

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

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: Morten Opsal (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2025)

Varamedlemmer til styret:

Willy Samdal (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2025)

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

Valgkomiteen består av:

Knut Erik Bjørklund (valgt for 2 år frem til årsmøte 2025)

Liv Sjølie Amble (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2024)

2. STYRETS ARBEID

Siden siste årsmøte 15.06.2023 som ble avholdt på Rykkinn Grendehus, har styret inngått forlik med utbygger og dennes entreprenør om overtakelsen av fellesarealene. Et forslag til veilagsavtale er i samarbeide med Rykkinntoppen 2 Boligsameie oversendt Velfra AS. Arbeidet med etablering av forvaltning, drift og vedlikehold knyttet til felles arealer samt bygg og anlegg har tatt ytterligere form gjennom året. Spesielt skal nevnes at styret har etablert en sameierportal/hjemmeside for å bedre informasjon til sameierne og påbegynt jobben med en vedlikeholdsplan for å sikre rettidig vedlikehold med finansiell dekning.

Annen hver onsdag klokken ti avholder styret sine styremøter med en varighet på to til tre timer. Totalt har styret i perioden avholdt 21 styremøter.

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

Søren Einshøj har som styreleder organisert arbeidet, frontet boligsameiet overfor beboergruppen, utbygger, entreprenør, 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»,

Dato 16.04.2024

kontaktpersoner register og styrekalender i tillegg til styrearkivet på nettsiden OneDrive og sameiets nyetablerte hjemmeside. Endelig har Søren administrert tilgang via bom og gjestegarasje.

Torbjørn Stensen er ansvarlig for boligsameiets økonomiske planer og realiseringer gjennom budsjettplanlegging og regnskapsoppfølging. Torbjørn fører løpende kontroll med aktive serviceavtaler. Torbjørn har i samarbeide med styreleder jobbet med overtakelsen av fellesarealene fra utbygger og entreprenør. Endelig har Torbjørn tatt initiativ og jobbet med etablering av en vedlikeholdsplan som del av den økonomiske langtidsplanlegging.

Morten Opsal har som HMS ansvarlig overtatt og ajourført eksisterende HMS planer samt ledet periodens brannøvelse. Endelig har Morten jobbet som sekretær på styremøtene.

Varamedlemmer har når det var mulig deltatt i styremøtene uten egne arbeidsoppgaver eller ansvar.

2.1 Byggesak

Der foreligger fortsatt ikke ferdigattest på bygget. Seneste avslag ble gitt til Arkitekt Meinich ved brev fra kommunen 13. desember 2023.

Sameiere som ønsker, kan følge saken i Bærum kommunes byggesaksarkiv [arkivsak 17/31590](#).

2.1.1 Bekymringsmelding 15. september 2022

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 svarer kommunen 4. oktober 2022 og kommunen avslutter saken 9. mai 2023 hvor Arkitektens svar legges til grunn.

Arkitekt Meinich skriver om parkeringsforholdene følgende:

Det er beklagelig hvis det parkeres på adkomstvei og vendehammer. Denne veien er regulert som felles adkomstvei, og kan ikke sperres. Oppstillingsplassen for brannbilen er i kjørebanelen, bla. til garasjene under hus B1. Uavhengig av hvem som formelt eier grunnen så skal veien kunne brukes av alle eiendommene, som har adkomstrett. Dersom besøkende til institusjonen parkerer i veien påhviler det institusjonen å forhindre dette.

Tiltakshaver for boligutbyggingen har hverken rett eller mulighet til å styre dette.

Som regulerende arkitekt for området kan vi tilføye at adkomstveien var i reguleringsfasen var forutsatt å driftes i felleskap for eiendommene

Hva angår parkeringsforholdene svarer kommunen at det ligger utenfor bygningssjefens myndighetsområde. Det er dermed fortsatt uklart hvilken myndighet som kan håndheve parkeringsforbudet.

2.2 Overtakelse av felles bygg, anlegg og uteareal

Sameiet har inngått forlik med byggherren Eineåsen Bolig 1 AS og totalentreprenør ØMF Asker Ringerike AS samt ØMF Nedre Romerike Oslo AS. Avtalen ble signert 24.1.2024. Forliket ble inngått etter at boligsameiet hadde sendt forliksklage til Bærum forliksråd.

Avtalen avslutter tre års tvist om overtakelse av fellesareal. Det er et fullt og endelig oppgjør av samtlige påklagde feil og mangler. Sameiet vil dog fortsatt kunne benytte seg av garantier der hvor dette måtte være relevant.

Styret klaget første gang på overtakelsesbefaringen tilbake i 2020. Derfra har styret løpende klaget på større og mindre saker. På ettårsbefaringen i 2021 utarbeidet styret et samlende dokument med tilhørende foto som dokumentasjon av utestående feil og mangler. Den samme prosess gjentok seg forut for treårsbefaringen i 2023. Utbygger har løpende utbedret flere feil og mangler samtidig som styret har fulgt opp sakslisten. Når det har vært nødvendig, har styret støttet seg på byggfaglig rådgivning fra OPAK og juridisk bistand fra skiftende jurister.

Forut for forliket gjenstod en manglende leveranse av snøsmelteanlegg som motparten i første omgang påstod var for seint innklaget. Videre gjenstod en klage over varmesentralens effektivitet. Her mente motparten at anlegget var korrekt installert og at det ikke fantes krav på en gitt effektivitet. Angående saken om lekkasjen mellom skjøtene i terrassenes betongdekke henviste motparten til teksten i prospektet hvor det står at drypp kan forekomme fra overliggende terrasse da det er å anse som et uteareal. Hertil kommer en rekke punkter, som helhetlig maling av entredører og flere mindre kosmetiske punkter.

Ovenstående punkter førte til det økonomiske forlik hvor sameiet er blitt kompensert med kr 415.018,89 samtidig som ØMF forpliktet seg til å utbedre nedenstående forhold innen fire uker fra avtalens inngåelse.

- Punkt 40: Garanti er levert styret.
- Punkt 52: FDV-dokumentasjon suppleres dersom noe mangler.
- Punkt 74 og punkt 82: Trapp (gelendre) utbedres.
- Punkt 76: Elektropunkter utbedres.
- Punkt 80: Is på vestre utvendig kledning på ett hjørne. Dette følges opp og utbedres dersom det er en feil i konstruksjonen.

Styret har igangsatt forarbeider som skal vurdere mulige tekniske løsninger med tilhørende økonomiske kostnader til avhjelping av ovennevnte problemstillinger. Styret vil løpende orientere om fremdriften og valg av løsninger når de er klar for implementering.

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. Circle K har nylig informert styret om at de vil slutte med denne tjenesten. Boligsameiet må derfor velge en ny leverandør til elbil ladingen.

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 sin overgang til nytt **forvaltningssystem** fra 1. desember 2022 har gått tregt og er enda ikke ferdig utbygget. Seksjonseiere har i perioden fått adgang til egen BORI portal kallet [NABONETT](#) med oversikt over historisk og planlagt felleskost samt basale seksjonseier data. Det er også mulig på finne kontaktinformasjon til styret samt et dokumentarkiv med vedtekter, husordensregler og seneste årsmøte protokoll.

Sameierprotalen «rykkinntoppen.org» ble lansert i desember 2023 med en bred vifte av informasjoner. Her finner sameierne en kalender med planlagte aktiviteter, en oppslagstavle med nyhetsinformasjoner, praktiske informasjoner som svar på typiske spørsmål. Oversikter over leverandører, styret, dokumenter fra årsmøter, vedtekter, trivselsregler samt informasjon om HMS, naborelasjoner og vedlikehold.

Portalen er åpen for å lette tilgang samtidig som den ikke inneholder personfølsomme opplysninger. Styret har en egen tilgang til et område beskyttet med passord. Her ligger spesifikke kontaktpersoner til leverandører og etter hvert vil det være mulig å dele annen styrerelevant informasjon.

Styret har ikke funnet det nødvendig å innkjøpe et HMS-system da det foreligger dokumenterte planer som rutinemessig følges opp. Tilsvarende har styret igangsatt arbeider med en egen vedlikeholdsplan uten behov for elektroniske løsninger.

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 må styret utarbeidet en tiltaksplan med tidsfrister og ansvarsfordeling. En roterende årsplan med periodiske HMS aktiviteter er grunnlaget for det løpende HMS arbeid.

Dato 16.04.2024

Innen området brann har styret tidligere utarbeidet en **brannverninstruks** og 23. oktober 2023 ble det gjennomført en **brannøvelse**. Øvelsen forløp tilfredsstillende, og en rapport ble distribuert til sameierne.

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. Styret har fått utarbeidet to innspill til vedlikeholdsplan og har påbegynt komplementering og sammenstilling til en økonomisk planoversikt. Det er målet løpende å avsette 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. Da det for alvor ble kalt ute i månedsskiftet november/desember stoppet bergvarmepumpen som den også har gjort tidligere år. Leverandøren justerte enda engang på pumpen som har kjørt problemfritt siden.

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 månedlig etterskuddsvis av BORI basert på Techem sine løpende målinger. Sameierne har i hele perioden blitt avregnet etterskuddsvis basert på målt forbruk.

Boligsameiet har for 2023 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 har i 2022 oppgraderte samtlige anlegg med «Flexit-Go» funksjonalitet og gjennomførte nødvendig feilretting.

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 2022 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.

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

2.4 Prosjekter/komiteer

Sosiale arrangementer. Festkomitéen har arrangerte både en flott sommerfest og tenning av juletre på felles tun. For å styrke fellesskapet er det besluttet å formalisere en arrangementskomite som vil bli valgt på årsmøtet.

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.

Etter lengre tids oppfølging av Unicare Fram, mottok styret i desember 2023 en prisert oversikt over de tjenestene de kan tilby. Sameierne kan nå blant annet kjøpe overnatting og mat med henting

De tre tomteeiere forlengede avtalen med Asker og Bærum Traktortjenester AS om snømåking for perioden 2023/2024. Brøyteavtalen gjelder felles adkomstvei fra Paal Bergs vei frem til bommen, samt fortauene på samme strekning.

I februar sendte de to boligsameier et forslag på veilagsavtale til Velfra AS som er grunneieren. Det foreligger et svar som styret må viderebehandle.

2.6 Annet

Sak 5.1-2023: Skjeggkre

Sameiet har hatt "besøk" av skjeggkre, og ved utplassering av limfeller høsten 2023 ble det fangst i 85 % av leilighetene i sameiet. Det ble iverksatt skjeggkrebekjempelse 1.12.2023 ved at Anticimex la ut åte i de fleste leiligheter, og i fellesområder.

Bekjempelsen vil medføre at skjeggkre som spiser åte etter hvert vil dø, og deretter bli spist av andre skjeggkre som igjen vil dø osv. Dette vil gjøre at bestanden over tid vil dø ut, Anticimex antyder at det vil skje ila 6 måneder.

Åtet vil ha inntil 4 års virketid.

Sak 5.4-2023 Redskapsbod

Sameiet har anskaffet noen redskaper (spader, snømåker, koster++) som hittil ikke har hatt en permanent plass å være. Nå er det satt opp en planke med kroker på slik at felles innkjøpte redskaper kan henge der når de ikke er i bruk. Planken er montert i garasje øst, innerst til høyre.

Dato 16.04.2024

Sak 5.5-2023: Overheng foran inngang B

Styret har vært i dialog med arkitekt Are Meinich fra september 2023 om å få tegnet et forslag til tak over B oppgangen. Vi har også bedt om forslag til plassering av glassvegger på balkongene i hjørnet mellom A og B oppgangene. Hele prosessen har vært veldig tidkrevende. Vi er lovet et forslag innen årsmøtet, men det er i skrivende stund ennå ikke mottatt

Prosjekter i etterkant av forlik med Byggherre og Entreprenør

Styret har som resultat av forlik med Byggherre og Entreprenør flere prosjekter som ikke ble utbedret av Byggherre og dennes Entreprenør. Det er nå opp til sameiet å beslutte hvilke prosjekter som skal realiseres for sameiets egen regning og risiko. Her kan i utgangspunktet listes samtlige punkter som over tid er fremført uten suksess. De saker som fortsatt bli krevet av styret på forlikstidspunktet var

- Snøsmelteanlegg,
- Vannlekkasje mellom skjøter på terrasser og
- Maling av entredører

Snøsmelteanlegg vil bli diskutert på årsmøtet basert på et opplegg utarbeidet av styret.

OPAK har utarbeidet en beskrivelse til bruk for innhenting av tilbud på utbedring av vannlekkasjene mellom skjøtene på.

Lindström Malerservice har tidligere gitt et pristilbud på kr 2.200 per entredør.

Langsiktig vedlikehold

Styret har innhentet data til en vedlikeholdsplan og utarbeidet et første utkast. Det vil samtidig bli fremsatt forslag på Årsmøtet om at legge denne plan til grunn for løpende justeringer samt økonomiske avsetninger til langsiktig vedlikehold. Utkastet til vedlikeholdsplan er vedlagt som bilag.

Nytt plantebed i vest og beplantning av skråning

Styret har behandlet og godkjent forslag fra beboer om å:

- Beplante skråningen mellom garasje vest og tursti med busker tilsvarende det som finnes i skråningen fra før.
- Anlegge bed inntil steinmur der turstien stiger fra plennivået og oppover i åsen vest for bygget.

Beplantning av skråningen vil bli utført av eksterne og tilbud vil bli innhentet når det mulig å plante.

Bedet vil bli opparbeidet og vedlikeholdt på dugnad blant sameierne.

Begge deler vil bli igangsatt når våren har kommet.

Hjertestarter

Det er anskaffet 2 hjertestartere som er plassert i hver sin oppgang, like innenfor inngangsdøren. Stor takk til sameier Bård Mostveit som finansierte anskaffelsen av den ene.

For å få kompetanse i bruk av hjertestarter er det avholdt to kurs (5. februar og 27. februar 2024) for interesserte hvor 25 sameiere har deltatt.

Kurset er holdt av LHL, som også har levert hjertestarterne.

Bytte av Flexit ventilasjonsfilter og rens av ventilasjonskanaler

Styret har i september utlevert og bistått med bytte av Flexit filter i samtlige eierseksjoner. Dette vil bli gjentatt hver høst betalt over felleskostnadene.

Styret har mottatt tilbud på rens av ventilasjonskanaler. Dette vil bli et tilbud til den enkelte sameier på sameierens egen bekostning; men koordinert av styret.

3. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 442.820 og et årsresultat på kr 448.575.

Arbeidskapital, det vil si likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2023 kr 1.543.725.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Sameiet avsetning med 5% av felleskostnader til fremtidig vedlikehold, utgjør kr 77.954. Beløpet er i 2024 overført til en egen bankkonto, bankkontoens saldo etter overføringen er kr 253.675.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

- Annen driftsinntekt er kr 36.188 høyere enn budsjettet. Dette skyldes dels en gave til hjertestarter med kr 15.829 og dels at forretningsfører i år har avsatt opptjent, ikke innbetalt elbil ladning med kr 22.624.
- Lønnskostnad er kr 19.249 høyere enn budsjettet da årsmøtet i juni 2023 vedtok høyere styrehonorar enn budsjettet.
- Konsulent tjenester er kr 94.653 høyere enn budsjettet da det ikke var budsjettet til juridisk og teknisk bistand.
- Reparasjon og vedlikehold er kr 639.830 lavere enn budsjettet.
Regnskapspostene "Driftskostnader lokaler" kr 91.332 og "Driftskostnader

Dato 16.04.2024

(heis)" kr 30.200 jfr note 8, skulle vært kostnadsført på linjen "Reparasjon og vedlikehold" og ikke "Andre driftskostnader". Korrigert for dette, er Reparasjon og vedlikehold kr 518.298 lavere enn budsjettet. Budsjettposten "Vedlikehold eiendom" kr 500.000 ble ikke realisert i 2023 da utfallet av reklamasjonene mot utbygger ikke var avgjort før i 2024. Regnskapsposten "Egenandel forsikringskader" kr 40.000 gjelder egenandelen for Anticimex bekjempelse av skjeggkre.

- Kommunale avgifter kr 43.300 gjelder renovasjon. Det er betalt kr 114.200 til kommunen samt at en tidligere avsetning på kr 70.900 er blitt inntektsført da et eventuelt krav er foreldet. Budsjettet renovasjon er kr 129.131 og vann og avløp kr 59.681, samlet kr 188.812.
- Energi og fyring med kr 94.690 er nettoen av betalte strømfakturaer kr 339.301 og avregnet innbetalinger fra sameierne kr 244.611. Budsjettet kostnad er kr 144.000
- Kommunale avgifter og Energi/fyring utgjør samlet kr 137.990 i regnskapet for 2023, mot budsjettet kr 261.112. Styret har ikke greid å få informasjon fra Bori, som forklarer avvikene mellom regnskap og budsjett på linjenivå.
- Andre driftskostnader er kr 164.923 høyere enn budsjettet. Det skyldes hovedsakelig at kostnadene "Driftskostnader lokaler" kr 91.332 og "Driftskostnader (heis)" kr 30.200, samlet kr 121.532 er feil ført. Andre driftskostnader er reelt kr 43.391 høyere enn budsjettet. Herav utgjør Annet driftsmateriale kr 33.758 fordelt på juletre kr 2.100 og to hjertestartere kr 31.658.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over Sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2023 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 31.12.2023 og frem til styret årsrapport er avgitt.

4. BUDSJETT FOR 2024

Hovedpunkter i budsjettet for 2024:

Innkrevde felleskostnader

Budsjetterte Innkrevde felleskostnader er økt med 5% fra 2023 for å inndeke forventet inflasjon.

Sameiernes betaling til dekning av eget forbruk av gulvvarme, varmtvann og vann og avløp inngår ikke i sameiets driftsinntekter; men avregnet mot flere kostnadslinjer.

Driftskostnader

Budsjettet er i det vesentlige basert på driften i 2023 med et påslag på 5% til forventet prisstigning.

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

5. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Rykkinn 31.desember 2023 / 16. april 2024

Søren Saaby Einshøj

styreleder

Torbjørn Stensen

styremedlem

Morten Opsal

styremedlem