



ÅRSMØTE I
SAMEIET
PROMENADEBYGGET
KJØITA 2025

18/3-2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Promenadebygget, Kjøita 18.03.2025 klokken 18.00. Møtet blir avholdt i auditoriet i 3 etg. på Kjøita 21.

Saksliste:

1. Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Godkjenning av innkalling
 - Valg av person til å undertegne protokoll sammen med møteleder
 - Valg av møtesekretær

2. Styrers årsberetning for 2024/2025 – vedlagt

3. Årsregnskap 2024 – vedlagt

4. Budsjett 2025 – vedlagt

5. Innkomne forslag

6. Valg
 - Valg av styremedlemmer
 - Valg av valgkomite
 - Fastsettelse av godtgjørelse til styret

7. Eventuelt

2. Styrets årsberetning 2024/2025 for Sameiet Promenadebygget, Kjøita

1. *Innledning*

Sameiet Promenadebygget, Kjøita (gnr. 152, bnr. 2102) er et boligsameie etablert etter Eierseksjonsloven av 1997. Sameiet består av 42 sameiere, som har adresse Kjøita 24, 26 og 28. Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret, har ingen ansatte og sameiets oppgaver ivaretas av styret og forretningsfører.]

Styret kan ikke se at sameiets drift forurensar det ytre miljø.

Styret anser at de nødvendige forutsetninger for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Etter styrets mening gir det fremlagte årsregnskap sammen med årsmelding, riktig informasjon om sameiets drift og stilling ved årsskiftet.

2. *Styret*

Styret har bestått av:

Carl Viggo Axelssen	2023-2025	styreleder (28)
Kjell Ove Viken	2024-2026	styremedlem (28)
Kari Pettersen	2023-2025	styremedlem (26)
Kjetil Ertesvåg	2024-2026	styremedlem (26)
Tomm Thorkildsen	2023-2025	styremedlem (26)

3. *Styrets virksomhet*

Det har vært avholdt 14 styremøter i 2024/2025, og styret har behandlet 63 saker.

I tillegg har det vært flere uformelle møter av forskjellig art.

De viktigste sakene i perioden har vært:

3.1 Uteområde

2024 var det første hele året vi har hatt avtale med Landskapsentreprenøren om stell av uteområdet. Styret er fornøyd med arbeidet som er gjort. Uteområdet vårt fremstår nå som velstelt. Vi fortsetter avtalen med Landskapsentreprenøren.

3.2 Økonomi

Årsregnskap 2024 er gjort opp med et mindre negativt resultat mot budsjett på kr. 46.896,-. Avviket representerer økte kostnader i forbindelse ved snørydding samt foretatte spyling av rør.

Styret har et uttalt mål om at likviditeten vi fikk etter salget av parkeringsrettighetene ikke skal gå til drift, men være en reserve. Som det fremgikk av brev datert 26.11.2024 til alle sameiere, ønsker styret på sikt å øke reservekapitalen til i størrelsesorden 1,0 mill.kr. for ved det å sikre oss mot større hendelser. Av dette er kr. 100.000,- innarbeidet i budsjett 2025, og fremkommer som et overskudd for styrking av egenkapitalen.

Pr. 31.12.2024 hadde sameiet en egenkapital på kr. 739.264,-, hvorav bankbeholdning utgjorde kr. 750.535,-.

3.3 Badebrygge / Badetrapp

Badetrappen som dessverre ble ødelagt i 2023, ble våren 2024 erstattet med en ny i rustfritt stål. Trinnene ble ekstraforsterket i sveiser og deretter innsatt med mange lag Owatrol-olje. Sameiet fikk etter søknad til kommunen, tilskudd til denne via Bydelsfondet. Det ble også montert nye innfestings-bolter i badebryggen, da de gamle ikke passet til den nye trappen.

Imidlertid ser vi at slitasjen på trappen er stor i vinterhalvåret. Av den grunn, besluttet styret å ta opp trappen om vinteren samt at bruksperioden settes til 01.05 – 01.10 hvert år.

3.4 Avfallsrom – Sjøppelhåndtering

Avfallsrommet ble våren 2024 gitt et strøk med maling. Reduksjonen av to dunker (1 grå og 1 grønn) som ble gjennomført 2023/2024, fungerer bra. Dette gir en kostnadsbesparelse for oss, samt forenkler omplasseringen av dunkene inne i rommet.

Imidlertid varsles det nå nye rutiner fra Kristiansand Kommune vedrørende avhenting av avfall. Alle beboerne har fått skriv om dette og man må derfor i løpet av 2025 sammen prøve å finne forbedringer på sortering og mengde avfall for å unngå at vi må betale ekstra for feilsortering eller oftere tømning.

I tillegg, har alle beboerne skriftlig blitt oppfordret til å være mer nøye i forhold til å bruke «riktig dunk» til avfallet. Vi ser dessverre at det fra tid til annen legges f.eks. restavfall i de brune dunkene for miljøavfall, eller papp og papir i dunkene for restavfall.

3.5 Byggets generelle tilstand

Styret har gjennom vårt forsikringsselskap fått utarbeidet en Bygningssjekkrapport. Rapporten er utarbeidet i samarbeid med Anitcimex og er en analyse av byggets tilstand. Formålet er at vi skal kunne planlegge vedlikehold og dermed forebygge skader. Hovedkonklusjonen i rapporten er at bygningsmassen med tilhørende areal og installasjoner er godt vedlikeholdt.

Rapporten inneholder ingen punkter som krever tiltak, men har registrert noen steder som vi må følge med på. Dette dreier seg bl.a. om stedvis løse fliser utvendig ved inngangsparti til nr. 26, i inngangsparti til nr. 24 og trapperom generelt, samt noe vannansamling på den ene siden av garasjeport ved mye nedbør. Dvs. ingen store kostnadskrevenende funn, men taket har fått en anmerkning pga. alder. Det er ikke registrert synlige skader eller svekkelser, men bygget nærmer seg 20 år og det anbefales derfor at taktekingen følges med på.

Løse fliser i inngangsparti til nr. 24 ble utbedret rett før jul ved at alle fliser med undergulv ble revet og nytt undergulv og nye fliser ble lagt. Undergulvet til flisene var sannsynligvis ikke utført riktig i utgangspunktet og var trolig årsaken til at flisene løsnet. Arbeidet ble derfor betydelig mer omfattende og kostbart enn styret i første omgang hadde sett for seg. Men med utbedringen som nå er utført, regner vi med at gulvet vil vare i lang tid fremover. Det er også montert nytt automatisk snøsmelteanlegg i alle trapper og nedkjørsel og i tillegg har styret (og delvis vaktmester) høytrykksspylt alle utvendige murer og brosteiner på fremsider av bygget, så nå fremstår bygget slik vi ønsker å ha det. |

3.6 Sameiets høstfest 2024

16. august ble den årlige årsfesten for alle i blokka gjennomført.

Dårlig vær på forsommeren gjorde at festen ble flyttet fra juni til august. Styret hadde håpet på at festen kunne gjennomføres utendørs, men værgudene var også i august dessverre ikke på vår side. Garasjen ble, som året før, redningen. Denne gangen flyttet vi hele festen helt frem til porten. Etter styrets mening en mye bedre løsning, følte nesten som vi var utendørs.

Maten var som alltid levert fra Lotus, og smakte nydelig. Det ble en meget hyggelig fest, og enkelte hadde ikke lyst til å gå hjem.

Både rigging og rydding gikk som smurt. Styret erfarte at enkelte stoler / bord bør byttes ut, noe som vil bli gjort før neste sommerfest.

Resultatregnskap 31.12.2024

	Note	2024	Budsj 2024	2023
Inntekter fellesutgifter	1	1 661 204	1 661 216	1 582 740
Strøm el bil		77 810	53 000	49 996
Inntekter strøm fryser		12 900	13 600	13 050
Inntekter Bydelsfondet		9 000		
Innt.oppgradering uteareal				105 000
Diverse inntekter fra beboere		8 400		-1 000
Sum driftsinntekter		1 769 314	1 727 816	1 749 786
Styrehonorar	2	85 000	85 000	90 000
Lønn				0
Feriepenger			0	0
Arbeidsgiveravgift		11 985	11 985	12 690
Sum lønnskostnader		96 985	96 985	102 690
Renovasjon		106 770	104 000	127 240
Blomster uteareal				0
Blomster inneareal (leie)		23 514	23 600	22 513
Renhold		19 760		-644
Strøm	3	227 834	250 000	254 776
Snørydding		24 312	3 000	0
Driftskostn.utemiljø		41 687	40 000	129 715
Driftskostnader lokaler				0
Forsikringer	4	129 411	134 963	122 812
Matteleie			0	0
Vaktmestertjenester		273 082	240 000	235 064
Vaktmester variabel		25 562	10 000	
Vann/kloakkavgift		277 674	276 000	225 655
Andre lokalkostnader				0
Sum lokalkostnader		1 149 606	1 081 563	1 117 131

Inventar				1 738
Verktøy,utstyr		18 352	5 000	7 820
Kjøp av energimålere				0
Dugnad				2 198
Porttelefonanlegg				0
Diverse skilting		0	0	0
Utg UPC kabel tv/Canal Digital	1	205 264	217 276	195 914
Driftsmateriale		770	1 200	0
Lysrør		4 948		20 187
Systemnøkler				0
Årsregbeyr brannalarm		11 063	11 082	0
Serviceavtale brannsentral			8 800	10 556
Securinet/alarm		4 424	4 780	4 554
Installasjon nye ladepunkter				
Driftsutgifter bygg		31 187	40 000	21 788
Egne kostnader skader				0
Serviceavtale vannanalyse		8 563	8 700	8 313
Repr/vedlikeh heis		116 261	106 920	101 899
Repr/vedlikeh heis Norsk Heiskontroll		22 350	21 560	0
Lisenser		11 183	10 000	10 059
Rep/vwedlikehold VVS		29 258	15 000	16 526
Rep/vedlikehold nødlis			13 350	12 719
Rep/vedlikehold elektrikker		26 090	15 000	22 488
Repr/vedlikehold port		6 133	12 000	11 809
Diverse driftskostnader				0
Sum driftskostnader		495 846	490 668	448 568
Regnskapshonorar		57 377	52 000	62 751
Rådgivning		7 000	7 000	10 000
Juridisk bistand		0	0	0
Andre fremmede tjenester		5 115		0
Honorar konsulentbistand		0	0	0
Sum fremmede tjenester		69 492	59 000	72 751
Kontorekvisita		1 173	3 800	4 504
Møter, styre, sameie		21 579	12 000	17 884
Huseirnes Landsforbund		3 100	3 000	2 900
Gaver		1 536	1 200	926
Diverse adm.kostnader		2 496	1 600	0
Bankomkostninger		1 557	3 000	2 958
Sum administrasjonskostn		31 441	24 600	29 172
Sum driftskostnader		1 843 370	1 752 816	1 770 312

Sum driftskostnader		1 843 370	1 752 816	1 770 312
Driftsresultat		-74 056	-25 000	-20 526
Renteinntekter bank		27 160	25 000	7 342
Renteinntekter sameiere		0	0	
Rentekostn leverandører			0	-395
Sum finansposter		27 160	25 000	6 947
Årsresultat (- = underskudd)		-46 896	0	-13 579

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		-9 322	-55 528
Andre forskuddsb.kostn./påløpte innt.		7 347	19 656
Forskuddsbetalt TV/internett		52 650	51 315
Forskuddsbetale forsikringer	4	84 336	117 363
Bank 3000.21.48877		203 921	330 138
Bank 3000.42.41513 høyrente		546 614	521 351
Sum eiendeler		885 546	984 295
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1.1		786 160	799 739
Årets resultat		-46 896	-13 579
Egenkapital 31.12		739 264	786 160
<u>Gjeld</u>			
Kreditorer		55 002	106 855
Skyldig arbeidsgiveravgift		11 280	11 280
Skyldig styrehonorar	2	80 000	80 000
Skyldige feriepenger		0	0
Skyldig skattetrekk		0	0
Skyldig diverse kostnader			0
Skyldig vaktmestertjenester		0	0
Skyldig strøm	3		0
Sum kortsiktig gjeld		146 282	198 135
Sum egenkapital og gjeld		885 546	984 295

Budsjett 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik budsj - rsk
Inntekter fellesutgifter	1 873 785	1 661 204	1 661 216	12
Inntekter el bil	70 000	77 810	53 000	-24 810
Inntekter strøm fryser	12 900	12 900	13 600	700
Inntekter Bydelsfondet		9 000		-9 000
Inntekter oppgard.uteareal				
Diverse inntekter fra beboere	8 000	8 400		-8 400
Inntekter parkering	0		0	0
Sum driftsinntekter	1 964 685	1 769 314	1 727 816	-41 498
Styrehonorar	85000	85000	85000	0
Lønn				0
Feriepenger			0	0
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	11 985	0
Sum lønnskostnader	96 985	96 985	96 985	0
Renovasjon/søppeltømming	112 000	106 770	104 000	-2 770
Blomster uteareal				0
Blomser inneareal(leie)	24 400	23 514	23 600	86
Strøm	225 000	227 834	250 000	22 166
Snørydding	20 000	24 312	3 000	-21 312
Driftskostn.utemiljø	45 000	41 687	40 000	-1 687
Forsikringer	140 000	129 411	134 963	5 552
Renhold		19 760		-19 760
Vann/kloakkavgift	300 000	277 674	276 000	-1 674
Vaktmester variabel	25 000	25 562	10 000	-15 562
Vaktmestertjenester	275 000	273 082	240 000	-33 082
Andre lokalkostnader				0
Sum lokalkostnader	1 166 400	1 149 606	1 081 563	-68 043

Budsjett 2025

	Budsjett	Regnskap	Budsjett	Avvik
	2025	2024	2024	budsj - rsk
Verktøy,utstyr	5 000	18 352	5 000	-13 352
Kjøp av energimålere				0
Dugnad				0
Inventar				0
Porttelefonanlegg	0			0
Lysrør	6 000	4 948		-4 948
Systemnøkler				0
Utg UPC kabel tv/Canal Digital	215 000	205 264	217 276	12 012
Driftsmateriell	1 200	770	1 200	430
Årsgebyr brannalarm	9 000	11 063	11 082	19
Security/alarm	4 800	4 424	4 780	356
Driftsutgifter bygg	60 000	31 187	40 000	8 813
Serviceavtale vannanalyse	8 700	8 563	8 700	137
Egne kostnader skade				0
Repr/vedlikehold heis	120 000	116 261	106 920	-9 341
Repr/vedlikehold heis Norsk Heiskontroll		22 350	21 560	-790
Lisenser	11 000	11 183	10 000	-1 183
Serviceavtale brannsentral	3 000		8 800	8 800
Rep/vedlikehold VVS	30 000	29 258	15 000	-14 258
Serviceavtale/rep.nødlys	14 000		13 350	13 350
Rep/vedlikehold elektrikker	30 000	26 090	15 000	-11 090
Repr/vedlikehold port	12 000	6 133	12 000	5 867
Diverse driftskostnader				0
Sum driftskostnader	529 700	495 846	490 668	-5 178

Budsjett 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik budsj - rsk
Regnskapshonorar	54 000	57 377	52 000	-5 377
Rådgivning	7 000	7 000	7 000	0
Juridisk bistand	0	0	0	0
Andre fremmede tjenester		5 115		-5 115
Honorar konsulentbistand	0	0	0	0
Sum fremmede tjenester	61 000	69 492	59 000	-10 492
Kontorekvisita	5 200	1 173	3 800	2 627
Møter, styre, sameie	23 000	21 579	12 000	-9 579
Huseiernes Landsforbund	3 200	3 100	3 000	-100
Gaver	1 200	1 536	1 200	-336
Diverse adm.kostnader		2 496	1 600	-896
Bankomkostninger	3 000	1 557	3 000	1 443
Sum administrasjonskostn	35 600	31 441	24 600	-6 841
Sum driftskostnader	1 889 685	1 843 370	1 752 816	(90 554)
Driftsresultat	75 000	(74 056)	(25 000)	49 056
Renteinntekter	25 000	27 160	25 000	(2 160)
Årsresultat	100 000	(46 896)	-	46 896

Styret har hatt følgende sammensetting i 2024

Carl Viggo Axelssen	styreleder/formann
Kjell Ove Viken	styremedlem
Kari Pettersen	styremedlem
Tomm Torkildsen	styremedlem
Kjetil Ertesvåg	styremedlem

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til styret for 2025

Carl Viggo Axelssen	styreleder/formann	gjenvalg 2 år
Kjell Ove Viken	styremedlem	1 år igjen
Kari Pettersen	styremedlem	gjenvalg 2 år
Tomm Torkildsen	styremedlem	gjenvalg 2 år
Kjetil Ertesvåg	styremedlem	1 år igjen

Valgkomite 2025

Anne Grete Egeland	1 år igjen
Inger-Johanne Iglebæk	gjenvalg 2 år
Elisabeth Aadnevik	gjenvalg 2 år

STYREHONORAR for 2025 KR.95 000.- som styret selv fordeler.

Stor takk til styret for et godt gjennomført år - **TUSEN TAKK**

Kristiansand 11.02.25


Anne Grete Egeland


Inger-Johanne Iglebæk


Elisabeth Aadnevik