

# Rykkinntoppen 1 Boligsameie

## STYRETS ÅRSRAPPORT 2021

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Liv Sjølie Amble (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2023)

Styremedlem: Søren Saaby Einshøj (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2023)

Styremedlem: Torbjørn Stensen (valgt for 1 år frem til årsmøtet 2022)

*Varamedlemmer til styret:*

Sverre Bråthen (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2023)

Knut-Erik Bjørklund (valgt for 1 år frem til årsmøtet 2022)

Styret har oppnevnt en valgkomite, som består av:

Guri Hasle (valgt for 2 år frem til årsmøte 2023)

Olav Sørholt (valgt for 1 år frem til årsmøtet 2022.)

### 2. STYRETS ARBEID

Siden siste årsmøte 28.04.2021 som ble avholdt digitalt, har styret fortsatt jobbet med overtakelsen fra utbygger/entreprenør samt etablering av forvaltning, drift og vedlikehold knyttet til felles arealer samt bygg og anlegg.

Det nye styret som listet ovenfor har holdt 20 styremøter, samt gjennomført flere tidkrevende overtakelses og etableringsaktiviteter. Liv Sjølie Amble har som styrets leder organisert arbeidet, frontet boligsameiet overfor beboergruppen, utbygger, entreprenør, arkitekt, naboer samt leverandører utover å delta i diverse prosjekter deriblant sikret markiser og blomsterkasser til hele bygget. Torbjørn Stensen har hatt ansvar for boligsameiets økonomiske planer og realiseringer gjennom budsjettplanlegging og regnskapsoppfølging. Hertil deltakelse i prosjekter som eksempelvis jobben med brannsikring der inngår i styrets HMS ansvar. Søren Einshøj har jobbet med tekniske relasjoner primært konsentrert omkring boligsameiets varmesentral med tilhørende økonomiske beregninger. Begge varamedlemmer har deltatt aktivt i styremøtene og tilhørende styreaktiviteter. Sverre Bråten har spesielt bidratt med kommunale relasjoner og forespørslar.

#### 2.1 Overtakelse av felles bygg, anlegg og utearealer

Styret har jobbet kontinuerlig med feil og mangler knyttet til overtakelsen av fellesarealer, bygg og tilhørende anlegg. Jobben kulminerte ved ett års befaringen 18. november 2021. Styret leverte forut for møtet en liste med 60 punkter understøttet av 568 foto til dokumentasjon av mulige feil og mangler. Jobben med å utrede de enkelte saker sammen med underleverandører samt ferdiggjøre utbedringer pågår samtidig som enkelte saker er henlagt.

Den 10. mars 2022 sendte styret et krav om kompensasjon på kr 100.000 til dekning av ekstraordinære strømkostnader grunnet ufullstendig installasjon og ineffektivitet drift av sameiets varmeanlegg. Styret har enda ikke fått svar fra hverken utbygger, entreprenør eller eiendomsmegler.

## 2.2 Etablering av forvaltning, drift og vedlikehold

**Administrasjonen** av styrets arbeide er sentrert rund BORI portalen med møteadministrasjon, eierdialog og dokumentarkiv. All kommunikasjon til og fra styret går via mailadressen [post@rykkinntoppen.org](mailto:post@rykkinntoppen.org) og styret har i tillegg sikret seg hjemmesiden «rykkinntoppen.org» som fremtidig plattform for informasjonsdeling i boligsameiet.

Gjeldende **vedtekter** og **trivselsregler** vil til enhver tid være publisert på «Min side» (<https://bori.bbl.no/minside>) i BORI portalen. På "Min side" ligger for øvrig en informativ betalings oversikt over de månedlige felleskostnader. Oversikten vises ved å velge "Min bolig" og "Felleskostnader".

Styret vurderer fortsatt å kjøpe inn et HMS-system fra Bori for å sikre komplett plan for **HMS arbeidet**. Styret har utarbeidet **brannverninstruks**, samt skjema for risikoanalyse av brannsikkerhet.

**Den daglige driften** ledes av styret med **BORI** som **regnskapsfører** og administrativ rådgiver samt **Asker og Bærum Vaktmesterkompani** (ABVK) som utfører praktisk arbeid knyttet til den daglige driften av fellesområder. Avtalen omfatter rengjøring, snømåking og tilsyn av utearealer samt drift av varmesentral og tekniske anlegg på fellesarealet.

I tillegg kan beboere for egen regning kontakte ABVK ved behov for tjenester.

**Vedlikehold** ivaretas gjennom etablering av serviceavtaler. Vedlikeholdsbehov utover det som dekkes av garantier og serviceavtalene, forventes ikke å inntreffe på flere år. En vedlikeholdsplan vil derfor først bli utarbeidet på et senere tidspunkt.

Serviceavtalen med NRA Øst har til formål å sikre løpende vedlikehold av boligsameiets **VVS installasjon**. Norvema kulde AS er underleverandør til NRA Øst på vedlikehold av elkjele og bergvarmepumpe og Ateam inneklimaservice har installert automatiseringen.

Techem Norge AS har levert utstyr til **måling av kaldt og varmt vann samt energiforbruk til varmtvann og gulvvarme** i de enkelte eierseksjoner. Det er inngått avtale med Techem som sikrer samtlige eiere adgang til å følge eget forbruk på Techem app'en eller via Techem beboerportalen (<https://tenantportal.techem.no/>) . Forbruket betales a konto sammen med oppkrevning av felleskostnader fra BORI og avregnes etter faktisk forbruk hvert halvår.

Forsyning av **kommunalt vann** er i 2021 omlagt til faktisk forbruk og avregnes de enkelte seksjoner etter faktisk forbruk.

**Ventilasjonsanlegget** er levert av Energima og avdelingen Energima Ringerike AS tilbyr serviceavtale til de eiere som måtte ønske det.

Vi har en serviceavtale med TKS Heis AS som omfatter 4 årlige besøk med ettersyn og kontroll av begge **heisene**. Det har i tillegg vært ekstra servicebesøk som følge av driftsstans.

Serviceavtale for **garasjeportene** er tegnet med Port Øst AS. Portene har fått montert automatisk lukkesystem samt rødt varsellys. Beboerne har fått tilgang til en telefonstyrt garasjeportåpner ved behov for gjesteparkering. Vi har til nå hatt en påkjørsel på hver av de to portene som belastes de ansvarlige beboere og deres forsikringsselskap.

Eiendommen Rykkinntoppen 1 Boligsameie er **forsikret** i if Skadeforsikring på avtalennummer SP3125531.2.2.

### 2.3 Prosjekter/komiteer

Da det var styrets ønske om å få en felles ordning både visuelt og praktisk mht **Markiser og Solskjerming** ble det nedsatt en komité som besto av Karin Borgen fra RB2, Ragnhild Oma og Liv S. Amble fra RB1. Det ble gjort forarbeid sammen med arkitekt Are Meinich, da dette ble ansett som en helhet av byggets fasade. Etter hvert ble valg av type markise og screens gjort og avtale ble inngått, levert og montert fra Fasadeprodukter i løpet av juni og juli.

Det var ønske om mer skjerming av terrassene i 1 etasje da det er lett for innsyn. Valget ble **Blomsterkasser** bestilt og levert fra Blomsterkasseriet. Det ble gjort dugnad av velvillige beboere – Erling Johansen, Torill Kletten og Per Olav Bakke sto for beising av alle kassene, og Olav Sørholt besto for beplantning av barlind. Slik oppsto byggets fasade med et optimalt enhetlig utseende.

**Reetablering av flisegang.** Da det var ødelagt steinheller samt plen i forbindelse med bilkjøring ved innflytting i bygget, var det deler som trengte reparasjon. Dette ble behørig tatt hånd om og reparert av Olav Sørholt, Erling Johansen og Per Olav Bakke.

**Sosiale arrangementer.** Det er etablert en festkomité som arrangerte både en flott sommerfest og tenning av juletre på felles gressplen. Ragnhild Oma har vært i spissen for dette – og Olav Sørholt sto for leker på sommerfesten. Når dette er nevnt, er styret informert om at det er et ønske å gjøre om lekeplassen til en mer sosial arena som er bedre egnet for oss. Styret avventer ferdigattest på bygg og areal før vi kan gjøre noe mer med det.

### 2.4 Naborelasjoner

Vår nærmeste nabo er Unicare/Fram. For å klargjøre strukturen er disse bare leietagere av bygg og eiendom – den egentlige eier er Eineåsen Bolig som igjen eies av Velfra. Styrets leder har sammen med leder fra R2B har hatt flere møter med begge parter. Det har blitt diskutert parkeringsproblemene som er felles for begge parter. I løpet av 2021 ble det gjort mulig for begge sameiene å kunne parkere etter kl. 17 mot gebyr. Parkeringsautomat er derfor satt opp. Det er for øyeblikket ikke noe som tyder på ytterligere bedring i parkeringssituasjonen da Bærum kommune har fastslått at vi som Sameier har fått det parkeringsnormen tilsier. Det er mulig at Unicare i fremtiden kan få omregulert tomt for etablering av p-plass i parken som kanskje vil lette noe på situasjonen.

Når det gjelder tilbud fra Unicare som beskrevet i prospekt, er dette fortsatt noe som er på hold. Grunnen er at Unicare/Fram fortsatt må ha en streng policy i forhold til Covid. Dette tilsier at ansatte heller ikke har tilgang til f.eks kantine/restaurant. Derfor kommer ingen tilbud til Sameiene før etter sommeren 2022.

Sameiene sa opp vaktmester Halvor Vaaler høsten 2021. Han var også ansvarlig for måking av felles vei opp til oss og institusjonen. Sameiene har som kjent inngått ny vaktmesteravtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani. ABVK har også gitt et tilbud på fellesmåking som Unicare vurderer. Styret vil i den anledning understreke at Sameiets ansvar gjelder for egen tomt – det vil si gangveien til inngangene samt utgang og rømningsvei bak. Vi hefter kun i prosentvis fordeling med R2B for veien og fortau opp. Parkeringsplassen er Unicare's ansvar. Se øvrige kommentarer under pkt 4 – Budsjett 2022/Drift og vedlikehold.

## **2.5 Annet**

Kommunen har på oppfordring etablert **skilting** ved oppkjørsel til Rykkinntoppen.

## **3. REGNSKAPET FOR 2021**

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 13.487 og et årsresultat på kr 14.203.

Arbeidskapital, det vil si likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2021 kr 514.967.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Alle seksjoner i Sameiet er nå solgt fra utbygger, da seksjon 12 (leilighet A1112) ble kjøpt i april i 2022. Kjøper har innbetalt likviditetstilskudd, overføringen fra eiendomsmegler til Sameiet gjenstår per i dag.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Innkrevde felleskostnader er kr 278.048 lavere enn budsjett. Det er fordi innbetalingene fra beboerne for varmtvann og gulvvarme fra 2021 tas ut av Sameiets drift.
- Kostnaden energi/fyring er kr 216.684 lavere enn budsjett. Det skyldes dels at strømkostnaden som beboerne skal dekke er kr 275.000 lavere enn budsjett, da kostnaden er tatt ut av Sameiets drift. Og dels er Sameiet strømkostnad for fellesarealene kr 58.316 høyere enn budsjett.
- Kommunale avgifter er kr 160.674 lavere enn budsjett. Sameiet har fra 8. mars 2021 gått over til å betale vann og avløp etter målt vannforbruk. Frem til det tidspunkt ble vann og avløp betalt etter areal.

Egenandel forsikringsskader på kr 10.000 jfr note 6, er i april i år besluttet refundert Sameiet fra if Skadeforsikring.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over Sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsrapport er avgitt.

#### **4. BUDSJETT FOR 2022**

Hovedpunkter i budsjettet for 2022:

##### *Innkrevde felleskostnader*

Denne posten består av tre elementer. Innbetalingen til dekning av driftskostnadene er på kr 1.594.140 som er en økning på 4% i forhold til 2021. Senere ble det bestemt at vann/avløp i stedet skal betales og avregnes per beboer. Bori skal derfor redusere denne innkrevningen med kr 137.780, som tilsvarer den budsjetterte kostnaden av de kommunale avgifter. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet er beregnet til kr 75.086. Innbetalingen til Kabel-TV/internett er på kr 198.000.

##### *Konsulenttjenester*

Styret arbeider med driften av varmesentralen og disponeringen av parken. Det kan i den forbindelse bli aktuelt for styret å søke bistand, både juridisk og byggfaglig for å ivareta Sameiets interesser.

##### *Drift og vedlikehold*

Snøbrøyting, strøing og feiing av vei og fortau fra avkjøring Paal Bergs vei frem til bommen, fordeles mellom Unicare med 50% og Rykkinntoppen 1 og 2 boligsameier med 50%. Vi har i budsjettet lagt til grunn at brøyting ved 5 cm snøfall og ikke ved 2 cm, som Unicare ønsker. Nivået på brøytingen er en pågående diskusjon med Unicare. Brøyting av parkeringsområdet er Unicares ansvar, og inngår ikke i nevnte fordeling.

##### *Kommunale avgifter*

Den budsjetterte posten består av renovasjon med kr 121.163 og vann/avløp med kr 137.780. Etter at budsjettet ble laget, er prinsippet for vann/avløp endret. Vann/avløp blir avregnet beboerne fra 1. januar i år, slik at kostnaden i utgangspunktet blir kr 0. Sameiet vil imidlertid få noen kostnader til vann/avløp grunnet vanning av plen og planter. Vi mangler erfaring med hva det vil utgjøre.

#### **5. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Rykkinn 31.12.2021 / 02.05.2022

---

Liv Sjølie Amble

styreleder

---

Torbjørn Stensen

styremedlem

---

Søren Saaby Einshøj

styremedlem