

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

Årsmøte i Rykkinntoppen 1 Boligsameie avholdes på Rykkinn Grendehus 25.04.2024 kl. 18:00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse, og fremlagte fullmakter
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets årsrapport vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

- Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
- Anvendelse av årsresultatet.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- Forslag til styrehonorar for perioden er kr 84.000

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1-2024: Vedtektsendring paragraf 7-1 Styret - sammensetning

Styret består i dag av en styreleder samt en til to andre medlemmer. For å minke arbeidsbyrden på det enkelte styremedlem foreslås det å øke ander medlemmer til inntil fire.

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter «7-1 Styret – sammensetning» første setning endres fra;

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og en til to (1-2) andre medlemmer med en til to (1-2) varamedlemmer.»

Til: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) andre medlemmer med en til to (1-2) varamedlemmer.»

Pkt 7.1, andre ledd:

Fra: «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Til: «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan vedta at funksjonstiden i enkelte tilfeller fravikes for å ivareta kontinuiteten i styret. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Sak 2-2024: Mandat Arrangementskomite (orienteringssak)

Styret har utarbeidet et mandat for arrangementskomite, jf. vedlegg i denne innkallingen. Deltakere i arrangementskomiteen velges på årsmøtet etter innstilling fra valgkomiteen. Målet er å ha kontinuitet og struktur på arbeidet med trivselsarrangementer i boligsameiet.

Sak 3-2024: Kollektiv innmelding i Berger og Rykkinn Vel

Berger og Rykkinn vel er en partipolitisk nøytral organisasjon.

Formålet er å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen ble stiftet i 1925

Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.

Det representerer befolkningen overfor kommunen og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører området og befolkningens interesser.

Vellet avgir uttalelser om saker som vedrører velområdet, og skal i sitt arbeide bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

Saker som blir forelagt vellet, behandles i samsvar med de gjensidig forpliktende avtaler som er inngått mellom kommunen og Bærum Velforbund.

Årskontingent pr bolig er fra 2021 kr 250,-. For boligsameier og huseierforeninger som er kollektivt innmeldt, gjelder egne regler.

Kontingenten vil bli $kr\ 250,- \times 44\ leiligheter \times 1/3 = kr\ 3.667$

Forslagsstiller: Ragnhild Oma

Forslagsstillerens forslag til vedtak: Styret iverksetter kollektiv innmelding i Berger og Rykkinn Vel

Styrets innstilling: Styret anbefaler at medlemskap i Berger og Rykkinn Vel overlates til de enkelte seksjonseiere.

Sak 4-2024: Sykkelparkering

Sykkelparkering er idag kun utendørs eller i den enkelte beboers kjellerbod. Utendørs parkering medfører rask forringelse av sykler med dertil hørende kostnader for beboerne. Kjellerbodene er trange og ikke godt egnet for sykler som er regelmessig i bruk.

Både i A- og B-oppgangene er det ledig plass under trapp i kjelleretasjen. Her er det plass til flere sykler. Syklene vil knapt være synlig for passerende. Se bilder nedenfor. Tråsykler utgjør ingen brannfare. Evt. elsykler utgjør liten brannfare da det ikke vil foregå noen lading under trappen. Det er forøvrig sprinkler under trappene.

For å sikre vask av gulv, foreslår jeg at den første som melder seg som bruker av sykkelparkering under trapp i hver oppgang tar på seg oppgaven som parkeringskoordinator. Vedkommende vil

være ansvarlig for at gulvet under trappen vaskes med samme hyppighet som trappeoppgangen forøvrig (hver 14. dag?). Jeg tar gjerne på meg denne oppgaven for oppgang B.

Forslagsstiller: Erik Hatlebakk, Leilighet H0205, oppgang B

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter å gjennomføre en 12 måneders prøveordning frem til neste årsmøte som innebærer et unntak fra Trivselsreglenes punkt 6.3 når det gjelder oppbevaring av sykler i fellesområder. Prøveordningen vil bestå i at beboere som ønsker å parkere sykler under trapp i kjelleretasje i A- eller B-oppgang informerer Styret om dette. Den første beboer som melder seg i hver oppgang, tar på seg oppgaven som parkeringskoordinator. Dette innebærer å sørge for vasking under trapp med samme hyppighet som trappeoppgang. Sykler som parkeres under trapp, skal være merket med navn og leilighetsnummer.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

Sak 5-2024: Servicelinje til/fra Rykkinntoppen

Dette forslaget gjelder innføringen av en minibuss-service som en løsning på de transportutfordringene mange av våre eldre beboere over 60 år står overfor, spesielt gjennom vintermånedene.

Gjennom disse årene har flere av oss erfart betydelige vanskeligheter med å navigere vår vei til nærmeste bussholdeplass eller utføre nødvendige ærender på grunn av avstand og vanskelige værforhold. Disse utfordringene begrenser vår mulighet til å leve fullt ut og opprettholde den sosiale og aktive livsstilen som Rykkinntoppen Boligsameie så stolt fremmer.

Til tross for gjentatte anmodninger, forblir behovet for en slik tjeneste udekket, noe som direkte påvirker vår livskvalitet og vår evne til å være selvstendige. Derfor ber jeg nok en gang om at styret vurderer implementeringen av en minibuss-service. En slik tjeneste ville være uvurderlig for å forbedre tilgjengeligheten til lokale fasiliteter som butikker, medisinske sentre og sosiale samlingssteder.

Vi forstår at etableringen av en slik tjeneste krever både planlegging og ressurser. Som nevnt tidligere, er vi åpne for diskusjon om mulige finansieringsmodeller, inkludert, men ikke begrenset til, en liten økning i de månedlige avgiftene, søknad om støtte fra kommunen, eller andre kreative løsninger som kan lette økonomisk press.

Vi ber om at dette forslaget, som har blitt et gjentakende tema over de siste tre årene, blir tatt opp med en fornyet følelse av alvor og engasjement på neste styremøte. Vi, beboerne, er klare til å engasjere oss i konstruktiv dialog og samarbeid med styret for å gjøre dette forslaget til virkelighet.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere dette forslaget igjen. Vi tror sterkt på at ved å arbeide sammen, kan vi finne en løsning som både er gjennomførbar og forvandlende for vårt fellesskap.

Forslagsstiller: Guri Hasle, Pari Shahrjerdi og Ragnhild Oma

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det nedsettes en komite (=arrangementskomiteen), som får styrets mandat til å jobbe videre med å få minibuss til Rykkinntoppen.

Styrets innstilling: Styret støtter at det nedsettes en komite utpekt på årsmøtet som jobber med å få servicelinjen til Rykkinntoppen (ikke arrangementskomiteen).

Sak 6-2024: Snøsmelleanlegg (Orienteringssak)

Det er utarbeidet et diskusjonsnotat med tittel "Snø og is" som ligger vedlagt til innkallingen. Styret jobber frem et budsjett på det eller de alternative løsninger årsmøtet har pekt på. Vedtak gjøres på et ekstraordinært årsmøte når endelig tilbud foreligger.

Forslagsstiller: Styret

Sak 7-2024: Solcelleanlegg på taket

Strøm er etterhvert blitt en dyr vare. Ved å investere i et eget strømanlegg kan vi på lengre sikt spare betydelige beløp. Dessuten kan tilgang til egen energi utgjøre en beredskapssikkerhet, sett lys av en spent situasjon i verden rundt oss. Det finnes så vidt jeg vet støtteordninger for denne typen tiltak.

Forslagsstiller: Chris B. Amble - H 0401 - A 1401

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret oppfordres til å undersøke hva som skal til for å gjennomføre et slikt prosjekt, med økonomiske og praktiske rammer.

Styrets innstilling: Styret vil ønske at en beboergruppe utenom styret utreder mulighetene og konsekvenser for et slikt anlegg med rapportering til styret.

Sak 8-2024: Løpende oppsparing til langsiktig vedlikehold

Forslagsstiller: Torbjørn/Styret

Forslagsstillers forslag til vedtak: Boligsameiet har nå et årsmøtevedtak om at det skal avsettes 5% av driftskostnadene til fond for fremtidig vedlikehold. Styret forslår at prinsippet for avsetning endres, slik at et rullerende vedlikeholdsbudsjett i stedet legges til grunn. Den årlige avsetningen vil fremkomme i det rullerende vedlikeholdsbudsjettet.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at avsetning til fremtidig vedlikehold gjøres basert på et rullerende budsjett.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret

- Valg av styreleder for 1 år:
 - Søren Einshøj ønsker ikke gjenvalg.
 - Som ny styreleder foreslås Morten Opsal
- Valg av styremedlemmer
 - Torbjørn Stensen ønsker ikke gjenvalg som styremedlem
 - Valg av styremedlem for 2 år: Erling Johansen
 - Valg av styremedlem for 2 år: Erik Hatlebakk

- Valg av styremedlem for 1 år: Peter G. Skram
 - Valg av styremedlem for 1 år: Hilde Bache Eriksson
- Valg av varamedlem for ett år:
 - Willy Samdal ønsker avløsning som varamedlem:
 - Torill Kletten foreslås valgt for et år.

Valgkomité

- Knut Erik Bjørklund er ikke på valg før 2025
- Liv Amble stiller til gjenvalg for ett år.

Arrangementskomitemedlemmer

- Anne Grethe Knoff
- Camilla Haaland
- Kari Bjørklund
- Ragnhild Oma
- Torill Kletten

Hertil komme et antall ytterligere interesserte der ønsker å bistå som ressurspersoner for komiteen. De enkeltes valgperiode meldes tilbake til styret etter første konstituerende møte i komiteen.

Rykkinn, 16. april 2024

Styret for Rykkinntoppen 1 Boligsameie

Vedlagt følger:

- Styrets årsrapport for 2023
- Årsregnskap for 2023
- Mandat arrangementskomite
- Diskusjonsnotat "snø og is"
- Revisjonsberetning (ettesendes når den foreligger)
- Vedlikeholdsbudsjett
- Registreringsblankett for årsmøtedeltakere

Mandat Arrangementskomite Rykkintoppen 1 Boligsameie

Versjon 2, godkjent i styremøte 24.2.2024

Størrelse/organisering/virkeperiode

- 4-6 medlemmer, minst 2 fra hver oppgang
- Gruppen organiserer seg selv med en leder
- Medlemmene velges/utpekes på årsmøte
- Virkeperiode 2 år, 2 medlemmer kun 1 år første virkeperiode
- Ha minst 1 møte hvert halvår (minimum 2 møter i året)
- Fast kontaktperson i styret, som også kan delta i møtene

Formål

- Bidra til at etablerte og nye beboere blir bedre kjent med hverandre
- Bidra til et godt bofellesskap via samlende og sosiale arrangementer
- Arrangere dugnader
- Formidle eksterne arrangementer til fremme av formålene over

Arrangementer

- Komiteen lager en plan for aktuelle/mulige arrangementer kommende år.

Økonomi

- Styret bevilger midler til arrangementer etter innspill fra komiteen
- Alle kostnader må være godkjent av styret før de oppstår, og refusjon av utlegg skjer via BORI-portalen

Snø og is

Snø og is har skapt vanskelige forhold på gangstiene våre fra utgangsdørene til fortau og videre langs avfallssiloene. Det er også noen utfordringer med innkjøringen til garasje vest. I tillegg har det vært problemer med snøansamling utenfor utgangsdøren i oppgang B. Døren står helt i flukt med yttervegg uten noe overbygg, og døren lukker ikke hvis det blir for mye snø under den.

Vi har i dag en standardkontrakt med ABVK om brøyting og strøing, lik mange andre boligsameier o.l. i vårt område. Avtalen sier:

14. Håndmåking inn til inngangene, gangbane fra nødutgangene på baksiden og rundt søppelbrønner ved min 5 cm nedfall alle dager gjennom vintersesongen. Strøing utføres når det er generelt glatt i område. Kunden må stå for gruskasser og strøgrus for håndstrøingen.
15. Hvis det skulle komme mer en 5 cm snøfall på besøks dag, så vil snørydding bli prioritert og besøks dag bortfaller uten at det kompenseres for dette. Dette gjelder for alle våre kunder som det kreves håndmåking hos.

Til diskusjon: Hvilke alternativer finnes?

Beholde kontrakten med ABVK uten endringer

Det vil medføre at det blir brøytet og strødd på tilsvarende måte som hittil. Vi blir besøkt etter en rekkefølge som ABVK styrer.

Installere overbygg over utgangsdør til oppgang B

Det vil medføre mindre problem med snøansamling utenfor døren. Dette er et tiltak som ligger i plan for å bli gjennomført i 2024.

Vurdere forhøyet avtale med ABVK

Brøyting ved mindre snøfall, tidligere i rekken av kunder. Styret har kontaktet ABVK for å høre om slikt alternativ finnes, og det gjør det ikke. Snøbrøyting ved 5 cm er standard i bransjen.

For disse 3 alternativene vil det fortsatt være behov for at vi som beboere gjør noe snørydding og strøing selv, jf også artikkel på vår nettside av 1.2.2024

Sameiet tar over all snørydding og strøing selv

Sameiet går til innkjøp av snøfreser og foretar all snørydding selv. Det vil innebære at snørydding kan starte tidlig ved snøfall, og gjentas ved mye nedbør.

FORDELER: snø fjernes når den kommer, ikke når det blir vår tur i rekken hos ABVK. Og små snøfall kan fjernes fortløpende. Avtalen med ABVK kan justeres og bli billigere.

ULEMPER: det må være interesse blant nok beboere å delta, og fungerende vaktlister som gjør at snøen blir fjernet. Snøfreser må kjøpes, så det blir både en investering og løpende drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet. Kan bli vanskelig om snøfreser må repareres når den trengs i arbeid.

Snøsmelteanlegg installeres

Snøsmelteanlegg legges fra utgangsdørene og ut til fortauskant, samt forbi avfallssiloene. Det kan enten være med varmekabler (kun elektrisk) eller vannbåren (med restkapasitet fra bergvarmeanlegget og elektrisk). Begge løsninger vil kreve store investeringer, hvor styret så langt ikke har oversikt over total kostnader. Det vil også medføre løpende driftskostnader i form av strømforbruk og løpende vedlikehold.

Vi har fått et pristilbud på varmekabler på ca kr 175 000, uten kostnadene med å fjerne og legge tilbake belegningsstein.

En normal standard er å legge varmekabler i bredde 50 cm, som vil medføre 60 cm snøfri bredde. Varmekabler vil ha raskere og bedre effekt hvis de ligger i asfalt enn under 5 cm tykk belegningsstein.

Varmekabler kan ikke legges sammenhengende i forskjellig masse. Det er belegningsstein fra utgangsdørene til fortau og asfalt på fortauet. Det medfører to løsninger:

- 2 separate varmekabelsystemer fra samme uttak (ett under belegningsstein og ett i asfalt)
- å fjerne belegningsstein i gangstien og legge varmekablene i asfalt. Her kan det holde å fjerne belegningsstein i ca 60 cm bredde, alternativt at hele gangstiområdet asfalteres.

FORDELER: det vil bli snø/isfrie gangveier i ca 60 cm bredde. Det vil redusere behov for strøing.

ULEMPER: det vil påløpe driftskostnader, et estimat kan være 20' til 30' kroner i strømkostnad per år. Snøen som smelter vil i liten grad fordampe, men bli til vann som må gjøre av seg et sted. Det vil gjelde både på flate områder og i skrånende områder. Særlig i skrånende områder vil det bli oppbygging av issvuller i nedre deler av området.

Et eget snøsmelteanlegg til garasjen vest må sannsynligvis etableres med strømforsyning fra annet sted enn det i gangområder, med de ekstra installasjonskostnader det vil innebære. Også oppbygging av issvuller vil forekomme, ref snøsmeltestien til trimrommet hos Unicare.

For alle varianter av snøsmelteanlegg må rømningsvei på baksiden av bygget fortsatt ryddes for snø av noen. Det vil fortsatt være behov for snømåking i gangstiene, både i bredden og ved store snøfall.

Fortauet hvor avfallssiloene ligger tilhører ikke tomten til Rykkintoppen 1 boligsameie. Derfor vil vi være avhengig av at grunneier gir oss tillatelse til å legge varme i fortauet.

Innspill til årsmøtet.

Ha en diskusjon over alternativene som er beskrevet og angi en retning på arbeidet videre.

16.4.2024