



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 287 593	2 155 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 287 593</b>	<b>2 155 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 805
Annen driftskostnad		2 032 058	2 127 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 146 158</b>	<b>2 242 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 435</b>	<b>-87 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 000	3 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 000</b>	<b>3 763</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 000</b>	<b>3 763</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 436	-83 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		203 093	329 107
Sum fordringer		203 093	329 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 251 668	2 123 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 251 668	2 123 577
Sum omløpsmidler		2 454 761	2 452 684
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 454 761</b>	<b>2 452 684</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 374 519	2 218 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 374 519</b>	<b>2 218 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 374 519</b>	<b>2 218 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 174	94 022
Annen kortsiktig gjeld		20 068	140 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 242</b>	<b>234 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 242</b>	<b>234 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 454 761</b>	<b>2 452 684</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357787

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 997 906 292  
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 287 593	2 155 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 287 593</b>	<b>2 155 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 805
Annen driftskostnad		2 032 058	2 127 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 146 158</b>	<b>2 242 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 435</b>	<b>-87 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 000	3 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 000</b>	<b>3 763</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 000</b>	<b>3 763</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 436	-83 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>



Organisasjonsnr: 997 906 292  
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		203 093	329 107
Sum fordringer		203 093	329 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 251 668	2 123 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 251 668	2 123 577
Sum omløpsmidler		2 454 761	2 452 684
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 454 761</b>	<b>2 452 684</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 374 519	2 218 083
Sum opptjent egenkapital		2 374 519	2 218 083



Sum egenkapital	2 374 519	2 218 083
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	60 174	94 022
Annen kortsiktig gjeld	20 068	140 579
Sum kortsiktig gjeld	80 242	234 601
Sum gjeld	80 242	234 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 454 761	2 452 684



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 2023

Sameiet Ridder Flemmings Vei

Digitalt årsmøte avholdes 20. mars - 23. mars 2023

Selskapsnummer: 7364





## 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 16:00 og lukker 23. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7364>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Vedtekstendring aldersgrense endres fra 55+ til 50+
6. Vedtekstendring - tillegg til § 5, 1. ledd
7. Økning av felleskostnader fra 1. januar 2024
8. Vedlikeholdsplan
9. Utomhusplan
10. Spesifikasjon fakturering i forbindelse med årlig gassregnskap, inkl. forbruk & gasspeis service

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Ridder Flemmings Vei**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Styrets innstilling**

- a) Til møteleder velges Ragnvald Holm Lie
- b) Godkjenning av stemmeberettigede: Ragnvald Holm Lie
- c) Til å føre protokoll velges Obos, og som protokollvitne velges Randi Slette Haavi
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Forslag til vedtak**

Konstituering av årsmøtet godkjennes

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



**Vedlegg**

1. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr.100.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

Styreleder velges for ett år

1 styremedlem velges for ett år

2 styremedlemmer velges for 2 år

Leder av valgkomitéen velges for 1 år

2 medlemmer til valgkomitéen velges for 2 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnvald Holm Lie

**Valg av 1 forlengelse som styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som forlengelse som styremedlem:

- Randi Slette Haavi

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Karl Erik Kostad
- Nicolai Hytten

#### **Valg av 1 leder valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomité:

- Dag Aulie

#### **Valg av 2 medlem av valgkomité** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomité:

- Anne-Lise Kobro
- Guttorm Haavi

#### **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling for styret og valgkomité i 2023.pdf

Sak 5

## **Vedtekstendring aldersgrense endres fra 55+ til 50+**

#### **Forslag fremmet av:**

Per Granerød og styret

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er 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.»

Begrunnelsen er: Sameiet undergår en forgubbing. Det er vanskelig å motivere for endringer av enhver art og særlig for å påta seg styreverv. Aldersgrense på 50 år er ikke noen vesentlig endring.

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 jeg 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.

Om 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 næringsssameie 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.

### **Styrets innstilling**

Vedtektenes pkt. 2 1. ledd endres til: "Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller vil fylle 50 år i året man flytter inn."

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes pkt. 2 1. ledd endres til :Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller vil fylle 50 år i året man flytter inn."



Sak 6

## Vedtektsendring - tillegg til § 5, 1. ledd

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker et tillegg til vedtektenes § 5, 1. ledd som følger: "Dog må minimum en parkeringsplass medfølge hver leilighet."

Begrunnelse: Dersom en seksjonseier ikke benytter sin parkeringsplass i garasjen kan denne i prinsippet selges til andre seksjonseiere. Ved et senere salg av leilighet uten garasjeplass vil vi da ny kjøper måtte parkere på gjeste parkeringen eller annet sted. Det er ikke ønskelig for sameiet å komme i en slik situasjon.

Dersom en seksjon ikke har fast parkeringsplass knyttet til sin seksjon, vil det kunne gripe inn i rettigheter på en utilsiktet måte. Etter eierseksjonsloven § 25a har en seksjonseier som disponerer en garasjeplass rett til å sette opp ladepunkt ved plassen. En sameier som har rett til å parkere på eiendommen, men ikke disponerer egen plass, kan kreve at sameiet setter opp ladepunkt på sameiets eiendom. Sameiers etablering av eget ladepunkt bekostes av vedkommende foruten at kostnad til strøm vil gå for vedkommendes regning, hvorimot felles ladestasjon bekostes av sameiet og strømkostnaden må fordeles mellom brukerne.

Vedtektenes § 5, 1. ledd endres til:

### PARKERINGSANLEGGET

Den totale parkeringskapasiteten er fordelt som følger:

105 p-plasser i p-kjeller

23 p-plasser på asfaltert parkering ute, som fellesareal

Asker kommune krever at det til enhver tid er 94 p-plasser inkludert HC- og gjesteparkering på eiendommen. Parkeringsplasser som er solgt til seksjonseiere knyttes til de respektive boenheter som seksjonert tilleggsdel.

Parkeringsplasser, som er tilleggsdel til eierseksjoner, kan kun selges eller leies ut til sameiere og skal meldes styret. Dog må minimum en parkeringsplass medfølge leiligheten.



## **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 5. 1. ledd endres som beskrevet ovenfor med tillegget: Dog må minimum en parkeringsplass medfølge leiligheten.

Sak 7

## **Økning av felleskostnader fra 1. januar 2024**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til finansieringsplan som ble vedtatt på årsmøte 2022 har vi estimert en økning av felleskostnadene, garasjeleie og internett / kabel-tv på 4% fra 1. januar 2024. Til tross for at prisstigningen i 2022 /2023 har vært vesentlig høyere enn 4%, velger vi å opprette opprinnelig plan med 4% økning. Se beskrivelse i årsrapporten.

## **Forslag til vedtak**

Felleskostnader, garasjeleie og internett / kabeltv økes med 4% fra 1. januar 2024

Sak 8

## **Vedlikeholdsplan**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplanen omhandler utbedringer, som enten er utført, i prosess eller planlegges gjennomført på et senere tidspunkt. Planen vil være et levende dokument med løpende oppfølging. For større utbedringer skal det utarbeides et eget beslutningsgrunnlag, som grunnlag for styrets vedtak og innstillinger til årsmøtet.

### **Bakgrunn**

Som oppsummert i sameiets vedtekter punkt 13, og med referanse til eierseksjonsloven § 32, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for etter egen regning å holde egen bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tilsvarende er sameiet og styret, med referanse til eierseksjonsloven § 33, ansvarlig for å holde sameiets fellesarealer forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Seksjonseiere som ønsker å beplante/dekorere eller gjøre endringer på felles område, skal fremlegge forslag for styret. Forslag skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes.



Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen, uten samtykke fra seksjonseiere.

Sameiet er nå vel 10 år, og det forventes at kostnader til vedlikehold vil øke fremover. En vedlikeholdsplan vil bidra til at sameiet kan være i forkant av denne utviklingen, og med dette gjøre det mulig å holde de samlede kostnadene på et forsvarlig nivå.

Med dette utgangspunkt oppsummeres forslag til vedlikeholdsplan for sameiet for endelig behandling på årsmøtet i 2023.

Oppsummering se vedlegg.

#### **Forslag til vedtak**

Vedlikeholdsplanen godkjennes

#### **Vedlegg**

3. Vedlikeholdsplan 2023 vedtatt 10.01.2022.pdf

Sak 9

## **Utomhusplan**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årets utomhusplan bygger på samme forutsetninger som fjorårets plan. Denne ble godkjent i årsmøtet i 2022, og styret har for 2023 vedtatt årets plan som den fremgår under.

Sameiets rutine er at utomhusplanen skal godkjennes av årsmøtet hvert år og denne legges følgelig frem for endelig behandling i årsmøtet 2023.

Vedlegg:

#### **Forslag til vedtak**

Utomhusplanen godkjennes

#### **Vedlegg**

4. Utomhusplan 2023 - vedtatt 06.12.2022.pdf



Sak 10

**Spesifikasjon fakturering i forbindelse med årlig gassregnskap, inkl. forbruk & gasspeis service**

**Forslag fremmet av:**

Torunn Elisabeth Devlin

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vibbo

Sameiet Ridder Flemmings Vei

Du har sendt melding til Styret

Gasspeisregnskap

Jeg ønsker en spesifisert faktura i forbindelse med fakturering av alt som inngår i summen vedrørende gassforbruk, servicekostnader på gasspeis og alle andre kostnader som sameiere blir fakturert.

Prinsipp om spesifisering og transparent regnskap skal legges til grunn.

Med vennlig hilsen

Torunn Elisabeth Ciezl Devlin, mobil 469 28 878, e-mail: t-e-dev@hotmail.com

Se meldingen på Vibbo

En tjeneste fra Obos

**Styrets innstilling**

Styret har besluttet å spesifisere gass-avregningsfaktura for hver enkelt i større grad enn det som tidligere har blitt gjort. Dvs. måleravlesning, antall forbrukte m<sup>3</sup> i løpet av året samt totalt kjøp av gass og årets serviceavgift. Ved krav om spesifisering og transparent regnskap må hensyn til personvern ivaretas.

Det forutsettes at det her menes kostnader i forbindelse med gass-avregningen og ikke felleskostnader generelt.

**Forslag til vedtak**

Vedtak: Alt vedrørende gassforbruk, gasspeis service og felles kostnader som faktureres hver enkelt sameier vil spesifiseres når faktura sendes til sameirere.





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnvald Holm Lie	Ridder Flemmings Vei 30
Styremedlem	Morten Anders Bye	Ridder Flemmings Vei 40
Styremedlem	Inga-Lill Follesø	Ridder Flemmings Vei 40
Styremedlem	Merete Kadlec Greina	Ridder Flemmings Vei 40
Styremedlem	Randi Slette Haavi	Ridder Flemmings Vei 36

### Valgkomiteen

Dag Aulie	Ridder Flemmings Vei 32
Torunn Elisabeth Devlin	Ridder Flemmings Vei 38

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Ridder Flemmings Vei

Sameiet består av 51 seksjoner.

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 Ridder Flemmings Vei har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter fra årsmøtet i 2022. Følgende saker har vært prioritert:

### a) Dokumentstyring.

Ifølge eierseksjonsloven § 6 b skal styret utarbeide og oppbevare dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte. Som del av gjeldende avtale med forretningsfører Obos har sameiet tilgang til egen digital arkivløsning og e-post løsning. Styret har systematisert alle dokumenter og alle e-poster fra år tilbake og frem til i dag. Samlet vil dette bidra til at styret på en effektiv måte gis løpende og rask tilgang til aktuelle sakspapirer og dokumenter ved behov.

### b) Helse Miljø og Sikkerhet (HMS).

#### Styring og oppfølging.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid stiller krav om styret skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter. For å sikre dette arbeidet har styret i 2022 gjennomført en (a) årlig gjennomgang av prosedyre for internkontroll, (b) årlig egenvurdering av styrets arbeide for internkontroll, (c) utarbeidet prosessbeskrivelse for internkontroll, samt (d) sent informasjonsbrev til sameiets beboere med beskrivelse av ansvarsfordeling av internkontrolloppgaver mellom styret og sameiets beboere samt egen branninstruks. Internkontrollen bygger på gjeldende HMS forskrift, brannforskrift og el-forskrift.

Internkontrollen omhandlet gjennomgang av oppganger, tavlerom, el-anlegg, fellesleilighet, avfallsområde, garasjeanlegg, vaktmesterrom og vaskerom. I tillegg vil elektriker gjennomføre internkontroll av el-anlegg. Til støtte for dette arbeidet er det utarbeidet en oppfølgingsplan med beskrivelse av aktiviteter, frister og ansvar.

Styret har ved flere anledninger gått gjennom garasjeanlegget og påpekt overfor sameierne at det lagres gjenstander som ikke hører hjemme i anlegget og bedt dem fjernet. Dette følges bare delvis opp av sameierne.

### c) Vedlikeholdsplan

Som oppsummert i sameiets vedtekter punkt 13, og med referanse til eierseksjonsloven § 32, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for etter egen regning å holde egen bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tilsvarende er sameiet og styret, med referanse til eierseksjonsloven § 33, ansvarlig for å holde sameiets fellesarealer forsvarlig ved like. Det er utarbeidet forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges årsmøtet for godkjenning. Sameiet er nå 11 år, og det forventes at kostnader til vedlikehold vil øke fremover. Styret har utarbeidet egen oppfølgingsplan med beskrivelse av type tiltak og ansvar.



## d) Utomhusplan

Sameiets utenomhusplan bygger på opprinnelig kommunal godkjent utenomhusplan per 2012. Det er inngått egen avtale med gartner for årlig klipp av gressområder og hekker. Det var for årsmøtet 2020 utarbeidet en utenomhusplan, men denne ble ikke behandlet grunnet et avkortet digitalt årsmøte. For budsjett for 2023 er denne planen oppdatert og justert. Planen inkluderer nå at gjenveksten på kollen og skråningen ned mot hovedvei holdes nede. Dette er buskas, rotskudd og mindre furu- og løvbusker. Med dette utgangspunkt oppsummeres forslag til utomhusplan for sameiet for endelig behandling på årsmøtet. Det er innhentet godkjennelse fra Asker kommune.

## e) Glass på verandaer

Sittende styre har nøye vurdert om glass på verandaer inngår i sameiets ansvar eller om utskifting inngår i seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Til seksjonseierens vedlikeholdsplikt hører bla vinduer, men ikke utskifting av vinduer, se eierseksjonsloven § 32.2 (i), jfr. § 32.5. Skadde ruter faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, men der hele vinduet inklusive ramme må skiftes, må sameiet stå for utskiftingen.

Tilsvarende synspunkt legges til grunn i en uttalelse fra kommunaldepartementet.

I tillegg kan nevnes at vedlikeholdskostnad ved bytte av alle glassene på sikt, 270 glass a **minst** 5.000,- = 1.350.000,-. Det kan styret ikke påta sameiet uten svært sikkert grunnlag for at det er sameiets vedlikeholdsplikt

Styret har konkludert med at glass på verandaer er seksjonseiers ansvar.

## f) Lys i garasjen

Lyset står på i garasjen hele døgnet, og det trekker en god del strøm. Etter det styret forstår har det vært diskusjoner rundt lys i garasjen ved tidligere anledninger. Hva vil vi spare på å bytte ut alle lysene i garasje med led og følere?

Vil strøm til led/vanlig lys kreve ny kabling?

Skal det være noe lys i midtseksjonen eller bare følere?

Disse spørsmålene må utredes nærmere.

## g) Sak 9 Solceller på tak

Styret er av den oppfatning at vi på nåværende tidspunkt ikke har tilstrekkelig grunnlag for å kunne gå videre med prosjektet i forhold til utvikling av strømpriser og solcelleanlegg. Styret utsetter vurderingen av solceller til 2023/2024.

## h) Aktivitetspark

Styret mottok nabovarsel vedr. aktivitetspark i forbindelse med idrettsanlegget 13. januar i år.

Styret har motsatt seg bygging av aktivitetspark som er planlagt å ligge 20 meter fra soverommene i nr. 40. Styret har sendt klage til Asker Kommune 24. januar.



## i) El-bil lading

En eventuell utvidelse av kapasitet for å kunne montere flere el-bil ladere har vært diskutert over lang tid. Konklusjonen er at dagens el-tavle har tilstrekkelig kapasitet.

## j) Innbrudd i garasjen

Forholdet ble politianmeldt 3.12.2022. Uklart hvordan uvedkommende har kommet seg inn i oppgang nr. 40. 2 nye dører i garasjen er dekket av forsikring. Egenandel kr. 6.000.

## k) Forliksklage seksjonseier

En seksjonseier er uenig i sameiets prinsipp for fordeling av gass-kostnader som har eksistert de siste 9 årene. Av den grunn er det holdt tilbake et beløp av faktura fra mars 2022. Styret vurderer forliksklage dersom restverdi ikke innfris i løpet av våren 2023.

## l) Budsjett 2023.

Styret har utarbeidet budsjett for resultat, balanse og likviditet for 2023.

Regnskapet for 2022 viser et bedre resultat enn budsjett med kr. 106.436, som skyldes at det har vært mindre vedlikeholds- og uforutsette kostnader enn forventet.

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. 5- års plan som ble forelagt på årsmøtet 2022 var som følger:

5-års finansieringsplan for å øke vår kapitalreserve med minimum 1 million kroner.

	2021	2022		2023		2024		2025		2026		2027	
		Budsjett	Økn.	Estimat	Økn. Fra Januar	Estimat	Økn. Fra Januar	Estimat	Økn. Fra Januar	Estimat	Økn. Fra Januar	Estimat	Økn. Fra Januar
Felleskostnader	1 720 438	1 822 142	5,9 %	2 049 039	10,0 %	2 131 001	4,0 %	2 216 241	4,0 %	2 282 728	3,0 %	2 374 037	4,0 %
Garasje	193 056	237 936	23,2 %	261 730	10,0 %	272 199	4,0 %	283 087	4,0 %	291 579	3,0 %	303 243	4,0 %
Kabel-TV	241 785	243 000	0,5 %	255 150	5,0 %	265 356	4,0 %	275 970	4,0 %	287 009	4,0 %	298 489	4,0 %
Sum inntekter	2 155 279	2 303 078	6,9 %	2 565 919	11,4 %	2 668 555	4,0 %	2 775 298	4,0 %	2 861 316	3,1 %	2 975 769	4,0 %
Kostnader	2 238 669	2 253 000	0,6 %	2 365 650	5,0 %	2 460 276	4,0 %	2 558 687	4,0 %	2 661 035	4,0 %	2 767 476	4,0 %
Resultat	83 390	50 078		200 269		208 279		216 611		200 282		208 293	
Kapitalreserve	2 123 577	2 173 655		2 373 924		2 582 203		2 798 813		2 999 095		3 207 388	

Stor prisstigning i 2022 og 2023 skulle tilsi en ytterligere økning av felleskostnadene utover de 4% som er planlagt. På grunnlag av årets forbedrede resultat og høy generell prisvekst, velger styret å opprettholde planen om økning av felleskostnader, garasjeleie kabel-tv med 4 % fra 1. januar 2024.

Justert finansieringsplan:



5-års finansieringsplan for å øke vår kapitalreserve med minimum 1 million kroner.  
Justert for regnskap 2022, budsjett 2023 og forventet prisvekst 2024 - 2027

	2 021	2 022 økn.		2 023 økn. Fra		2 024 økn. Fra		2 025 økn. Fra		2 026 økn. Fra		2 027 økn. Fra	
		Budsjett	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar		
Felleskostnader	1 720 438	1 811 992	5,3 %	2 049 044	10,0 %	2 131 006	4,0 %	2 216 246	4,0 %	2 282 733	3,0 %	2 374 043	4,0 %
Garasje	193 056	244 100	26,4 %	266 218	9,1 %	276 867	4,0 %	287 941	4,0 %	296 580	3,0 %	308 443	4,0 %
Kabel-TV	241 785	231 501	-4,3 %	253 738	9,6 %	263 888	4,0 %	274 443	4,0 %	285 421	4,0 %	296 838	4,0 %
Sum inntekter	2 155 279	2 287 593	6,1 %	2 569 000	12,3 %	2 671 760	4,0 %	2 778 630	4,0 %	2 864 734	3,1 %	2 979 323	4,0 %
Kostnader	2 238 669	2 131 157	-4,8 %	2 501 468	17,4 %	2 589 019	3,5 %	2 679 635	3,5 %	2 773 422	3,5 %	2 870 492	3,5 %
Resultat	- 83 390	156 436		67 532		82 741		98 995		91 311		108 831	
Kapitalreserve	2 123 577	2 251 668		2 319 200		2 401 941		2 500 936		2 592 247		2 701 078	

## Annet:

- Det er gjennomført periodisk kontroll av ADK for gassanlegg. Kontrollen viste ingen negative avvik.
- Brannøvelse ble utført 24.10.2022
- Dugnader for sommer og høst er gjennomført med god innsats fra sameiere.
- Ny hjertestarter er innkjøpt og befinner seg i oppgang nr. 36.
- Sommerfest ble avholdt ute i juni.
- Den årlige julefest i fellesleiligheten ble avlyst grunnet for få påmeldte.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 374 519.

Sameiet har god kontroll på økonomien, og det er ingen store budsjettavvik.

God likviditet basert på antall boenheter, og til sammenligning med tilsvarende sameier per dags dato.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i ASKER kommune**

Det er budsjettet med ca. 15% økning av kommunale avgifter fra 2022 til 2023. Økningen baserer seg på tilbakemelding fra ansatte i Asker kommune.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ridder Flemmings Vei.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5,43% økning av bredbåndskostnader fra Telenor fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
18 av 31 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 21. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 287 593	2 155 279	2 503 000	2 569 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 287 593</b>	<b>2 155 279</b>	<b>2 503 000</b>	<b>2 569 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 805	-15 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-5 920	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-102 678	-99 783	-102 000	-106 802
Konsulenthonorar	6	-9 535	-5 552	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-453 846	-591 422	-617 000	-614 000
Forsikringer		-163 011	-150 049	-160 000	-175 000
Kommunale avgifter	8	-511 317	-437 988	-466 000	-589 174
Energi/fyring		-207 233	-220 510	-380 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 215	-238 235	-243 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-340 348	-373 169	-357 000	-388 392
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 146 158</b>	<b>-2 242 432</b>	<b>-2 460 000</b>	<b>-2 507 468</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>141 435</b>	<b>-87 153</b>	<b>43 000</b>	<b>61 532</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 000	3 763	7 000	6 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 000</b>	<b>3 763</b>	<b>7 000</b>	<b>6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>156 436</b>	<b>-83 390</b>	<b>50 000</b>	<b>67 532</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-83 390		
Til opptjent egenkapital		156 436	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 102	667
Forskuddsbetalte kostnader		64 052	65 559
Energjavregning	11	136 939	262 881
Driftskonto OBOS-banken		608 392	294 196
Sparekonto OBOS-banken		1 643 276	1 829 381
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 454 761</b>	<b>2 452 685</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 454 761</b>	<b>2 452 685</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 374 519	2 218 083
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 374 519</b>	<b>2 218 083</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 068	11 942
Leverandørgjeld		60 174	94 022
Annen kortsiktig gjeld		0	128 637
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 242</b>	<b>234 601</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 454 761</b>	<b>2 452 685</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesøya, 17.02.2023

Styret i Sameiet Ridder Flemmings Vei

Ragnvald Holm Lie /s/

Morten Anders Bye /s/

Inga-lill Follesø /s/

Merete Kadlec Greina /s/

Randi Slette Haavi /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 811 992
Kabel-tv	244 100
Garasje	231 501
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 287 593</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket X for kr 3 190, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 535
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 535</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	2 241
Drift/vedlikehold VVS	-23 571
Drift/vedlikehold elektro	-45 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 706
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 588
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 633
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 882
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-453 846</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-353 185
Renovasjonsavgift	-158 132
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-511 317</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-160 460
Renhold ved firmaer	-137 225
Snørydding	-24 250
Andre fremmede tjenester	-8 259
Trykksaker	-1 932
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 190
Andre kontorkostnader	-279
Porto	-1 380
Bank- og kortgebyr	-3 252
Velferdskostnader	-122
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-340 348</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	929
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 895
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176



---

<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>15 000</b>
---------------------------	---------------

---

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNEKTER****KOSTNADER**

Service	9514
Gass	127 425
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>136 939</b>

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. Løpende kostnader blir forskuddsbetalt av sameiet og viderefaktureres hver enkelt påfølgende år i henhold til forbruk. Ettersom disse kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7783446. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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



Valgkomiteens innstilling for styret og valgkomité 2023/2024

Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Styreleder	Ragnvald Holm Lie	Valgt for 1 år	2023/2024
Medlem	Randi Slette Haavi	Valgt for 1 år	2023/2024
Medlem	Inga-Lill Follesø	Valgt for 2 år - ikke på valg i år	2022/2024
Medlem	Nicolai Hytten	Valgt for 2 år	2023/2025
Medlem	Karl Erik Kolstad	Valgt for 2 år	2023/2025

Valgkomiteens innstilling for valgkomiteen for 2023/2024

Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Leder	Dag Aulie	Valgt for 1 år	2023/2024
Medlem	Anne-Lise Kobro	Valgt for 2 år	2023/2025
Medlem	Guttorm Haavi	Valgt for 2 år	2023/2025



Vedlikeholdsplan 2023 vedtatt i styremøte 10.01.2023						
Område	Delområde	Beskrivelse	Horisont (A/B)/Tiltak	Frist	Kostnader-estimat	Status
INNE						
Brannvern	Brannvarslingsystem	Reserveleder ikke lenger i produksjon. Vurdere behov for å skifte. Samtaler med ABBR.	A	2023	Kr. 100.000 - 150.000	Vurdert fra flere hold. Konklusjon: Ikke nødvendig med utskifting.
	Kontinuerlig leiligheter	Intet krav pr. 2012. ABBR anbefaler installasjon. Finansieres av den enkelte seksjonseier	A	2023	Må beregnes	Til avklaring
Garasje	Belysning i garasje	Står på døgnnet rundt og benytter mye strøm	A	2023		I prosess
	Sprinkleranlegg	Vurdere behov for sprinkleranlegg i garasje grunnet økt antall el-biler. Vurdere mulighet med investering i ny garasjeport. Må utredes	B	2023 eller senere	Må beregnes	Må eventuelt utredes
El-system	El-bil ladere	Nødvendig med økt kapasitet i tavlerom?	A	2022	ca. 450.000	Konklusjon: ikke nødvendig
Gassanlegg		Kontroll utføres hvert 9. år				Utført nov. 2022
Oppganger		Vegg lekkasje i gang fra garasje mellom nr. 28 og 30. Årsak ikke funnet.		2023		I prosess
UTE						
Avfallssystem						
Beplantning og	Kutte ned vekster	Fast årlig oppgave	A	2023		Ikke behov Se utomhusplan
Benker	Noen benker må skiftes/utbedres		B	2023	Må beregnes	Vurders nærmere



Utomhusplan 2023 - Vedtatt av styret 6.12.2022					
Innhold	Opprinnelig ikke behandlet på årsmøte 2020 Beskrivelse	Estimert budsjett 2020 i kr.	Prioritet	Budsjett 2023	
				Estimert budsjett 2023	Kommentar
Opprinnelig ikke behandlet på årsmøtet i 2020					
Oppgradering av grusstien mot Høgda veien					
Stein kantsettes med brostein		50 000	Nei	-	Ikke prioritert for 2023
Eller erstatte døde busker langs vei		1 000	Avklares	-	Avklares i 2023
Skilting, kjøør sakte					Innført i 2022
Erstatte "plankegerde" ved hekken ved nr. 40 med kantstein		20 000	Avklares	-	Avklares i 2023
Gjenvæksten på kollen og skråningen ned mot hovedvei holdes nede	Innenfor de rutiner som følger av utomhusplanen og de signaler som er gitt av kommunen. Rydding av kollen/skåning mot vei, beskjøring av rotskudd / tilvekst av furubusker og løvbusker, m/opprydding og bortkjøring. Tillatelse er innhentet fra Asker Kommune.	4 400	Ja	15 000	Utføres av gartner + dugnad
Felling av buskas ved gjesteparkeringsplass	Felling av buskas, små og store busker ved vår gjetsarkering og på nabotomt bak nr.38 og 40 foretas på dugnad, og belastes ikke vårt sameie. Det er innhentet tillatelse fra grunneier om å fjerne små og store busker inntil annet er avtalt. Bortkjøring tas i forbindelse med bortkjøring av annet avfall på fellesområdet.		Ja		Bortkjøring etter dugnad / container
Fjerning av hageavfall m.m. etter dugnad			Ja	10 000	
Generelt vedlikehold av uteområdet, klipping, beskjæring etc.	Fast avtale + klipping av hekker og buskas på fellesarealet		Ja	100 000	
<b>Sum budsjett utomhus</b>				<b>125 000</b>	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.03.23

**Selskapsnummer:** 7364 **Selskapsnavn:** Sameiet Ridder Flemmings Vei

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Konstituering</b></p> <p>Konstituering av årsmøtet godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ragnvald Holm Lie

**Forlengelse som styremedlem** (kun 1 skal velges)

Randi Slette Haavi

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Karl Erik Kostad

Nicolai Hytten

**Leder valgkomité** (kun 1 skal velges)

Dag Aulie

**Medlem av valgkomité** (kun 2 skal velges)

Anne-Lise Kobro

Guttorm Haavi

**Sak 5 Vedtekstendring aldersgrense endres fra 55+ til 50+**

Vedtektenes pkt. 2 1. ledd endres til: "Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller vil fylle 50 år i året man flytter inn."

For

Mot

**Sak 6 Vedtekstendring - tillegg til § 5, 1. ledd**

Vedtektenes § 5. 1. ledd endres som beskrevet ovenfor med tillegget: "Dog må minimum en parkeringsplass medfølge leiligheten."

For

Mot

**Sak 7 Økning av felleskostnader fra 1. januar 2024**

Felleskostnader, garasjeleie og internett / kabeltv økes med 4% fra 1. januar 2024

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Vedlikeholdsplan**

Vedlikeholdsplanen godkjennes

For

Mot

**Sak 9 Utomhusplan**

Utomhusplanen godkjennes

For

Mot

**Sak 10 Spesifikasjon fakturering i forbindelse med årlig gassregnskap, inkl. forbruk & gasspeis service**

Vedtak: Alt vedrørende gassforbruk, gasspeis service og felles kostnader som faktureres hver enkelt sameier vil spesifiseres når faktura sendes til sameirere.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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