

ÅRSBERETNING 2015 FOR

SAMEIET PROMENADEBYGGET KJØITA

INNLEDNING

Sameiet Promenadebygget Kjøita er et boligsameie etablert etter Eierseksjonsloven av 1997. Sameiet består av 42 sameiere som har adresse Kjøita 24, 26 og 28, gnr 152, bnr 2102.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene, og har org.nr. 992 546 565.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiets oppgaver ivaretas av styret og forretningsfører.

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

Styret anser at de nødvendige forutsetninger for fortsatt drift er til stede, og årsregnskap 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.

STYRET

Styret har bestått av følgende:

- | | | | |
|---|-------------------|-----------|------------------|
| - | Eivind Soldal | 2015-2017 | styreleder (26) |
| - | Kjell Ove Viken | 2013-2015 | styremedlem (28) |
| - | Aud Helen Knutsen | 2015-2017 | styremedlem (24) |
| - | Torleif Knudsen | 2013-2015 | styremedlem (24) |
| - | Audun Nysæther | 2015-2017 | varamedlem (28) |

STYRETS VIRKSOMHET

Det har vært avholdt 9 styremøter i 2015/16, og styret har behandlet ?? saker. I tillegg har det vært flere uformelle møter av forskjellig art.

De viktigste sakene i perioden har vært:

3.1 Trafikkavvikling på Kjøita

Styret så med bekymring på trafikkforholda på Kjøita. Vi tok dermed kontakt med Kristiansand kommune for å få til et møte, samtidig som vi inviterte styremedlemmer fra Kjøita Park og Zenit med på møtet.

med Gro Kathrine Solås fra Kristiansand ingeniørvesen.

Kristiansand kommune reagerte meget raskt, så ultimo august hadde vi møte. Vår bekymring ble begrunnet med nesten kollisjoner ved Agder Energi, utkjørsel fra garasjelegget i Kanalbygget, og utkjørsel fra Telenor bygget, samt for høy fart på veinettet vårt. Flere av styremedlemmene hadde ikke merket seg 30 km/t skiltet like ved rundkjøringen. Grunnen til dette er at vi er så opptatt med å forholde oss til andre trafikanter i rundkjøringen, og følgelig fanger vi ikke opp fartsskiltet som gjelder på vår vei.

Etter befaringen sendte Styret en del spørsmål til Kommunen, og i referatet fra møtet i Kommunen den 07. september 2015 kan vi lese at det følgende ble vedtatt:

Fra Agder Energi kjøres det via fortau med nedsenket kantstein. Da er det en klar vikeplikt. Avkjørselen fra Kanalbygget har en forvirrende utforming, og den skiltes med skilt 202 «Vikeplikt». Fartsgrensesone og soneparkeringsskilt flyttes ca. 10 m lenger ned/bort fra rundkjøringen.
Konklusjon:

Når vi kjører ut fra vår kjeller parkering, har vi vikeplikt på samme måte som om vi kom fra en privat parkeringsplass.

På vår videre ferd mot rundkjøringen, har alle vikeplikt for oss.

Fra rundkjøringen tilbake til garasjelegget, har alle vikeplikt for oss.

At vi har fått trafikkavviklingen nedfelt på papiret, er bra. Lederne for de nevnte byggene er blitt pålagt å informere sine bilbrukere om vedtaket.

Vi håper dette kan føre til en tryggere trafikkavvikling.

3.2 Utskifting av fliser i trappeinngangene

Flisene som utbygger hadde lagt i de utvendige trappene i 28,26 og 24 viste seg å ha en del mangler. Estetikkutvalget var opptatt av at vi fikk en markeringsflis i trinnene, og at oppkanten i trinnene ble flislagt.

Styret gikk i forhandlinger med Veidekke, og følgende ble besluttet:

Veidekke betaler for nye fliser inkludert trappene-flis. Vi måtte selv fjerne de gamle flisene, og legge de nye.

Å fjerne de gamle flisene gikk rimelig greit. Det som derimot var en utfordring, var å fjerne fliselimen fra trinnene. Her var det bra at flere av beboerne tok et tak, så snart var trappene klare for nye fliser.

At flisleggingen ble utført av personer på huset, var en klar økonomisk besparelse. At sluttresultatet ble bra, har heldigvis flere gitt uttrykk for.

3.3 Trening på Elixia

Den 30.04. 2015 tilskrev Styret Elixia treningscenter og ba de vurdere om det var mulig å få i stand en rabattert treningskontingent for beboerne på Kjøita. Det er ca. 100 leiligheter som ligger tett opp til treningscentret, og mange har glede av å mosjonere i trygge og gode omgivelser.

Mange mener imidlertid at prisen på Elixia er for høy, og derfor drar de til andre treningscentre i – og utenfor sentrum.

Etter utallige mailer og flere møter, ente vi opp med et flygeblad som ble sendt dere på mail. At vi har oppnådd så mye, er nok å ta for hardt i. For essensen i skrivet er at interesserte må møte opp på Elixia for å inngå sitt personlige opplegg. At Kjøita beboerne skulle få et «greit økonomisk tilbud» ble nevnt.

Ytterligere initiativ fra Styret vil ikke bli tatt i kommende periode.

3.4 Utbedring av anlegget for vannbåren varme:

I henhold til avtale inngått med ORAS ble det foretatt utbedring og full gjennomgang av anlegget for vannbåren varme våren 2015.

Det feilmonterte rensestyret fungerer nå som det skal og anlegget i seg selv synes stort sett å 3fungere bra.

Vi har også inngått serviceavtale på rensestyret.

Den avtalte sluttkontrollen som Løyning AS skulle gjennomføre på ORAS sin regning etter utbedringene, er ennå ikke gjennomført tross purringer!

Et tilleggsproblem var at vi fant ut at det i mange leiligheter var manglende eller feilmontert gulvføler til termostaten for baderommet, dette ble utbedret.

3.5 Revidert vaktmesteravtale:

Styret har forhandlet fram en revidert avtale om vaktmestertjenester med Servicepartner1 AS. Denne omfatter stort sett det samme som før med unntak av at stell av plen og hageanlegg er tatt ut.

Styret planlegger anskaffelse/bruk av en plenklipperrobot på plenen, og egen avtale med gartner om stell av hageanlegget.

Utenom dette ligger det en vesentlig besparelse i den reviderte avtalen i forhold til gammel avtale.

3.6 Utskifting av målere for vannbåren varme:

Alle målerne for vannbåren varme ble byttet ut i april 2015 da de gamle kun hadde batterier for 6 år.

Ved en ekstrakontroll via BKK ved årskiftet viste det seg at tre målere ikke fungerte som de skulle. Dette utbedret vi selv, og alle fungerer nå som de skal. De nye målerne har batteri for 11 år, dvs. til 2026!

3.7 Blomstereng langs elva

Styret har hatt løpende kontakt med parksjefen om beplantning langs elvepromenaden. Parkvesenet har valgt å gjøre ny prøveplantning på begge sider der det er trappenedganger til brygge/kantstein, for å se hvordan prøvefeldene fungerer. I forbindelse med skifte av parksjef i akpril d.å. hadde vi et nytt møte med nåværende parksjef Breland. Han informerte om hvem som har soneansvar for vårt område.. Videre ble det sagt at kommunen vil prioritere elvebredden både på vest- og østsiden. Nå fremover jobbes det med oppgradering av elvebredden vest. Det var vårt inntrykk at den nye parksjefen har et sterkt engasjement for beplantning av elvebreddene.

3.8 Ny badebrygge.

Kjøita har fått ei ny flott badebrygge i år 2015.

Dessverre fungerer badestigen dårlig for funksjonshemmende. Videre har sommeren vist behov for å skilte brygga med "Båtparkering forbudt".

Dette er en badebrygge og skal ikke blokkeres av båter slik det noen ganger ble gjort i sommer.

Styret har tatt saken opp med parksjefen som stilte seg positiv til skilting og til å tilrettelegge badestidgen for funksjonshemmende.

3.9. Vindusvask for beboerne.

Styret ønsket at beboerne skulle inngå et slags vaskeabonnement med leverandør. Dette har delvis fungert. Det viste seg at behovene var veldig variert både hva som skulle inngå i avtalen og hvor ofte vasken skulle gjennomføres. Vår leverandør så langt har vært "Elite Vinduspuss". Firmaet har arkivert akuelle beboeres adresser/telefon nr./vaskeønsker etc. og vil ta kontakt når vårvasken nærmer seg.

3.10 Bedre lys i innerganger:

Det ble våren 2015 montert en LED-spot i hver innergang i 1.-3. etasje. Dette har bedret

lysforholdene og ikke minst forholdene for plantene som er plassert i hver innergang.

3.11 Nødllysgjennomgang:

Vi har en serviceavtale med Oneco AS om årlig tilsyn med elektrisk anlegg og derunder nødlys (markeringslys og ledelys). I årets rapport ble det anbefalt å bytte ut 31 lamper av vel 60. Styret valgte istedet å sjekke anlegget på egenhånd og har endt opp med at vi kun byttet to lamper og vel 30 batterier. Anlegget fungerer nå som det skal og vi har avtale med vaktmester om videre oppfølging. Vi vil revurdere avtalen med Oneco.

3.12 Gjenstående reklamasjoner:

Vi har fortsatt etter 8 år gjenstående reklamasjoner hvorav den viktigste er en lekkasje i taket ved nordre sykkelstativ. Veidekke har akseptert denne da den «hang igjen» fra tidligere, og de har i løpet av høst/vinter gjort endel undersøkelser men er ikke kommet til noen konklusjon. Styret følger opp saken. Avfuktingsluften fra bodrekken mot elva er nå permanent ledet mot en utsparing i garasjegulvet, og dette ser ut til å fungere rimelig godt. Rekkverket til terrassene i 4. etasje har vært over 60 meter langt uten ekspansjonmulighet. Det slo derfor «krøll» på seg midt på, dette skal utbedres.

4. ØKONOMI

Regnskapet for 2015 viser et overskudd på kr. 55.512,-

Egenkapital 31.12.2014	kr 398 089,-
Overskudd 2015	kr 55 512,-
Egenkapital 31.12.2015	kr. 453 601,-

Styret er tilfreds med årets resultat.

Det er styrets mening at vedlagte årsmelding samt årets regnskap gir en god og riktig informasjon om sameiets drift og stilling ved årsskiftet.

Kjøita den 27.03. 2016

Eivind Soldal(sign)	Aud Helen Knutsen (sign)	Torleif Knudsen (sign)
styreleder	styremedlem	styremedlem

Kjell Ove Viken (sign)	Audun Nysæther (sign)
styremedlem	varamedlem

Sak 5. Innkomne forslag.

Det er ikke kommet inn forslag fra beboerne.

Sak 6. Fra valgkomiteen: Se eget vedlegg.