



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 155 279	2 116 552
Sum inntekter		2 155 279	2 116 552
Kostnader			
Lønnskostnad		114 805	110 700
Annen driftskostnad		2 127 627	1 844 786
Sum kostnader		2 242 432	1 955 486
Driftsresultat		-87 153	161 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 763	38 051
Sum finansinntekter		3 763	38 051
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 763	38 051
Ordinært resultat før skattekostnad		-83 390	199 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-83 390	199 117
Årsresultat		-83 390	199 117
Totalresultat		-83 390	199 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-83 390	199 117
Sum overføringer og disponeringer		-83 390	199 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		329 107	244 384
Sum fordringer		329 107	244 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 123 577	2 227 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 123 577	2 227 225
Sum omløpsmidler		2 452 684	2 471 608
SUM EIENDELER		2 452 684	2 471 608

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 218 083	2 301 473
Sum opptjent egenkapital		2 218 083	2 301 473
Sum egenkapital		2 218 083	2 301 473
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		94 022	161 612
Annen kortsiktig gjeld		140 579	8 524
Sum kortsiktig gjeld		234 601	170 136
Sum gjeld		234 601	170 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 452 684	2 471 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230378

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 155 279	2 116 552
Sum inntekter		2 155 279	2 116 552
Kostnader			
Lønnskostnad		114 805	110 700
Annen driftskostnad		2 127 627	1 844 786
Sum kostnader		2 242 432	1 955 486
Driftsresultat		-87 153	161 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 763	38 051
Sum finansinntekter		3 763	38 051
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 763	38 051
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-83 390	199 117
Årsresultat		-83 390	199 117
Totalresultat		-83 390	199 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-83 390	199 117
Sum overføringer og disponeringer		-83 390	199 117



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		329 107	244 384
Sum fordringer		329 107	244 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 123 577	2 227 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 123 577	2 227 225
Sum omløpsmidler		2 452 684	2 471 608
SUM EIENDELER		2 452 684	2 471 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 218 083	2 301 473
Sum opptjent egenkapital		2 218 083	2 301 473



Sum egenkapital	2 218 083	2 301 473
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	94 022	161 612
Annen kortsiktig gjeld	140 579	8 524
Sum kortsiktig gjeld	234 601	170 136
Sum gjeld	234 601	170 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 452 684	2 471 608



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Ridder Flemmings Vei

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 6. april 2022

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 31. mars kl. 09:00 og lukker 6. april 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.

Innkalling

Velkommen til årsmøte med oppstart tirsdag 31. mars 2022 kl. 12:00. For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i 2022 i Sameiet Ridder Flemmings vei bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Dette begrunnes med høyt smittetrykk i samfunnet nå, en relativ høy alder for beboerne, et møtelokale som ikke er vurdert som egnet i dagens situasjon, og derav risiko for en eventuell lav valgdeltagelse ved et fysisk møte. Styret minner om at digitale møter i dag er i økende grad en valgt møteform for øvrige sameie. I dagens ekstraordinære situasjon er det styrets og OBOS sin vurdering at dette er en god og helhetlig løsning, som avveier ulike hensyn.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet og avgi din stemme. Dette er en god anledning til å få kjennskap til saker og drift av sameiet og velge det styret, som skal forvalte Sameiet Ridder Flemmings vei det kommende året.



Diskusjonen vil være gjennom kommentarer, som kan legges inn for hver sak som er til avstemming. Kommentarer vil være synlige for alle stemmeberettigede.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

For deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt: Signert dokument kan legges i postkassen til styret i nr. 32 eller sendes til epost-adresse ridderflemmingsvei@styrerrommet.no. Husk å signere alle sider som blir levert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap for 2021
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styremedlemmer
6. Valg av valgkomite
7. Fellesutgifter - for 2022
8. Fellesutgifter for 2023
9. Trivsels, - og ordensregler - oppdatert per mars 2022
10. Vedlikeholdsplan - samlet
11. Vedlikeholdsplan - brannsentral
12. Utomhusplan
13. Antall styremedlemmer - forslag fra seksjonseier
14. Antall styremedlemmer - forslag fra styret.
15. Bruk av og lagring på parkeringsplass i garasjen.
16. Vinterlagring av planter i garasjen.
17. Oppbevaring av brennbare materialer i garasjen
18. Melding om eventuelle skader på garasjeporter/parkeringsanlegg
19. Disponering av parkeringsplasser - endring av trivselsregler.
20. Disponering av parkeringsplasser - endring av vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Ridder Flemmings Vei



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Sameiet Ridder Flemmingsvei bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. I dagens ekstraordinære situasjon er det styrets og OBOS sin vurdering at dette er en god løsning.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Dag Arvnes velges som protokollvitne

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap for 2021

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 83 390, som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling



Se vedlegg med beskrivelse av årsrapport og årsregnskap for 2021 med regnskapsnoter, kommentarer til regnskap, samt beskrivelse av styrets arbeid.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er et underskudd på kr 83 390, som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 4

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 5

Valg av styremedlemmer

Noter at Ragnvald Holm Lie velges som styremedlem for 2 år, hvorav første år, som styrets leder.

Morten Anders Bye velges som styremedlem kun for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnvald Holm Lie
Noter at Ragnvald Holm Lie velges for 2 år, hvorav første år som styrets leder.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inga-Lill Follesø



Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Morten Anders Bye

Noter at Morten Anders Bye velges kun for 1 år

Vedlegg

1. Valg styre 31.3.2022.pdf

Sak 6

Valg av valgkomite

Noter at Lisbeth Nilsen er valgt som medlem for perioden 2021/2023

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Torunn Elisabeth Devlin

Valg av 1 medlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Dag Aulie

Vedlegg

1. Valg av valgkomite.pdf

Sak 7

Fellesutgifter - for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med Obos utarbeidet budsjett for resultat, balanse og likviditet for 2022. Det er nå 10 år siden sameiet var ferdigstilt i 2012, og det er rimelig å forvente at ulike vedlikeholdskostnader vil øke i årene som kommer.

De viktigste forutsetninger for styrets budsjett for 2022 bygger på følgende vurderinger:

-



Analyse av felleskostnader og kostnader per garasjeplass har for perioden fra 2013 til 2021 vist en nominell gjennomstilig årlig prosentvis økning på henholdsvis 1.5 % og 1.6 %. For noen år i denne perioden er felleskostnader og garasjekostnader ikke økt, og justert for inflasjon har felleskostnader i denne perioden vist en realnedgang og ikke en realøkning. Det er derfor behov for å øke sameiets felleskostnader og garasjekostnader for de kommende år for å ta igjen etterslep i fellesutgifter.

- Styret nå vedtatt en finansplan for de kommende 5 år hvor sameiets egenkapital og likvidbeholdning skal økes med kr. 1.0 millioner fra dagens likvidbeholdning på kr. 2.1 millioner til 3.1 millioner. Dette tilsvarer et årlig minimum overskudd på kr. 200.000. Dette langsiktige finansielle mål overstiger med dette den budsjetterte overskudd på kr. 50.000 for 2022.

Se eget vedlegg til saken med mer detaljert beskrivelse av anbefalt innstilling og vedtak.

Styrets innstilling

Styret fremmer følgende innstilling for 2022 og 2023:

Økning av felleskostnader fra 1 mai 2022 med 7 %:

For å kompensere for forventet økte kostnader fremover, ta igjen et etterslep i felleskostnader fra tidligere år, og for å kunne realisere et overskudd for 2022 på kr. 50.000, er det forutsatt en økning i garasjekostnader med kr. 40 per måned per plass, og en økning i felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022. Sistnevnte økning i fellesutgifter med 7 % økning i felleskostnader legges frem for behandling og vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Felleskostnader økes med 7 % fra 1 mai 2022.

Vedlegg

4. Fellesutgifter.pdf

Sak 8

Fellesutgifter for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økning av felleskostnader fra 1 januar 2023 med 10 %:



Årets foreslåtte økning av felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022 er ikke tilstrekkelig for å møte et økt kostnadsnivå og vårt ønske om fortsatt å ha en god og sunn økonomi i sameiet. Vi trenger derfor et skikkelig løft for å komme ajour med det økende vedlikeholdsbehovet og for å kunne inneha en kapitalreserve som gir oss en trygghet mot store utgifter og dermed unngå fremtidig låneopptak.

Strøm og kommunale utgifter forventes å øke relativt mye. I tillegg må vi anskaffe nye brannsentral med en kostnad på ca. kr. 110.000. Ved å vedta en økning på 10 % av felleskostnadene fra 1. januar 2023 på dette årsmøte, unngår vi å forsinke en nødvendig prosess. Som vi ser av planen vil vi, ved å ta dette løftet nå, kunne ha relativt moderate økninger i felleskostnadene i de resterende 4 årene. Vi har også relativt lave felleskostnader i forhold til andre sameier det er relevant å sammenligne med. Planen vil bli revidert fortløpende i henhold til endrede forutsetninger.

Se vedlegg i sak 7 for nærmere beskrivelse.

Forslag til vedtak

Felleskostnader økes med 10 % fra 1 januar 2023.

Sak 9

Trivsels-, - og ordensregler - oppdatert per mars 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldene trivselsregler er vedtatt på årsmøtet i 2015. I 2020 ble forslag til reviderte trivselsregler fremlagt for årsmøtet, men grunnet digitalt forenklet årsmøte dette året ble forslaget ikke behandlet. Styret har nå gjort en ny gjennomgang av gjeldende trivselsregler samt forslaget fra 2020, og utarbeidet et oppdatert kombinert forslag til nye trivselsregler for fremleggelse i årsmøtet i 2022.

Se oppdatert forslag i eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Forslag til oppdaterte trivselsregler per mars 2022 godkjennes

Vedlegg

5. Trivsels- og ordensregler per 31.3.2022.pdf



Sak 10

Vedlikeholdsplan - samlet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

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.

Særlige planlagte utbedringer.

Sameiets brannsentral, med typebetegnelse PRODEX EML, er levert og installert av Hedengren Security AS i 2012. Ved brann eller utløsning av røkvarslere i garasje eller leiligheter varsles Asker og Bærum brannvesen direkte.

Ved siste kontroll i desember 2021 er styret informert om at selskapet ikke lenger kan levere reservedeler til sentralen. Styret har derfor inngått en utvidet avtale med Hedengren Security AS om også å inkludere automatisk overføring av eventuelle feilmeldinger til serviceselskapet. Dette vil gi et utvidet handlingsrom for sameiet med mulighet for snarlig installasjon av ny brannsentral dersom en situasjon med feilmeldinger skulle oppstå. En velfungerende brannalarm vurderes som det viktigste brannsikringstiltak for sameiet.

Styret har mottatt tilbud fra Hedengren Security AS med samlet kostnad lik kr. 114.000 inklusive moms. Styret vil innhente konkurrerende tilbud for eventuell utskifting av brannsentral. Styret vil vurdere det endelige behov for utskifting av brannsentral, herunder på hvilket tidspunkt dette skal gjøres, prioritert løsning og til hvilken kostnad.

Styrets innstilling

Forslag til vedlagte vedlikeholdsplan godkjennes.



Forslag til vedtak

Forslag til vedlagte vedlikeholdsplan godkjennes.

Vedlegg

6. VEDLEGG_Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 11

Vedlikeholdsplan - brannsentral

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets brannsentral, med typebetegnelse PRODEX EML, er levert og installert av Hedengren Security AS i 2012. Ved brann eller utløsning av røkvarslere i garasje eller leiligheter varsles Asker og Bærum brannvesen direkte.

Ved siste kontroll i desember 2021 er styret informert om at selskapet ikke lenger kan levere reservedeler til sentralen. Styret har derfor inngått en utvidet avtale med Hedengren Security AS om også å inkludere automatisk overføring av eventuelle feilmeldinger til serviceselskapet. Dette vil gi et utvidet handlingsrom for sameiet med mulighet for snarlig installasjon av ny brannsentral dersom en situasjon med feilmeldinger skulle oppstå. En velfungerende brannalarm vurderes som det viktigste brannsikringstiltak for sameiet.

Styret har mottatt tilbud fra Hedengren Security AS med samlet kostnad lik kr. 114.000 inklusive moms. Styret vil innhente konkurrerende tilbud for eventuell utskifting av brannsentral. Styret vil vurdere det endelige behov for utskifting av brannsentral, herunder på hvilket tidspunkt dette skal gjøres, prioritert løsning og til hvilken kostnad.

Se vedlegg til behandling av samlet vedlikeholdsplan i sak 10.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en avtale om installasjon av ny brannsentral når tidspunkt, kvalitativ løsning og pris vurderes som riktig. Estimerte kostnader er kr. 114.000. Før beslutning fattes skal det utarbeides et konkretisert beslutningsgrunnlag, som grunnlag for styrets endelige beslutning. Sameiet vil bli orientert om sakens videre utvikling i kommende styrereferat.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en avtale om installasjon av ny brannsentral når tidspunkt, kvalitativ løsning og pris vurderes som riktig.



Sak 12

Utomhusplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Over de siste årene, har det i området på kollen og i skråningen ned mot hovedvei og frem til søppeldunkene, vokst frem buskas med årlig vekst på 1-2 meter samt en mengde rotskudd og mindre furubusker. Innenfor de rutiner som følger av utomhusplanen, og godkjenning gitt av kommunen foreslår styret at dette området beskjæres og ryddes inklusive fjerning av avkapp.

Arbeidet vil utføres av Bærum Hageservice AS før kommende vekstsesong i 2022.- Styret har godkjent ett fastpris tilbud på samlet kr. 12.000 inklusive moms. Oppdatert forslag til utomhusplan vil fremlegges for årsmøtet for endelig behandling. Se vedlagt utomhusplan.

Det er innhentet forhåndsgodkjenning fra Asker kommune.

Forslag til vedtak

Vedlagt utomhusplan med estimert kostnad for 2022 på kr. 12.000 vedtas.

Vedlegg

7. VEDLEGG_Utomhusplan.pdf

Sak 13

Antall styremedlemmer - forslag fra seksjonseier

Forslag fremmet av:

Helge Nordtømme

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Gjeldende vedtekter fastslår at sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Årsmøtet kan etter behov beslutte å velge inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Forslag fra Helge Nordtømme



Helge Nordtømme foreslår å redusere antall styremedlemmer fra dagens 5 styremedlemmer til 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Dette begrunnes med bedret effektivitet, bedret mulighet til å fordele oppgaver og økt mulighet til å rekruttere på styremedlemmer og vara medlemmer. I tillegg vises det til at det vil være enklere å avtale tidspunkt for kommende styremøter med 3 medlemmer sammenlignet med 5 medlemmer.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og innstilling:

Det er styrets vurdering i dagens situasjon at det ikke vil være enklere å rekruttere til et styre med 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer sammenlignet med et styre med 5 medlemmer. Dette fordi et styre med 5 medlemmer i større grad vil muliggjøre en jevn arbeidsfordeling.

Men styret innser at det kan være nyttig å legge inn en fleksibilitet med adgang til å vedtektsfeste at styre skal bestå av 3 til 5 medlemmer.

Videre har ikke dagens styre opplevd at det har vært vansker med å avtale tidspunkt for kommende styremøter, da dette avtales som eget agendapunkt på styrets innkalling.

Styrets innstilling er: Helge Nordtømme forslag om å redusere antall styremedlemmer fra dagens 5 styremedlemmer til 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer vedtas ikke.

Forslag til vedtak

I dag har styret 5 medlemmer. Dette endres til at styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Vedlegg

8. VEDLEGG_Antall styremedlemmer^.pdf

Sak 14

Antall styremedlemmer - forslag fra styret.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Gjeldende vedtekter fastslår at sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Årsmøtet kan etter behov beslutte å velge inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.



Helge Nordtømme foreslår å redusere antall styremedlemmer fra dagens 5 styremedlemmer til 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Dette begrunnes med bedret effektivitet, bedret mulighet til å fordele oppgaver og økt mulighet til å rekruttere på styremedlemmer og vara medlemmer. I tillegg vises det til at det vil være enklere å avtale tidspunkt for kommende styremøter med 3 medlemmer sammenlignet med 5 medlemmer.

Styrets innstilling

Det er styrets vurdering i dagens situasjon at det ikke vil være enklere å rekruttere til et styre med 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer sammenlignet med et styre med 5 medlemmer. Dette fordi et styre med 5 medlemmer i større grad vil muliggjøre en jevn arbeidsfordeling.

Men styret innser at det kan være nyttig å legge inn en fleksibilitet med adgang til å vedtektsfeste at styre skal bestå av 3 til 5 medlemmer.

Videre har ikke dagens styre opplevd at det har vært vansker med å avtale tidspunkt for kommende styremøter, da dette avtales som eget agendapunkt på styrets innkalling.

Styrets innstilling er: Helge Nordtømme forslag om å redusere antall styremedlemmer fra dagens 5 styremedlemmer til 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer vedtas ikke.

Se vedlegg fra sak 13 for nærmere beskrivelse.

Forslag til vedtak

Styret skal ha 3 til 5 medlemmer

Sak 15

Bruk av og lagring på parkeringsplass i garasjen.

Forslag fremmet av:

Lars Høivik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styrets oppsummering av bakgrunn:

I gjeldende trivselsregler fra 2015 fremgår det at hver sameier plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Parkeringsplasser skal ikke brukes som bod, men kun til parkering av bil og motorsykkel. 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. 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.

Forslag fra Lars Høivik

Lars Høivik foreslår at trivselsreglene dette endres til: «Parkeringsplasser skal benyttes til kjøretøyer mv slik det er formulert i "Retningslinjer for felles garasjeanlegg" fra Asker og Bærum Brannvesen. Enhver sameier plikter å holde orden på sin eller sine parkeringsplasser».

Styrets innstilling

Styrets vurdering: Det er ikke realistisk at alle seksjonseiere til enhver tid kjenner til nevnte retningslinjer som nevnt på hjemmesiden til Asker og Bærum Brannvesen. Derfor må relevante hovedpunkter fra retningslinjene gjentas eksplisitt i sameiets trivselsregler. Sameiets trivselsregler reflekterer allerede retningslinjene fra brannvesenet.

Styrets forslag til vedtak: Lars Høiviks forslag tas ikke til følge. Gjeldende formulering i trivselsreglene, som gjengitt i ovennevnte avsnitt under bakgrunn, endres ikke.

Forslag til vedtak

Trivselsreglene endres til: «Parkeringsplasser skal benyttes til kjøretøyer mv slik det er formulert i "Retningslinjer for felles garasjeanlegg" fra Asker og Bærum Brannvesen. Enhver sameier plikter å holde orden på sin eller sine parkeringsplasser».

Sak 16

Vinterlagring av planter i garasjen.

Forslag fremmet av:

Lars Høivik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets oppsummering av bakgrunn:

Det vinterlagres en del planter i garasjen, noe som er godkjent av årsmøtet i 2019. Sameiets ordensregler som vedtatt av årsmøtet forutsetter at parkeringsplasser skal kun benyttes til kjøretøy som bil, motorsykkel, sykkel, båt-/varehenger, ett sett med dekk og takbokser. Alt annet materiell skal fjernes. Dette av hensyn til fremkommelighet, brannsikkerhet, generell orden og ryddighet i fellesarealene.



Brannvesenet fremhever i nylig befarung at det kan skape problemer med evakuering av ikke godkjent materiell ved eventuell brann i garasjeanlegget. På denne bakgrunn og i lys gjeldende ordensregler med en samlet risikovurdering, er det styrets vurdering at planter ikke kan vinterlagres i garasjen.

Forslag fra Lars Høivik

Lars Høivik foreslår at det skal gis adgang til vinterlagring av planter på egen parkeringsplass.

Styrets innstilling

Brannvesenet fremhever i nylig befarung at det kan skape problemer med evakuering av ikke godkjent materiell ved eventuell brann i garasjeanlegget.

På denne bakgrunn og i lys gjeldende ordensregler med en samlet risikovurdering, er det styrets vurdering at planter ikke kan vinterlagres i garasjen. Sameiets trivselsregler skal oppdateres tilsvarende.

Forslag til vedtak

Det skal være adgang til vinterlagring av planter på egen parkeringsplass.

Sak 17

Oppbevaring av brennbare materialer i garasjen

Forslag fremmet av:

Lars Høivik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets oppsummering av bakgrunn: I gjeldende trivselsregler fra 2015 fremgår det at hver sameier plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Parkeringsplasser skal ikke brukes som bod, men kun til parkering av bil og motorsykkel. 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. 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.

Forslag fra Lars Høivik

Lars Høivik foreslår at følgende formulering i gjeldende trivselsregler sløyfes: «Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare materialer som gass eller drivstoff på kanner». Dette



fordi dette tema er ivaretatt i Retningslinjer for felles garasjeanlegg fra Asker og Bærum brannvesen.

Styrets innstilling

Ad Lars Høiviks forslag: Det er ikke realistisk at alle seksjonseiere til enhver tid kjenner til nevnte retningslinjer som nevnt på hjemmesiden til Asker og Bærum Brannvesen. Derfor må relevante hovedpunkter fra retningslinjene gjentas eksplisitt i sameiets trivselsregler. Sameiets trivselsregler reflekterer allerede retningslinjene fra brannvesenet. Gjeldende formulering i trivselsreglene er «det er ikke tillatt å oppbevare brennbare materialer som gass eller drivstoff på kanner».

Styrets forslag til vedtak: Lars Høiviks forslag tas ikke til følge, og gjeldende formulering i trivselsreglene endres ikke.

Forslag til vedtak

Følgende formulering i gjeldende trivselsregler sløyfes: «Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare materialer som gass eller drivstoff på kanner». Dette fordi dette tema er ivaretatt i Retningslinjer for felles garasjeanlegg fra Asker og Bærum brannvesen.

Sak 18

Melding om eventuelle skader på garasjeporter/parkeringsanlegg

Forslag fremmet av:

Lars Høivik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Lars Høivik.

Følgende formulering i gjeldende trivselsregler fjernes: «Skader på garasjeport/parkeringsanlegg skal umiddelbart meldes til styret. Dette for samme er beskrevet under eget avsnitt for fellesareal.

Styrets innstilling

Lars Høiviks forslag tas til følge.

Følgende setning i trivselsreglene fjernes: «Skader på garasjeport/parkeringsanlegg skal umiddelbart meldes til styret». Dette for samme er beskrevet under eget avsnitt for fellesareal.



Forslag til vedtak

Følgende setning i trivselsreglene fjernes: «Skader på garasjeport/parkeringsanlegg skal umiddelbart meldes til styret». Dette for samme er beskrevet under eget avsnitt for fellesareal.

Sak 19

Disponering av parkeringsplasser - endring av trivselsregler.

Forslag fremmet av:

Lars Høivik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I sameiets trivselsregler fremgår det at utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret. Det betyr at seksjonseieres parkeringsplass i garasjen ikke kan leies ut til eksterne. For en presis forståelse er det her behov for å skille mellom parkeringsplasser som er en opprinnelig tilleggsdel til hver eierseksjon, og interne eid parkeringsplasser som er senere kjøpt og nå en del av næringsseksjonen.

Forslag fra Lars Høivik

Lars Høivik hevder at denne begrensingen i trivselsreglene er i strid med eierseksjonsloven. Han henviser til eierseksjonsloven § 24 hvor seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6 er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Med bakgrunn i ovennevnte bestemmelse forslår han at følgende formulering i gjeldende trivselsregler strykes: «Utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret».



Styrets innstilling

Spørsmål til vurdering:

Det er riktig at seksjonseiere fritt kan disponere over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Men spørsmålet i dette tilfelle er imidlertid i hvilken grad styret og årsmøtet kan vedta begrensninger i seksjonseiers adgang til fritt og selge og leie ut egen parkeringsplass som tilleggsdel til egen seksjon til eksterne. En slik vurdering må bygge på vurdering av seksjonsbegjøringen, eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og trivselsregler.

Fordeling av garasje plasser

I henhold til seksjonsbegjøring fra 2012 og sameiets vedtekter er parkeringskapasiteten fordelt med 105 plasser i garasjen og 23 på utendørs gjesteparkeringsplass, til sammen 128 plasser. 105 parkeringsplasser i garasjen er i dag fordelt med 7 HC plasser, 21 plasser i næringsseksjonen (17 tilhørende eksterne eiere og 4 plasser tilhørende interne eiere/seksjonseiere) plasser eid av eksterne, og 77 ordinære parkeringsplasser eid av seksjonseiere.

Asker kommune krever at det til enhver tid er 94 parkeringsplasser inkludert HC plasser og gjestparkering utendørs. Antall plasser i næringsseksjonen er redusert fra opprinnelsen ved at seksjonseiere har kjøpt 4 plasser fra eksterne eiere av parkeringsplasser.

Næringsseksjonen

Parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt disponeres, selges, kjøpes og leies ut.

Eierseksjonen

En eierseksjon er en seksjonert eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. En bruksenhet består av en hoveddel (leilighet) med tilleggsdeler (bod, terrasse, balkong og garasje). Hver seksjonseier har dermed full disposisjonsrett over tilleggsdelen og kan i utgangspunktet selge og leie denne ut, dog innenfor de begrensninger som loven fastsetter.

Mulige begrensninger i seksjonseiers disposisjonsrett.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen (eierseksjonsloven § 24). I tillegg fremgår det av eierseksjonsloven § 25 at bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. I vedtektene punkt 4 fremgår det videre at bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre



seksjonseiere. Spørsmålet er da hvilke forhold, som kan begrense seksjonseier rett til å leie ut eller selge egen parkeringsplass til eksterne.

Eksterne eiere av garasjeplasser - eventuell ulempe for sameiet.

Noen eksterne eiere/brukere av garasjeplasser har over en lengre periode brutt sameiets trivselsregler samt gjeldene el- forskrifter og brannvernloven, og uttrykt liten vilje og forståelse til følge sameiets trivselsregler når det gjelder bruk av garasjen. Styret har brukt mye unødvendig tid og energi med å sikre at eksterne eiere av parkeringsplasser respekterer sameiets trivselsregler og følger styrets anmodninger. I tillegg kan utstrakt bruk av sameiets garasje fra eksterne eiere og brukere medføre en mulig HMS risiko for sameiet. Derfor bør det være et mål for sameiet å begrense antall eksterne eide parkeringsplasser i næringsseksjonen innenfor den maksimal grense som seksjonsbegjøringen fastsetter.

Oppsummering.

Seksjonseiere kan fritt disponere over egen parkeringsplass og selge og leie ut til øvrige seksjonseiere. Eiere av parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt disponere over eide parkeringsplass og selge og leie ut til seksjonseiere og eksterne eiere i næringsseksjonen.

Men grunnet opplevd ulempe med noen eksterne eiere og brukere av parkeringsplasser i næringsseksjonen, foreslås det innført begrensninger ved at interne seksjonseiere ikke kan selge eller leie ut sameiets parkeringsplasser til eksterne. Salg av en enkelt parkeringsplass som utgjør tilleggsdel til en leilighet vurderes å være en omstendelig prosess og slike plasser må nærmest anses som ikke-omsettelige til kjøpere utenfor eierseksjonssameiet.

Forslag til vedtak

Følgende setning fjernes fra trivselsreglene «utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret» da slik begrensning betinger behandling på årsmøtet og skal vedtektsfestes.

Vedlegg

9. VEDLEGG_Bruk og disponering av parkeringsplasser.pdf

Sak 20

Disponering av parkeringsplasser - endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Bakgrunn

Seksjonseiere kan fritt disponere over egen parkeringsplass og selge og leie ut til øvrige seksjonseiere. Eiere av parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt disponere over eide parkeringsplass og selge og leie ut til seksjonseiere og eksterne eiere i næringsseksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen (eierseksjonsloven § 24). I tillegg fremgår det av eierseksjonsloven § 25 at bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. I vedtektene punkt 4 fremgår det videre at bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Spørsmålet er da hvilke forhold, som kan begrense seksjonseier rett til å leie ut eller selge egen parkeringsplass til eksterne.

Eksterne eiere av garasjeplasser - eventuell ulempe for sameiet.

Noen eksterne eiere/brukere av garasjeplasser har over en lengre periode brutt sameiets trivselsregler samt gjeldene el- forskrifter og brannvernloven, og uttrykt liten vilje og forståelse til følge sameiets trivselsregler når det gjelder bruk av garasjen. Styret har brukt mye unødvendig tid og energi med å sikre at eksterne eiere av parkeringsplasser respekterer sameiets trivselsregler og følger styrets anmodninger. I tillegg kan utstrakt bruk av sameiets garasje fra eksterne eiere og brukere medføre en mulig HMS risiko for sameiet. Derfor bør det være et mål for sameiet å begrense antall eksterne eide parkeringsplasser i næringsseksjonen innenfor den maksimale grense som seksjonsbegjøringen fastsetter.

Styrets innstilling Oppsummering.

Seksjonseiere kan fritt disponere over egen parkeringsplass og selge og leie ut til øvrige seksjonseiere. Eiere av parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt disponere over eide parkeringsplass og selge og leie ut til seksjonseiere og eksterne eiere i næringsseksjonen.

Men grunnet opplevd ulempe med noen eksterne eiere og brukere av parkeringsplasser i næringsseksjonen, foreslås det innført begrensninger ved at interne seksjonseiere ikke kan selge eller leie ut sameiets parkeringsplasser til eksterne. Salg av en enkelt parkeringsplass som utgjør tilleggsdel til en leilighet vurderes å være en omstendelig prosess og slike plasser må nærmest anses som ikke-omsettelige til kjøpere utenfor eierseksjonssameiet.

Se vedlegg i sak 19 for nærmere beskrivelse.



Forslag til vedtak

Det foreslås følgende ny setning som del av vedtektene: «Parkeringsplasser, som er tilleggsdel til eierseksjoner, kan kun selges eller leies ut til sameiere og skal meldes styret».



VEDLEGG TIL SAK 3:

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Dag Arvnes – 2021-2022	Ridder Flemmings Vei 32
Styremedlem	Pål Glatz – 2020-2022	Ridder Flemmings Vei 32
Styremedlem	Merete Kadlec Greina – 2021-2023	Ridder Flemmings Vei 40
Styremedlem	Randi Slette Haavi – 2021-2023	Ridder Flemmings Vei 36
Styremedlem	Erik Hansen – 2021-2023	Ridder Flemmings Vei 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Valgkomiteen

Anne-Berit Hinkel – 2021-2022	Ridder Flemmings Vei 40
Torunn Elisabeth Devlin – 2021-2023	Ridder Flemmings Vei 38
Lisbeth Nilsen – 2021-2023	Ridder Flemmings Vei 28

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. 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC. Se vedlagt revisors beretning.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 155 279	2 092 577	2 157 000	2 503 000
Andre inntekter		0	23 975	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 155 279	2 116 552	2 157 000	2 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	-10 700	-14 100	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 920	-5 875	-9 500	-10 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-99 783	-97 018	-99 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-5 552	-6 267	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-591 422	-414 614	-564 000	-617 000
Forsikringer		-150 049	-236 134	-150 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-437 988	-408 536	-450 000	-466 000
Energi/fyring		-220 510	-110 774	-145 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 235	-247 202	-248 000	-243 000
Andre driftskostnader	9	-373 169	-318 367	-346 250	-357 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 242 432	-1 955 486	-2 135 850	-2 460 000
DRIFTSRESULTAT		-87 153	161 066	21 150	43 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 763	38 051	30 000	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 763	38 051	30 000	7 000
ÅRSRESULTAT		-83 390	199 117	51 150	50 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	199 117		
Fra opptjent egenkapital		-83 390	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		667	69
Forskuddsbetalte kostnader		65 559	64 179
Energiavregning	11	262 881	180 136
Driftskonto OBOS-banken		294 196	601 664
Sparekonto OBOS-banken		1 829 381	1 625 561
SUM OMLØPSMIDLER		2 452 685	2 471 608
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 452 685	2 471 608
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 218 083	2 301 473
SUM EGENKAPITAL		2 218 083	2 301 473
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 942	8 524
Leverandørgjeld		94 022	161 612
Annen kortsiktig gjeld	12	128 637	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 601	170 136
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 452 685	2 471 608
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 24.02.2022
Styret i Sameiet Ridder Flemmings vei

Dag Arvnes /s/

Pål Glatz /s/

Merete Kadlec Greina /s/

Randi Slette Haavi /s/

Erik Hansen /s/



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 155 279.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 242 432. Dette er kr. 106 582 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømkostnader fra Fjordkraft AS.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 83 390 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 218 084.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 460 000 til normal drift og vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Budsjettet er basert på tilbakemelding fra ansatte i Asker kommune om forventede

- Vann og avløp: 7,5 %
- Renovasjon: 3,2 %

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 380 000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 160 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra mai 2022.

Garasjeplasser i felleskostnader er videre budsjettet med kr. 40 ekstra per plass fra 1. februar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 720 438
Kabel-tv	241 785
Garasje	193 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 155 279

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 920.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 969
Andre konsulenthonorarer	-2 583
SUM KONSULENTHONORAR	-5 552

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 979
Drift/vedlikehold VVS	-6 611
Drift/vedlikehold elektro	-61 086
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 361
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 321
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-734
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 385
Kostnader dugnader	-5 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-591 422

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-307 488
Renovasjonsavgift	-130 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-437 988

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 349
Vaktmestertjenester	-153 591
Vakthold	-28 123
Renhold ved firmaer	-145 696
Snørydding	-26 875
Andre fremmede tjenester	-151
Trykksaker	-1 026
Andre kontorkostnader	-1 172
Porto	-1 780
Bank- og kortgebyr	-3 266
Velferdskostnader	-9 139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 169

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 820
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-57
SUM FINANSINTEKTER	3 763

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING**

Service	105248
Gass	157 633
SUM ENERGIAVREGNING	262 881

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt 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: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-128 637
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-128 637



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID

Det er avholdt 14 styremøter fra årsmøtet i 2021. Følgende hovedtema er prioritert:

a) Avtaler.

Det er inngått eksklusiv rammeavtale med Stolt Elektro AS med leveranse av løpende utbedringer ved behov, internkontroll, periodisk kontroll, termografering av hovedfordeling med varmesøkende kamera, årlig tilstandsrapport med beskrivelse av eventuelle avvik med risikoklassifisering og prioriterte korrektive tiltak, eventuell bistand knyttet til etablering av system for HMS internkontroll, og bistand knyttet til utvidelse av ladere for el-bil og hybrid biler.

Dette medfører at selskapet Øystein Wiig Installasjon AS fra og med 2022 ikke lenger er prioritert leverandør av el-tjenester for sameiet. Avtale med Assistent Partner AS for leveranse av el-tjenester er terminert per 4 kvartal 2021. Det er inngått avtale om årlig kontroll av sprinkleranlegg med Bærum Rørleggerbedrift AS, og Velux Commercial Bramo AS for årlig kontroll av røykluker.

b) 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.

c) 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 2021 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, vaktmesterrum 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.

Særlige utbedringer innen HMS.

Styret gjennomførte i september en befaring med Asker og Bærum brannvesen. Brannvesenet fremhever at brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring å håndtere. Det er derfor viktig at det lagres minst mulig i garasjeanlegget og at risikoen for brann er så lav som mulig. Brannvesenet henviser blant annet til brann og eksplosjonsvernloven § 5 hvor «enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges». Brannslukningsapparater i garasjeanlegget er økt i antall og eksisterende apparater er skiftet ut.



Styret har fattet vedtak om at eiere eller brukere av parkeringsplasser, uavhengig av tilkoblingsform, ikke kan lade bilbatteri i garasjeanlegget. Ladning av el-biler og hybridbiler med godkjent montert lader omfattes ikke av dette vedtaket.

I fellesleiligheten er det installert komfyrvakt og egen timer for kaffetrakter. I tillegg er skjøteledninger for tilkobling av TV fjernet og erstattet med et tilstrekkelig antall stikkontakter. Dette i henhold til gjeldende elforskrifter.

Det er skiftet sikring i tavlerom hvor det nylig ved kontroll er avdekket varmgang. Det er ikke gjennomført brannøvelse i 2021, som planlegges gjennomført i 2022.

Risikoanalyse trafikk.

Som del av det pågående HMS arbeidet, er der per desember 2021 utført analyse av risiko knyttet til trafikk i veg i området fra oppgangene 28 til 40. Som ledd i dette arbeidet er det montert skilt langs veg med angivelse av maks hastighet på 10 km/t. Den samlede trafikkrisiko vurderes som lav.

d) 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 10 år, og det forventes at kostnader til vedlikehold vil øke fremover. Styret har utarbeidet egen oppfølgingsplan med beskrivelse av type tiltak, kostnadsestimater og ansvar. Med dette utgangspunkt oppsummeres forslag til vedlikeholdsplan for sameiet for endelig behandling på årsmøtet. Se vedlegg.

e) Utenomhusplan

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 2022 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 furubusker. Med dette utgangspunkt oppsummeres forslag til utenomhusplan for sameiet for endelig behandling på årsmøtet. Det er innhentet godkjenning fra Asker kommune.

f) Ladere el-bil.

Eierseksjonsloven § 5-11 gir hver seksjonseier med egen eid parkeringsplass etter samtykke fra styret rett til adgang til ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret har i den forbindelse nylig målt den samlede kapasitet av dagens elektriske anlegg og om dette er tilpasset det fremtidige ladebehov. Målingen av hovedsikring for leiligheter med 2 stykk 630 A viser god ledig kapasitet med vel 30 % utnyttelse målt på morgenen. Det antas at belastningen vil øke ved måling senere på dagen, men den samlede kapasitet vurderes fortsatt som tilstrekkelig.



Utnyttelse av fellesanlegget med 80A er 30 %. Det er per i dag noe begrenset kapasitet til installasjon av en større økning i antall el-bil ladere. Dette grunnet noe manglende plass i el-tavlen. Styret vurderer i samråd med elektriker hvordan denne situasjonen skal løses, herunder eventuell utvidelse av el-skap og andre tekniske løsninger.

g) Felling av trær ved gjesteparkeringsplass

Styret har etter ønske fra noen beboere i 2020, vurdert muligheten for fjerning av trær ved gjesteparkeringsplass. Styret har vedtatt at fjerning av trær kun skal gjelde døde trær og trær som har falt ned. Målet med fjerning av døde trær er å hindre muligheten for skader på biler og personer. Friske trær og buskas skal ikke fjernes. Det er innhentet godkjennelse fra Asker kommune og grunneier. Arbeidet er utført.

h) Trivsel- og ordensregler

Sameiets ordensregler er datert april 2015. På årsmøte i 2020 ble det presentert forslag til nye og mer detaljerte ordensregler. Grunnet avkortet digitalt årsmøte ble ikke forslaget ferdig behandlet og vedtatt. Nye og oppdaterte ordensregler, som kombinerer trivselsregler fra 2015 og forslag fra 2020, presenteres for årsmøtet for behandling.

i) Klage presentert styret fra tre seksjonseiere.

Styret har mottatt en formell klage fra tre seksjonseiere hvor det fremsettes en rekke krav og påstander om blant annet flytting av hekker. Dette er tema, som er behandlet og konkludert av styret i tidligere år, og i årsmøtet i 2019 med det resultat at disse krav ikke ble innfridd.

Det er varslet i samme klage muligheten for å saksøke styrets medlemmer, dersom styret ikke innfrir nevnte krav. Dette er etter styrets vurdering en alvorlig reaksjonsform, som ikke står i forhold til sakens innhold. Styret avviser grunnlaget for mulig søksmål, og har tilskrevet klagere og avvist samtlige påstander. Senere har styret og sameiet mottatt melding fra to av tre klagere om at de ikke lenger stiller seg bak den opprinnelige klage.

I lys av den mottatt trussel om å bli saksøkt, har ett styremedlem valgt å trekke seg fra styret etter 1 år med virkning fra årsmøtet i 2022. Dette begrunnes med at en slik trussel ikke kan aksepteres, og er et uttrykk for mistillit til styret og manglende respekt for styrets arbeid.

j) Brannsentral.

Sameiets brannsentral, med typebetegnelse PRODEX EML, er levert og installert av Hedengren Security AS i 2012. Ved brann eller utløsning av røkvarslere i garasje eller leiligheter varsles Asker og Bærum brannvesen direkte. Ved siste kontroll i desember 2021 er styret informert om at selskapet ikke lenger kan leverer reservedeler til sentralen.

Styret har derfor inngått en utvidet avtale med Hedengren Security AS om også å inkludere automatisk overføring av eventuelle feilmeldinger til serviceselskapet. Dette vil gi et utvidet handlingsrom for sameiet med mulighet for snarlig installasjon av ny brannsentral dersom en situasjon med feilmeldinger skulle oppstå. Styret vil arbeide for at den innhentes konkurrerende tilbud for eventuell utskifting av brannsentral.



k) Vinterlagring av planter i garasjen.

Det vinterlagres en del planter i garasjen, noe som er godkjent av årsmøtet i 2019. I lys gjeldende ordensregler med en samlet risikovurdering, er det styrets vurdering at planter ikke kan vinterlagres i garasjen. Saken skal fremmes for behandling i årsmøtet.

l) Budsjett 2022.

Styret har i samarbeid med Obos utarbeidet budsjett for resultat, balanse og likviditet for 2022. Det er nå 10 år siden sameiet var ferdigstilt i 2012, og det er rimelig å forvente at ulike vedlikeholdskostnader vil øke i årene som kommer. Felleskostnader og kostnader per garasje plass har for perioden fra 2013 til 2021 vist en realnedgang etter justering for inflasjon.

For å kompensere for forventet økte kostnader fremover, ta igjen et etterslep i felleskostnader fra tidligere år, og for å kunne realisere et overskudd for 2022 på kr. 50.000, er det forutsatt en økning i garasjekostnader med kr. 40 per måned per plass, og en økning i felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022. Sistnevnte økning i fellesutgifter legges frem for behandling på årsmøtet.

m) Skade på garasjeport – montering av skilt ved inngang.

Ved innkjørsel i høst i garasjen av bil med for stor høyde ble garasjeporten med bærende konstruksjon skadet. Kostnader til reparasjon utgjorde kr. 20.000. For å unngå slike situasjoner fremover er det montert varsel skilt ved innkjørsel med angivelse av maksimal godkjent høyde på 2.05 meter.

n) Annet.

- Sameiet har nylig mottatt en epost fra ukjent avsender med trussel og krav om løsepenger betalt i digital valuta. Styret har undersøkt saken nærmere og drøftet dette med Obos. Basert på politiets- og fagmiljøer sine generelle anbefalinger knyttet til slike situasjoner har styret valgt å henlegge episoden.
- Det er gjennomført periodisk kontroll av ADK for gassanlegg. Kontrollen viste ingen negative avvik.
- Det er installert fuktighetsmålere i alle ganger ved bodene.
- Dugnader for sommer og høst er gjennomført.
- Tildekking av inn/uttak for ventilasjonsrør i gang mellom oppgang 28 og 30 er fjernet.
- Liste med vaktmesteroppgaver er oppdatert og avklart med vaktmester.
- Styret har oppført skilt for fartsgrense i felles gate, og nytt skilt for gjesteparkering begrenset kun for sameiets gjester.
- Styret har mottatt et forslag om å gi en påskjønnelse til noen beboere som over tid har arbeidet med beplantning av uteområder og øvrig tiltak. Styret og sameiet er takknemlige for denne form for egeninnsats. Av hensyn til likebehandling av slike saker, har styret derfor valgt ikke å påskjønne ovennevnte tilfeller.
- Styret har mottatt forespørsel om sameiet har behov for skadedyrbekjempelse. Per i dag er det ikke behov for dette.
- Den årlige julefest i fellesleiligheten og sommerfest ble avlyst grunnet smittesituasjonen.
- Sameiet har mottatt tilbud fra Post Nord om plassering av pakkeautomat med selvbetjent henting av pakker. Behovet i sameiet for denne tjenesten vurderes som begrenset, og løsningen dekker kun deler av markedet for levering av pakkepost. Styret har derfor valgt å takke nei til tilbudet.



- I noen få tilfeller parkerer gjester i garasjen helt eller delvis utenfor oppmerkede plasser. Sameiets ordensregler gir ikke anledning å parkere i garasjen utenfor oppmerkede plasser og på felles areal. Dette kan også gjøre det vanskelig for brannvesenet å evakuere garasjen i situasjoner med brann. I tillegg kan også denne type parkering gjøre det vanskelig å kjøre inn og ut fra tilstøtende parkeringsplasser.
- I desember ble brannalarm utløst i en av leilighetene. Brannvesenet ble automatisk varslet og utrykning avverget. Samtidig ble det avdekket at den tverrgående branndøren midt i garasjen ikke fungerte som den skal. Denne funksjonsfeilen er nå utbedret.
- Det er inngått avtale med ekstern serviceleverandør om årlig kontroll av røyklukene øverst i hvert trapperom.
- Det er utført stikkprøve kontroll av sprinkleranlegg i 10 utvalgte leiligheter i februar.
- Pose for søppelcontainer var revnet og skiftet.



Til årsmøtet i Sameiet Ridder Flemmings Vei

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ridder Flemmings Veis årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Ridder Flemmings Vei

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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 01.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Styrets medlemmer for 2021/2022			
Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Styreleder	Dag Arvnes	Ønsker ikke gjenvalg	2021/2022
Medlem	Merete Greina	Valgt til 2023	2021/2023
Medlem	Randi Slette Haavi	Valgt til 2023	2021/2023
Medlem	Pål Glatz	Ønsker ikke gjenvalg	2020/2022
Medlem	Erik Hansen	Ønsker ikke gjenvalg	2021/2023

Valgkomiteens innstilling for styret for 2022/2024			
Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Styreleder	Ragnvald Holm Lie	Valg for 2 år. Styreleder for første år	2022/2024
Medlem	Merete Greina	For 1 år - valgt til 2023	2021/2023
Medlem	Randi Slette Haavi	For 1 år - valgt til 2023	2021/2023
Medlem	Inga-Lill Follesø	For 2 år	2022/2024
Medlem	Morten Anders Bye	For 1 år	2022/2023



VEDLEGG TIL SAK 6: Valg av valgkomite.

Valgkomiteens medlemmer for 2021/2022 er:

Valgkomiteens medlemmer for 2021/2022			
Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Leder	Anne-Berit Hinkel	Ønsker ikke gjenvalg	2021/2022
Medlem	Lisbeth Nilsen		2021/2023
Medlem	Torunn Elisabeth Devlin		2021/2023

Valgkomiteens innstilling for valgkomiteen for 2022/2024 er:

Valgkomite sammensetting for 2022/2024 - forslag			
Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Leder	Torunn Elisabeth Devlin	Velges som leder for 1 år	2021/2023
Medlem	Lisbeth Nilsen		2021/2023
Medlem	Dag Aulie	På valg i 2 år	2022/2024

Valg av roller og kandidater - oppsummering:

- Valg av leder for valgkomiteen: Torunn Elisabeth Devlin. Velges for 1 år
- Dag Aulie. Velges for 2 år.



VEDLEGG TIL SAK 7: Fellesutgifter for 2022 og finansiell plan for 2023 - 2027.

- Forslag fremmet av: Styret.
- Krav til flertall: Alminnelig (50 %)
- Forslag til vedtak:
 - a. Felleskostnader økes med 7 % fra 1. mai 2022.
 - b. Felleskostnader økes med 10 % fra 1. januar 2023.

Begrunnelse:

Styret har i samarbeid med Obos utarbeidet budsjett for resultat, balanse og likviditet for 2022. Det er nå 10 år siden sameiet var ferdigstilt i 2012, og det er rimelig å forvente at ulike vedlikeholdskostnader vil øke i årene som kommer. De viktigste forutsetninger for styrets bygger på følgende vurderinger:

- Analyse av felleskostnader og kostnader per garasjeplass har for perioden fra 2013 til 2021 vist en nominell gjennomstilig årlig prosentvis økning på henholdsvis 1.5 % og 1.6 %. For noen år i denne perioden er felleskostnader og garasjekostnader ikke økt, og justert for inflasjon har felleskostnader i denne perioden vist en realnedgang og ikke en realøkning. Det er derfor behov for å øke sameiets felleskostnader og garasjekostnader for de kommende år for å ta igjen etterslep i fellesutgifter.
- Styret nå vedtatt en finansplan for de kommende 5 år hvor sameiets egenkapital og likvidbeholdning skal økes med kr. 1.0 millioner fra dagens likvidbeholdning på kr. 2.1 millioner til 3.1 millioner. Dette tilsvarer et årlig minimum overskudd på kr. 200.000. Dette langsiktige finansielle mål overstiger med dette den budsjetterte overskudd på kr. 50.000 for 2022.

Kostnadsbudsjettet er godt gjennomarbeidet og vurderes som et beste estimat. Økningen i felleskostnader og garasjekostnader salderes derfor slik at vi kan budsjettere med et begrenset overskudd på kr. 50.000 med en resultatgrad på 2 %. Styret minner om at dette ikke er et tilstrekkelig nivå for å kunne realisere den omtalte 5 års finansplan, men vedtas likevel for 2022 budsjettet, da styret ønsker i denne omgang å begrense økningen av felleskostnader til 7 %.

Se vedlagt godkjente budsjett som følger:

Budsjett 2022	kr.
Inntekter	
Felleskostnader	2 503 078
Sum inntekter	2 503 078
Sum driftskostnader	-2 460 000
Driftsresultat	43 078
Renter	7000
Resultat	50 078

De viktigste inntektsforutsetninger er at garasjekostnader økes med kr. 40 per måned per plass, og at felleskostnader økes med 7 % fra 1. mai 2022. Sistnevnte økning betinger årsmøtets godkjenning i 2022. For kostnader er det forutsatt en økning av kommunale avgifter for vann og avløp med 7.5 % til kr. 331.000, og for renovasjon med 3.2 % til kr. 135.000. Forsikringspremie forutsettes å øke med 7 % til kr. 160.000.



Styrets vedtak og innstilling til behandling på årsmøtet:

- **Økning av felleskostnader fra 1 mai 2022 med 7 %:** For å kompensere for forventet økte kostnader fremover, ta igjen et etterslep i felleskostnader fra tidligere år, og for å kunne realisere et overskudd for 2022 på kr. 50.000, er det forutsatt en økning i garasjekostander med kr. 40 per måned per plass, og en økning i felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022. Sistnevnte økning i fellesutgifter med 7 % økning i felleskostnader legges frem for behandling og vedtak på årsmøtet.
- **Økning av felleskostnader fra 1 januar 2023 med 10 %:** Årets foreslåtte økning av felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022 er ikke tilstrekkelig for å møte et økt kostnadsnivå og vårt ønske om fortsatt å ha en god og sunn økonomi i sameiet. Vi trenger derfor et skikkelig løft for å komme ajour med det økende vedlikeholdsbehovet og for å kunne inneha en kapitalreserve som gir oss en trygghet mot store utgifter og dermed unngå fremtidig låneopptak.

Strøm og kommunale utgifter forventes å øke relativt mye. I tillegg må vi anskaffe nye brannsentral med en kostnad på ca. kr. 110.000. Ved å vedta en økning på 10 % av felleskostnadene fra 1. januar 2023 på dette årsmøte, unngår vi å forsinke en nødvendig prosess. Som vi ser av planen vil vi, ved å ta dette løftet nå, kunne ha relativt moderate økninger i felleskostnadene i de resterende 4 årene. Vi har også relativt lave felleskostnader i forhold til andre sameier det er relevant å sammenligne med. Planen vil bli revidert fortløpende i henhold til endrede forutsetninger.

Se forslag til finansiell 5 års plan

5-års finansieringsplan for å øke vår kapitalreserve med minimum 1 million kroner.														
	2 021		2 022 Økn.		2 023 Økn. Fra		2 024 Økn. Fri		2 025 Økn. Fi		2 026 Økn. Fra		2 027 Økn. Fra	
	Regnskap	Budsjett			Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	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	

Styrets vedtak og innstilling til behandling på årsmøtet:

For å kompensere for forventet økte kostnader fremover, ta igjen et etterslep i felleskostnader fra tidligere år, og for å kunne realisere et overskudd for 2022 på kr. 50.000 samt finansplan for de neste 5 år, er det forutsatt en økning i garasjekostander med kr. 40 per måned per plass, og en økning i felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022.

Siden dette ikke er tilstrekkelig for å kunne ha en sunn og god økonomi, trenger vi en ytterligere økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2023.

Økning i felleskostnader med 7 % fra 1. mai 2022 og med ytterligere 10 % fra 1. januar 2023 legges frem for behandling og vedtak på årsmøtet.



Trivsels- og ordensregler for Sameiet Ridder Flemmings vei. Mars 2022.

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 brannslukningsapparatet 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-/avlesing 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.
- g) Det ikke tillatt med av bruk av skjøteledning som fast installasjon i boder.



- h) 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.
- i) 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 skje innenfor oppmerkede garasjeplasser.
- d) Det er ikke tillatt å lade bilbatteri i garasjen. Ladning av batteri for elbiler og hybridbiler er tillatt dersom lader er forskriftsmessig montert.
- 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
 - Vannstøvsuger (for fjerning av vann i garasje) er plassert i 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 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.
- e) 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).
- f) Krakker kan plasseres i den enkelte oppgang i vinterhalvåret.
- g) 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.
- h) Henvendelser til styret: Send mail til: ridderflemmingsvei@styrerrommet.no eller legg en lapp i styrets postkasse i oppgang nr. 32.

Nesøya, 31.03.2022

Sameiet Ridder Flemmings vei.



VEDLEGG TIL SAK 9: Vedlikeholdsplan – oppdatert.

- Forslag fremmet av: Styret.
- Krav til flertall: Alminnelig (50 %)
- Forslag til vedtak:
 - a. Forslag til vedlagte vedlikeholdsplan godkjennes.
 - b. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en avtale om installasjon av ny brannsentral når tidspunkt, kvalitativ løsning og pris vurderes som riktig. Estimerte kostnader er kr. 114.000. Før beslutning fattes skal det utarbeides et konkretisert beslutningsgrunnlag, som grunnlag for styrets endelige beslutning. Sameiet vil bli orientert om sakens videre utvikling i kommende styrereferat.

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 godkjennelse.

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 2022.

Oppsummering.

VEDLIKEHOLDSPPLAN - per mars 2022							
Område	Delområde	Beskrivelse	Tiltak	Frist - anslag	Kostnad - kr.	Status	Styrets vedtak
Inndørs							
Brannvern	Brannvarslingsystem.	Reservedelene ikke lenger i produksjon. Vurder behov for skifte, Samtaler med ABBR.	Endret avtale med serviceleverandør til å inkludere løpende varsling av feilmedlinger. Innhenter anbud om installasjon av ny brannsentral fra ulike leverandører.	1 halvår 2022	114.000	I prosess	Tilbud mottatt fra dagens serviceleverandør. Styret skal innhente konkurrerende tilbud
El-system	El- bil ladere	Øke kapasitet i tavlerom. Vurderes i samarbeid med elektriker	Styret har påbegynt vurdering i samarbeid med elektriker for vurdering av alternative løsninger	1.kvartal 2022		I prosess	
Oppganger		Mindre skadet vegg i oppganger. Sprekkdannelse i maling.	Utbedret av vartmester			Utført	
Utendørs							
Belysning		Vurder ekstra belysning ved oppgang 40		2022		I prosess	
Benker	Vurder om noen benker skal skiftes/utbedres			2022		I prosess	
Sum					114.000		



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.

Særlige planlagte utbedringer.

Sameiets brannsentral, med typebetegnelse PRODEX EML, er levert og installert av Hedengren Security AS i 2012. Ved brann eller utløsning av røkvarslere i garasje eller leiligheter varsles Asker og Bærum brannvesen direkte.

Ved siste kontroll i desember 2021 er styret informert om at selskapet ikke lenger kan levere reservedeler til sentralen. Styret har derfor inngått en utvidet avtale med Hedengren Security AS om også å inkludere automatisk overføring av eventuelle feilmeldinger til serviceselskapet. Dette vil gi et utvidet handlingsrom for sameiet med mulighet for snarlig installasjon av ny brannsentral dersom en situasjon med feilmeldinger skulle oppstå. En velfungerende brannalarm vurderes som det viktigste brannsikringstiltak for sameiet.

Styret har mottatt tilbud fra Hedengren Security AS med samlet kostnad lik kr. 114.000 inklusive moms. Styret vil innhente konkurrerende tilbud for eventuell utskifting av brannsentral. Styret vil vurdere det endelige behov for utskifting av brannsentral, herunder på hvilket tidspunkt dette skal gjøres, prioritert løsning og til hvilken kostnad.



VEDLEGG TIL SAK 10 : Utomhusplan.

Over de siste årene, har det i området på kollen og i skråningen ned mot hovedvei og frem til søppeldunkene, vokst frem buskas med årlig vekst på 1-2 meter samt en mengde rotskudd og mindre furubusker. Innenfor de rutiner som følger av utomhusplanen, og godkjenning gitt av kommunen foreslår styret at dette området beskjæres og ryddes inklusive fjerning av avkapp.

Arbeidet vil utføres av Bærum Hageservice AS før kommende vekstsesong i 2022. Styret har godkjent ett fastpris tilbud på samlet kr. 12.000 inklusive moms. Oppdatert forslag til utomhusplan vil fremlegges for årsmøtet for endelig behandling.

Sameiets utenomhusplan bygger på opprinnelig kommunal godkjent utenomhusplan per 2012.

Styret har undersøkt om det er risiko for nedfall av større trær innenfor samme området på sameiets eiendom mot nærliggende naboeiendommer. Styrets vurdering er at det per i dag ikke er risiko for slike hendelser.

Se oppsummering av innhold og kostnader i tabell under med sammenligning i oppdatert plan for årsmøtet i 2020. Denne ble ikke behandlet i årsmøtet i 2020 grunnet digital løsning. Styret har for 2022 tatt utgangspunkt i denne planen og gjort ønskede justeringer, og vedtatt følgende utomhusplan for endelig behandling i årsmøtet 2022.

Utomhusplan - innhold	Opprinnelig ikke behandlet på årsmøte 2020		Budsjet 2022	
	Beskrivelse	Budsjett 2020 - Kr.	Budsjett 2020 - Kr.	Kommentar
Oppgradering av grusstien mot Høgda veien.				
Stien kantsettes med brøstein kr 50 000		50000		Ikke prioritet
Eller, erstatte døde busker langs veg		1000		Ikke prioritet
Skilting kjø sakte			2900	Utført i 2022
Erstatte «plankegjerdet» ved hekken ved nr. 40 med kantstein		20000		Ikke prioritet
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 kolle/skråning mot vei, skjæring av rotskudd, buskas og mindre furubusker m/oppdrydding og bortkjøring.	4400	12000	Forslag/vedtak
Sum inklusive moms		75400	14900	

Styret innstiller på ovennevnte tiltak til samlet kostnad lik kr. 14.900. Dette til beslutning på årsmøtet i 2022.



VEDLEGG TIL SAK 13. Antall styremedlemmer.

- Forslag fremmet av: Helge Nordtømme.
- Krav til flertall: Alminnelig (67 %)
- Styrets forslag til vedtak
 - a. Helge Nordtømme forslag om å redusere antall styremedlemmer fra dagens 5 styremedlemmer til 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer vedtas ikke.
 - b. Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer. Dette som endring fra dagens vedtekter med krav om 5 medlemmer.

Bakgrunn

Gjeldende vedtekter fastslår at sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Årsmøtet kan etter behov beslutte å velge inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Forslag fra Helge Nordtømme

Helge Nordtømme foreslår å redusere antall styremedlemmer fra dagens 5 styremedlemmer til 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Dette begrunnes med bedret effektivitet, bedret mulighet til å fordele oppgaver og økt mulighet til å rekruttere på styremedlemmer og vara medlemmer. I tillegg vises det til at det vil være enklere å avtale tidspunkt for kommende styremøter med 3 medlemmer sammenlignet med 5 medlemmer.

Styrets vurdering og innstilling:

Det er styrets vurdering i dagens situasjon at det ikke vil være enklere å rekruttere til et styre med 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer sammenlignet med et styre med 5 medlemmer. Dette fordi et styre med 5 medlemmer i større grad vil muliggjøre en jevn arbeidsfordeling.

Men styret innser at det kan være nyttig å legge inn en fleksibilitet med adgang til å vedtektsfeste at styre skal bestå av 3 til 5 medlemmer.

Videre har ikke dagens styre opplevd at det har vært vansker med å avtale tidspunkt for kommende styremøter, da dette avtales som eget agendapunkt på styrets innkalling.

Styrets forslag til innstilling: Dagens vedtekter endres fra «sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer» til: «sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer».



VEDLEGG TIL SAK 16 og 17. Bruk og disponering av parkeringsplasser

- Forslag fremmet av: Lars Høivik.
- Krav til flertall: Alminnelig (50 %)
- Styrets Forslag til vedtak:
 - a. Følgende setning fjernes fra trivselsreglene «*utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret*». Dette fordi en slik begrensing betinger behandling på årsmøtet og skal vedtektsfestes.
 - b. I tillegg foreslås følgende ny setning som del av vedtektene: «*Parkeringsplasser, som er tilleggsdel til sameiets eierseksjoner, kan kun selges eller leies ut til sameiere og skal meldes styret*».

Bakgrunn

I sameiets trivselsregler fremgår det at utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret. Det betyr at seksjonseieres parkeringsplass i garasjen ikke kan leies ut til eksterne. For en presis forståelse er det her behov for å skille mellom parkeringsplasser som er en opprinnelig tilleggsdel til hver eierseksjon, og interne eid parkeringsplasser som er senere kjøpt og nå en del av næringsseksjonen.

Forslag fra Lars Høivik

Lars Høivik mener at denne begrensingen i trivselsreglene er i strid med eierseksjonsloven. Han henviser til eierseksjonsloven § 24 hvor seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6 er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Med bakgrunn i ovennevnte bestemmelse forslår han at følgende formulering i gjeldende trivselsregler strykes: «Utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret».

Styrets vurdering, innstilling og forslag til vedtak:

Spørsmål til vurdering:

Det er riktig at seksjonseiere fritt kan disponere over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Men spørsmålet i dette tilfelle er imidlertid i hvilken grad styret og årsmøtet kan vedta begrensninger i seksjonseiers adgang til fritt og selge og leie ut egen parkeringsplass som tilleggsdel til egen seksjon. En slik vurdering må bygge på vurdering av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og trivselsregler.



Fordeling av garasjeplasser:

Ifølge seksjoneringsbegjæringen fordeles de ulike parkeringsplasser som følger:

Antall parkeringsplasser basert på seksjonsbegjæring og vedtekter - per januar 2022						
Eiere parkeringsplasser	I garasjen				Gjesteplasser ute	Samlet
	Interne	Eksterne	HC	Sum		
Seksjonseiere - plasser opprinnelig	77		7	84		
Interne - næringsseksjon	4			4		
Eksterne - næringsseksjon		17		17		
Sum	81	17	7	105	23	128

Note

(1): Antall plasser er redusert fra 21 til 17 grunnet salg av 4 til seksjonseiere

I henhold til seksjonsbegjæring fra 2012 og sameiets vedtekter er parkeringskapasiteten fordelt med 105 plasser i garasjen og 23 på utendørs gjesteparkeringsplass, til sammen 128 plasser. 105 parkeringsplasser i garasjen er i dag fordelt med 7 HC plasser, 21 plasser i næringsseksjonen (17 tilhørende eksterne eiere og 4 plasser tilhørende interne eiere/seksjonseiere) plasser eid av eksterne, og 77 ordinære parkeringsplasser eid av seksjonseiere. Asker kommune krever at det til enhver tid er 94 parkeringsplasser inkludert HC plasser og gjesteparkering utendørs. Antall plasser i næringsseksjonen er redusert fra opprinnelsen ved at seksjonseiere har kjøpt 4 plasser fra eksterne eiere av parkeringsplasser.

Næringsseksjonen:

Parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt disponeres, selges, kjøpes og leies ut.

Eierseksjonen:

En eierseksjon er en seksjonert eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. En bruksenhet består av en hoveddel (leilighet) med tilleggsdeler (bod, terrasse, balkong og garasje). Hver seksjonseier har dermed full disposisjonsrett over tilleggsdelen og kan i utgangspunktet selge og leie denne ut, dog innenfor de begrensninger som loven fastsetter.

Mulige begrensninger i seksjonseiers disposisjonsrett.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen (eierseksjonsloven § 24). I tillegg fremgår det av eierseksjonsloven § 25 at bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. I vedtektene punkt 4 fremgår det videre at bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Spørsmålet er da hvilke forhold, som kan begrense seksjonseier rett til å leie ut eller selge egen parkeringsplass til eksterne.

Eksterne eiere av garasjeplasser - eventuell ulempe for sameiet.

Noen eksterne eiere/brukere av garasjeplasser har over en lengre periode brutt sameiets trivselsregler samt gjeldene el- forskrifter og brannvernloven, og uttrykt liten vilje og forståelse til følge sameiets trivselsregler når det gjelder bruk av garasjen. Styret har brukt mye unødvendig tid og energi med å sikre at eksterne eiere av parkeringsplasser respekterer sameiets trivselsregler og følger



styrets anmodninger. I tillegg kan utstrakt bruk av sameiets garasje fra eksterne eiere og brukere medføre en mulig HMS risiko for sameiet. Derfor bør det være et mål for sameiet å begrense antall eksterne eide parkeringsplasser i næringsseksjonen innenfor den maksimal grense som seksjonsbegjøringen fastsetter.

Oppsummering.

Seksjonseiere kan fritt disponere over egen parkeringsplass og selge og leie ut til øvrige seksjonseiere. Eiere av parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt disponere over eide parkeringsplass og selge og leie ut til seksjonseiere og eksterne eiere i næringsseksjonen.

Men grunnet opplevd ulempe med noen eksterne eiere og brukere av parkeringsplasser i næringsseksjonen, foreslås det innført begrensninger ved at interne seksjonseiere ikke kan selge eller leie ut sameiets parkeringsplasser til eksterne. Salg av en enkelt parkeringsplass som utgjør tilleggsdel til en leilighet vurderes å være en omstendelig prosess og slike plasser må nærmest anses som ikke-omsettelige til kjøpere utenfor eierseksjonssameiet.

Forslag til vedtak.

Følgende setning fjernes fra trivselsreglene «*utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret*» da slik begrensning betinger behandling på årsmøtet og skal vedtektsfestes.

I tillegg foreslås følgende ny setning som del av vedtektene: «*Parkeringsplasser, som er tilleggsdel til eierseksjoner, kan kun selges eller leies ut til sameiere og skal meldes styret*».

Noter at det ikke nevnes begrensninger knyttet til fritt salg eller utleie av parkeringsplasser som del av næringsseksjonen da dette allerede er nevnt i vedtektene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.03.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.22

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dag Arvnes velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap for 2021</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er et underskudd på kr 83 390, som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000.-

For

Mot

Sak 5 Valg av styremedlemmer

Styreleder (1 skal velges)

Ragnvald Holm Lie

Styremedlem (1 skal velges)

Inga-Lill Follesø

Styremedlem. (1 skal velges)

Morten Anders Bye

Sak 6 Valg av valgkomite

Leder (1 skal velges)

Torunn Elisabeth Devlin

Medlem 2 (1 skal velges)

Dag Aulie

Sak 7 Fellesutgifter - for 2022

Felleskostnader økes med 7 % fra 1 mai 2022.

For

Mot

Sak 8 Fellesutgifter for 2023

Felleskostnader økes med 10 % fra 1 januar 2023.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Trivsels, - og ordensregler - oppdatert per mars 2022

Forslag til oppdaterte trivselsregler per mars 2022 godkjennes

For

Mot

Sak 10 Vedlikeholdsplan - samlet

Forslag til vedlagte vedlikeholdsplan godkjennes.

For

Mot

Sak 11 Vedlikeholdsplan - brannsentral

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en avtale om installasjon av ny brannsentral når tidspunkt, kvalitativ løsning og pris vurderes som riktig.

For

Mot

Sak 12 Utomhusplan

Vedlagt utomhusplan med estimert kostnad for 2022 på kr. 12.000 vedtas.

For

Mot

Sak 13 Antall styremedlemmer - forslag fra seksjonseier

I dag har styret 5 medlemmer. Dette endres til at styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 14 Antall styremedlemmer - forslag fra styret.

Styret skal ha 3 til 5 medlemmer

For

Mot

Sak 15 Bruk av og lagring på parkeringsplass i garasjen.

Trivselsreglene endres til: «Parkeringsplasser skal benyttes til kjøretøyer mv slik det er formulert i "Retningslinjer for felles garasjeanlegg" fra Asker og Bærum Brannvesen. Enhver sameier plikter å holde orden på sin eller sine parkeringsplasser».

For

Mot

Sak 16 Vinterlagring av planter i garasjen.

Det skal være adgang til vinterlagring av planter på egen parkeringsplass.

For

Mot

Sak 17 Oppbevaring av brennbare materialer i garasjen

Følgende formulering i gjeldende trivselsregler sløyfes: «Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare materialer som gass eller drivstoff på kanner». Dette fordi dette tema er ivaretatt i Retningslinjer for felles garasjeanlegg fra Asker og Bærum brannvesen.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 18 Melding om eventuelle skader på garasjeporter/parkeringsanlegg

Følgende setning i trivselsreglene fjernes: «Skader på garasjeport/parkeringsanlegg skal umiddelbart meldes til styret». Dette for samme er beskrevet under eget avsnitt for fellesareal.

For

Mot

Sak 19 Disponering av parkeringsplasser - endring av trivselsregler.

Følgende setning fjernes fra trivselsreglene «utleie av parkeringsplasser kun kan skje til sameiere og skal meldes til styret» da slik begrensning betinger behandling på årsmøtet og skal vedtektsfestes.

For

Mot

Sak 20 Disponering av parkeringsplasser - endring av vedtekter

Det foreslås følgende ny setning som del av vedtektene: «Parkeringsplasser, som er tilleggsdel til eierseksjoner, kan kun selges eller leies ut til sameiere og skal meldes styret».

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
E-post: oef@obos.no

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