

Til seksjonseierne i Det Rivertzske Sameiet

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Det Rivertzske Sameiet avholdes

MANDAG, DEN 28. APRIL 2014 KL.17.00.

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

På grunn av antall seksjonseiere anmodes det om at de som ønsker å møte opp melder fra om dette til forretningsfører innen 25.04.2014 til

7204 Det Rivertzske Sameiet, Obos Eiendomsforvaltning AS, v/ Reidun Grodås,
Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 Oslo.

e-post: reidun.grodas@obos.no .

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4 BUDSJETTFORSLAG 2014

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

7. VEDLIKEHOLD

- A) Piperenerovering tas opp på et ekstraordinært sameiermøte. Styreleder vil gi en kort orientering.
- B) Utarbeide en helhetlig plan for utearealene.
Styret ønsker at uteområdene skal tilrettelegges bedre for trivsel og bruk, og vi har mottatt en rekke gode forslag fra seksjonseiere om ønskede forbedringer. På grunn av gården størrelse og verneverdi, ser vi at det er behov for å få utarbeidet en helhetlig plan for uteområdene. Vi viser til at Byantikvaren nylig har uttalt at området har nasjonal verdi og er i fredningsklasse, noe som medfører at Byantikvaren også ønsker å få seg forelagt tiltak som ønskes i uteområdene.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet samtykker i at styret innhenter faglig ekspertise i forbindelse med utarbeidelse av en helhetlig plan for sameiets uteområder. Planen skal forelegges Byantikvaren. Styret beholder imidlertid sin fullmakt til å gjennomføre mindre inngripende tiltak i påvente av en helhetlig plan.

8. INNKOMNE FORSLAG

A. Brannsikring

Innspill fra Byre: Brannsikring - helst installere et felles brannvarslingsanlegg, men hvis det ikke går så er det kanskje på tide med oppgradering av røykvarslerne i oppgangene? - de ser veldig slitne ut (i hvert fall den i min oppgang) og det er kun en røykvarlser i hver oppgang, og den henger utenfor loftet. Burde vi ikke hatt en i hver etasje som var koblet sammen med de andre?

Forslag til vedtak: Styret undersøker løsninger og vurderer felles brannvarslingsanlegg, alternativt oppgradering av røykvarslere i fellesarealene.

B. Nattebråk

Forslag til vedtak fra Knudsen og Olsen: Som et tiltak mot nattebråk, lages det skilter med husordensregler (der det står tydelig at det skal være stille etter klokka 11). Disse gjøres visuelt klare og pene, og henges opp i hver trappeoppgang. På skiltet burde det også stå hvordan du skal gå fram hvis noen bryter ordensreglene, og du vil klage på dette.

C. Oversikt over seksjonseiere

Forslag til vedtak fra Knudsen og Olsen: Styret lager en oversikt, i form av en liste og / eller kart, med hvem som er eier av hver leilighet.

D. Infotavler i oppgangene

Forslag til vedtak fra Knudsen og Olsen: Oppdatere infotavlene i oppgangene med relevant kontaktinformasjon.

E. Uteområder

Det er mottatt mange innspill tilknyttet uteområdet. Siden styret vil få utarbeidet en helhetlig plan over uteområdet, vil det ikke foretas noen avstemming tilknyttet foreliggende forslag, jfr sak 7. Forslagene følger vedlagt til orientering, og vil bli vurdert tilknyttet den helhetlige planen, se side 18 og 19.

Oslo, 07.04.2014

Styret i Det Rivertzske Sameiet


Hege Laskemoen

Håvard Engøy

Geir Gullaksen


Per Christian Rogdar

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Hege Laskemoen	På valg 2015
Styremedlem	Håvard Engøy	På valg 2014
Styremedlem	Geir Gullaksen	På valg 2015
Styremedlem	Per Christian Rogdar	På valg 2014
Varamedlem	Kristin Ulsrud	På valg 2014

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 318 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

Adresse:

Kierschowsgate 7
 Pontoppidans Gate 10, 11, 12, 13, 14, 15
 Stockfleths Gate 52, 54, 56
 Thurmanns Gate 14, 16, 18
 Uelandsagate 63, 65, 67

Gårds- og bruksnummer :

221 101

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har 2 ansatte.

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet, forutsatt at det er en forsikringsskade.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter og for øvrig gjennomført et omfattende styrearbeid gjennom e-post og telefon. I styremøtene møter vanligvis hele styret, inkludert varamedlemmet, samt forretningsfører Reidun Grodås og vaktmester Kåre Rovik.

I 2013-2014 har styret bl.a arbeidet med følgende saker:

Daglig drift

Styret har en rekke løpende oppgaver som knytter seg til daglig drift, herunder ulike klagesaker, naboklager, forsikringssaker, godkjenning av nye eiere, kontroll og behandling av fakturaer, oppfølging av vaktmestrene og inngåelse av kontrakter mm. Forretningsfører følger opp mye av den daglige driften, men avhenger av styrets involvering og godkjenning i mange saker.

Piperehabilitering

Samtlige pipeløp ble videofilmet vår 2011. Brann- og redningsetaten vurderte materialet og konkluderte med at samtlige pipeløp bærer preg av elde, slitasje og mangler. Det er følgelig behov for rehabilitering av samtlige pipeløp som skal være i bruk samt skorsteiner over tak. Styret er i tillegg anbefalt å vurdere omlegging av tak samtidig med piperehabilitering, da takene bør utbedres innen en viss tid. Ved å ta piper og tak under ett vil sameiet spare dobbel utgift til stillaser.

Ti av pipeløpene var i en slik forfatning at styret i 2012 nedla fyringsforbud i tråd med Brann- og redningsetatens anbefaling. Tolv prioriterte pipeløp samt en skorstein over tak

ble utbedret i oktober 2013. Per i dag er det ikke fyringsforbud på noen av pipeløpene i River'n.

Styret har i 2013 hatt en omfattende jobb i forbindelse med kommende piperehabilitering. Styret fant den innledende tilstandsvurderingen fra OBOS-Prosjekt utilstrekkelig som beslutningsgrunnlag og besluttet derfor å gjennomføre en grundigere tilstandsvurdering. Denne er nylig gjennomført og gir et bedre beslutningsgrunnlag med hensyn til utbedringsmetode, prosjektets omfang og fremdrift samt behov for låneopptak. Det må påregnes en økning i fellesutgiftene.

Styret tar sikte på å legge frem saken i ekstraordinært sameiermøte våren 2014.

Vindusutskifting

Puss- og flekkmalning av fasadene etter vindusutskiftingen er gjennomført. I tillegg er andre fasadeskader utbedret. Noe listing i kjellere og utskifting av feil vinduer i tre leiligheter gjenstår. Hovedentreprenør er på saken.

River'n står på Byantikvarens gule liste og vindusutskifting må følge bestemte retningslinjer. Seksjonseiere som ønsker å skifte vinduer må søke styret om dette i forkant, og vil da få tilsendt retningslinjer for vindusutskifting.

Drenering - Thurmannsgate 16 og 18

Drenering rundt deler av Thurmannsgate 16 og 18 ble gjennomført høsten 2013.

Utbedring av plenene etter dreneringen skjer vår 2014.

Radonmåling

Styret har gått til innkjøp av elektronisk radonmåler samt noen spormålere. Vaktmestrene har foretatt elektroniske målinger i samtlige bygninger i River'n. Resultatene så langt viser jevnt over svært lave verdier godt under tiltaksgrensen. Enkelte steder er det imidlertid målt verdier noe over tiltaksgrensen. Dette vil bli fulgt opp når resultatene fra spormålingene foreligger.

Fellesarealene

Utearealene er en verdifull ressurs for sameiet og styret arbeider med tiltak for bevaring og utbedring av dette. Forslag til tiltak ble innhentet i «Idémyldringen» i 2011, og av de tiltakene styret har fulgt opp i 2013 er innkjøp av ytterligere ti rastebenker og fjerning av tørkebås ved Uelandsgate 63a. Rastebenkene er kjøpt inn til felles bruk og ingen har hevd på disse, de kan derfor flyttes rundt i gården ved behov. Tørkebåsen ved Uelandsgate 63a var svært forkommen og ble derfor fjernet i forbindelse med drenering rundt Thurmannsgate 18. Styret har vedtatt å utbedre tørkebåsen ved Thurmannsgate 18, slik at denne blir brukbar for beboerne i både Thurmannsgate 18 og Uelandsgate 63.

Styret har besluttet å innføre et prøveprosjekt med flyttbare blomsterkasser i stikkvei mellom Stockflethsgate 56 og Pontoppidansgate 10 for å minke unødvendig bilkjøring forbi lekeparken. Sjøppelbil og brannbil må kunne passere, og prosjektet vil avhenge av noe innsats fra beboere som bruker eller bor rundt lekeparken.

Forutsatt vedtak i sameiermøte ønsker styret å få utarbeidet en helhetlig plan for uteområdene. Vi ser for oss at en slik plan blant annet bør inneholde en helhetlig vurdering av seksjonseierne innspill til forbedringer av uteområdene (fra idémyldringen i 2011 og innkomne forslag til årets sameiermøte). Planen må forelegges Byantikvaren, se

punkt 7.

Øvrig

- Loftsgruppa har avsluttet sitt arbeid, da Byantikvaren sier nei til loftsutbygging i Rivern. Se hele Byantikvarens svar på www.rivern.no.
- Ny GET-avtale er inngått, og vaktmesterne er dermed på nett: vaktmester.rivern@gmail.com
- Mai 2013: Årlig loft- og kjellerdugnad gjennomført
- Juni 2013: Barnas dag i lekeparken arrangert av Barnegruppa
- Desember 2013: Tenning av lys på juletreet m/julesang, gløgg og pepperkaker

Følg også med på www.rivern.no, der styret løpende legger ut aktuell informasjon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 7 621 601.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra naboselskap, Stockflethsgate 58, som bl a har felles renovasjon med Det Rivertzske Sameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 6 976 633.

Vesentlig avvik i forhold til budsjett er bl a følgende:

1.

Personalkostnader, ordinær lønn, var i utgangspunktet budsjettet med feil tall, ca kr 50 000 for lavt, i forhold til tidligere lønninger.

2.

Drift- og vedlikehold kr 1 550 932 mot budsjett kr 1 mill.

Pga pålegg fra Brann - og redningsetaten tilknyttet 12 pipeløp, så ble disse pipeløpene renoverert i 2013. I tillegg ble en pipe ommurt over tak pga fare for skade. Denne utgiften ble kr 800.000 og var ikke budsjettet i 2013. Styret har arbeidet med piperenovering i lengre tid og saken tas opp på et ekstraordinært sameiermøte.

3.

Når det gjelder forsikring, så er første innbetalingen for 2013 bokført i 2012. Derfor er 2012 kr 159 393 for høy og 2013 er tilsvarende beløp for lav. Riktig forsikrings premie for 2012 er kr 695 038 og for 2013 kr 687 543.

Resultat

Årets resultat på kr 550 224 foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. **Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 1 776 640.**

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000, herunder kr 1 000 000 til vanlig løpende vedlikehold gjennomåret og kr 500 000 til å ommure de 4 dårligste pipene, over tak. Når det gjelder finansiering av piperenovering for øvrig kommer styret nærmere tilbake til det på det ekstraordinære sameiermøtet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 50 150. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i Nordea Bank ASA.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet for 2014 er det foreløpig ikke tatt stilling om det skal gjennomføres noen fellesutgiftsøkning. Dette vil styret komme nærmere tilbake til på det ekstraordinære sameiermøtet.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.04.2014

Styret i Det Rivertzske Sameiet


Hege Laskemoen


Håvard Engøy


Geir Gullaksen


Per Christian Rogdar

Til sameiermøtet i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for DET RIVERTZSKE SAMEIET, som viser et overskudd på kr 550 224. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av den finansielle stillingen til DET RIVERTZSKE SAMEIET per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 8. april 2014

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

7204 - DET RIVERTZSKE SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 581 498	6 844 614	7 581 570	7 897 008
Andre inntekter	3	40 103	53	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 621 601	6 844 667	7 581 570	7 897 008
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-913 827	-863 324	-837 000	-947 700
Styrehonorar	5	-212 250	17 500	-210 000	-220 000
Avskrivninger	13	-161 763	-161 763	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-17 500	-42 500	-30 000	-15 000
Andre honorarer		-5 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-398 240	-393 750	-405 000	-408 200
Konsulenthonorar	7	-100 750	-32 730	-150 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 550 932	-1 619 163	-1 000 000	-1 500 000
Forsikringer		-528 150	-854 431	-685 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-1 610 437	-1 536 488	-1 685 000	-1 693 255
Kostnader sameie		0	-11 591	0	0
Energi/fyring		-142 443	-119 177	-140 000	-140 000
Kabel-/TV-anlegg		-638 917	-563 783	-637 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-696 174	-843 514	-590 000	-757 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 976 633	-7 024 714	-6 539 000	-7 371 555
DRIFTSRESULTAT		644 968	-180 047	1 042 570	525 853
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	163 959	113 177	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-258 702	-272 563	-260 000	-233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-94 743	-159 386	-210 000	-183 000
ÅRSRESULTAT		550 224	-339 434	832 570	342 853
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		550 224			

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	29 179	53 769
Langsiktige fordringer	14	3 091 069	3 228 242
SUM ANLEGGSMIDLER		3 120 248	3 282 011
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53 284	268 603
Kortsiktige fordringer	15	186 139	118 191
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		434 335	340 375
Innestående i bank		15 121	5 621
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		1 574 985	1 317 113
SUM OMLØPSMIDLER		2 263 865	2 049 903
SUM EIENDELER		5 384 113	5 331 915
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		554 494	4 269
SUM EGENKAPITAL		554 494	4 269
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 342 394	4 840 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 342 394	4 840 641
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		162 674	108 428
Leverandørgjeld		124 220	213 349
Skyldig til offentlige myndigheter	17	56 547	60 307
Påløpne renter		19 591	22 923
Påløpne avdrag		39 623	0
Annen kortsiktig gjeld	18	84 570	81 998
SUM KORTSIKTIG GJELD		487 225	487 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 384 113	5 331 915
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2014

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Hege Laskemoen
Hege Laskemoen

Håvard Engøy

Geir Gullaksen

Per Christian Rogdar

Per Christian Rogdar

Hege Laskemoen
Geir Gullaksen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 503 190
Seksjonert lokale	122 916
Trappevask	317 220
Kabel-TV	638 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 581 498

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Stocklethsgate sin andel av kostnader	40 000
Opprydning reskontro	103
SUM ANDRE INNETEKTER	40 103

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-651 264
Overtid	-25 295
Påløpne feriepenger	-84 570

Arbeidsgiveravgift	-139 801
Pensjonskostnader	-12 896
SUM PERSONALKOSTNADER	-913 827

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 212 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 156
Andre konsulenthonorarer	-82 593
SUM KONSULENTHONORAR	-100 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-983 537
Drift/vedlikehold VVS	-368 380
Drift/vedlikehold elektro	-63 764
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 495
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-1 913
Annet vedlikehold	-8 844
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 550 932

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-915 802
Feieavgift	-62 755
Renovasjonsavgift	-631 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 610 437

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-65 500
Container	-79 627
Verktøy og redskaper	-199
Telefon-/kontormaskiner	-2 080
Driftsmateriell	-22 303

Renhold ved firmaer	-313 967
Snørydding/gressklipping	-36 781
Andre fremmede tjenester	-72 587
Kontor- og datarekvisita	-1 171
Kopieringsmateriell	-4 070
Trykksaker	-4 023
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 300
Styremøter	-2 639
Andre kontorkostnader	-20 481
Telefon/bredbånd	-12 524
Porto	-22 977
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 222
Vedlikehold biler/maskiner osv	-9 659
Forsikringer, avgifter biler	-3 675
Reisekostnader	-344
Bank- og kortgebyr	-3 901
Velferdskostnader	-2 459
Konstaterte tap	-1 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-689 701

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	57 872
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 729
Andre renteinntekter	100 826
SUM FINANSINNTEKTER	163 959

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-257 134
Gebyr på lån i Nordea	-662
Renter på leverandørgjeld	-206
Andre rentekostnader	-700
SUM FINANSKOSTNADER	-258 702

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-13 999	
Avskrevet i år	-7 001	
		14 000
Maskiner		
Kostpris	20 000	
Avskrevet tidligere	-20 002	

Snøfreser		
Kostpris	37 950	
Avskrevet tidligere	-15 180	
Avskrevet i år	-7 590	
		15 180
Kjøretøy		
Kostpris	50 000	
Avskrevet tidligere	-40 000	
Avskrevet i år	-9 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		29 179

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-161 763
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum strøm Trønderenergi, tidl Powertrade	4 668
Vindu	3 086 401
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	3 091 069

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	13 864
Til gode hos Stocklethsgate	40 000
Til gode kunde	11 980
Skattetrekk overført OBOS	9 331
Til gode hos beboere grunnet vindusutskifting	105 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	5 964
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	186 139

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 16**GJELDSBREVLÅN**

Nordea	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Renter 31.12.13: 5,55%, løpetid 10 år	
Opprinnelig 2011	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	659 359
Nedbetalt i år	498 247
	-4 342 394
SUM GJELDSBREVLÅN	-4 342 394

Lånet er ikke pantsiret, da sameiet ikke har noen slik sikkerhet å tilby

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-25 678
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 869
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-56 547

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-84 570
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-84 570

TIL SAK 8 E. Forslag fra sameierne vedrørende uteområdet. Stemmes ikke over – utarbeides en helhetlig plan.

Uteområdene

Når det gjelder utbedring av uteområdene i River'n, se punkt 7 og styrets forslag til vedtak om helhetlig plan. Styret har fått mange gode innspill til utbedring av uteområdene, både i forbindelse med idémyldringen i 2011 og til årets sameiermøte. Årets innkomne forslag gjengis her til orientering. Styret mener at forslagene bør vurderes i forbindelse med den helhetlige planen for uteområdene, og skal derfor ikke diskuteres eller stemmes over på sameiermøtet.

Forslag fra Knudsen og Olsen:

- Kan det med relativt enkle grep gjøres tryggere for barn å ferdes her og skapes et hyggeligere bomiljø/ uteområde for alle? Vi tror dette ville vært av vesentlig betydning for om småbarnsfamilier (som oss selv) ble boende her, og dermed skapes det et mer stabilt bomiljø i sameiet. I tillegg ville en slik form for avsperring skjerme for all fri ferdsel både dag og natt, og dermed gjort sameiet til et tryggere, mer eksklusivt, samlet og skjermet boligområde. Forslag til vedtak: Styret utarbeider en plan for hvordan gjerder, skilting og portløsninger kan skjerme sameiet mot fri ferdsel og bilkjøring.

- Ombygging av klesstativ-områdene utenfor hver enkelt blokk?
Vi foreslår å gjøre om disse ubrukte, sjenerende stativene til hyggelige, felles møteplasser/hager med utemøblement, beplantning og kanskje dyrkingskasser (urter/planter) for sameiet? Vi tror at dette ville forbedret inntrykket av sameiet. Både bidratt til bedre bomiljø, naboskapsfølelse og gjort det mer attraktivt å kjøpe her.

Forslag fra Byre:

- Hvordan gjøre sameiets uteområder tryggere for barn? Skal deles stenges for trafikk, kan det settes opp gjerder (f.eks hvite lave tregjerder) - barn leker/kjør sakte/gårdstun eller liknende skilt bør komme opp. Det er veldig mange som kjører fort mellom gårdene.
- Oppgradering av uteområder med flere benker og bord og bedre beplantning. Vi ønsker oss flere benker. Sånn som det er nå er det noen som har hyggelige bord og benker i tre stående utenfor sine oppganger, mens andre setter opp private plastikkbord og stoler - noe som gjør at det i mindre grad oppleves som et fellesområde.
- Barnevognskur - kan ett eller flere av tørkegårdene gjøres opp til barnevognskur med tak? Tørkeskurene står stort sett tomme og det er mange av dem.

Forslag fra Monsen:

- Vi vil foreslå å tilrettelegge for barnefamilier i Rivern ved å gjøre det enklere å parkere barnevogner. I dag er det kun kjelleren som fungerer og dersom man trenger tvillingvogn/dobbelvogn er det sannsynligvis umulig å få den inn den trange døråpningen og gangen ned til kjelleren. Har man to små barn er man derfor nærmest tvunget til å flytte fra Rivern sånn vi ser det. Vi synes det bør være ønskelig

å beholde småbarnsfamilier i Rivern så lenge som mulig, samtidig som det gjør det mer attraktivt for småbarnsfamilier å flytte hit.

Vårt forslag er derfor at man legger til rette for barnevognparkering i innhegningene for tørking av klær. Dette er i dag store arealer som stort sett ikke benyttes (i hvert fall i Pontoppidansgate 10, hvor vi bor). Det kan enten bygges små skur som låses med en felles nøkkel tilsvarende søppelbodene, eller det kan investeres i barnevognhus.

Forslag fra Bakken:

- På enden av blokkene er det et inngjerdet område, som ser ut til å være de gamle tørkegårdene. Dette er et område som jeg mener burde utnyttes bedre. Det er også en kjentsak at det har vært mye tyveri av sykler, jeg har blant andre blitt frastjålet 2 stk som stod låst i sykkelstativene. Forslag: At man har lås på døren, og setter inn sykkelstativ. På denne måten er syklene litt mer sikret og man kan og låse fast barnevognunderstell. Man kan også vurdere å sette på tak.
- Om sommeren så er det noen trær som lager skygge for solen i bakgården, store deler av dagen (tror det er fra rundt kl. 13-18). Dette er så synd. Det gjelder de trærne som står vest for bakgården. Forslag til vedtak fra Bakken: Fjerning av disse trærne, før våren.
- Det er kråkereir i trærne mellom byggene. Dette gjør at det om våren og sommeren er mye høylutt og irriterende støy fra kråkene. Forslag: At disse reirene fjernes. Hvis ikke vaktmesteren kan fjerne disse med stige, må man kanskje bruke lift? Vet at det er prat om å ta igjen noen av pipene. Da kan dette utføres samtidig som man da har tilgang på lift?
Til orientering: Styret må undersøke om sameiet har anledning til å fjerne reir.

Forslag fra Vognild:

- Vi, som flere andre i bygget (Uelandsgate 63), bruker tørkebåsen hyppig gjennom vår, sommer og høst. Vi ønsker derfor at det settes opp en ny bås.
Forslag til vedtak: Vi ønsker at tørkebåsen blir bygd stor nok til at det er plass til alle som bruker denne. Vi ønsker også at det settes inn dører med lås slik at vi hindrer tyveri av klær.

Til orientering: Styret har allerede besluttet at tørkebåsen ved Thurmannsgate 18 skal oppgraderes, slik at den vil bli brukbar for både Thurmannsgate 18 og Uelandsgate 63. Det vil bli låsbar dør på begge sider av tørkebåsen, slik at det blir enkel adkomst også for Uelandsgate 63.