



# Årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 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.

### 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. Endring av vedtekter - Styrets sammensetning
8. Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på styremedlem Per Christian Rogdar til å lede møtet.

**Forslag til vedtak**

Per Christian Rogdar velges som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7204 Det Rivertzske Sameiet.pdf
  - 2. Årsregnskap 2024.pdf
  - 3. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 200 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er lagt 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 200 000kr

---

Sak 7

### Endring av vedtekter - Styrets sammensetning

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å oppdatere §13 i Sameiets vedtekter for å bedre reflektere styrets arbeid og behov, samt være likere reglene i Eierseksjonsloven.

Sameiets vedtekter finnes her: <https://rivern.no/vedtekter-for-det-rivertzsche-sameiet/>

Styrets forslag er kort fortalt å endre den eksisterende paragrafen slik at

- kravet om varamedlem utgår slik Eierseksjonsloven §55 åpner for
- åpne for mer fleksibilitet slik at styrets medlemmer kan trekke seg underveis i styreperioden slik Eierseksjonsloven §55 tilsier
- og la styret være vedtaksdyktig etter Eierseksjonsloven §56 om noen trekker seg uten å risikere full stopp i sameiet

Styret har over lengre tid kjent at vervet varamedlem ikke fungerer så godt med dagens driftsmodell. Om noen medlemmer ikke har anledning til å møte grunnet sykdom el. så har styret tradisjon for å velge digitalt møte eller flytte møtet, som fjerner behov for vara. Det Rivertzsche Sameie er et stort sameie og vi tar for oss komplekse saker som ofte strekker ut over lengre tid. Det er derfor en del man skal sette seg inn i for å kunne delta aktivt på møtene. Det er ønskelig at alle medlemmene deltar på samtlige møter, da det gir bedre flyt i arbeidet. Styret har også gått ned i størrelse siden driftsleder styrer den daglige driften og styret jobber mer langsiktig en tidligere.

Styrets medlemmer trekker seg sjeldent midt i en styreperiode, men vi erfarte at vara trakk seg i fjor og ble klar over at vedtektene våre ikke reflekterer Eierseksjonsloven på dette punktet. Vi ønsker derfor å oppdatere vedtektene slik at de har forståelse for at uforutsette ting kan skje for styremedlemmer og slik at styrets funksjon og vedtaksdyktighet ikke stopper opp om man mister medlemmer.

**Merk:** Endringene reflekterer ikke at styret sine medlemmer har tenkt å trekke seg på noen måte.

Det er kun de to første avsnittene av §13 vi ønsker å omformulere og disse er gjengitt under først i sin helhet, deretter med vårt forslag til endringer, og til slutt i ny versjon:

#### Gjeldende tekst:

##### 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.*

Oppdatert tekst med endringer markert:

**NB:** Klammer '[...]' betyr at teksten er slettet. Uthevet betyr at tekst er lagt til.

### 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 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] alle styrets medlemmer når dette finnes hensiktsmessig. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Dersom styreleder må fratre i valgperioden, velges ny leder blant styrets øvrige medlemmer. Styret suppleres ved neste ordinære årsmøte, med mindre styret selv velger å avholde ekstraordinært årsmøte. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

Den nye versjonen:

### 13 STYRET

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

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for alle styrets medlemmer når dette finnes hensiktsmessig. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Dersom styreleder må fratre i valgperioden, velges ny leder blant styrets øvrige medlemmer. Styret suppleres ved neste ordinære årsmøte, med mindre styret selv velger å avholde ekstraordinært årsmøte. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

#### Styrets innstilling

Det er styret som fremmer saken.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet stiller seg bak styrets forslag til endring i sameiets vedtekter.

---

Sak 8

## Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate

Forslag fremmet av:

Øivind Bolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av grøntarealene i sameiet ligger ut mot Uelands gate. Gressfeltene, som er nær vei og fortau, er blant de mest solrike uteområdene vi har. Disse feltene er imidlertid lite brukt, antakelig fordi de ligger helt åpent mot fortau og trafkkert vei uten noe form for skjerming.

Jeg foreslår derfor at det settes opp en hekk eller tilsvarende beplantning som fysisk avgrensning mellom det

firkantede grøntarealet og Uelands gate. Hensikten er å skjerme mot innsyn og vind slik at arealet lettere kan tas i bruk til rekreasjon og opphold. Tiltaket er ment å gjøre det mer attraktivt for beboere å bruke grøntarealet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere hekk (eller tilsvarende beplantning) som skjerming mot Uelands gate ved det solrike, firkantede gressfeltene, inkludert å innhente pristilbud. Det bes om at styret tar stilling til gjennomføring etter at kostnader og eventuelle praktiske forhold er avklart.

### Vedlegg

4. Screenshot 2025-05-08 at 15.03.38.png

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker at det i år skal velges to kandidater for to år.

Varsel om årsmøte ble sendt ut 3. april, og styret oppfordret kandidater til å melde seg innen 25. april.

Fire kandidater stiller til valg.

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Anker

Nåværende styremedlem i Rivern siden 2022

Stiller til gjenvalg som styremedlem for perioden 2025-2027.

Jeg har hatt gleden av å sitte i styret og representere sameiere og beboere siden 2022. Tusen takk for tillitten i årene som har gått. Godt i gang med rollen ønsker jeg å fortsette i to år til om dere ønsker dette.

Siden 2018 har min kone og jeg vært sameiere og beboere i Rivern (Pontoppidans 13 C). Vi trives godt og jeg er glad for å kunne bruke min bakgrunn som siviløkonom til å bidra til sameiet. Jeg har erfaring med å drifte selskaper, regnskap, investeringer, og strategiarbeid.

Mine kjernesaker er økt trivsel og bomiljø, og bevaring av verdier og bygningsmasse. En forutsetning er at det ikke koster sameierne mer enn nødvendig. Min ambisjon er at sameierne trives knallgodt (her vi alle bruker mesteparten av tiden vår) og at boligverdien deres ivaretas (våre sannsynligvis største formuesverdier).

Siden 2022 har styret gjennomført viktige prosjekter og vedlikehold, samt ivarettatt sunn økonomistyring for et bærekraftig sameie. Vi har gjort vårt beste for å ta hensyn til sameiernes mange ønsker og de turbulente tidene i samfunnet rundt oss.

Dere har i dag et velfungerende styre som arbeider godt sammen. Vi er alle som sameiere i gode hender her og ting står fint til. Per Christian en sterk ressurs og Oda en dyktig styreleder. Driftsleder Espen er super for sameiet. Styrearbeidet vårt er moro, men tar mye tid og energi - heldigvis har dere valgt ildsjeler til jobben.

Godt valg og gleder meg til å se dere på årsmøtet i mai!

- **Madeleine Laulund**

Har bodd i Uelands gate 65B siden 2024 og trives veldig. Jeg jobber som jurist i Lovdata, og er tillitsvalgt i bedriftsgruppe der.

Stiller gjerne til valg som styremedlem/vara da jeg ønsker å bidra til å forvalte sameiet vårt, slik at River'n fortsetter å være et deilig sted å bo i mange år fremover.

- **Nina Wikstøl**

Jeg jobber som produsent i TV-bransjen og har flere års erfaring med prosjektledelse og økonomi. Jeg er godt vant med å håndtere store budsjetter, forhandle avtaler og sikre god fremdrift i prosjektene jeg leder - erfaringer jeg tror kan komme både styret og borettslaget til gode.

Jeg er opptatt av god og effektiv kommunikasjon, og ønsker å bidra til at styret jobber løsningsorientert med de utfordringene som naturlig dukker opp i et stort borettslag. Tidligere har jeg sittet i styret i et annet borettslag med 122 leiligheter, fra 2019 og frem til i år.

Nå som jeg flytter inn i Det Rivertzke kvartal i mai, har jeg veldig lyst til å engasjere meg her og bidra i et nytt styre og til et godt bomiljø.

- **Øivind Bolstad**

(f. 1992)

Jeg har bodd i Rivern siden høsten 2022 sammen med forloveden min Kristine og hunden vår Tolstoj. Som beboer i borettslaget ønsker jeg å bidra til et godt bomiljø og effektiv drift. Jeg er opptatt av åpenhet, samarbeid og praktiske løsninger som gagnar fellesskapet.

I det daglige er jeg produsent og medeier i Brusjan AS, et kreativt produksjonsselskap. Her sitter jeg også i styret, og har gjort det i fem år.

- **Roar Viken**

Jeg bor på Bjølsen der jeg har bodd siden 80-tallet, og jeg kjøpte en leilighet i River'n for vår yngste datter, som vi nå leier ut. Jeg føler derfor nå behov for å bidra i styrearbeidet.

Litt kort om meg selv:

Jeg er en aktiv 69-åring som jobber i full stilling som prosjektsjef for nye boliger i Usbl. Jeg er utdannet diplomøkonom og har hatt mange funksjoner i Usbl gjennom de 40 årene jeg har jobbet der; bl.a. regnskapssjef og forretningsfører.

Jeg har bred organisasjonspraksis fra bl.a. borettslagsstyre, Usbl's styre, leder av Bjølsen Skoles Musikkorps, leder av FAU og valgkomitearbeid.

Jeg er til daglig aktiv med bl.a. sykling, løping og golf, gift, har 4 voksne og 8 barnebarn.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET RIVERTZSKE SAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 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 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 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

2025-04-23 12:34:54 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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### 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 signatørens 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.

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 433 603	12 738 221	14 466 000	14 075 820
Andre inntekter	3	10 201	80 572	60 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 443 804</b>	<b>12 818 793</b>	<b>14 526 000</b>	<b>14 085 820</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-940 448	-930 569	-1 033 000	-943 658
Styrehonorar	5	-210 000	-240 000	-210 000	-200 000
Avskrivninger	15	-196 383	-196 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 628	-26 906	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-377 625	-408 918	-432 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-63 140	-10 652	-30 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 088 472	-14 907 807	-1 500 000	-3 754 000
Forsikringer		-1 238 262	-1 121 213	-1 234 000	-1 481 000
Kommunale avgifter	9	-3 308 447	-2 796 041	-3 265 000	-3 709 800
Energi/fyring	10	-227 337	-224 636	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 542 515	-1 709 083	-1 518 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-761 092	-807 754	-747 000	-834 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 981 350</b>	<b>-23 379 958</b>	<b>-10 294 000</b>	<b>-12 845 458</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 462 454</b>	<b>-10 561 165</b>	<b>4 232 000</b>	<b>1 240 362</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	228 537	219 586	160 000	160 000
Finanskostnader	13	-3 582 627	-2 758 412	-3 769 000	-3 230 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 354 090</b>	<b>-2 538 826</b>	<b>-3 609 000</b>	<b>-3 070 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 364</b>	<b>-13 099 991</b>	<b>623 000</b>	<b>-1 829 638</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 099 991		
Reduksjon udekket tap		108 364	0		

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

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	15	766 203	962 586
Langsiktige fordringer	16	4 668	4 668
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 540 348</b>	<b>1 736 731</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	17	220 782	131 218
Driftskonto OBOS-banken		442 957	1 232 425
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 211	28 577
Sparekonto OBOS-banken		2 126 330	2 052 579
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 814 280</b>	<b>3 444 799</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 354 628</b>	<b>5 181 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	18	-47 357 069	-47 465 433
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-47 357 069</b>	<b>-47 465 433</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	51 323 546	51 900 315
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>51 323 546</b>	<b>51 900 315</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 570	156 900
Leverandørgjeld		43 143	112 010
Skyldige offentlige avgifter	20	53 044	58 556
Påløpte renter		19 492	309 637
Påløpte avdrag		0	41 003
Annen kortsiktig gjeld	21	69 901	68 541
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>388 151</b>	<b>746 648</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 354 628</b>	<b>5 181 530</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025  
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp

Christian Anker

Per Christian Rogdar

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 538 138
Bredbånd	1 517 424
Seksjonert lokale	192 996
Trappevask	185 045
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 433 603</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	2 001
Nøkler	8 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 201</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-685 307
Påløpte feriepenger	-69 901
Arbeidsgiveravgift	-141 939
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 452
Gaver til ansatte	-599
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-940 448</b>

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 2023/2024, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 775
Andre konsulenthonorarer	-38 615
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-63 140</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-439 358
Drift/vedlikehold VVS	-1 648
Drift/vedlikehold elektro	-32 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-293 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-833 527
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 956
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-310 269
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-7 337
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 088 472</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 098
Vann- og avløpsavgift	-2 335 903
Feieavgift	-51 136
Renovasjonsavgift	-919 310
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 308 447</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227 337
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-227 337</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 850
Container	-96 469
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 606
Annet driftsmateriale	-3 317
Lyspærer og sikringer	-9 182
Renhold ved firmaer	-355 091
Snørydding	-131 242
Gressklipping	-102 846
Andre fremmede tjenester	-5 164
Kontor- og datarekvisita	-2 307
Trykksaker	-48
Andre kontorkostnader	-11 332
Telefon/bredbånd	264
Telefon u/mva	-8 373
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-6 605
Velferdskostnader	-16 423
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-761 092</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	22 513
Renter OBOS-banken	78 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 652
Kundeutbytte fra Gjensidige	123 585
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>228 537</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 582 345
Renter på leverandørgjeld	-282
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 582 627</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>769 477</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	37 950	
Avskrevet tidligere	-37 949	

Hagemøbler		1
Tilgang 2020	24 154	
Avskrevet tidligere	-19 320	
Avskrevet i år	-4 833	
		1
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet tidligere	-957 750	
Avskrevet i år	-191 550	
		766 200
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>766 203</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-196 383</b>

**NOTE: 16**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum strøm Trønderenergi (tidl Powertrade)	4 668
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 668</b>

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Restanser på felleskostnader	85 899
Forskuddsbetalte kostnader	130 261
Opptjent ikke fakturert inntekt	4 622
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>220 782</b>

**NOTE: 18**

**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.

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: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-52 364 797
Nedbetalt tidligere	464 482
Nedbetalt i år	576 769
	-51 323 546
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-51 323 546</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-24 211
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 833
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-53 044</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-69 901
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 901</b>

## Resultatanalyse 2024

### Det Rivertzske Sameiet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	14 433 603	14 466 000	32 397	0 %
Andre inntekter	10 201	60 000	49 799	83 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>14 443 804</b>	<b>14 526 000</b>	<b>82 196</b>	<b>1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-940 448	-1 033 000	-92 552	9 %
Styrehonorar	-210 000	-210 000	0	0 %
Avskrivninger	-196 383	0	196 383	100 %
Revisjonshonorar	-27 628	-25 000	2 628	-11 %
Forretningsførerhonorar	-377 625	-432 000	-54 375	13 %
Konsulenthonorar	-63 140	-30 000	33 140	-110 %
Drift og vedlikehold	-2 088 472	-1 500 000	588 472	-39 %
Forsikringer	-1 238 262	-1 234 000	4 262	0 %
Kommunale avgifter	-3 308 447	-3 265 000	43 447	-1 %
Energi/fyring	-227 337	-300 000	-72 663	24 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 542 515	-1 518 000	24 515	-2 %
Andre driftskostnader	-761 092	-747 000	14 092	-2 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-10 981 350</b>	<b>-10 294 000</b>	<b>687 350</b>	<b>-7 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 462 454</b>	<b>4 232 000</b>	<b>769 546</b>	<b>18 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	228 537	160 000	-68 537	-43 %
Finanskostnader	-3 582 627	-3 769 000	-186 373	5 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-3 354 090</b>	<b>-3 609 000</b>	<b>-254 910</b>	<b>7 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>108 364</b>	<b>623 000</b>	<b>514 636</b>	<b>83 %</b>

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Kryssveien 3
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjems Vei 1 A
Styremedlem	Christian Anker	Pontoppidans Gate 13 C
Varamedlem	Cecilie Hamm ( <i>Trakk seg i perioden</i> )	Uelands gate 63 A

Styret kan kontaktes på [styret@rivern.no](mailto:styret@rivern.no), eller gjennom [Vibbo.no](http://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](mailto:post@rivern.no).

## Vibbo

Sameiet har egne sider på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) i tillegg til våre nettsider [rivern.no](http://rivern.no). Der 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 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.

## 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](mailto:forsikring@obos.no). Egenandelen vil som hovedregel belastes den enkelte seksjonseier, og er på 12 000 kr. Se [rivern.no](http://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, 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/](http://www.rivern.no/soknader/)

# STYRETS ARBEID

Mai 2024 – mai 2025

## Brannvern

Brann-og redningsetaten har pålagt sameiet å installere heldekkende brannvarslingsanlegg i samtlige bygninger. Anlegget skal sikre kjellere, loft, trappeoppganger og leiligheter, og være organisert slik at hele bygningen blir varslet dersom en alarm utløses.

Etter en anbudsprosess med tilbydere av brannvarslingsanlegg falt valget på Norsk Brannvern AS, og avtale ble inngått i juni 2024. I avtalen ble prosjektet delt opp i to faser, hvor Norsk Brannvern i fase 1 installerte brannvarslingsanlegg i tre bygninger. Etter evaluering av fase 1 sto sameiet fritt til å velge om man ønsket å gå videre med fase 2.

Sameiet var dessverre svært misfornøyd med kvaliteten på arbeidet som ble levert, og fremdriftsplaner som ikke ble overholdt, og valgte derfor å ikke gå videre med Norsk Brannvern.

I januar 2025 ble det inngått avtale med Branntek AS, som overtok leveransen til samme pris. Avtalen ble utformet på samme måte, med to faser. Fase 1 var så vellykket at sameiet valgte å gå videre med fase 2 direkte. I utgangen av mai 2025 vil 13 av totalt 16 bygninger stå ferdig. De tre gjenværende bygningene vil slutføres i løpet av juni.

Det understrekes at de tre bygningene som ble utført av Norsk Brannvern til slutt har fått like velfungerende brannvarslingsanlegg som resten, selv om veien dit var lang. Branntek AS har hatt en gjennomgang av disse og forsikret om at alt er i orden.

Det blir gjennomført brannøvelse med opplæring av anlegget i samtlige oppganger når anlegget er operativt. Om du ikke har anledning til å delta må du selv sette deg inn i bruken av systemet. De som leier ut må også påse at deres leietakere kan betjene anlegget.

Beboere må også bli mye flinkere på 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. Dette gjelder kanskje spesielt også de som leier ut sine seksjoner.

## 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. Se fjorårets årsmøteinnkalling og flere utsendte skriv fra styret for mer info.

Vedtaket ble åtte like store innbetalinger over en periode på to år. Betalingene forfaller kvartalsvis. For å gi sameierne tid ble første innbetaling satt til februar i år. Dette gikk fint og vi forventer foreløpig ingen utfordringer videre.

Styret ønsker å gjøre sameierne oppmerksomme på muligheten for å nedbetale hele beløpet sitt i én betaling. De som ønsker det bes ta kontakt med vår rådgiver i OBOS, Bendik Hoff Hjort

(bendik.hoff.hjort@obos.no). Merk at hele beløpet forfaller neste termin eller førstkommende termin fra du bestemmer deg for denne løsningen. Vi tillater ikke utsettelse på betaling eller å legge alt til siste termin.

Vi ser at løsningen gjør sameierne fornøyde, da dette gir fleksibilitet til å bestemme hvordan man vil håndtere sin andel av sameiets gjeld. De fleste kan få lavere rente enn hva sameiet selv oppnår om de baker beløpet inn i eget boliglån. Vi har i dag litt over 7% effektiv rente og privatpersoner kan oppnå rundt 5%. Senket gjeld sparer sameiet for store renteutgifter, bidrar til å holde fellesutgiftene våre lave, og gir oss handlingsrom ved framtidig behov.

### **Fellesutgifter**

Styret har ikke økt fellesutgiftene i 2025. Dette har sammenheng med de ekstraordinære innbetalingene, som vil gi sameiet lavere kostnader over tid.

### **Oppussing av oppganger**

Styret er positive til å fortsette oppussingen av oppganger, og målet er at alle oppgangene på sikt skal pusses opp. Vi så ikke noe rom i budsjettet for 2025, men tar sikte på 2026. 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 oppussingen settes på pause igjen.

Driftsleder skal gjøre en ny vurdering av de oppgangene som ikke er pusset opp, og lage en prioriteringsliste. Den gamle rangeringen er utdatert, og mye kan ha skjedd siden forrige vurdering. Han skal også innhente nye priser på oppdraget. Basert på dette skal det gjøres en vurdering av hvor mange oppganger det vil være gunstig å pusse opp samme år.

### **Heving av område ved avfallsbrønn**

Avfallsanlegget ved Pontoppidans gate 14 C ble anlagt for lavt i terrenget da det ble etablert i 2019. Dette har ført til at regn og smeltevann til tider har rent ned i avfallsbrønnene, og ved flere anledninger gjort det nødvendig å tilkalle sugebil for å tømme dem for vann.

I oktober 2024 ble derfor Steinbakken AS engasjert for å løse problemet permanent. Brønnene ble hevet i terrenget, leirgrunnen ble erstattet med drenerende steinmasse, og ny asfalt ble lagt med fall for å lede vannet vekk fra brønnene.

Dessverre er det problemer med sikkerhetsplaten i den ene brønnen for restavfall, noe som kan utgjøre fare for sjåføren eller forbipasserende under tømming. Renovasjonsetaten har derfor besluttet å stanse tømming av denne midlertidig. Det jobbes med å finne en leverandør som kan levere et nytt innvendig løftesystem til denne brønnen.

### **Bredbånd**

I vinter var tiden inne for å forhandle frem en ny bredbåndsavtale. Basert på innspill og tilbakemeldinger fra beboere, og med utgangspunkt i folks endrede TV-vaner, valgte styret å gå for en annen type løsning enn tidligere. Valget falt på abonnementet "Frihet S" fra Telenor.

Med denne typen abonnement velger du om du vil ha bredbånd og/eller TV. Hver seksjon har 200 poeng tilgjengelig til å velge det man ønsker, og det gjøres inne på Telenors nettsider. I avtalen er bredbånd 1000 forhåndsvalgt til 200 poeng. Det gir raskere bredbånd enn vi hadde, men ingen TV-pakke. De som

ønsker høyere bredbåndshastighet og/eller TV-innhold, kan kjøpe ekstra poengpakker. Hvis man ønsker både internett og TV må man i tillegg betale 129 kr/mnd. for leie av dekoder.

Avtalen vi hadde kostet 402 kr i måneden, mens den nye avtalen koster 259 kr/mnd. Dette betales over fellesutgiftene.

Som vanlig er det noen som opplever oppstartsvansker med et slikt bytte, men styret opplever at det har begynt å gå seg til. Driftsleder har også hjulpet flere beboere med overgangen.

### **Endring av drift i næringsseksjon**

Sameiet har flere næringsseksjoner, og en av disse ble i vår omgjort til en vinbar. Styret fikk en del spørsmål i forbindelse med dette, og måtte bruke en del tid på å greie ut sameiets rolle i en slik driftsendring. Så lenge seksjonen forholder seg til sameiets vedtekter og ordensregler så har ikke styret eller sameiet noen rolle i endring av driften. Det er derfor viktig at nærliggende seksjoner sier ifra om de opplever at driften ikke er i samsvar med ordensreglene vi har i sameiet.

### **Vedtektsendring**

Styrets vararepresentant måtte dessverre trekke seg i perioden. Det har gått fint, styret bruker å være fulltallige på alle møter, enten fysisk eller digitalt.

Styret har sett på hvordan sameiets vedtekter er utformet når det kommer til styrets sammensetning, og ønsker å gjøre noen endringer. Styret fremmer et forslag om dette på årsmøtet.

### **Dugnad**

Årets dugnad hadde stort oppmøte og flott vær! Det var flere som bidro på felles prosjekter, og som ryddet både i egne og andres kjeller og loft. Det er flott! Flere ytterdører ble malt, benker ble beiset og kjellere og loft tømt.

Det er fortsatt noen oppganger som ikke hadde fremmøtte på dugnaden, og hvor det er hensatt en del gjenstander på loft og i kjeller.

### **Sosiale arrangementer**

Styret er veldig positive til at det den siste tiden har dukket opp flere som ønsker å gjennomføre arrangementer for beboerne i sameiet.

Søndag 2. juni 2024 ble det gjennomført bakgårdssalg i sameiet. Arrangementet hadde stort oppmøte, og suksessen gjentas i år, søndag 1. juni 2025.

I romjula var det også et bokollektiv som arrangerte julegrøtbord for alle beboerne i sameiet. Det ble et flott arrangement, men de var litt uheldige med været.

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.

# KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET OG BALANSEN FOR 2024

## Resultatregnskapet

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

Vi 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 og vi avsluttet året med et positivt resultat av driften.

Inntektene våre kommer fra fellesutgiftene sameierne betaler inn. Fellesutgiftene steg med 5% fra januar 2024 og økte med ytterligere 10 % fra juli 2024. Dette ble gjort fordi det generelle prisnivået i samfunnet steg i 2023 og 2024. Spesielt for oss i River'n var våre store lånekostnader. Det er viktig for sameiet å ha en sunn og stabil økonomi, samt å ha mulighet til å håndtere uforutsette utgifter.

Kostnadene 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 slike ting. Disse tjenestene øker litt i pris hvert år, men vi henter inn tilbud 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 River'n slik at det er et spørsmål om *når* og ikke *om*. Det er også her vi gjennom året får overraskelser vi ikke har klart å budsjettere nøyaktig for. Når ting uventet bryter sammen må de fikses eller erstattes. Vi hadde mindre av dette i fjor heldigvis.

Det store for 2023 var at vi avsluttet takrehabiliteringen etter cirka ti år. For 2024 var det at vi startet med brannvern. Brannvern ble pålagt oss av Brannvesenet som var på besøk i 2023 og omfanget er bestemt av den branntekniske analysen vi gjennomførte. Det mest kostbare tiltaket er at sameiet må gå til innkjøp av et seriekoblet brannvarslingsanlegg i oppgangene. Vi har en tidsfrist fra Brannvesenet og startet opp arbeidet i fjor. Takket være lavkonjunktur i byggebransjen fikk vi sjansen til å oppnå det vi anser som gode priser på dette arbeidet og konkluderte at det var smart å sette i gang mer enn planlagt. Avviket i vedlikeholdsbudsjettet vårt kan forklares av dette. Vi gjorde tetting av hull i alle kjellertak og gjennomførte tre pilotbygg for brannvarslingssystemet. Resten av byggene våre tas i år og de fleste har allerede hatt besøk i sine oppganger.

Konsulentonorar ble noe større enn vi budsjetterte for. Her inngår hovedsakelig juridisk bistand.

Siden sameiet har gjeld, vil overskuddet vårt gå til låneavdrag og/eller overføres til neste års budsjett for nye vedlikeholdsbehov.

## Balansen

Balansen viser hva sameiet eier av eiendeler og hvordan disse eiendelene er finansiert via egenkapital, oppspart egenkapital, og gjeld. Det er et stillbilde tatt 31.12.24 og viser kun hva disse tallene var siste dag i regnskapsåret. De sammenlignes ofte mot samme dag året før.

Sameiet har som vanlig et større udekket tap på balansen som følge av at vi har hatt større kostnader enn inntekter gjennom sameiets levetid. Dette skyldes vedlikeholdskostnadene våre. Siden verdien av oppussingen tilfaller sameierne privat og ikke sameiet vil underskuddet vårt føres mot denne posten som negativ egenkapital. Det går helt fint. Tilsvarende bærer sameiet gjelden på sin balanse i form av banklån hos OBOS Banken selv om sameierne hefter for denne. Denne posten vil gradvis reduseres ettersom vi gjennomfører de ekstraordinære innbetalingene våre. Sameiet har også en sparekonto med rundt kr 2.000.000. Dette er vår likviditetsbuffer som trekkes på gjennom året i perioder der utgiftene våre er større enn inntektene, for deretter å fylles opp igjen når inntektene er større enn utgiftene. Dette er derfor ikke penger vi kan disponere til andre ting og er avgjørende for at vi kan betale regningene våre i tide.

Vi startet ikke den ekstraordinære nedbetalingen før februar 2025 og gjelden vår vil derfor fremdeles være høy i balansen for 2024. Sameiet eier generelt lite eiendeler og har kontoret til driftsleder Espen som er vår største eiendelspost. Opptjent egenkapital vil stige litt siden det er her årets overskudd føres og det vil derfor motregnes mot posten for udekket tap.

Se noter i regnskapet for mer informasjon om enkeltposter og avvik.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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.

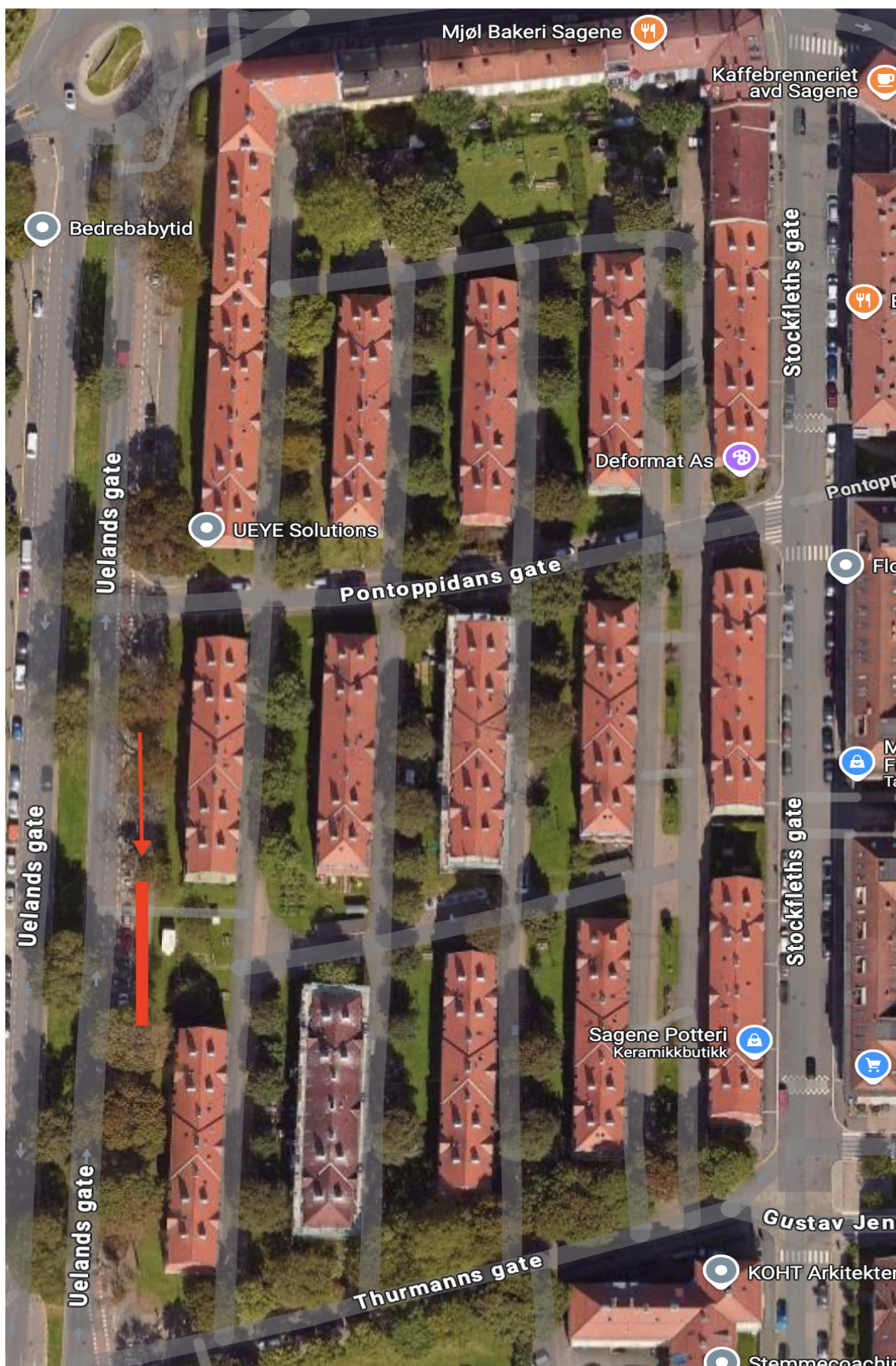
I 2025 fullfører vi installasjon av brannvarsling i alle oppganger. Vi mellomfinansierer deler av disse kostnadene med låneopptak som vi nedbetaler over de kommende årene slik at vi slipper å heve fellesutgiftene. Sameiet har råd til å betale for brannvern gjennom inntektene sine, men det gir oss likviditetsutfordringer å betale såpass store regninger på kort tid.

Resten av året har vi budsjettet for vanlig drift og lagt av penger til vanlige uforutsette utgifter. Ofte får vi uforutsette utgifter av at ting bryter ned gjennom året siden River'n har gamle bygninger. Foreløpig har det ikke dukket opp noe stort og uventet.

De faste kostnadene våre har økt betraktelig de siste årene som følge av inflasjonen i samfunnet. Selv om inflasjonen nå synker til normale nivåer, har det nye prisnivået vedvart og vi forventer at dette holder seg høyt også videre. Det samme gjelder rentenivået på lånet vårt. Av konservative hensyn budsjetterer vi hverken for lavere inflasjon eller rentenedgang, men antar stabile nivåer for begge to gjennom året. Vi håper naturligvis å bli positivt overrasket.

Still oss gjerne spørsmål om budsjettet på årsmøtet.

Vedlegg 4 til sak 8. Etablering av hekk som skjerming mellom grøntareal og Uelands gate





## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Det Rivertzske Sameiet

Organisasjonsnummer: 993529346

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 33

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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.

✓ Vedtatt. Kari Ane Golf og Annette Wisløff ble valgt som protokollvitner.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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.

✓ Vedtatt.

## 7. Omfordeling av kostnader ved trappevask

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 en 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 naboileiligheten.

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 en 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.

✓ Vedtatt. 72 stemmer for, 25 stemmer mot.

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

## Bakgrunn for forslaget

I forbindelse med reovering 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 en 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.

✓ Vedtatt. 70 stemmer for, 17 stemmer mot forslaget.

## 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.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Oda Regine Næristorp

Følgende stilte til valg:

Oda Regine Næristorp

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Christian Rogdar

Følgende stilte til valg:

Per Christian Rogdar

#### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Følgende stilte til valg:

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Protokollen er signert av:

Per Christian Rogdar /S

Bendik Hoff Hjort /S

Kari Ane Golf /S

Annette Wisløff /S