



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 997906292

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 056 848	2 812 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 056 848</b>	<b>2 812 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 571 014	3 137 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 685 114</b>	<b>3 251 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>371 734</b>	<b>-439 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 855	64 997
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 855</b>	<b>64 997</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 855</b>	<b>64 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 589	-374 184
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		585	1 210
Andre fordringer		367 626	291 043
Sum fordringer		368 211	292 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 310	2 013 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 310	2 013 180
Sum omløpsmidler		2 906 521	2 305 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 906 521</b>	<b>2 305 434</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 456 153	2 016 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 456 153</b>	<b>2 016 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 456 153</b>	<b>2 016 564</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		408 710	247 731
Annen kortsiktig gjeld		41 658	41 139
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>450 368</b>	<b>288 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>450 368</b>	<b>288 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 906 521</b>	<b>2 305 434</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354106

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 997 906 292  
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 056 848	2 812 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 056 848</b>	<b>2 812 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 571 014	3 137 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 685 114</b>	<b>3 251 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>371 734</b>	<b>-439 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 855	64 997
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 855</b>	<b>64 997</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 855</b>	<b>64 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 589	-374 184
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>



Organisasjonsnr: 997 906 292  
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		585	1 210
Andre fordringer		367 626	291 043
Sum fordringer		368 211	292 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 310	2 013 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 310	2 013 180
Sum omløpsmidler		2 906 521	2 305 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 906 521</b>	<b>2 305 434</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 456 153	2 016 564
Sum opptjent egenkapital		2 456 153	2 016 564



Sum egenkapital	2 456 153	2 016 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	408 710	247 731
Annen kortsiktig gjeld	41 658	41 139
Sum kortsiktig gjeld	450 368	288 870
Sum gjeld	450 368	288 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 906 521	2 305 434



Organisasjonsnr: 997 906 292  
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7364

SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 19:00, Fellesleiligheten i Nr. 30.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte: styret
8. Valg av tillitsvalgte: Valgkomité
9. Vedtektsendring - nedsettelse av aldersgrense til 50+
10. Aktivitetsplan
11. Økning av felleskostnader fra 1. januar 2027

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Nico Hytten velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørgen Jacobsen foreslått. Som protokollvitner ble Nico Hytten og [[Navn]] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Budsjett 2026 og prognose.pdf
- 2. Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 7364 Sameiet Ridder Flemmins Vei - Revisjonsberetning 2025 .pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:  
Nicolai Hytten

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styrets fem medlemmer har i flere år forblitt uforandret siden 2018 og har ligget på 100 000.- Kr.

For å anerkjenne verdien av det betydelige arbeidet som styret nedlegger til sameiets beste foreslås det å oppjustere styrets honorar med tilnærmet prisstigning fra 2018 til 2026.



Alternativet til et styre som i dag drives "på dugnad" er et eksternt drevet styre, som vil være betydelig mer kostbart..

#### Styrets innstilling

Styret erklærer seg inhabilt i denne saken og lar beslutningen gå til votering. Forslagsstiller er avgående styreleder og vil derfor ikke tilgodeses av en eventuell justering i kommende års honorar.

#### Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 100 000.-

#### Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 130 000.-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte: styret

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn-Erik Mikkelsen  
Velges som styreleder

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Lauritzen  
Ny, velges for 2 år
- Karl-Erik Kolstad  
Gjenvelges for 1 år
- Mai-Britt Aasletten Langtvedt  
Gjenvelges for 1 år
- Randi Slette Haavi  
Ny, velges for 2 år

#### Vedlegg

1. Innstilling til styre for 2026 til 2027.pdf

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte: Valgkomité

#### Roller og kandidater



**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Guttorm Haavi

Gjenvelges for år

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Berit M. W. von Lasser Skeie

Gjenvelges for 1 år

- Morten Anders Bye

Velges for 2 år

Sak 9

## Vedtektsendring - nedsettelse av aldersgrense til 50+

Forslag fremmet av:

Morten Bye

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

"Senke aldersgrensen fra 55+ til 50+"

Det ønskes at det stemmes skriftlig (skjult stemmegivning)

### Styrets innstilling

Likelydende forslag er tidligere fremmet flere ganger, sist i 2024 og 2025 der det ble nedstemt. En omfattende argumentasjon rundt dette forslaget ble fremmet i fjorårets årsmøteinnkalling og gjengis her:

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

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

Hvis forslaget vedtas, skal bestemmelsen lyde:

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

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

De fleste nyere boligsameier med aldersgrense har nå 50+

Fordeler ved aldersgrense 50+ :



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

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

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

Tidligere forslag har falt.

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

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

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 10

## Aktivitetsplan

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Aktivitetsplanen for 2026 foreligger som vedlegg i dette heftet.



## Forslag til vedtak

Aktivitetsplanen godkjennes

## Vedlegg

5. Aktivitetsplan 2026.pdf

Sak 11

## Økning av felleskostnader fra 1. januar 2027

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag om at felleskostnadene økes med 1,5% fra 1. januar 2027

Forslaget ligger til grunn for budsjettet i 2026 og 5-års budsjettprognosen som beskrevet i innkallingen.

### Styrets innstilling

I samsvar med den fremlagte 5-års planen anbefales det at felleskostnadene økes med 1,5% fra 1. januar 2027.

### Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 1,5% fra 1. januar 2027.



## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder Nicolai Hytten, Ridder Flemmings vei 36

Styremedlem Mai-Britt Aasletten Langtvedt, Ridder Flemmings vei 34

Styremedlem Bjørn-Erik Mikkelsen, Ridder Flemmings vei 32

Styremedlem Karl Erik Kolstad, Ridder Flemmings vei 32

Styremedlem Jørgen A M Jacobsen, Ridder Flemmings vei 38

### Valgkomitéen

Leder Guttorm Haavi Ridder Flemmings vei 36

Medlem Anne Lise Kobro Ridder Flemmings vei 28

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

### Kontaktinformasjon, Vibbo

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer: 40 1681

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

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets nye revisor er PwC Assurance AS.

### Styrets arbeide

Det er avholdt 5 styremøter i 2025, og det har blant annet vært jobbet med følgende saker:

#### a) Helse Miljø og Sikkerhet (HMS)

For å oppfylle forskriftskrav om å systematisere HMS arbeid, har styret i 2025 utført årlig gjennomgang av:

- prosedyrer for internkontroll



- vurdert og fulgt tidligere utarbeidede prosessbeskrivelser for internkontroll

- sendt informasjonsbrev til sameierne med beskrivelse av ansvarsfordeling av internkontrolloppgaver mellom styrets og sameiets beboere samt egenbranninstruks. Internkontrollen bygger på gjeldende HMS forskrift, brannforskrift og el-forskrift.

Internkontrollen omhandlet gjennomgang av oppganger, el-anlegg, fellesleiligheten avfallsområde, garasjeanlegg og vaktmesterrom.

I tillegg gjennomfører elektriker årlig kontroll av el-anlegget.

#### b) Vedlikehold

Kostnader for drift og vedlikehold i 2025 ble jevnt over lavere enn forutsett, med unntak av heisene. Sameiet er nå 15 år gammelt. I årene fremover må sameiet imidlertid forvente en økning i vedlikeholdskostnadene.

#### c) Aktivitetsplan

Aktivitetsplan som ble godkjent i 2025 har ligget til grunn for styrets arbeid i perioden.

#### d) Heiser

Som i tidligere år viser driften av heisene seg til å utgjøre en vesentlig kostnad for sameiet.

#### e) Dugnader

Dugnader sommer og høst ble gjennomført med sedvanlig god innsats og godt humør.

En elektrisk ryddesag er kjøpt inn for å lette arbeidet med å holde ned veksten av buskene på kollen foran sameiet.

Tre svartor som vokste seg for store på tomtens grense mot Høgdaveien ble fjernet på dugnad.

#### f) Budsjett

Det henvises til budsjett for 2026 i vedlegg, og 5-års prognose. Budsjettet bygger på erfaring med kostnader fra tidligere år, og forventninger om prisstigning i 2026.

#### g) Ekstraordinært årsmøte

29. september ble det gjennomført et ekstraordinært årsmøte i RFv for å velge nytt revisjonsfirma. Dette på grunn av at vår daværende revisor PWC besluttet å skille ut revisorvirksomheten i et eget selskap, PWC Assurance AS. Årsmøtet ble holdt digitalt og ble styrt av OBOS. Utover kostnaden for håndtering av årsmøtet vil det ikke være noen merkostnader eller oppstartshonorar i forbindelse med byttet av revisorselskap. Dette var en ren formalitet som ikke har videre betydning for sameiet.

2026-01-30 Styret

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet viser et overskudd inkludert finansinntekter på kr. 439 589.-, mot budsjettet kr. 238 067.-

Differansen på kr. 201 522.- skyldes i hovedsak lavere kostnader for vedlikehold og andre driftskostnader, og forsiktig pengebruk.

Overskuddet foreslås overført til egenkapital og overføres til Nibor90 konto



## Sameiet Ridder Flemmings vei

### Budsjett for 2026

Vedlagt følger budsjett for 2026 som er vedtatt i styremøte 2026-02-10

Budsjettet er basert på bokførte tall for 2025 og forventet aktivitetsnivå i 2026. Vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Det er forskjellige forventninger til prisvekst i 2026:

- Regjeringens forventede prisvekst = 2,2%
- Norges Bank (lønnsvekst) = 4,1%
- SSB = 2,5%

Generell prisvekst antas være på 2,5% for de poster som ikke allerede er kjent.

	2025		2026	
	Regnskap	Budsjett	Avvik	Budsjett
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 054 510	3 090 000	-35 490	3 206 347
INNEKTER GARASJER	-496	0	-496	0
ANDRE INNEKTER	2 834	0	2 834	0
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>3 056 848</b>	<b>3 090 000</b>	<b>-33 152</b>	<b>3 206 347</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-14 100	-15 000	900	-15 000
STYREHONORAR	-100 000	-100 000	0	-100 000
REVISJONSHONORAR	-12 250	-10 000	-2 250	-10 300
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-117 683	-118 000	318	-123 310
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-7 720	-10 000	2 280	-10 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-628 498	-794 000	165 502	-780 000
FORSIKRINGER	-231 758	-231 758	0	-259 569
KOMMUNALE AVGIFTER	-719 449	-740 000	20 551	-775 400
ENERGI / FYRING	-147 353	-160 000	12 647	-150 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-321 256	-279 000	-42 256	-340 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-385 048	-469 500	84 452	-428 501
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 685 114</b>	<b>-2 927 258</b>	<b>242 144</b>	<b>-2 992 080</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>371 734</b>	<b>162 742</b>	<b>208 992</b>	<b>214 267</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>				
FINANSINNEKTER (bankrenter)	67 855	75 325	-7 470	75 325
<b>RESULTAT</b>	<b>439 589</b>	<b>238 067</b>	<b>201 522</b>	<b>289 592</b>

### Inntekter

Felleskostnader, garasjeleie og Kabel-tv er økt med 4% fra 1. januar 2026 etter vedtak på årsmøtet i 2025.

I følgende 5-års prognose antas det en gradvis årlig generell prisvekst på 2,5 til 5%, og en årlig økning av felleskostnader på 1,5% (som igjen forutsetter fortløpende aksept av årsmøtene)



## Kostnader

### Faste avtaler og tjenester

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

### Elektrisk energi

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026. Vi antar at energipriser vil ligge på omtrent samme nivå som i 2025.

Årskostnad for strøm for 2026 er budsjettet til kr. 150 000.

### Kommunale avgifter - ASKER

I fravær av tall fra kommunen budsjetteres det forsiktig med en økning på 8%, til 775 400.-

### Forsikring

Forsikringspremien (Tryg Codan) er budsjettet med en økning på 12% - men den forventes noe lavere.

### TV-anlegg/bredbånd

Telenor varsler en økning i abonnementskostnadene på 30.- Kr. måneden , for hver bruker. En økning på 18 000.- for sameiet. Vi budsjetterer med 340 000.-

### Drift og vedlikehold

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

Etter de store investeringene på elektro og brannalarm i 2024 er det i 2025 ikke gjennomført større vedlikeholdsprosjekter.

### Gassavregning

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

### Resultat

Det er budsjettet med et driftsresultat i 2026 på kr. 214267.- som vil bidra til å bygge opp sameiets reserve til fremtidige vedlikeholdsoppgaver, i tråd med årsmøtets vedtak i 2022 (se under).

Inkludert finansinntekter (renter) på 75 325 vil dette gi oss et årlig resultat på kr. 289 592.-

### Likviditet

Utgangspunktet for likviditetsberegningen er innstående på drifts- og sparekonto pr.

31.12.2025, kr 2 538 310.-

Budsjettet for 2026 forutser en likviditetsendring på kr 238 190.-

Disponible midler ved årets utgang er estimert til kr 2 818 059.-



## Finansiell stilling

Det ble vedtatt i årsmøtet i 2022 at sameiet ønsker å bygge opp egenkapitalen med kr. 200.000 hvert år i 5 år fra og med 2023, for å nå et en reserve til eventuelle større vedlikeholdsprosjekter på ca. 3.1 MNOK.

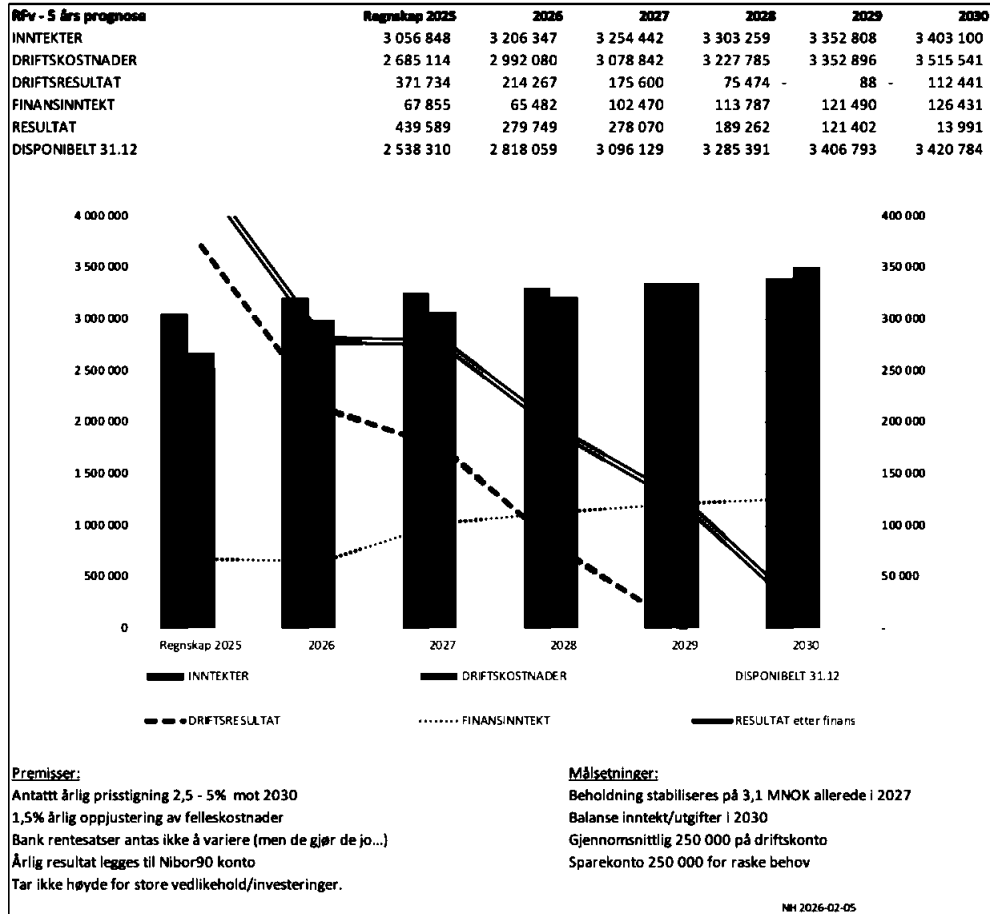
Tanken er fortsatt at det ikke skal være et absolutt mål å hamstre mange millioner i banken, men å kunne finansiere større vedlikeholdsbehov som trolig vil melde seg i de kommende årene.

Vi har i følgende prognose lagt til grunn en noe lavere prisvekst enn i tidligere beregninger, og ser at dette målet kan nås allerede i 2027, selv med en lav progresjon i felleskostnadene. Når den ønskede vedlikeholdsreserven er oppbygd, er ikke et mål i seg selv at de kommende årenes resultat (etter finans) skal være særdeles høyt, men heller at inntekter og utgifter skal balanseres. I modellen som presenteres her som 5-års prognose, vil man kunne nå denne balansen i 2023 med en beskjeden årlig økning i felleskostnader på 1,5%.

Forslag om økning av felleskostnadene på 1,5% per 1. januar 2027 vil fremmes på årsmøtet.

## 5-års prognose

5Fv - 5 års prognose		Regnskap 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Antatt prisstigning/år			2,5 %	3 %	3 %	4 %	5 %
FELLESKOSTNADER - årlig oppjustering:	1,5 %	3 056 848	<b>3 206 347</b>	3 254 442	3 303 259	3 352 808	3 403 100
<b>INNTEKTER</b>		<b>3 056 848</b>	<b>3 206 347</b>	<b>3 254 442</b>	<b>3 303 259</b>	<b>3 352 808</b>	<b>3 403 100</b>
PERSONALKOSTNADER		14 100	15 000	15 450	16 223	16 871	17 715
STYREHONORAR		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
REVISJONSHONORAR		12 250	10 300	10 609	11 139	11 585	12 164
FORRETNINGSFØRERHONORAR		117 682	123 310	127 009	133 360	138 694	145 629
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		7 720	10 000	10 300	10 815	11 248	11 810
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		628 498	780 000	803 400	843 570	877 313	921 178
FORSIKRINGER		231 758	259 569	267 356	280 724	291 953	306 550
KOMMUNALE AVGIFTER		719 449	775 400	798 662	838 595	872 139	915 746
ENERGI / FYRING		147 353	150 000	154 500	162 225	168 714	177 150
TV-ANLEGG/BREDBÅND		321 256	340 000	350 200	367 710	382 418	401 539
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		385 048	428 501	441 356	463 424	481 961	506 059
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 685 114</b>	<b>2 992 000</b>	<b>3 078 842</b>	<b>3 227 785</b>	<b>3 352 896</b>	<b>3 515 541</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>371 734</b>	<b>214 267</b>	<b>175 600</b>	<b>75 474</b>	<b>-88</b>	<b>-112 441</b>
		12,16 %	6,88 %	5,40 %	2,28 %	0,00 %	-3,30 %
Renter, driftskonto	0,10 %	1 201	250	250	250	250	250
Renter, sparekonto	3,15 %	28 497	2 650	7 875	7 875	7 875	7 875
Renter, Nibor90	4,07 %	37 641	62 582	94 345	105 662	113 365	118 306
<b>FINANSINNEKT</b>		<b>67 855</b>	<b>65 482</b>	<b>102 470</b>	<b>113 787</b>	<b>121 490</b>	<b>126 431</b>
<b>RESULTAT etter finans</b>		<b>439 589</b>	<b>279 749</b>	<b>278 070</b>	<b>189 262</b>	<b>121 402</b>	<b>13 991</b>
<b>BANKBEHOLDNING 31.12</b>		2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Driftskonto (gjennomsnittlig beh.)		916 536	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Sparekonto		84 133	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Nibor90		1 537 641	2 318 059	2 596 129	2 785 391	2 906 793	2 920 784
<b>DISPONIBELT 31.12</b>		<b>2 538 310</b>	<b>2 818 059</b>	<b>3 096 129</b>	<b>3 285 391</b>	<b>3 406 793</b>	<b>3 420 784</b>





## SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI ORG.NR. 997906292, KLIENTNR. 7364

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 054 510	2 812 690	3 090 000	3 206 347
Garasjer	9	-496	0	0	0
Andre inntekter	3	2 834	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 056 848</b>	<b>2 812 690</b>	<b>3 090 000</b>	<b>3 206 347</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-8 375	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-117 683	-112 305	-118 000	-123 310
Konsulenthonorar		-7 720	-8 740	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-628 498	-1 258 815	-794 000	-780 000
Forsikringer		-231 758	-204 660	-231 758	-259 569
Kommunale avgifter	8	-719 449	-659 938	-740 000	-775 400
Energi/fyring	10	-147 353	-153 001	-160 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 256	-279 856	-279 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-385 048	-452 080	-469 500	-428 501
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 685 114</b>	<b>-3 251 871</b>	<b>-2 927 258</b>	<b>-2 992 080</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>371 734</b>	<b>-439 181</b>	<b>162 742</b>	<b>214 267</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	67 855	64 997	75 325	75 325
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>67 855</b>	<b>64 997</b>	<b>75 325</b>	<b>75 325</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>439 589</b>	<b>-374 184</b>	<b>238 067</b>	<b>289 592</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-374 184		
Til opptjent egenkapital:		439 589	0		



## SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI ORG.NR. 997906292, KLIENTNR. 7364

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		51 930	63 807
Restanser felleskostnader/kundefordringer		585	1 210
Forskuddsbetalte renter		228 722	155 694
Forskuddsbetalte kostnader		86 974	71 543
Driftskonto OBOS-banken		916 536	207 544
Sparekonto OBOS-banken		1 621 774	1 805 636
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 906 521</b>	<b>2 305 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 906 521</b>	<b>2 305 434</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 456 153	2 016 564
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 456 153</b>	<b>2 016 564</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 658	40 235
Leverandørgjeld		408 710	247 731
Annen kortsiktig gjeld		0	904
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>450 368</b>	<b>288 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 906 521</b>	<b>2 305 434</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 16.02.2026

Styret i Sameiet Ridder Flemmings Vei

Nicolai Hytten /s/ Karl Erik Kolstad /s/

Mai-Britt Aasletten Langtvedt /s/

Jørgen Andreas Melander Jacobsen /s/

Bjørn Erik Mikkelsen /s/



## NOTE 1

### 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 486 766
Garasje	301 344
Kabel-tv	266 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 054 510</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Garasje tidligere år	904
Avregning gass	1 680
Refusjon garasjeplass februar og mars.	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 834</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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

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



### NOTE 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -100 000

**SUM STYREHONORAR -100 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 755

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 250

**SUM REVISJONSHONORAR -12 250**

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -20 248

Drift/vedlikehold elektro -22 346

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -119 411

Drift/vedlikehold heisanlegg -322 554

Drift/vedlikehold brannsikring -105 847

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -860

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -35 870

Kostnader dugnader -1 362

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -628 498**

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -719 449

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -719 449**

### NOTE 9

#### GARASJER

Leieinntekter -496

#### KOSTNADER GARASJER

**SUM GARASJER -496**

### NOTE 10

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -147 353

**SUM ENERGI / FYRING -147 353**



## NOTE 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 579
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 500
Vaktmestertjenester	-142 804
Vakthold	-22 188
Renhold ved firmaer	-163 434
Snørydding	-24 875
Andre driftskostnader	-1 101
Trykksaker	-2 507
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 755
Andre kontorkostnader	-409
Porto	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 227
Øreavrunding	-44
Velferdskostnader	-6 127
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-385 048</b>

## NOTE 12

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 138
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	355
Andre renteinntekter	162
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>67 855</b>

## NOTE 13

### ENERGIAVREGNING

#### KOSTNADER

Gass	228 722
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>228 722</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>228 722</b>

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

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



Til årsmøtet i Sameiet Ridder Flemmings Vei

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ridder Flemmings Vei som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

2025 Sameiet Ridder Flemmings Vei - Revisjonsberetning 2025 .pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 23. Februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



**Til:** Styret i Sameiet RFV  
**Fra:** Valgkomiteen  
**Dato:** 7. januar 2026

## Innstilling som styre for 2026/2027

Rolle	Navn	Kommentar	Innstilling	Periode
Styreleder	Bjørn-Erik Mikkelsen	Valgt i 2025 for 2 år	Velges som styreleder	2026/2027
Styremedlem	Karl Erik Kolstad	Valgt i 2023 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2026/2027
Styremedlem	Mai-Britt Langtvedt	Valgt i 2024 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2026/2027
Styremedlem	Geir Lauritzen	Ny	Velges for 2 år	2026/2028
Styremedlem	Randi Slette Haavi	Ny	Velges for 2 år	2026/2028

## Innstilling som valgkomité 2026/2027

Rolle	Navn	Kommentar	Innstilling	Periode
Leder	Guttorm Haavi	Valgt i 2023 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2026/2027
Medlem	Berit M. W. von Lasser Skeie	Valgt i 2024 for 2 år	Gjenvelges for ett år	2026/2027
Medlem	Morten Anders Bye	Ny	Velges for 2 år	2026/2028



## Ridder Flemmings vei Sameie - Aktivitetsplan 2026-02-09

Område	Beskrivelse	Tiltak	Ansvarlig	Kost Estimert	Når / Frist	Status
<b>Faste oppgaver (ansvarsområder/årshjul)</b>						
<b>Avfall</b>	Containervask	Bestille avventes	Nico		Jun-26	
<b>Avtaler</b>	Holde oversikt	Arkivering	Jørgen	N/A	fortløpende	
<b>Garasje</b>	Vurdere garasjevask	evt. bestille	Nico	35 000	våren 2026	
<b>Gass</b>	Akkreditert kontroll	(hvert 9. år)			2031	sist i 2022
	Tilsyn		Vaktmester			
	Fordele kostnader		Bjørn-Erik			
	Fylling		Vaktmester			
<b>Dugnad</b>	Vårdugnad	Innkalle/organisere	Jørgen	2 000	april	
	Høstdugnad	Innkalle/organisere	Jørgen	2 000	sept	
		Best. container el lign	Nico		vår & høstdug	
<b>Heis</b>	Service oppfølging		Karl Erik			
<b>Elektro</b>	Oppfølging		Nico	80 000		
	Årlig kontroll	(Stolt Elektro)	Nico		mars	
<b>Brøyting</b>		Bestille	Jørgen	31 000		
<b>Nøkler</b>	Styre/holde oversikt	Bestille ved behov	Mary-Ann			
<b>Vaktmester</b>	Fast kontakt	iflg. avtale	Bjørn-Erik	145 000		
<b>Lås/adgang</b>	Lås og callinganlegg	årlig service på dører	Jørgen			
<b>Jul</b>	Bestille julegran	Julgr. tenning m/gløgg		8 000	1. advent søn	
	julemiddag	Lage komité			2. søn i desember	
	Julenek	Anskaffes, henges opp			Desember	
<b>Fellesleiligh</b>	Hovedkontakt		Inga-Lill			
	Rengjøring	Bestilles	Bjørn-Erik		1 gg./mnd	
<b>Fellesområd</b>	Trappe/gangvask	Bestilles	Bjørn-Erik			
<b>HMS</b>	Internkontroll/evaluer	Se HMS plan	Karl Erik			
	Sprinkler	service & kontroll	Karl Erik			
	Kontroll av felleasrealer		Karl Erik		1. mars	
	Brannøvelse		Mai		1. oktober	
	Evaluering		Karl Erik		1. november	
	Kontroll brannvernustyr		Karl Erik		1. desember	
	Opplæring brann/redning		Mai			
<b>Uteområder</b>						
<b>Bygning</b>	Utbedring balkonger		Karl Erik	120 000		
	Takrenner heller feil vei		Karl Erik			i bero
<b>Benker</b>	Benker	Vurdere nyanskaffelse				
<b>Beplantning</b>		Kutte ned vekster			dugnad	
<b>Gartner</b>	Fast kontrakt	iflg. avtale	Jørgen	80 000		
<b>Flagg</b>	Heising		Inga-Lill			

### Bestemte tiltak

Vedlegg 5

23 av 26

Aktivitetsplan 2026.pdf



<b>Calling</b>	Vurdere utskifting	Innhente info om anlegg	Jørgen			2027
<b>Garasjeplase</b>	Oppdatere eierliste	Vurdere pris for ekstra p	Mai			
<b>Heiser</b>	LED lys i heiser	Bestille	Karl-Erik	115 000	asap	bestilt

## Styrearbeid / Styreverrommet

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



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26

Selskapsnummer: 7364 Selskapsnavn: SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim