

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

STYRETS ÅRSRAPPORT 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Søren Saaby Einshøj	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2024)
Styremedlem: Torbjørn Stensen	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2024)
Styremedlem: Knut Erik Bjørklund	(valgt for 1 år frem til årsmøtet 2023)

Varamedlemmer til styret:

Sverre Bråthen	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2023)
Ragna Berget Jørgensen	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2024)

Styret har oppnevnt en valgkomite, som består av:

Guri Hasle	(valgt for 2 år frem til årsmøte 2023)
Liv Sjølie Amble	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2024)

2. STYRETS ARBEID

Siden siste årsmøte 25.05.2022 som ble avholdt på Rykkinn Skole Berger avdeling, har styret fortsatt jobbet med overtakelsen fra utbygger/entreprenør samt etablering av forvaltning, drift og vedlikehold knyttet til felles arealer samt bygg og anlegg.

Annen hver onsdag klokken ti avholder styret sine styremøter med en varighet på tre til fire timer. Totalt har styret i perioden avholdt 26 styremøter.

Styret arbeider som et team med samtlige oppgaver, samtidig som hvert styremedlem har sitt tildelte hovedfokus.

Søren Einshøj har som styrets leder organisert arbeidet, frontet boligsameiet overfor beboergruppen, utbygger, entreprenør, arkitekt, naboer samt leverandører. Søren følger opp tekniske problemstillinger, primært omkring boligsameiets varmesentral med tilhørende økonomiske beregninger. Søren har etablert og vedlikeholder styrets IKT inkluderende domaine «Rykkinntoppen.org», styre email «post@rykkinntoppen.org», kontaktpersoner register og styrekalender i tillegg til styrearkivet på nettsiden OneDrive.

Torbjørn Stensen er ansvarlig for boligsameiets økonomiske planer og realiseringer gjennom budsjettplanlegging og regnskapsoppfølging. Torbjørn fører løpende kontroll med aktive serviceavtaler.

Knut Erik Bjørklund har som HMS ansvarlig kartlagt, planlagt samt utarbeidet oppfølgingsplan for HMS ansvar. Knut Erik har ledet brannøvelsen i sameiet.

Begge varamedlemmer har deltatt aktivt i styremøtene og tilhørende styreaktiviteter. Sverre Bråten har spesielt bidratt med kommunale relasjoner og forespørsler.

2.1 Byggesak

Styret sendte første bekymringsmelding til Bærum Kommune 27. januar 2021. Bekymringsmeldingen beskrev entredører som hadde en annen slagretning enn beskrevet i brannkonseptet. Brannkonseptet er et dokument utarbeidet av en fagperson (Sivilingeniør Øyvind Stokke AS m.h.t. Rykkinntoppen 1 Boligsameie) for å sikre at lover og regler tilknyttet brann sikkerhet i bygget blir beskrevet og ivaretatt. Tilsvaret ble gitt av utbygger og saken avsluttet 22. mars 2021 av kommunen. Saken ble løst ved å endre tegningene i brannkonseptet, ikke ved å montere dørene som vist i tegningene.

15. september 2022 sendte styret en ny bekymringsmelding til Bærum Kommune. Saken omhandler igjen mulig avvik fra brannkonseptet samt håndhevelse av området regulert til brannoppstillingsplass på nabotomten. Meinich Arkitekter AS har svart kommunen 4. oktober 2022. Styret avventer fortsatt svar fra kommunen.

Sameiere som ønsker, kan se dokumentene i Bærum kommune som vedrører Rykkinntoppen 1 ved å gå inn på linken [arkivsak 17/31590](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak). (<https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak> og på linjen arkivsakID skrive 17/31590)

2.2 Overtakelse av felles bygg, anlegg og uteareal

Styret har fortsatt å jobbe med feil og mangler knyttet til overtakelsen av

l, bygg og tilhørende anlegg. «60-punkt listen» med de tilhørende 568 foto fra ett års befaringen 18. november 2021 er fortsatt utgangspunktet for oppfølgingen. Styret og Asker Entreprenør AS har løpende oppdatert status over innmeldte pågående saker. Listen er forøvrig fortløpende blitt utvidet med nye punkter. Styret har ikke ønsket ny befaring med utbygger og Asker Entreprenør AS før alle de saker som de har akseptert er blitt utbedret. På tross av utbedringer i perioden har utbygger og Asker Entreprenør AS fortsatt ikke kunne melde seg ferdig med samtlige aksepterte klagepunkter.

Utestående punkter fra ettårsbefaringen inkludere en lang rekke brannsikkerhets elementer, manglende dokumentasjon av blant annet VVS leveransen samt vannlekkasje fra terrassene. Endelig er skader og manglende ferdigstilling der redusere det estetiske uttrykket og den faktiske kvalitet i leveransen medtatt i flere punkter.

Styrets har tidligere fremmet et krav om kompensasjon på kr 100.000 til dekning av ekstraordinære strømkostnader grunnet ufullstendig installasjon og ineffektiv drift av sameiets varmeanlegg. Kravet gjelder driften i tidsrommet fra 1. november 2020 til 31. desember 2020. Meldingen ble sendt 10. mars 2022 til utbygger, Asker Entreprenør AS og eiendomsmegler og er fortsatt ikke besvart.

Det er ikke enighet om alle klagepunkter og styret forbereder derfor en mulig tvistesak overfor utbygger og Asker Entreprenør AS.

2.3 Etablering av forvaltning, drift og vedlikehold

Administrasjonen av styrets arbeide støttes av **BORI portalen** med tilgang til beboeroversikter, møteadministrasjon og økonomistyring. **Techem portalen** gjør det mulig for styret og avlese det løpende energiforbruk til gulvvarme samt varmt og kalt vann. Endelig har styret adgang til administrator **portalen i Circle K** hvor forbruk på de enkelte ladeplasser løpende registreres.

Boligsameiets unike adresse på nettet «**rykkinntoppen.org**» ofte kallet domenet eller domenenavnet benyttes til styrets kontaktregister, kalenderfunksjon og all kommunikasjon til og fra styret.

Styrets dokumentarkiv (Styrearkivet) er lagret på "OneDrive" i skyen med adgang for samtlige styremedlemmer.

BORI skiftet forvaltningssystem til Styret.com fra 1. desember 2022. Overgang til ny løsning ble meddelt 28. november 2022 og er fortsatt pågående i mars 2023. Manglende tilgang er til betydelig ulempe for styret. Seksjonseierne har i mars 2023 ennå ikke fått tilgang til «Min Side» i den nye portalen. Gjeldende **vedtekter** og **trivselsregler** samt oversikt over månedlige felleskostnader var tilgjengelig på «Min side» i BORI portalen.

Styret overveier løpende behovet for nye støttesystemer herunder HMS-system, vedlikeholdssystem og kommunikasjonsløsning med hjemmeside på egen portal.

HMS arbeidet i styret har som mål

1. Boligselskapet skal ikke ha ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer
2. Boligselskapet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader

For å leve opp til ovenstående mål har styret gjennomført en kartlegging/risikoanalyse av områdene Brann, Elektrisitet, Fyringsanlegg og Gass, Bygninger, Vann, Heis, Lekeplass, Utearealer samt Forurensning. Identifiserte risikoer er vektet etter sannsynlighet og konsekvens som igjen leder til en prioritering. Med utgangspunkt i de høyst prioriterte risikoer har styret utarbeidet en tiltaksplan med tidsfrister og ansvarsfordeling. Styret forventer at en roterende årsplan med periodiske HMS aktiviteter vil være ferdig før årsmøtet.

Innen området brann har styret tidligere utarbeidet en **brannverninstruks** og 21. november 2022 ble det gjennomført en **brannøvelse** med Ninja Sanner, leder av

eldrerådet i Bærum som observatør. Tommy Giseth fra NORTEK som har levert alarmsystemet og betjeningspanelet, bistod med gjennomføringen og Alf Håland fra Norsk Folkehjelp støttet med førstehjelp under øvelsen. Øvelsen forløp tilfredsstillende, og en rapport ble distribuert til sameierne.

Usikkerheten knyttet til **Royalimpregnert kledning** fikk styret 16. august 2022 til å etterspørre en oppfølging av Sivilingeniør Øyvind Stokke AS' notat datert 6. oktober 2021. Sivilingeniør Øyvind Stokke AS er selskapet som utarbeider og oppdaterer dokumentet Brannkonsept. Utbygger oversendte da «Fraviksvurdering» som endelig godkjenner Royalimpregnert kledning på vårt bygg, samt et oppdatert brannkonsept (Rev. D 16.02.2022 – Fraviksvurdering royal-impregnert utvendig kledning). Etter en samlet vurdering over gjennomførte brannverntiltak i Rykkinntoppen 1 Boligsameie, ble det i Brannkonseptet konkludert med at redusert brannklasse for Royalimpregnert kledning ikke medførte behov for nye tiltak.

Ved gjennomgang av det siste **brannkonseptet** identifiserte styret flere avvik. Styret sendte utbygger 30. august 2022 en liste av mulige feil og mangler og ba om umiddelbart svar. Utilfredsstillende respons fra utbygger gjorde at styret 14. september 2022 sendte **bekymringsmelding** til Bærum Kommune. Styret avventer fortsatt svar fra kommunen.

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

Beboere kan for egen regning, kontakte ABVK ved behov for private tjenester.

Vedlikehold ivaretas gjennom etablering av serviceavtaler. Vedlikeholdsbehov utover det som dekkes av garantier og serviceavtaler, forventes ikke på flere år. En vedlikeholdsplan vil derfor først bli utarbeidet på et senere tidspunkt. Der avsette løpende økonomiske midler til dekning av fremtidig vedlikehold.

Serviceavtalen med NRA Øst har til formål å sikre løpende vedlikehold av boligsameiets **VVS installasjon**. Novema kulde AS er underleverandør til NRA Øst på vedlikehold av elkjele og bergvarmepumpe og Ateam inneklimaservice har installert automatiseringen. Det var i sommer en vannlekkasje i en leilighet. Vannet ble ledet fra leiligheten slik at det rant ut i vestre garasjeanlegg. Skaden ble dekket av utbygger. Det har også vært uønsket stopp på bergvarmepumpen som er løst med en innstillingsjustering.

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 i den enkelte eierseksjon avregnes etterskuddsvis av BORI basert på Techem sine løpende målinger. Forbruket til og med november 2022 ble avregnet mot akonto innbetalt. Fra desember faktureres forbruket månedlig i påfølgende måned, uten akonto innbetaling. Da Bori har oppstarts problemer med sine nye systemer, skjer ikke faktureringen i 2023 i avtalt tempo.

Boligsameiet har for 2022 betalt **kommunalt vann og kloakk** etter faktisk bruk. Den enkelte sameier betaler også for vann og kloakk etter faktisk forbruk, målt via Techem beboerportal.

Ventilasjonsanlegget er levert av Energima og avdelingen Energima Ringerike AS tilbyr serviceavtale til de eiere som måtte ønske det. Produsenten Flexit oppgraderte 17. oktober 2022 samtlige anlegg med «Flexit-Go» funksjonalitet og gjennomførte nødvendig feilretting. Den 9. november avholdt styret et informasjonsmøte på Rykkinn Skole med deltakelse av Johnny Torbergsen og Anne Mette Tønsberg fra Flexit samt Kai Gustavsen fra NAAF over temaet «Inneklima». Nye filter vil fra høsten 2023 bli inkludert i felleskostnadene og distribuert til samtlige eierseksjoner.

Vi har en serviceavtale med TKS Heis AS som omfatter 4 årlige besøk med ettersyn og kontroll av begge **heisene**.

Serviceavtale for **garasjeportene** er tegnet med Port Øst AS. Portene er montert med automatisk lukkesystem samt rødt varsellys i tillegg til telefonstyrt garasjeportåpner ved behov for gjesteparkering. I oktober ble det montert en radar for automatisk portåpning for utkjøring fra vestre garasje med gjesteparkering. Styret vedlikeholder hvem som til enhver tid kan fjernstyre porten til gjesteparkeringen. Igjen i 2022/23 har vi hatt påkjørsel av portene som belastes de ansvarlige beboere og deres forsikringsselskap.

Eiendommen Rykkinntoppen 1 Boligsameie er **forsikret** i IF Skadeforsikring på avtalenummer SP3125531.2.2.

2.4 Prosjekter/komiteer

Markiser, Solskjerming og Blomsterkasser utgjør en flott fasade på bygget og må derfor ikke endres uten styrets skriftlige tillatelse.

Sosiale arrangementer. Festkomitéen har arrangerte både en flott sommerfest og tenning av juletre på felles tun.

2.5 Naborelasjoner

Sammen med våre naboer «Rykkinntoppen 2 Boligsameie» og grunneieren Velfra AS samt deres leietaker Unicare Fram AS søker vi løsning på felles anliggender, inklusiv vei og parkeringsforhold. På samarbeidsmøtet 11. august 2022 ønsket Velfra AS å utarbeide forslag til en Veiavtale ved at disse tre parter oppretter et Veilag med et styre. Gjennom Veilaget bestemmes vedlikehold som skal utføres, brøyteavtaler og andre forhold knyttet til driften av felles vei og fortau. Styret har så langt ikke mottatt forslag til etablering av avtale for Veilaget.

6. oktober 2022 inngikk de tre parter en avtale med Asker og Bærum Traktortjenester AS om snømåking for perioden 2022/2023. Brøyteavtalen gjelder felles adkomstvei fra Paal Bergs vei frem til bommen, samt alle fortau på samme strekning.

Styret arbeider kontinuerlig med å begrense parkering utenfor de avmerkede båsene som inngår i reguleringsplanen. Dels sperre parkeringen for snuplass til brannbiler til vårt bygg dels vanskeligjør det fremkommelighet for boligsameiets beboere og gjester.

2.6 Annet

Med bakgrunn i flere forespørsler fra eiere og deres eiendomsmeglere har styret gjennom advokat og forvaltende myndighet i kommunen avklart spørsmålet om **hvem eierseksjoner kan overdras til**. Tinglysning på eiendom (Bærum Kommune Gnr 94 Bnr 23) tilhørende Velfra AS tilbake fra 22. oktober 2014 som er gjengitt i samtlige grunnbøker til eierseksjoner i Rykkinntoppen 1 Boligsameie kan ikke fravikes uten kommunens samtykke. Det betyr i praksis at personen som ønsker at å overta en eierseksjon må være fylt 60 år. Alternativt kan personen være «bevegelseshemmet e.l.» For at styret kan behandle en søknad med begrunnelse «bevegelseshemmet e.l.» må det foreligge en legeerklæring om nedsettelsen. I tillegg må legeerklæringen godkjennes av kommunen før styret kan godkjenne overdragelsen.

I prospektet for Rykkinntoppen ble det beskrevet tjenester som vi ville kunne kjøpe fra Unicare Fram. Disse tjenestene ble etterlyst i møte 10. mars 2022 med Unicare Fram. De lovet å komme tilbake etter møtet, vi har fortsatt ikke hørt noe.

Byttebiblioteket har etter en lengre og tidskrevende prosess funnet sin endelige og for alle parter akseptable plassering. Det ligger nå i mellomgangen fra gjestegarasjen mot trappeoppgang B. Døra til biblioteket er merket el-skapet. Døra er en branndør, og må være lukket.

Styret har kontaktet Ruter om **Servicelinje 204** Sandvika-Kolsås-Rykkinn for å få den til å kjøre innom Rykkinntoppen. Ruter har foreløpig ikke kommet med en slik løsning, så styret forfølger saken videre.

2.7 Forretningsførers manglende leveringsevne

Grunnet manglende leveringer fra forretningsfører BORI har styret vært nødsaget til å utsette av årsmøtet fra mai til juni. De manglende leveringer har blant annet påvirket ferdigstilling av rettvise regnskap og medlemmenes adgang til «Min side». Styret har påklaget de manglende leveranser og tilbakeholdt dele av forretningsfører honoraret.

3. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 579.866 og et årsresultat på kr 580.183.

Arbeidskapital, det vil si likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2022 kr 1.095.150. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Sameiet avsetter for perioden 2021 og 2022 5% av samlede felleskostnader til fremtidig vedlikehold på egen konto. Beløpet utgjør akkumulert kr 171.727.

Utbygger solgte den siste seksjonen (seksjon 12) i 2022. Kjøper har innbetalt likviditetstilskudd som nevnt i note 2.

Fakturering av vann og avløp gikk i perioden 2021 – 2022 fra felleskost til målt avregning hos seksjonseierne i. Fra desember 2022 endres prinsippet fra akonto avregning til direkte avregning. Endringer har medført avvik mellom budsjett og regnskap i de foregående regnskapsperioder.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Innkrevde Felleskostnader er kr 141.932 lavere enn budsjett. Reduksjonen skyldes i det vesentlige lavere inntekt for vann og avløp.
- Konsulenttjenester er 170.000 lavere enn budsjettet da konsulenttjenester ikke er blitt innkjøpt.
- Kommunale avgifter er lavere enn budsjettet da vann og avløp ikke lenger inndeckes gjennom Felleskostnader.
- Kostnaden Energi og fyring, kr 188.936 fratrukket innbetalt elbillading kr 24.740 ligger på linje med budsjettet kostnad på kr 144.000.
- Driftskostnader er på kr 130.852 mot budsjettet kr 263.678. Reduksjonen på kr 132.826 skyldes i det vesentlige en rettelse på kr 114.457. Rettelsen skyldes at Bori kostnadsførte kr 114.457 for mye i regnskapet for 2021. Årene 2021 og 2022 sett under ett blir påvirkningen på regnskapet kr 0.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over Sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk hensyntatt kulepunktet Driftskostnader.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsrapport er avgitt.

4. BUDSJETT FOR 2023

Hovedpunkter i budsjettet for 2023:

Innkrevde felleskostnader

Det er budsjettet Innkrevde felleskostnader på nivå med 2022.

Sameiernes betaling til dekning av eget forbruk av gulvvarme, varmtvann og vann og avløp går nå ikke over sameiets regnskap.

Driftskostnader

Budsjettet er i det vesentlige basert på driften i 2022 med et påslag på 7% til forventet prisstigning.

I tillegg er det budsjettet med kr 500.000 til prosjekter. Hvilke prosjekt som skal gjennomføres er ennå ikke bestemt.

På grunn av dårlige rutiner hos Bori, er styret usikker på hva som er sameiets kostnad til henholdsvis strøm og vann og avløp. Styret har bedt Bori om at få frem disse opplysningene på en god måte i 2023.

5. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Rykkinn 31.desember 2022 / 02. juni 2023

Søren Saaby Einshøj

styreleder

Torbjørn Stensen

styremedlem

Knut Erik Bjørklund

styremedlem