



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 906 292
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 997906292

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 812 690	2 569 434
Sum inntekter		2 812 690	2 569 434
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 137 771	2 490 455
Sum kostnader		3 251 871	2 604 555
Driftsresultat		-439 181	-35 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 997	51 350
Sum finansinntekter		64 997	51 350
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		64 997	51 350
Resultat før skattekostnad		-374 184	16 229
Årsresultat		-374 184	16 229
Totalresultat		-374 184	16 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-374 184	16 229
Sum overføringer og disponeringer		-374 184	16 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 210	6 169
Andre fordringer		291 043	284 832
Sum fordringer		292 253	291 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 180	2 198 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 180	2 198 438
Sum omløpsmidler		2 305 434	2 489 439
SUM EIENDELER		2 305 434	2 489 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 016 564	2 390 748
Sum opptjent egenkapital		2 016 564	2 390 748
Sum egenkapital		2 016 564	2 390 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 731	65 526
Annen kortsiktig gjeld		41 139	33 166
Sum kortsiktig gjeld		288 870	98 692
Sum gjeld		288 870	98 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 305 434	2 489 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362489

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 906 292
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2025



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 812 690	2 569 434
Sum inntekter		2 812 690	2 569 434
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 137 771	2 490 455
Sum kostnader		3 251 871	2 604 555
Driftsresultat		-439 181	-35 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 997	51 350
Sum finansinntekter		64 997	51 350
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		64 997	51 350
Resultat før skattekostnad		-374 184	16 229
Årsresultat		-374 184	16 229
Totalresultat		-374 184	16 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-374 184	16 229
Sum overføringer og disponeringer		-374 184	16 229



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 210	6 169
Andre fordringer		291 043	284 832
Sum fordringer		292 253	291 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 180	2 198 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 180	2 198 438
Sum omløpsmidler		2 305 434	2 489 439
SUM EIENDELER		2 305 434	2 489 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 016 564	2 390 748
Sum opptjent egenkapital		2 016 564	2 390 748



Sum egenkapital	2 016 564	2 390 748
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	247 731	65 526
Annen kortsiktig gjeld	41 139	33 166
Sum kortsiktig gjeld	288 870	98 692
Sum gjeld	288 870	98 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 305 434	2 489 439



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7364

SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI



Velkommen til årsmøte i SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

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:

25. mars 2025 kl. 18:30, I fellesleiligheten, RFv 30.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Økning av felleskostnader
9. Oppretting av Nibor90 konto i Obos
10. Vedtektsendring - nedsettelse av aldersgrense til 50+
11. Lufting av hunder bak blokkene
12. Aktivitetsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI



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.

Forslag til vedtak

Styrets leder velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere registreres i en fremmøteliste ved ankomst til årsmøtet og ved innlevering av fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Hver fremmøtte stemmeberettiget og hver bærer av fullmakt blir tildelt en stemmeseddel som ved behov kan brukes til hemmelig stemmegivning.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått at listen godkjennes som gyldig registrering for at vedkommende eier er til stede, eller representert ved fullmakt.

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 er Jørgen Jacobsen foreslått. Som protokollvitne er [Navn] 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%)

Gjennomgang og godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 374 184, mot budsjettet kr. 313 545.- Differansen på kr. 60 639.- skyldes i hovedsak fremskutt utskifting av brannalarmsystemet sist desember, som opprinnelig var planlagt gjort i 2025.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 7364.pdf
2. 7364 Sameiet Ridder Flemmings Vei - revisjonsberetning.pdf
3. Budsjett SRFv 2025.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicolai Hytten
Gjenvelges for 1 (ett) år

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Erik Mikkelsen
Velges for 2 (to) år
- Karl Erik Kolstad
Gjenvelges for 1 (ett) år

Valg av 1 valgkomité leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité leder:

- Guttorm Haavi

Valg av 1 valgkomité medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité medlem :

- Anne-Lise Kobro

Vedlegg

1. RFv Innstilling til nytt styre for 2025 til 2026.pdf



Sak 8

Økning av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt i årsmøtet i 2022 at sameiet ønsker å bygge opp egenkapitalen med kr 200.000 hvert år i 5 år fra og med 2023. For å komme à jour med denne egenkapitaloppbyggingen ønsker styret å fremme:

- et forslag om 4% økning av felleskostnadene fra 1. juli 2025.
- et forslag om 4% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

Forslagene ligger til grunn for budsjettet i 2025 og 5-års budsjettprognosen som beskrevet i budsjettforutsetningene i innkallingen.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 4% fra 1. juli 2025. og med ytterligere 4% fra 1. januar 2026.

Sak 9

Oppretting av Nibor90 konto i Obos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En såkalt Nibor90 konto gir noe bedre renteavkastning enn Obos' sparekonto. Rentesatser er som kjent bevegelige, men det kan forventes at en Nibor90 konto i Obos banken vil gi oss noe over 1% høyere rente enn dagens sparekonto. Ulempen med Nibor90 er at man må melde uttak med 90 dagers varsel, det som krever noe mer planlegging dersom det skal foretas større investeringer eller vedlikehold.

Styret foreslår (som reflektert i budsjettet) i første omgang å overføre kr 1 500 000 fra sparekonto til Nibor90. Det beholdes en buffer på omlag kr 250 000 i sparekontoet, for å kunne møte raskere behov.

Åpning av ny bankkonto forutsetter aksept av Årsmøtet.

Forslaget ligger til grunn for budsjettet i 2025 og 5-års budsjettprognosen som beskrevet i budsjettforutsetningene i innkallingen.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.



Sak 10

Vedtektsendring - nedsettelse av aldersgrense til 50+

Forslag fremmet av:

Morten Bye

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt forslag om endring av vedtektenes pkt.2, 1. ledd:

"Senke aldersgrensen fra 55+ til 50+"

Det ønskes at det stemmes skriftlig (skjult stemmegivning)

Styrets innstilling

Likelydende forslag er tidligere fremmet flere ganger, sist i 2024 der det ble nedstemt.

En omfattende argumentasjon rundt dette forslaget ble fremmet i fjorårets årsmøteinnkalling og gjengis her:

Det er også i år fremmet forslag til endring av vedtektenes pkt 2 1. ledd siste pkt som i dag lyder

«Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller fylle 55 i året man flytter inn.»

Bestemmelsen skal lyde:

«Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller fylle 50 år i året man flytter inn.»

Aldersgrense på 50 år er ikke noen vesentlig endring. Ved eventuell ytterligere nedsettelse, vil det antagelig være en vesentlig endring som i så fall vil kreve tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

De fleste nyere boligsameier med aldersgrense har nå 50+

Fordeler ved aldersgrense 50+

1. Det vil være et større mangfold i vårt sameie.
2. Det vil være enklere å rekruttere tillitsvalgte
3. Arvinger vil kunne overta boligen på et tidligere tidspunkt
4. Ved eventuelt salg eller utleie når man et større marked

I prospektet og senere kommunikasjon fra utbygger Solon var det opplyst at sameiet skulle ha en nedre aldersgrense på 55 år. Det ble innført i vedtektene slik de lyder nå i 2014. Vedtektene har ikke vært endret på dette punkt siden.

Likeartet forslag har tidligere vært fremmet. Blant noen sameiere har man innvendt at en slik vedtektsendring resulterer i «En vesentlig endring i sameiets karakter» som ikke kan gjennomføres uten tilslutning fra samtlige seksjonseier etter bestemmelsen i vedtektenes § 9.3 c. jfr eierseksjonsloven § 51 c. Det har fra enkelte også vært argumentert med at alderskravet var inntatt i prospekt og at det var en forutsetning for deres kjøp. De har så vidt vi forstår, påberopt seg et synspunkt om at det var et kontraktsvilkår som ikke kan oppheves.

Tidligere forslag har falt.

Vedtektsendring krever i utgangspunkt to tredjedel av avgitte stemmer i årsmøtet, vedtektenes § 9.1 a, jfr eierseksjonsloven § 27.2.ledd.



Vi legger til grunn at kun de sameierne som kjøpte opprinnelig, kan påberope seg kontrakts-synspunktet. Andre som har kjøpt i annen hånd kan kun påberope seg bestemmelser som fantes i vedtektene da de kjøpte med eventuelle senere endringer.

Prospektets henvisning til aldersgrensen kan ansees som en kontraktsforpliktelse som bare kan endres ved enighet. Man har fått dette innført i sameiets vedtekter etter at sameiet var etablert. Det kan følgelig endres etter de reglene som gjelder for vedtekter.

Bestemmelsen om tilslutning fra samtlige seksjonseiere i vedtektenes §9.3 c er likeartet bestemmelsen i eierseksjonsloven § 51 c. som lyder:

«Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige, hvis sameiet skal ta beslutning om ... c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.»

I sin bok Eierseksjonsloven med kommentar av Christian Fr Wyller til 327 kommentar (4.3) gir han noen eksempler på hvilke endringer som vil representere endring av sameiets karakter og hvilke som vil rammes av bestemmelsen. Overgang fra boligsameie til næringssameie blir rammet. Endring av aldersgrense fra f.eks. 65 til 60 år vil derimot neppe kreve tilslutning fra samtlige sameiere. Styret deler denne oppfatningen. Vedtektsendringen kan derfor endres med 2/3 flertall i sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Den nye bestemmelsen i sameiets vedtekter skal lyde "Minst en beboer i hver seksjon skal ha fylt eller fylle 50 i året man flytter inn"

Sak 11

Lufting av hunder bak blokkene

Forslag fremmet av:

Elisabeth Vestgård Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har ved noen anledninger blitt utsatt for lufting av hunder bak blokken vår (38) og blitt synlig gjennom det store vinduet når vi kommer fra badet/skiffer. Dette oppleves meget ubehagelig. Det er av både meg og min mann vært forsøkt tatt opp med vedkommende. Svaret ble til slutt at dette var fellesareal og kunne benyttes av alle også lufting av hund. Det har tidligere vært drøftet på årsmøter, men ikke blitt fattet som vedtak, slik jeg har forstått det.

I tillegg til direkte innsyn på manges soverom, er jeg også redd for at det blir liggende etterlatenskaper etter hunder. Vi har selv funnet dette rett under vinduet vårt.

Det er så mange muligheter til å lufte hunder i vårt nærområde, at dette vil ikke være en stor inngripen ovenfor hundeeiere i vårt borettslag.

Syns også det er på plass at styret minner om at vedtektene våre sier at hunder ikke skal være til sjenanse for andre beboere. Har man hunder som bjeffer på andre som går forbi, bør de ikke oppholde seg på veranda i lengre perioder. Hvis hundene bjeffer når de er alene hjemme, bør som et minimum, vinduene lukkes igjen, da det blir mindre hørbart.

Styrets innstilling



Styret har forståelse for at ferdsel i få titalls meter utenfor soveromsvinduet til den enkelte kan oppleves noe sjenerende. Det hjelper ikke på opplevelsen at terrenget utenfor skråner sterkt nedover mot bygningene, det som tillater særdeles godt innsyn til leilighetene for den som skulle oppleve å se inn selv om det ikke var meningen - særlig for våre mange beboere i 1. etasje.

Selv om det naturligvis ikke er meningen - og heller ikke adgang til - å forby våre beboere bruken av våre felles områder, ville det være en vennlig sak å avholde seg fra å ferdes bak blokkene.

Da vi er så heldige å ha et stort og vakkert turområde i umiddelbar nærhet bør en slik oppfordring ikke oppleves som særdeles inngripende.

Da siste utgave av sameiets trivsel-og ordensregler (fra 2022) uansett trenger noen mindre oppdateringer, foreslår styret at en ny utgave vedtas. Forslaget er å finnes som vedlegg, med foreslåtte endringer uthevet i grått.

Forslag til vedtak 1

Ikke tillatt å luften hunder bak blokkene.

Forslag til vedtak 2

Ny utgave av trivsel-og ordensregler for sameiet vedtas (se vedlegg)

Vedlegg

5. RFv Trivsels- og ordensregler 2025.pdf

Sak 12

Aktivitetsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å lette styrets arbeid er tidligere aktivitetsplan, utomhusplan og vedlikeholdsplan er nå slått sammen til ett dokument - Aktivitetsplan

Forslag til vedtak

Aktivitetsplanen vedtas.

Vedlegg

6. RFv aktivitetsplan 2025.pdf



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Nicolai Hytten Ridder Flemmings vei 36

Styremedlem Mai-Britt Aasletten Langtvedt Ridder Flemmings vei 34

Styremedlem Inga-Lill Follesø Ridder Flemmings vei 40

Styremedlem Karl Erik Kolstad Ridder Flemmings vei 32

Styremedlem Jørgen A M Jacobsen Ridder Flemmings vei 38

Valgkomitéen

Leder Guttorm Haavi Ridder Flemmings vei 36

Medlem Anne Lise Kobro Ridder Flemmings vei 28

Medlem Berit M.W. von Lesser Skeie Ridder Flemmings vei 34

Kontaktinformasjon, Vibbo

Du kan finne informasjon om boligsameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller laste ned appen med samme navn. Her finner du blant annet:

- oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
- Generelle opplysninger om Sameiet Ridder Flemmings Vei

Sameiet består av 51 seksjoner, 50 leiligheter og 1 næringsseksjon.

Sameiet Ridder Flemmings Vei er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997906292, og ligger i Asker Kommune.

Gårds- og bruksnummer: 40 1681

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

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Berit Alstad (Statsautorisert) fra PWC.

Styrets arbeide

Det er avholdt 7 styremøter siden årsmøtet i mars 2024, og det har blant annet vært jobbet med følgende saker:

a) Helse Miljø og Sikkerhet (HMS)

For å oppfylle forskriftskrav om å systematisere HMS arbeid, har styret i 2024 utført årlig gjennomgang av:



- prosedyrer for internkontroll
- vurdert og fulgt tidligere utarbeidede prosessbeskrivelser for internkontroll
- sendt informasjonsbrev til sameierne med beskrivelse av ansvarsfordeling av internkontrolloppgaver mellom styrets og sameiets beboere samt egenbranninstruks. Internkontrollen bygger på gjeldende HMS forskrift, brannforskrift og el-forskrift.

Internkontrollen omhandlet gjennomgang av oppganger, el-anlegg, fellesleiligheten avfallsområde, garasjeanlegg og vaktmesterrom. I tillegg vil elektriker gjennomføre kontroll av el-anlegget.

b) Vedlikeholdsplan

Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde egen seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen; jfr. vedtektene pkt. 13 og eierseksjonsloven § 32.

Sameiet er ansvarlig for å holde fellesarealenes forsvarlig vedlike, jfr. eierseksjonsloven § 33. Det er utarbeidet forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealene. Den fremlegges årsmøtet for godkjenning.

Sameiet er nå 13 år gammelt. Fjorårets styre fremhevet i sin årsrapport at sameiet måtte forvente økte vedlikeholdskostnader fremover. Det har årets styre fått erfare, og vil bli belyst i rapporten.

c) Utomhusplan

Utomhusplan som ble godkjent i 2024 har ligget til grunn for styrets arbeid i perioden.

d) LED lys med bevegelsessensor i garasjen

Arbeidet med å installere led lys med bevegelsessensorer i garasjeanlegget ble utført i slutten av 2023. Regningen fikk vi i 2024. Styret har tidligere lagt til grunn at monteringen av led lys i garasjen vil være regningssvarende på 5-års sikt. Allerede i 2024 har styret sett en solid nedgang i strømutfgiftene knyttet til garasjeanlegget.

e) EL tavlerom – opprydding – ny EL tavle for EL-bil ladere

Sameiet har EL avtale med Stolt Elektro som omhandler blant annet elektrokontroll. En slik kontroll ble utført i mars 2023. Flere feil og mangler ble påpekt under denne kontrollen. Rapporten som fulgte etter kontrollen, beskrev avvik (tilstandsgradene) som følger:

- TG 0 -ingen avvik (ikke behov for tiltak)
- TG 1 -Mindre avvik (forbedringstiltak eller informasjon)
- TG 2 -Viktig avvik (utbedres iht. nærmere anbefaling)
- TG 3 -Alvorlig avvik (utbedres straks)

Rapporten avdekket 1 stk. TG 1 avvik og 14 stk. TG 2 avvik.

Majoriteten av avvikene refererte seg til tavlerommet i felles garasjen, og de aller fleste igjen til ulike firmaer/elektrikere som på vegne av beboere har fått installert EL-bil ladere opp igjennom årene. Kapasiteten i eksisterende EL tavle nådde et bristepunkt i 2024.

Det nåværende styret så seg nødt til å ta tak i problemet, ikke minst av hensyn til HMS og brann sikkerhet. På oppdrag fra styret har Stolt Elektro i 2024 ryddet opp, og installert en ny EL tavle i tavlerommet. Nye kabelgater er trukket i garasjen, og samtlige beboere har fått tilbud om installering av Zaptec GO ladere (3-fase 400V) til EL bil. Det er nå god kapasitet, slik at nåværende og fremtidige beboere kan få installert el-bil lader (en pr. husstand).

f) Oppgradering fra 2G til 4G i heisene



Sameiet disponerer 7 stk. heiser. I forbindelse med utfasing av 2G nettet som en del av moderniseringen av mobilnettet måtte sameiet oppgradere samtlige heiser i 2024 til 4G. Uten denne oppgraderingen ville heisalarmene sluttet å virke.

g) Brannsentral og betjeningspaneler

I november 2024 oppstod det feil på hovedkortet til brannsentralen som ligger rett innenfor kjøreporten i garasjen. Sentralen er 13 år gammel og reservedeler er ikke lenger tilgjengelig. Sameiet var av den grunn uten brannvarslingsanlegg i ca. 1 uke. Feilen resulterte i at vi måtte bytte nevnte brannsentral/komponenter, samt betjeningspanelet som er lokalisert i oppgang 40. Det var en del jobb med å få det nye anlegget koblet sammen med de små varslingspanelene som befinner seg i oppgangene 28-38.

h) Kort oppsummering av andre saker

- . Reparasjon av lekkasje fra terrasse i oppgang 38 utført
- . Defekte halogenlys i rundkjøringen erstattet med nye LED lys
- . Nytt utvendig ringeklokkepanel skiftet i nr. 30
- . Defekte bevegelsessensorer til lys skiftet ut i boder (nr. 30) og i oppganger (nr. 36)
- . Inngangs dørautomatikk i nr. 28 er overført til sameiet fra NAV
- . Ventilasjonsanlegg i felleisleiligheten (som bråket) er reparert
- . Et større råttent tre som stod innerst ved gjesteparkeringen er felt.
- . Flere låssylindere i hovedinngangsdører er skiftet grunnet mekanisk slitasje.
- . Dugnader sommer og høst ble gjennomført med god innsats.
- . Sommerfest ble avholdt i august, og introduksjon til pétanque ble avholdt i september. Begge med godt oppmøte og ditto humør.

i) Budsjett

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2025, og 5-års prognose

Det budsjetteres med et overskudd på 238 190.-

Det henvises til budsjett for 2025 i vedlegg.

2025-01-30 Styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 374 184, mot budsjettert kr. 313 545.-

Differansen på kr. 60 639.- skyldes tidlig utskifting av brannalarmsystemet som i desember, som var opprinnelig planlagt gjort i 2025.

Underskuddet foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI ORG.NR. 997 906 292, KUNDENR. 7364

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 812 690	2 569 434	2 813 000	3 090 123
Andre inntekter		0	-1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 812 690	2 569 434	2 813 000	3 090 123
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 305	-106 800	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-8 740	-8 850	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 258 815	-703 605	-1 138 000	-794 000
Forsikringer		-204 660	-177 786	-188 000	-231 758
Kommunale avgifter	8	-659 938	-581 940	-721 000	-740 000
Energi/fyring		-153 001	-217 615	-210 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 856	-260 356	-268 000	-279 000
Andre driftskostnader	9	-452 080	-425 127	-395 445	-469 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 251 871	-2 604 555	-3 166 545	-2 927 258
DRIFTSRESULTAT		-439 181	-35 121	-353 545	162 865
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	64 997	51 350	40 000	75 325
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		64 997	51 350	40 000	75 325
ÅRSRESULTAT		-374 184	16 229	-313 545	238 190
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	16 229		
Fra opptjent egenkapital		-374 184	0		



SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI ORG.NR. 997 906 292, KUNDENR. 7364

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		63 807	71 180
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 210	6 169
Energiavregning	12	155 694	146 613
Forskuddsbetalte kostnader		71 543	67 039
Driftskonto OBOS-banken		207 544	306 067
Sparekonto OBOS-banken		1 805 636	1 892 371
SUM OMLØPSMIDLER		2 305 434	2 489 439
SUM EIENDELER		2 305 434	2 489 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	2 016 564	2 390 748
SUM EGENKAPITAL		2 016 564	2 390 748
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 235	25 028
Leverandørgjeld		247 731	65 526
Annen kortsiktig gjeld	13	904	8 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		288 870	98 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 305 434	2 489 439
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 25.02.2025
Styret i Sameiet Ridder Flemmings Vei

Nicolai Hytten /s/

Karl Erik Kolstad /s/

Inga-Lill Follesø /s/

Mai-Britt Aasletten Langtvedt /s/ Jørgen Andreas Melander Jacobsen /s/

**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**

Felleskostnader	2 255 401
Garasje	290 889
TV/Internett	266 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 812 690

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 713, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 740
SUM KONSULENTHONORAR	-8 740

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 891
Drift/vedlikehold VVS	3 430
Drift/vedlikehold elektro	-415 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 848
Drift/vedlikehold heisanlegg	-386 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-831
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-117 033
Kostnader dugnader	-3 189
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 258 815

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-476 678
Renovasjonsavgift	-183 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-659 938

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-9 063
Vaktmestertjenester	-140 294
Vakthold	-102 149
Renhold ved firmaer	-154 236
Snørydding	-28 625
Andre fremmede tjenester	-1 427
Kontor- og datarekvisita	0
Trykksaker	-2 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 713
Andre kontorkostnader	-399
Porto	-1 250
Bank- og kortgebyr	-4 603
Velferdskostnader	-4 242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-452 080

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	64 984
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13
SUM FINANSINNTEKTER	64 997

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 016 564
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 016 564

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Service, utvendig gassanlegg 2024	5 285
Gass	148 786
SUM KOSTNADER	154 071

Uoppgjorte avregninger, utflytter	1 623
SUM ENERGIAVREGNING	155 694

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld, beboere	-904
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-904



Til årsmøtet i Sameiet Ridder Flemmings vei

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ridder Flemmings vei som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
18 av 33/304 Sameiet Ridder Flemmings Vei - revisjonsberetning.pdf



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>.

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Sameiet Ridder Flemmings vei

Budsjett for 2025

RFv - Budsjett 2025	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap 2024	OBOS' forslag 2025	Budsjett 2025	Avvik fra OBOS forslag
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 569 434	2 813 000	2 812 690	2 813 000	3 090 123	277 123
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	0		
INNTEKTER	2 569 434	2 813 000	2 812 690	2 813 000	3 090 123	277 123
PERSONALKOSTNADER	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000	-15 000	-1 000
STYREHONORAR	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
REVISJONSHONORAR	-8 375	-10 000	-8 375	-10 000	-10 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-106 800	-112 000	-112 305	-118 000	-118 000	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 850	-10 000	-8 740	-10 000	-10 000	0
FORSIKRINGER	-703 605	-1 138 000	-1 258 815	-1 156 000	-794 000	362 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-177 786	-188 000	-204 660	-226 000	-231 758	-5 758
ENERGI / FYRING	-581 940	-721 000	-659 938	-829 000	-740 000	89 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-217 615	-210 000	-153 001	-210 000	-160 000	50 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260 356	-268 000	-279 856	-279 000	-279 000	0
DRIFTSKOSTNADER	-425 127	-395 445	-452 081	-410 000	-469 500	-59 500
DRIFTSRESULTAT	-2 604 555	-3 166 545	-3 251 871	-3 362 000	-2 927 258	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	-35 121	-353 545	-439 181	-549 000	162 865	
FINANSPOSTER	51 350	40 000	64 997	40 000	75 325	
RESULTAT	51 350	40 000	64 997	40 000	75 325	35 325
	16 229	-313 545	-374 184	-509 000	238 190	747 190

Budsjettforutsetninger

Vedlagt følger resultatbudsjett for 2025 som er vedtatt i styremøte 2025-01-14

Budsjettet er basert på bokførte tall for 2024 og forventet aktivitetsnivå i 2025. Vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Det er forskjellige forventninger til prisvekst i 2025:

- Regjeringens forventede prisvekst i 2024 = 3,0%
- Norges Bank (lønnsvekst) = 4,3%
- DNB Markets (bolig) = 8,5%
- SSB = 2,7%

Generell prisvekst i budsjettet er basert på 4,0% for de poster som ikke allerede er kjent.



Inntekter

Felleskostnader, garasjeleie og Kabel-tv er økt med 4% fra 1. januar 2025 etter vedtak på årsmøtet i 2024.

I tillegg er det lagt på 4% økning av felleskostnader fra 1. juli 2025 på grunn av økt generelt kostnadsnivå og økte kommunale avgifter og forsikringer. Denne økningen forutsetter aksept av årsmøtet.

I 5-års prognosen antas det en årlig generell økning på 4-5%, og en årlig økning av felleskostnader på 4% (som igjen forutsetter fortløpende aksept av årsmøtene)

Kostnader

Faste avtaler og tjenester

Sameiets faste avtaler (trappevask, vaktmester, TV og internett etc.) er regulert i forhold til forventet prisstigning.

Forretningsførerhonoraret

Bekreftet økning på ca. 5% fra januar 2024.

Elektrisk energi, olje, gass og fjernvarme

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Vi antar at energipriser vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

Effekten av å ha installert LED belysning i garasjen har vært merkbar. Årskostnad for strøm for 2025 er derfor budsjettert til kr. 160 000, 57 000 mindre enn for 2023.

Kommunale avgifter - ASKER

For Asker kommune vil kostnader for kommunale avgifter øke med 5% i 2025 ifølge kommunens nettsider, men det er usikkerhet om dette. Det budsjetteres derfor forsiktig med 740 000.-

Forsikring

Forsikringspremien (Tryg Codan) får en økning på 13,24 % fra 1. januar 2025 til 231 758.-

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader i henhold til vedlikeholds- og utenomhusplan og faste avtaler.

Etter de store investeringene på elektro og brannalarm i 2024 er det i 2025 ikke budsjettert med nye større kjente vedlikeholdsprosjekter.



Gassavregning

Avregning for forbruk av gass blir fakturert til sameierne i mars påfølgende år, sammen med årets serviceavgift. Service har en fast pris pr. peis, mens kostnaden ved årets påfyllinger i gasstankene fordeles etter den enkeltes forbruk. Gassregnskapet er ikke medtatt i budsjettet.

Resultat

Det er budsjettert med et driftsresultat i 2025 på kr. 162 865.- som vil bidra til å bygge opp sameiets reserve til fremtidige vedlikeholdsoppgaver, i tråd med årsmøtets vedtak i 2022 (se under)

Inkludert finansinntekter (renter) på 75 325 vil gi oss et årlig resultat på kr. 238 190.-

Likviditet

Utgangspunktet for likviditetsberegningen er innestående på drifts- og sparekonto pr. 31.12.2024, kr 2 012 276.- Justert for kortsiktige forskudd, fordringer, gjeld osv. er disponible midler kr. 2 016 564 ved årets inngang.

Budsjettet for 2025 forutser en likviditetsendring på kr 238 190.-

Dette forutsetter årsmøtets aksept av at 1 500 000.- av Sparekontoen settes på Nibor90 konto for å oppnå bedre renteavkastning, samt 4% økning i fellesutgifter pr. juli 2025 (se egne forslag).

Disponible midler ved årets utgang er estimert til kr 2 250 466.-

Finansiell stilling

Det ble vedtatt i årsmøtet i 2022 at sameiet ønsker å bygge opp egenkapitalen med kr 200.000 hvert år i 5 år fra og med 2023.

På grunn av langt sterkere prisvekst enn antatt i løpet av 2022 og 2023 samt kraftige investeringer i 2024 har denne planen blitt betydelig forsinket. Med et underskudd på kr. 313 545.- i 2024 vil det ta lengre tid enn forutsatt å nå dette målet.

Med utgangspunkt i dagens situasjon legger styret fram en revidert 5-års plan som ikke forutsetter en altfor aggressiv økning i felleskostnadene. Tanken er at det ikke skal være et absolutt mål å hamstre mange millioner i banken, men å kunne finansiere større vedlikeholdsbehov som mest sannsynlig vil melde seg i de kommende årene.

For å komme à jour med denne egenkapitaloppbyggingen ønsker styret å fremme:

- et forslag om 4% økning av felleskostnadene fra 1. juli 2025.
- et forslag om 4% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

Forslag om dette fremmes på årsmøtet.



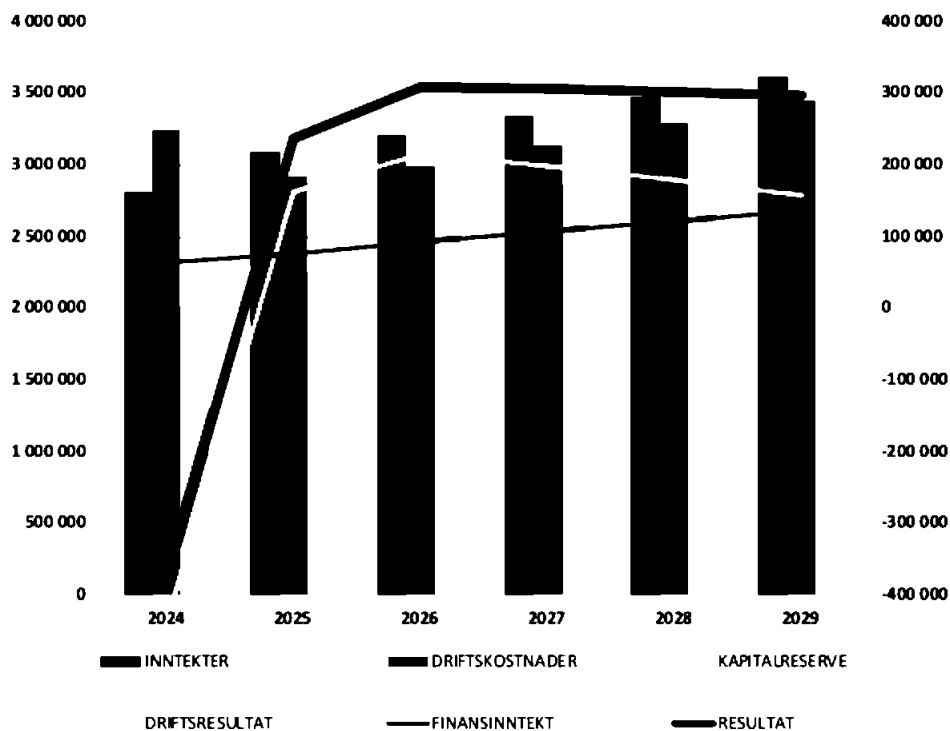
5-års prognose

RFv - 5 års prognose	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antatt prisstigning/år			4%	5%	5%	5%
FELLESKOSTN. - årlig oppjustering	4%	3 090 123	3 213 728	3 342 277	3 475 968	3 615 007
INNTEKTER		3 090 123	3 213 728	3 342 277	3 475 968	3 615 007
PERSONALKOSTNADER		15 000	15 600	16 380	17 199	18 059
STYREHONORAR		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
REVISJONSHONORAR		10 000	10 400	10 920	11 466	12 039
FORRETNINGSFØRERHONORAR		118 000	122 720	128 856	135 299	142 064
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		10 000	10 400	10 920	11 466	12 039
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		794 000	825 760	867 048	910 400	955 920
FORSIKRINGER		231 758	241 028	253 080	265 734	279 020
KOMMUNALE AVGIFTER		740 000	728 000	764 400	802 620	842 751
ENERGI / FYRING		160 000	166 400	174 720	183 456	192 629
TV-ANLEGG/BREDBÅND		279 000	290 160	304 668	319 901	335 896
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		469 500	488 280	512 694	538 329	565 245
DRIFTSKOSTNADER		2 927 258	2 998 748	3 143 686	3 295 870	3 455 664
DRIFTSRESULTAT		162 865	214 980	198 591	180 098	159 343
		5,27%	6,69%	5,94%	5,18%	4,41%
Renter, driftskonto	0,55%	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375
Renter, sparekonto	3,70%	38 600	9 250	9 250	9 250	9 250
Renter, Nibor90	4,75%	35 625	83 364	98 040	112 635	127 044
FINANSINNTEKT		75 600	93 989	108 665	123 260	137 669
RESULTAT		238 465	308 968	307 256	303 358	297 012
BANKBEHOLDNING 31.12	2024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
Driftskonto (gjennomsn. beh.)	206 640	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Sparekonto	1 805 636	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Nibor90	0	1 755 029	2 063 997	2 371 254	2 674 611	2 971 624
KAPITALRESERVE	2 016 564	2 255 029	2 563 997	2 871 254	3 174 611	3 471 624



Oppsummering:

RFv - 5 års prognose	2024	2025	2026	2027	2028	2029
INNETKTER	2 812 690	3 090 123	3 213 728	3 342 277	3 475 968	3 615 007
DRIFTSKOSTNADER	3 251 871	2 927 258	2 998 748	3 143 686	3 295 870	3 455 664
DRIFTSRESULTAT	-439 181	162 865	214 980	198 591	180 098	159 343
FINANSINNETKT	64 997	75 600	93 989	108 665	123 260	137 669
RESULTAT	-374 184	238 465	308 968	307 256	303 358	297 012
KAPITALRESERVE	2 016 564	2 255 029	2 563 997	2 871 254	3 174 611	3 471 624



Premisser:

1 500 000 til Nibor90 konto fra medio 2025
Antatt årlig prisstigning 4 -5%
4% årlig oppjustering av felleskostnader
Bank rentesatser antas ikke å variere (men de gjør de jo...)
Årlig resultat legges til Nibor90 konto
Kapitalreserven skal muliggjøre større vedlikehold/investeringer

Målsetninger:

Årlig resultat stabiliseres rundt 250 000-300 000
Gjennomsnittlig 250 000 på driftskonto
Sparekonto 250 000 for raske behov

NH 2025-01-30



Til: Styret i Sameiet RFV
Fra: Valgkomiteen
Dato: 9. januar 2025

Innstilling som styre for 2025/2026

Rolle	Navn	Kommentar	Innstilling	Periode
Styreleder	Nicolay Hytten	Valgt i 2023 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2025/2026
Styremedlem	Karl Erik Kolstad	Valgt i 2023 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2025/2026
Styremedlem	Mai-Britt Langtvedt	Valgt i 2024 for 2 år	Ikke på valg	2024/2026
Styremedlem	Jørgen Jacobsen	Valgt i 2024 for 2 år	Ikke på valg	2024/2026
Styremedlem	Bjørn-Erik Mikkelsen	Ny	Velges for 2 år	2025/2027

Innstilling som valgkomité 2025/2026

Rolle	Navn	Kommentar	Innstilling	Periode
Leder	Guttorm Haavi	Valgt i 2023 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2025/2026
Medlem	Anne-Lise Kobro	Valgt i 2023 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2025/2026
Medlem	Berit M. W. von Lasser Skeie	Valgt i 2024 for 2 år	Ikke på valg	2025/2026



Trivsels- og ordensregler for Sameiet Ridder Flemmings vei. Mars 2025.

1. Innledning

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøte skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. Eksterne eiere av garasje plasser er forpliktet til å følge sameiets trivselsregler.

Som et element til trivsel bør henvendelser fra beboere til styret som vedrører sameiet eller andre beboere være åpent/transparent.

3. Leilighet/privat areal.

- a) Det oppfordres til å holde private uteplasser i velholdt stand. Vennligst ikke bruk private uteplasser til oppbevaring av ting, som ikke hører hjemme der. Tørk av tøy på private uteplasser bør unngås. Vennligst ikke rist tepper, duker etc. over rekkverket på terrassene.
- b) Gjenstander skal ikke henge på utsiden av terrassen. Ta hensyn til naboer ved vanning og vasking av balkonger, da dette kan være til sjenanse for naboene.
- c) Det oppfordres til å vise hensyn ved utførelse av arbeid i leiligheten.
- d) Høy musikk eller annen støykilde må tilpasses, slik at man unngår å forstyrre naboer. Planlegger man fest/større begivenheter, bør naboene informeres på forhånd.
- e) Av hensyn til naboer og bygninger ber vi om at det kun benyttes gass eller elektrisk grill.
- f) I den kalde årstid må alle rom holdes oppvarmet, slik at frostskafer unngås på vann og avløpsrør.
- g) Hver beboer er ansvarlig for at brannslukkingsapparatet til enhver tid er i funksjonsdyktig stand ved årlig egenkontroll.
- h) Det gis ikke godkjenning til å montere utvendige antenner etc. da det vil bryte med en helhetlig fasade.



- i) Brannfarlige og giftige materialer, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr må oppbevares forsvarlig emballert i bodene.
- j) Utvendige markiser, persienner må kun settes opp i henhold til vedtatt type og farge godkjent av styret.
- k) Levegg av type Grip eller Ona kan settes opp i høyde 165cm, begge i henhold til vedtatt farge. Glassflater på terrasser skal ikke tildekkes med duk, treplater eller lignende.
- l) Hekk og busker foran/ved terrasser på private områder skal ivaretas av de respektive seksjonseiere, og ha maks høyde som levegg.

4. Fellesareal.

- a) Utsmykking/dekorering av fellesarealer. Av sikkerhetsmessige grunner er det viktig at det ikke plasseres ting i inngangspartier, trappeoppganger eller utenfor heiser, som kan være til hinder for normal ferdsel. Sykler skal ikke oppbevares i oppganger. Resterende areal kan utsmykkes/dekoreres når det foreligger enighet mellom beboere i hver etasje. Det skal være fri bredde på minst 0,9 m i rømningsvei (inkl. i trapper og repos) i oppganger.
- b) Beboere må påse at hovedinnganger til enhver tid er lukket og låst. Inngangsdør til bod arealene må alltid være låst. Navneskilt på postkasser (stor type) og utvendig ringetablå skal være enhetlige.
- c) Det er avfallscontainere for plast, papir, mat- og restavfall foran nr. 40. Påse at lokkene er lukket etter bruk. Avfall må ikke under noen omstendigheter plasseres på utsiden av containerne.
- d) Bilbruk på veien mellom husene er kun tillatt ved på-/avlessing av større kolli. Vi henstiller til bruk av traller ved tunge/store kolli. Parkering av biler og tilhengere er ikke tillatt i felles gate.
- e) Skader på fellesområdet skal umiddelbart meldes styret, slik at man får mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.
- f) Dyrehold er tillatt, dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Vis hensyn og overhold båndtvangen. Så langt som mulig er det ønskelig å unngå at våre firbeinte venner gjør sitt fornødne innenfor sameiets grenser. Bruk av hundepose er en selvfølge, sommer som vinter, uansett om det er på, eller utenfor sameiets område.



- g) Av høflighetshensyn overfor de mange beboere hvis soverom vender mot fellesområdet bak blokkene 32-40 som kan oppleve ferdsel på fellesområdet som sjenerende, oppfordres det til å avholde seg fra slik ferdsel.
- h) Det ikke tillatt med av bruk av skjøteledning som fast installasjon i boder.
- i) Oppbevaring av kajaker i felles stativ på HC- eller frigjort plass gjelder kun for enheter som benyttes av beboere. Hver enhet skal merkes med navn/seksjonsnummer og registreres hos styret. Søknad om plass i felles stativ sendes styret, og nye tildelinger skjer etter venteliste.
- j) Oppbevaring av sykler i stativer på HC- eller frigjorte plasser i garasjelegget gjelder kun for sykler som benyttes av beboere. Det kan oppbevares én sykkel pr. person pr. husstand i felles stativer. Ved overfylte stativer, kan det kreves at alle sykler i stativer skal merkes med navn/seksjonsnummer og registreres hos styret.

5. Parkeringsanlegg ute og garasje

- a) Hver sameier plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Parkeringsplasser skal ikke brukes som bod, men kun til parkering av bil og motorsykkel innenfor oppmerket areal. I tillegg kan det lagres en takgrind og takboks per plass, et sett med bildekk, sykkel samt båt-/varehenger. Alt utover dette skal ikke oppbevares på parkeringsplasser. Gjenstander kan ikke plasseres utenfor oppmerket areal.
- b) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare materialer så som eksempelvis gas eller drivstoff på kanner. Eventuelt faste installasjoner (brannsikre skap) kan kun skje i etter tillatelse fra styret.
- c) Gjester som hovedregel skal benytte utendørs gjesteparkeringsplass. Gjesteparkering i garasjen skal kun skal skje innenfor oppmerkede garasjeplasser.
- d) El biler skal kun lades med fast elbil-lader. Hver seksjon har rett til installering av elbil-lader ved egen P-plass. Nye ladere skal kun installeres av sameiets faste installatør. Vedlikeholdslading av batterier i garasjen med egnet utstyr er tillatt.
- e) Det er ikke tillatt med bruk av skjøteledning som fast installasjon. Montering av private stikkontakter i garasjen skal godkjennes av styret. Beboere kan benytte skjøteledning til felles stikkontakter i taket for støvsuging av bil.

6. Generell informasjon:

- a) Alle leiligheter har Flexit ventilasjonssystem. Anlegget har 2 filtre som bør skiftes minst én gang årlig.
- b) Diverse utstyr til fri bruk av seksjonseiere;



- Traller/redskaper plassert på p-plass nr. 100 og utenfor teknisk rom
 - Strøvogn (for sand) er plassert rett innenfor garasjeport i vinterhalvåret.
 - Feiemaskin er plassert rett innenfor garasjeport i sommerhalvåret.
- c) Det er utendørs vannkraner plassert på endevegger av nr. 30, 36 og 38.
- d) Hoved stoppekran (vann) er på hjørnet ved p-plass 75
- e) Alle seksjonseiere kan benytte fellesleiligheten til private sammenkomster ved å skrive seg på kalender på tavle på kjøkken. Her gjelder "førstemann til mølla". Se også informasjon i perm i leiligheten.
- f) Vaktmester kan i tillegg til sine faste oppgaver utføre enkelte oppdrag privat, etter avtale og ekstra godtgjøring. Eventuelle henvendelser til vaktmester kan legges i postkasse ved sprinklerrom (p-plass 76).
- g) Krakker kan plasseres i den enkelte oppgang i vinterhalvåret.
- h) Vær obs vedr heisdør. Det må ikke settes noe i åpningen for å holde dør åpen ved inn- og utlasting, da dette kan ødelegge dørmekanismen. Det samme gjelder for garasjeporten.
- i) Henvendelser til styret: Send mail til: ridderflemmingsvei@styrerrommet.no eller legg en lapp i styrets postkasse i oppgang nr. 32.

Nesøya, 27.03.2025

Sameiet Ridder Flemmings vei.

—



Ridder Flemmings vei Sameie - Aktivitetsplan 2025

Område	Beskrivelse	Tiltak	Ansvarlig	Budsjett/ Kostest	Når / Frist	Status
Faste oppgaver (ansvarsområder/årshjul)						
Avfall	Containervask	Bestille	Nico		Juni hvis behov ok 2024	
Avtaler	Holde oversikt	Arkivering	Jørgen	N/A	fortløpende	
Garasje	Vurdere garasjevask	evt. bestille	Nico	35 000	april	
Gass	Akkreditert kontroll Tilsyn Fordele kostnader Fylling	(hvert 9. år)			2031	sist i 2022
Dugnad	Vårdugnad	Innkalle/organisere	Nico	2 000	april	
	Høstdugnad	Innkalle/organisere	Nico	2 000	sept	
		Best. container el lign	Nico		vår & høstdug	
Heis	Service oppfølging		Karl Erik	225 000		
Elektro	Oppfølging Årlig kontroll		Nico	80 000	mars	
Brøyting		Bestille	Jørgen	31 000		
Nøkler	Styre/holde oversikt	Bestille ved behov	Mary-Ann			
Vaktmester	Fast kontakt	iflg. avtale	Inga-Lill	145 000		
Lås/adgang	Lås og callinganlegg	årlig service på dører	Jørgen			
Jul	Bestille julegran julemiddag Julenek	Julgr. tenning m/gløgg Lage komité Anskaffes, henges opp	Inga-Lill Inga-Lill Inga-Lill	8 000	1. advent søn 2. søn i desember Desember	
Fellesleilighet	Hovedkontakt Rengjøring		Inga-Lill Inga-Lill		1 gg./mnd	
Fellesområde	Trappe/gangvask	Bestilles	Inga-Lill			
HMS	Internkontroll/evaluer Sprinkler Kontroll av felleasrealer Brannøvelse Evaluering Kontroll brannvernustyr	Se HMS plan service & kontroll	Karl Erik Karl Erik Karl Erik Karl Erik Karl Erik		1. mars 1. oktober 1. november 1. desember	
Uteområder						
Bygning	Utbedring balkonger Takrenner heller feil vei		Karl Erik Karl Erik	120 000 ???	Ved behov	
Benker	Benker skiftes/utbedr	Vurdere maling/nyansk			dugnad	
Beplantning		Kutte ned vekster			dugnad	
Gartner	Fast kontakt	iflg. avtale Felle trær mot Høgdavn.	Inga-Lill	145 000	Fortløpende mars/april	
Flagg	Heising		Inga-Lill		Fortløpende	



Bestemte tiltak

Brannalarm system	Utskifting	Nico	Utført 2024
	Skifte ut brannvarslere	Sjekke med Hedengren Karl Erik	Ved behov
Calling	Vurdere utskifting	Innhente info om anlegg Jørgen	
Garasjeplate	Oppdatere eierliste	Sjekke fakturering av P- Nico	Mars

Styrearbeid / Styrerommet

Styremøter	Innkalle, agenda	Nico	
	Skrive referat	Nico	etter møter
	Publisere referat på Vibbo + kopi Fuglenes	Nico	- etter møter
Vibbo	svare på beboer henvendelser	Mai	- fortløpende
	Publisere nyheter	Alle	ved behov
Mail	Svare på henvendelser	Alle iflg. ansvarsområde	ved behov
Regninger	Godkjenne 1	Karl Erik	fortløpende
	Godkjenne 2	Nico	fortløpende
Budsjett	Utarbeide forslag	Nico/Karl Erik	okt/nov
Arsmøte	Forberede, innkalle	Se eget ark Nico	Mars
Regnskap	Oppfølging, likviditets	Sammenlign. men budsj Mai?	kvartalsvis
Beboere	Beboerliste	Vedlikeholde liste Mai?	fortløpende
Garasje	Garasje liste	Vedlikeholde liste Mai?	fortløpende
Aktivitetsplan	Oppdatere	Styret	Styremøte



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 7364 Selskapsnavn: SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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