

Oppussing av oppganger

Oppussingen av oppganger har vært satt på pause noen år, men i 2026 har vi igjen pusset opp fem oppganger.

Styret er positive til å fortsette oppussingen av oppganger, og målet er at alle oppgangene skal pusses opp på sikt. Styret ønsker ikke å ta opp lån for å finansiere oppussingen, og det må derfor være rom for dette innenfor de eksisterende økonomiske rammene. Det vil si at om det oppstår andre og mer prekære prosjekter, så vil dette kunne vike.

Oppganger prioriteres basert på behov, og de som ble valgt i 2026 var U67B+C, T18C, P14A og P15B.

Bredbånd

På slutten av 2024 reforhandlet vi avtalen vår med Telenor, og disse endringene trådte i kraft før sommeren 2025. I tråd med samfunnsutviklingen mot stadig mer streaming av innhold, skiftet vi vekk fra *TV+Bredbånd* pakken over til kun *Bredbånd*. Beboere som ønsker kan oppgradere sine abonnementer til å inkludere TV- og TV-dekoder.

Utearealer

Det ble vedtatt på årsmøtet i fjor at styret skulle se på muligheten for å etablere hekk mot Uelands gate, ved flaggstanga. Forslagsstiller ble også valgt inn i styret på årsmøtet. Styret har valgt å ikke gå videre med saken. Istedenfor avvirket vi rosebedet som ikke fungerte, og erstattet området med plen.

Oslo kommune ser på ulike løsninger for hvordan man skal legge om Uelands gate med tanke på beplantning, parkering, sykkelvei etc. og det virker smart å avvente en konklusjon der før vi gjør noe mer.

Styret har forsøkt å se på hekken mot Stockfleths gate der grillområdet er. Området brukes mye, men oppleves svært skjermet og det har vært tendenser til mye støy og festing der på kveldstid. Det er derfor et ønske å åpne noe opp og gi bedre plass. Hekken har vokst seg for stor både oppover og utover, og et forsøk på å begrense den var optimistisk og mislykket. Planen er nå å erstatte den med noe annet i løpet av sommeren.

Dugnad

I tråd med pålegget om brannvern var dugnadens fokus på rydding av fellesarealer. Bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnaden utgjør en stor kostnad for sameiet, men det gjør også tømning av hensatte gjenstander i fellesarealer hvor vi også må leie inn mannskap for å tømme.

Om noen ønsker å male ytterdører kan dette gjøres gjennom hele året, og man får maling og utstyr ved å henvende seg til driftsleder Espen.

Sosiale arrangementer

Hvis noen ønsker å arrangere noe for alle som bor i River'n, eller har andre ideer som kan være med på å styrke bofellesskapet, så ikke nøl med å ta kontakt med styret. Vi kan være med på å tilrettelegge for en god gjennomføring.

Vibbo

På Vibbo kan man logge seg inn og finne nyttig info om sameiet. Det er viktig å påse at din kontaktinformasjon er oppdatert. Her legger du også inn informasjon om eventuelle leietakere etter at du har fått godkjent din søknad om utleie.

Søknad om styregodkjenning

Forhold som krever styregodkjenning er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeid 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/

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993529346, KLIENTNR. 7204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 545 207	14 433 603	14 075 820	14 075 820
Andre inntekter	3	12 330 254	10 201	10 000	13 010 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		26 875 461	14 443 804	14 085 820	27 085 820
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 046 397	-940 448	-943 658	-990 113
Styrehonorar	5	-200 000	-210 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-191 550	-196 383	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 086	-27 628	-30 000	-30 900
Forretningsførerhonorar		-392 730	-377 625	-454 000	-474 430
Konsulenthonorar		-45 566	-63 140	-39 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-4 420 340	-2 088 472	-3 754 000	-2 854 000
Forsikringer		-1 433 456	-1 238 262	-1 481 000	-1 710 420
Kommunale avgifter	8	-3 561 355	-3 308 447	-3 709 800	-4 403 542
Energi/fyring	9	-237 204	-227 337	-300 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 211 632	-1 542 515	-1 100 000	-1 133 000
Andre driftskostnader	10	-1 002 043	-761 092	-834 000	-1 228 010
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 772 360	-10 981 350	-12 845 458	-13 264 415
DRIFTSRESULTAT		13 103 100	3 462 454	1 240 362	13 821 405
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	195 748	228 537	160 000	165 000
Finanskostnader	12	-3 163 957	-3 582 627	-3 230 000	-2 507 642
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 968 209	-3 354 090	-3 070 000	-2 342 642
ÅRSRESULTAT		10 134 892	108 364	-1 829 638	11 478 763
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		10 134 892	108 364		

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993529346, KLIENTNR. 7204

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	574 653	766 203
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		1 348 798	1 540 348
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		994 214	85 899
Forskuddsbetalte kostnader		83 916	130 261
Andre kortsiktige fordringer		0	4 622
Driftskonto OBOS-banken		1 948 431	405 125
Driftskonto OBOS-banken II		124	37 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 343	24 211
Sparekonto OBOS-banken		155 475	2 126 330
Sparekonto OBOS-banken II		423 792	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 643 296	2 814 280
SUM EIENDELER		4 992 094	4 354 628
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-37 222 177	-47 357 069
SUM EGENKAPITAL		-37 222 177	-47 357 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 679 901	51 323 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 679 901	51 323 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		267 106	202 570
Leverandørgjeld		50 977	43 143
Skyldige offentlige avgifter	18	70 742	53 044
Påløpte renter		14 707	19 492
Annen kortsiktig gjeld	19	130 838	69 901
SUM KORTSIKTIG GJELD		534 370	388 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 992 094	4 354 628
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2026

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp

Christian Anker

Per Christian Rogdar

Øivind Bolstad

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	-4 218
Diverse 2	-404
Felleskostnader	-52 755
Felleskostnader	13 379 679
Bredbånd	1 020 717
Felleskostnader	202 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 545 207

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	9 511 108
Kapitalinnkalling	2 814 619
Nøkler	4 525
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNETEKTER	12 330 254

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-765 173
Påløpte feriepenger	-78 047
Arbeidsgiveravgift	-153 417
Pensjonskostnader	-48 360
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 046 397

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

ELLER:

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-30 086
SUM REVISJONSHONORAR	-30 086

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-445 674
Drift/vedlikehold VVS	-319 040
Drift/vedlikehold elektro	-34 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 283 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 422
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 625
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-14 832
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 420 340

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 098
Vann- og avløpsgebyr	-2 596 923
Feie- og tilsynsgebyr	-43 254
Renovasjonsgebyr	-919 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 561 355

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-237 204
SUM ENERGI / FYRING	-237 204

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 950
Container	-94 822
Annen leiekostnad	-21 788
Renhold ved firmaer	-381 300
Snørydding	-177 601
Gressklipping	-265 775
Andre driftskostnader	-9 162
Andre kontorkostnader	-24 260
Telefon, annet	-8 707
Bank- og kortgebyr	-7 069
Øreavrundning	-19
Velferdskostnader	-4 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 002 043

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	136 793
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 686
Andre renteinntekter	5 901
SUM FINANSINNTEKTER	195 748

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 162 752	
Renter på leverandørgjeld	-1 205	
SUM FINANSKOSTNADER	-3 163 957	

NOTE 13**LEILIGHETER**

Lokaler	769 477	
SUM LEILIGHETER	769 477	

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper			
Tilgang 2010	1		
Avskrevet tidligere	-34 999		
			-34 998
Hagemøbler			
Tilgang 2020	1		
Avskrevet tidligere	-24 153		
			-24 152
Snøfreser			
Tilgang 2010	1		
Avskrevet tidligere	-37 949		
			-37 948
Søppelbrønner			
Tilgang 2019	766 200		
Avskrevet tidligere	-1 149 300		
			-383 100
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			-480 198

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer	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

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -52 364 797

Nedbetalt tidligere 1 041 251

Nedbetalt i år 9 643 645

-41 679 901

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -41 679 901

NOTE 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -37 343

Skyldig arbeidsgiveravgift -33 399

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -70 742

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar -78 048

Gebyr og fakturaomkostninger -35

Annen kortsiktig gjeld -52 755

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -130 838

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens 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 sameiet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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
Ole Jarle Haukvik
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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-04 19:00:24 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2025

Resultatregnskapet og Balansen

Regnskapet viser sammenhengen mellom inntekter og kostnader sameiet hadde i året som gikk. Det er et stillbilde tatt 31.12.25 og viser akkumulerte tall for alle inntektene vi hadde gjennom året og hvor de kom fra, og alle kostnader grovt fordelt på kategorier etter hvor pengene gikk hen. Ta gjerne en titt og kom med spørsmål på årsmøtet om noe er uklart.

Balansen viser hva sameiet eier av eiendeler og hvordan disse eiendelene er finansiert via egenkapital, oppspart egenkapital, og gjeld. Det er et stillbilde tatt 31.12.25 og viser kun hva disse tallene var siste dag i regnskapsåret. De sammenlignes mot samme dag året før.

Vi er glade i regnskap, men har forståelse for at et høyt detaljnivå i forklaringen kan forvirre mer enn det opplyser slik at vi forsøker her å ta for oss høydepunktene. ***La oss ta konklusjonen først: Fjoråret gikk fint uten store overraskelser.***

Vi forsøker å gå i null hvert år siden sameier ikke er ment å gå med store overskudd. Inntektene våre kommer kun fra fellesutgiftene sameierne betaler inn. Her er det lite å opplyse. Alle betaler i tide og vi økte ikke fellesutgiftene i 2025 på grunn av den ekstraordinære nedbetalingen av gjelden vår. Det er ingen økning i 2026 heller, derimot blir det nok en økning i fellesutgifter i 2027. I tillegg til den generelle prisveksten i samfunnet er en kraftig økning i kommunale avgifter alvorlig for oss og er grunnlaget for at vi snart må øke fellesutgiftene igjen.

Kostnadene våre er hvor disse inntektene blir brukt og her går majoriteten til faste kostnader år etter år. Det er vann- og renovasjonsavgifter, trappevask, stell av grøntområder om sommeren og snømåking om vinteren, lønnen til driftsleder Espen og slik. Disse kostnadene øker litt hvert år, men vi henter inn anbud og forsøker å holde dem nede.

Resten av inntektene går til å dekke mer variable kostnader som vi har mer kontroll over. Dette er hovedsakelig vedlikehold igangsatt av styret. Her har vi mest handlingsrom, men før eller siden må disse kostnadene tas for å opprettholde eiendomsverdier og ivareta bomiljøet i Rivern. Det er også her vi gjennom året får overraskelser vi ikke har greid å budsjettere nøyaktig for når ting uventet bryter sammen og må fikses eller erstattes. Vi hadde mindre av dette i fjor heldigvis. Et overraskende pålegg om rørutbedring så ut til å dytte budsjettet i rødt, men saken ble avsluttet uten større kostnader.

Det store for 2024 var at vi avsluttet takrehabiliteringen etter cirka ti år og startet med brannvern pålagt av Brannvesenet. Takket være lavkonjunktur i byggebransjen fikk vi sjansen til å oppnå gode priser på dette arbeidet og konkluderte at det var smart å hive oss på ballen. Dette arbeidet fortsatte i 2025 og nå er det brannvarslingssystem i alle seksjoner og fellesarealer. Alle de kostbare TG3 avvikene rundt brannvern er nå dekket. I 2026 tar vi for oss TG2 avvikene. De er like obligatoriske, men mindre kostbare og mindre kritiske.

De fleste avvik dere kan lese fra budsjett 2025 og faktisk regnskap 2025 skyldes overraskelser i kostnader. Enten i form av høyere enn antatt prisøkning på tjenester vi betaler for, eller uventede og kritiske vedlikeholdsbehov. Et budsjett er et styringsverktøy og ikke et nøyaktig bilde av framtiden.

Det har skjedd en feil i budsjetterte inntekter og tallet ble satt for lavt til kr 14.075.820. Det skyldes budsjettprogrammet Cantor og skjedde da vi endret føring av trappevask og bredbånd. Det riktige tallet skulle være kr 14.545.027 siden fellesutgiftene er faste og enkle å forutse. Feilen er dessverre også videreført i budsjettet for 2026. Derimot har ikke dette noen praktisk betydning siden pengene kommer inn som de skal.

Andre inntekter er hovedsakelig de ekstraordinære innbetalingene fra sameierne. Dette beløpet går rett til avdrag for å redusere gjeld. I resultatregnskapet ser det ut som vi har et større overskudd i år på kr 10.124.892, men det er kun fordi inntekten vises i Resultatregnskapet, mens avdrag dukker opp i Balansen, og her forsvinner disse pengene da altså ut. Om man korrigerer for dette var årets resultat cirka negative kr 2.195.362.

Gjelden vår kan dere se at har sunket fra 2024 til 2025. Det samme har også finanskostnadene våre, som hovedsakelig er lånerenter. I tillegg til ekstraordinære avdrag betalte vi faste avdrag på lånet vårt på kr 576.769.

Avdrag bør i teorien stå som en egen note til balansen. Man ser det ikke i resultatregnskapet fordi avdrag er en form for sparing og hører hjemme i Balansen, men reduksjonen fra 2024 til 2025 er forstyrret av de ekstraordinære nedbetalingene så man kan ikke lese direkte hva våre vanlige låneavdrag var på. Uansett, all gjeldsreduksjon gjør oss bedre rustet til å møte framtidige vedlikeholdsbehov.

Se noter i regnskapet for mer informasjon om andre enkeltposter og avvik. Ta gjerne en titt og kom med spørsmål på årsmøtet om noe er uklart.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Styret legger opp til en sunn økonomistyring gjennom planlagte budsjetter. Det er et godt verktøy for å planlegge året som ligger foran oss og deretter for å holde oss på stien gjennom året. Budsjettet er generelt basert på historiske kostnader, faste kostnader, varsling om økninger i disse, samt innhentet anbud for planlagte vedlikeholdsarbeider.

Noen momenter som påvirker 2026 budsjettet

Vi har Norgespris på strøm, så det vil senke Energi/fyring for 2026 med rundt kr 100.000. Vi har også skiftet leverandør til Entelios som hadde den rimeligste strømpakken for sameier, som vi håper videre reduserer energikostnadene.

Den nye Telenor bredbåndsavtalen gjør at vi sparer ca kr 500.000 i året.

Vi fortsetter med brannvern TG2 avvik gjennom året og sannsynligvis inn i 2027. Hvorvidt vi får lov av Brannvesenet å fordele disse kostnadene over flere år eller må ta mer samtidig vil påvirke de årlige kostnadene.

De faste kostnadene våre har økt betraktelig de siste årene som følge av inflasjonen i samfunnet. Spesielt kommunale avgifter til vann og renovasjon har steget mye, og i år med rundt 18%. Selv om inflasjonen nå synker til normale nivåer, har det nye prisnivået vedvart, og vi forventer at dette holder seg høyt også videre.

Forsikring er en stor post. Den forsøker vi å reforhandle for bedre vilkår. Her vil det hjelpe at vi kan vise til nye varmtvannsberedere og lekkasjestoppere i samtlige seksjoner. Foreløpig stiger forsikringspremien også kraftig grunnet inflasjon og antall skadesaker på varmtvannsberedere vi har i Rivern.

Styrehonoraret økes med kr 50.000 til kr 250.000 siden vi tok opp et nytt styremedlem i mai i 2025. Honoraret etterbetales årlig slik at disse pengene trekkes fra 2026 budsjettet. Fra siste OBOS statistikken kan vi lese at vi enda ligger på rundt halvparten av gjennomsnittlig styrehonorar for OBOS sameier/borettslag av vår størrelse.

Resten av året har vi budsjettet for vanlig drift og lagt av penger til uforutsette utgifter. Ofte får vi uforutsette utgifter av at ting bryter ned gjennom året siden Rivern har gamle bygninger. Foreløpig har det ikke dukket opp noe stort og uventet halvveis inn i 2026. Bank i bordet.

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim