

SAMEIEMØTE 2022 FOR PROMENADEBYGGET KJØITA



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Promenadebygget, Kjøita
23.03.2022.

Saksliste:

1. Konstituering
 - valg av møteleder
 - godkjenning av innkalling
 - valg av person til å undertegne protokoll sammen med møteleder
 - valg av møtesekretær
2. Styrets årsberetning for 2021/2022 – vedlagt
3. Årsregnskap 2021 – vedlagt
4. Budsjett 2022 – vedlagt
5. Innkomne forslag
6. Valg
 - valg av styremedlemmer
 - valg av valgkomite
 - fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Eventuelt

Styret ønsker alle velkommen til møtet, som vil bli avholdt i parkeringskjelleren.

Kjøita, 03.03.2022

Styret

2. Styrets årsberetning 2021/2022 for Sameiet Promenadebygget, Kjøita

1. 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 forurensar 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.

2. Styret

Styret har bestått av:	Eivind Soldal	2019-2021	styreleder (26)
	Kjell Ove Viken	2020-2022	styremedlem (28)
	Kari Pettersen	2019-2021	styremedlem (26)
	Jan Martin Drivdal	2020-2022	styremedlem (24)
	Tomm Thorkildsen	2019-2021	styremedlem (26)

3. Styrets virksomhet

Det har vært avholdt 7 styremøter i 2021/2022, og styret har behandlet 45 saker.

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

De viktigste sakene i perioden har vært:

3.1. Uteområdet:

Bocciabanen

Bocciabanen ved Roklubben sto ferdig 3. mai 2021. Banen ligger parallelt med gangveien, og er på 12 x 3 meter. Etter søknad til Kristiansand kommune fikk vi 17 000 kr i støtte, mens restbeløpet ble dekket av Kjøita Park, Zenit og oss med 6 000 kr per sameie.

Vi hadde vel sett for oss at banen noe oftere ville bli tatt i bruk, men kanskje skjer det til våren. En konkurranse om den beste bocciainngangen i Promenadebygget er blitt gjennomført, og planen er at en konkurranse mellom de tre sameiene skal gjennomføres i våres.

Spillet har ulike navn (boccia, petanque, boule), og spilllets regler har vi sendt ut på et tidligere tidspunkt. Og banen ligger klar til bruk for alle!

Dugnad

Dugnad er et tilbakevendende tema, og her vil vi benytte anledningen til å takke alle som har deltatt i dette arbeidet. Det er ikke alltid like lett å be om en innsats rundt bygget vårt, men samtidig vil vi gjerne ha det fint og trivelig rundt oss. Vi er kjent med at det i Kjøita Park er stort fremmøte på dugnader, og det sies at dugnaden er en trivsel faktor. Slik er det også hos oss, inntil videre. Men dersom dugnad interessen avtar, har vi kanskje ikke noe annet valg enn å sette arbeidet bort til en gartner. Dette er en egen sak på årsmøtet.

Elvepromenaden

Vi er svært misnøyd med det grusdekket som er lagt på elvepromenaden på Kjøita. Styret sendte et avisinnlegg om forholdet på promenaden, noe som ikke ble tatt inn avisen i første omgang. Men flere i området reagerte, og da ble vi kontaktet av FV for et intervju. I dette møtet stilte også Johan Mjåland fra Kjøita Park og Per Møller-Hansen fra Zenit. Dette kom på trykk i avisen, og kommunen svarte at de hadde brukt feil masse, og ville utbedre forholdet på gangveien. Dvs. de ville asfaltere gangveien.

Johan Mjåland forfattet et skriv til Knut Tange Jensen i Parkvesenet. Alle formennene i sameiene på Kjøita støttet skrevet. Der sier vi klart i fra om at asfalt i gangveien ikke er ønskelig, og vi ber om at strekningen gruslegges, på lik linje med de andre promenader i byen.

Vi har per dato ikke fått svar fra Kommunen om de står fast på å asfaltere promenaden.

«Sofus»

Vår eminente gressklipper med navnet «Sofus», fikk et ublitt møte med det våte element. Noen «morsomme natte-ravnere» mente Sofus passet best i Kanalen. Etter utallige forsøk på å få drift på Sofus igjen, måtte vi gi opp. «Sofus II» måtte anskaffes, noe som kostet oss ca. kr 13.000.

3.2. Telia:

Styret har inngått en avtale med Telia. Nettverket vårt blir da oppgradert for over 300 000 kr på Telia sin regning. Dette betyr at vi får et høykapasitetsnett på nivå med fiber.

Dette betyr et raskere internett, en økning fra 10 til 50 Mbps. Men merk at kanalpoeng går ned fra 50 til 30 poeng. Men vi får et forbedret trådløst nett, og den nyeste TV-boksen. Alt til samme pris som Sameiet betaler til Telia i dag.

Men dette har tatt tid, og i skrivende stund vet vi ikke når utstyret i alle leiligheter blir installert. I denne ventetiden har Telia sendt feilaktig faktura til mange. I vår inngåtte avtale skulle ingen få pengekrav fra Telia før installasjonen var gjennomført. Og når alt er på plass i alle leilighetene, er det kun de som ønsker høyere hastighet enn 50 Mbps eller flere kanalpoeng enn 30, som må betale noe ekstra.

De som etter gjeldene avtale (gammel avtale) har høyere hastighet eller flere kanaler enn det som ligger i fellesavtalen, må selvsagt betale for dette -som tidligere. Dette kan bli forandret når den nye avtalen trer i kraft.

Det har oppstått en unødvendig forvirring og mye venting, men vi håper vi snart er i mål.

3.3. Økonomi:

Årsregnskap 2021 avviket negativt fra budsjett med kr. 130.899,-.

Hovedårsaken til avviket er dels merkostnad på strøm inkl vannbåren varme med kr. 110.684,- samt reparasjon av kjøleanlegget i søppelrommet med ca. kr 30.000,-. I tillegg er det investert i nye LED-panel i parkeringskjelleren og som nevnte ovenfor måtte vi bytte Sofus med en netto kostnad, etter forsikringsutbetaling, på ca. kr. 13.000,-.

Oppsummert kan det konkluderes med at sameiet fortsatt har en sunn økonomi, med en bankbeholdning ved årsskiftet på kr. 598.246,-. Av dette beløp er kr. 500.000,- plassert på 1 års fastrentekonto.

Budsjett 2022 er utarbeidet med en økning i fellesutgiftene, primært forårsaket av de økte strømkostnadene men hvor det også er lagt inn et overskudd på kr. 94.559. Det er et ønske å kunne hente inn igjen noe av underskuddet fra 2021, da vi har et mål om at likviditeten vi fikk etter salget av parkeringsrettighetene ikke skal gå til drift men være en reserve.

3.4. Vannbåren varme:

Det har i løpet av siste år vært endel problemer med den vannbårne varmen. Det viste seg å være mye luft i rørene. Sammen med vår samarbeidspartner på VVS, OLTO AS,

har styret arbeidet for å løse problemene. I en periode måtte vi gjennom en rutine fjerne luft fra systemet nærmest daglig. Dette problemet synes å være løst etter at vi fant en lekkasje i et vannfordelingskap. Siden har anlegget fungert tilfredsstillende. Bemerk at det ikke skal være fukt i de enkelte leilighetenes vannfordelingskap. Hvis dette oppdages må styret få beskjed.

3.5. Nye LED-paneler i kjeller:

Det ble vedtatt å bytte ut eksisterende lysarmaturer i kjeller med nye LED- paneler til en kostnad på ca. 14000. Dette ble gjort av styret med god hjelp av Jan Auby Hagen i nr. 24 og en elektriker der hvor det var nødvendig. Dette vil gi besparelse på strømforbruket og tjene seg inn på ca. ett år. En bieffekt er en mye jevnere og bedret belysning. De gamle armaturene er spart inntil videre for sikkerhets skyld.

3.6. Bytte av målere:

Ved årsskiftet 2020/2021 oppdaget vi ved rutinekontroll at flere av målerne for varmtvann og vannbåren varme ikke fungerte pga batterisvikt. Dette på tross av at de skulle hatt en levetid på 11 år. Det viste seg da at vårt system for innhenting av målerdata var utdatert, og det kunne ikke leveres reservedeler. Et nytt system krevde helt ny kabling fram til den enkeltes vannskap/målere. På dugnad og i samarbeid med elektriker og rørlegger ble det trukket 550 meter med nye signalkabler og innstallert nye målere i hver leilighet. Selve målerne fikk vi gratis fra BKK. Installasjonen ble betalt gjennom en egenandel på 1500/leilighet. Det nye anlegget fungerer nå som det skal.

I forbindelse med en dørlekkasje i 4. etasje oppstod det en viss usikkerhet omkring ansvarsdeling mellom leilighetseier og sameiet . Dette er presisert senest i egen mail til alle, også når det gjelder ansvar for egenandelen ved forsikringsskader. Dette følger den deling av ansvar som følger av lov, samt våre vedtekter.

Det er beboerne i leilighetene som plikter å vedlikeholde bostedet, så derfor fikk vi firmaet BICO til å kartlegge alle verandadører i 4. etg. Det viste seg at alle dørene hadde svakheter. Bico tok på seg jobben med å utbedre manglene hos alle, minus én. At andre kan utføre samme jobben som Bico gjør, har styret akseptert, men dette må bli gjort. Det som var viktig for oss var forebygging , slik at ikke sameiet blir påført nye høye utgifter.

3.7. Høstfest:

Høsten 2021 kunne vi endelig samles til fest igjen i Sameiet. Da satt vi opp bord og stoler i kjelleren. Styret sto for servering av mat levert av Lotus. Det ble taler og musikk og allsang. Alle var fornøyde.

Noen har i ettertid bemerket at vi bør ta en egenandel. Styret tar dette til etterretning og vil ta egenandel neste gang.

3.8. Badebrygga:

Aktiviteten på badebrygga holder stand året rundt. Vår, sommer og høst er det stor aktivitet.

Vinteren er det faste badere fra Secret Garden, Promenadebygget og Zenit som bader hver lørdag mellom kl. 8.00-9.00. Da er vi en gjeng på 6-9 stykker. Temperaturen har vært nede 2 grader på det kaldeste. Gjennom vinteren observerer vi også andre som kommer for å ta seg en deilig kald dukkert.

3.9. Tyveri fra parkeringskjeller/ kameraovervåkning.

Vi har det siste året igjen hatt tyverier fra parkeringskjelleren. Spesielt har dette gjeldt el-sykler. På bakgrunn av dette har styret montert overvåkningskamera ved porten. Beboerne ble informert om dette og reglene for håndtering av aktuelle opptak. Styret fikk ingen innsigelser. Vi foreslår en vedtektsendring for årsmøtet - se side 8.

Kjøita, 03.03.2022

.....
Eivind Soldal (sign)
Styreleder

.....
Kari Pettersen (sign)
Styremedlem

.....
Jan Martin Drivdal (sign)
Styremedlem

.....
Kjell Ove Viken (sign)
Styremedlem

.....
Tomm Thorkildsen (sign)
Styremedlem

Sak 5 Innkomne forslag:**a. Styret foreslår følgende vedtekts endringer:****Ny paragraf 13: Kameraovervåkning parkeringskjeller**

Styret gis adgang til å installere nødvendig overvåkning av parkeringskjeller. Dette skal skje i henhold til gjeldende regelverk.

Video fra kameraer oppbevares i sikret rom og passordbeskyttet. Videoopptak slettes automatisk etter 7 dager. Det er kun adgang til å hente ut data ved eventuelle hendelser og dette kan kun gjøres av den styret gir fullmakt.

b. Beddene (sak fra styret til drøftelse)

De siste årene har beddene vært litt ute av kontroll. Det er en vrien oppgave å ha begge sidene på et akseptabelt nivå til enhver tid. Styret håper at årsmøtet kan ta en beslutning om videre drift av området.

Sak 6 Valg:**2022 PROMENADEBYGGET – Kjøita 24-26-28****Styret har hatt følgende sammensetning i 2021**

Eivind Soldal	styreleder/formann
Kjell Ove Viken	styremedlem
Kari Pettersen	styremedlem
Tomm Torkildsen	styremedlem
Jan Martin Drivdal	styremedlem

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til styret for 2022

Eivind Soldal	styreleder/formann	har 1 år igjen
Kjell Ove Viken	styremedlem	velges for 2 nye år
Kari Pettersen	styremedlem	har 1 år igjen
Tomm Torkildsen	styremedlem	har 1 år igjen
Bernt Jørgen Thelle	styremedlem	velges for 2 år

Valgkomite 2022

Anne Grete Egeland

velges for 2 nye år

Inger-Johanne Iglebæk

har 1 år igjen

Elisabeth Aadnevik

har 1 år igjen

STYREHONORAR for 2022 KR.80 000.- som styret selv fordeler

Tusen takk til styret for et godt gjennomført år. Dere står virkelig på med små og store oppgaver – TUSEN TAKK

Kristiansand 01.03.2022



Anne Grete Egeland



Inger-Johanne Iglebæk



Elisabeth Aadnevik
Elisabeth Aadnevik

Sak 7 Eventuelt

Sameiet Promenadebygget
Kjøita

3. Årsregnskap 2021				
	Note	2021	Budsj 2021	2020
Inntekter fellesutgifter	1	1 338 664	1 338 660	1 294 172
Strøm el bil		26 423	20 000	22 414
Inntekter strøm fryser		5 100	7 200	7 350
Inntekter leie kajakkstativ			300	300
Inntekter energimålere		58 500		0
Andre driftsinntekter(erstatning)				9 000
Tilskudd bocciabane		28 960		0
Sum driftsinntekter		1 457 647	1 366 160	1 333 236
Styrehonorar	2	70 000	70 000	70 000
Lønn		1 000	0	0
Feriepenger			0	0
Arbeidsgiveravgift		10 011	9 870	7 070
Sum lønnskostnader		81 011	79 870	77 070
Renovasjon		112 426	118 348	114 901
Blomster uteareal		185	3 000	908
Blomster inneareal (leie)		20 234	20 231	19 577
Renhold		8 127		0
Strøm	3	240 684	130 000	119 398
Snørydding		576	5 000	338
Driftskostn.utemiljø		19 917	10 000	5 263
Driftskostnader lokaler			1 200	141
Forsikringer	4	101 153	100 226	94 442
Matteleie			0	0
Vaktmestertjenester		203 838	200 300	193 824
Vann/kloakkavgift		209 772	184 800	179 420
Andre lokalkostnader				0
Sum lokalkostnader		916 912	773 105	728 212
Inventar		4 988		0
Verktøy,utstyr		33 868	15 000	11 206
Kjøp av energimålere				0
Dugnad		7 603	6 000	0
Porttelefonanlegg				0
Diverse skilting		0	0	0
Utg UPC kabel tv/Canal Digital	1	176 939	186 059	173 981
Driftsmateriale		7 936	5 976	
Lysrør		16 529	7 000	5 606
Systemnøkler				0
Årsregbeyr brannalarm		7 774	7 900	7 658
Serviceavtale brannsentral		10 744	10 850	10 646
Securinet/alarm		3 633	4 600	4 457
Installasjon nye ladepunkter				
Driftsutgifter bygg		73 286	20 000	79 429
Egne kostnader skader		-10 999		9 000
Årskontroll Agder Montasjeservice			7 400	7 241
Serviceavtale vannanalyse		7 500	7 500	7 313
Repr/vedlikeh heis Reber		95 817	100 000	84 405
Repr/vedlikeh heis Norsk Heiskontroll				18 713
Heistelefon				2 725
Rep/vvedlikehold VVS		12 213	10 000	21 635
Rep/vedlikehold nødllys		12 719	13 000	12 719
Rep/vedlikehold elektrikker		61 214	19 000	20 588
Repr/vedlikehold port		5 151	6 000	5 103
Diverse driftskostnader				5 372
Sum driftskostnader		526 915	426 285	487 797
Regnskapshonorar		47 140	46 000	51 082
Rådgivning		7 000	7 000	7 000
Juridisk bistand		0	0	0
Andre fremmede tjenester		0		0
Honorar konsulentbistand		0	0	0
Sum fremmede tjenester		54 140	53 000	58 082
Kontorekvisita		2 138	3 000	2 353
Møter, styre, sameie		506	24 000	16 691
Huseirnes Landsforbund		2 050	2 200	2 050
Gaver		399	1 200	710
Diverse adm.kostnader		1 280		0
Bankomkostninger		6 765	6 500	6 826
Sum administrasjonskostn		13 138	36 900	28 630
Sum driftskostnader		1 592 116	1 369 160	1 379 791
Driftsresultat		-134 469	-3 000	-46 555
Renteinntekter bank		3 570	3 000	3 655
Renteinntekter sameiere		0	0	
Rentekostn leverandører			0	
Sum finansposter		3 570	3 000	3 655
Årsresultat (- = underskudd)		-130 899	0	-42 900

Sameiet Promenadebygget Kjøita

Balanse 31.12.2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		-30 564	-11 098
Andre forskuddsbetalte kostnader		6 537	5 455
Forskuddsbetalt TV/internett		43 887	44 235
Forskuddsbetale forsikringer	4	94 186	87 697
Bank		598 246	755 677
Sum eiendeler		712 292	881 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1.1		730 621	773 521
Årets resultat		-130 899	-42 900
Egenkapital 31.12		599 722	730 621
<u>Gjeld</u>			
Kreditorer		32 700	47 373
Skyldig arbeidsgiveravgift		9 870	9 870
Skyldig styrehonorar	2	70 000	70 000
Skyldige feriepenger		0	0
Skyldig skattetrekk		0	0
Skyldig diverse kostnader			2 102
Skyldig vaktmestertjenester		0	0
Skyldig strøm			22 000
Sum kortsiktig gjeld		112 570	151 345
Sum egenkapital og gjeld		712 292	881 966

Sameiet Promenadebygget

Kjøita

Noter til årsregnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 - Inntekter

Inntekter representerer innbetalinger fra sameierne til dekning av fellesutgifter. Inkluderer innbetaling i forbindelse med UPC/Canal Digital.

Note 2 - Styrehonorar

Honorar godtgjørelse til styret for 2021 er avsatt, ikke utbetalt pr 31.12.21

Note 3-Skyldig strøm

Skyldig strøm er ikke avsatt så alle periodene er ført pr. 31.12.21

Note 4 Forskuddsbetalte forsikringer

Forsikringsavtalen løper fra 15.11.2021 til 14.11.2022 og er derfor periodisert

Sameiet Promenadebygget Kjøita

4. Budsjett 2022				
	Budsjett	Regnskap	Budsjett	Avvik
	2022	2021	2021	budsj - rsk
Inntekter fellesutgifter	1 657 008	1 338 664	1 338 660	-4
Inntekter el bil	35 000	26 423	20 000	-6 423
Inntekter strøm fryser	7 500	5 100	7 200	2 100
Inntekter leie kajakkstativ	300		300	300
Inntekter energimålere		58 500		-58 500
Tilskudd bocciabane		28 960		-28 960
Inntekter parkering	0		0	0
Sum driftsinntekter	1 699 808	1 457 647	1 366 160	-91 487
Styrehonorar	70000	70000	70000	0
Lønn	1 000	1 000	0	-1 000
Feriepenger			0	0
Arbeidsgiveravgift	10 011	10 011	9 870	-141
Sum lønnskostnader	81 011	81 011	79 870	-1 141
Fellesutg.p-kjeller Kjøita Næring				0
Renovasjon/søppeltømming	115 798	112 426	118 348	5 922
Blomster uteareal	3 000	185	3 000	2 815
Blomser inneareal(leie)	20 912	20 234	20 231	-3
Strøm	260 000	240 684	130 000	-110 684
Snørydding	3 600	576	5 000	4 424
Driftskostn.utemiljø	30 000	19 917	10 000	-9 917
Forsikringer	107 642	101 153	100 226	-927
Driftskostnader lokaler		8 127	1 200	-6 927
Vann/kloakkavgift	216 000	209 772	184 800	-24 972
Vaktmestertjenester	210 000	203 838	200 300	-3 538
Andre lokalkostnader				0
Sum lokalkostnader	966 952	916 912	773 105	-143 807
Verktøy,utstyr	15 000	33 868	15 000	-18 868
Kjøp av energimålere				0
Dugnad	6 000	7 603	6 000	-1 603
Inventar	1 600	4 988		-4 988
Porttelefonanlegg	0			0
Lysrør	2 000	16 529	7 000	-9 529
Systemnøkler				0
Utg UPC kabel tv/Canal Digital	184 000	176 939	186 059	9 120
Driftsmateriell	7 800	7 936	5 976	-1 960
Årsgebyr brannalarm	7 900	7 774	7 900	126
Security/alarm	5 236	3 633	4 600	967
Installasjon nye ladepunkt				
Driftsutgifter bygg	40 000	73 286	20 000	-53 286
Serviceavtale vannanalyse	7 700	7 500	7 500	0
Årskontroll Agder Montasjeservice			7 400	7 400
Egne kostnader skade		-10 999		10 999
Repr/vedlikehold heis Reber	98 000	95 817	100 000	4 183
Repr/vedlikehold heis Norsk Heiskor	19 650			0
Heistelefon				0
Serviceavtale brannsentral	11 000	10 744	10 850	106
Rep/vedlikehold VVS	12 000	12 213	10 000	-2 213
Serviceavtale/rep.nødllys	13 000	12 719	13 000	281
Rep/vedlikehold elektrikker	20 000	61 214	19 000	-42 214
Repr/vedlikehold port	20 000	5 151	6 000	849
Diverse driftskostnader				0
Sum driftskostnader	470 886	526 915	426 285	-100 630
Regnskapshonorar	48 000	47 140	46 000	-1 140
Rådgivning	7 000	7 000	7 000	0
Juridisk bistand	0	0	0	0
Andre fremmede tjenester		0		0
Honorar konsulentbistand	0	0	0	0
Sum fremmede tjenester	55 000	54 140	53 000	-1 140
Kontorekvisita	3 000	2 138	3 000	862
Møter, styre, sameie	20 000	506	24 000	23 494
Huseiernes Landsforbund	2 200	2 050	2 200	150
Gaver	600	399	1 200	801

Sameiet Promenadebygget Kjøita

Diverse adm.kostnader	1 800	1 280		-1 280
Bankomkostninger	6 800	6 765	6 500	-265
Sum administrasjonskostn	34 400	13 138	36 900	23 762
Sum driftskostnader	1 608 249	1 592 116	1 369 160	(222 956)
Driftsresultat	91 559	(134 469)	(3 000)	131 469
Renteinntekter	3 000	3 570	3 000	(570)
Årsresultat	94 559	(130 899)	-	130 899