

ÅRSBERETNING 2014 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 en riktig informasjon om sameiets drift og stilling ved årsskiftet.

2. STYRET

Styret har bestått av følgende:

-	Øystein Holte	2013-2014	styreleder
-	Kjell Ove Viken	2012-2014	styremedlem
-	Aud Helen Knutsen	2013-2015	styremedlem
-	Torleif Knudsen	2012-2014	styremedlem
-	Eivind Soldal	2013-2014	varamedlem

3. STYRETS VIRKSOMHET

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2014/15 og styret har behandlet 58 saker. I tillegg har det vært flere uformelle møter av forskjellig art.

De viktigste sakene i perioden har vært:

3.1 Reklamasjoner:

Vi har hatt flere reklamasjoner i fellesarealene fra 5-årsgjennomgangen som ikke har blitt gjort ferdig før nå. Den største saken har vært utskifting av flisegulv i nr. 24 , 2. og 3. etasje, et arbeid som ble gjort nylig på en grundig og tilfredsstillende måte.

Det siste som skal gjøres er en skikkelig løsning på utluftning i garasjeanlegget av varm og fuktig luft fra avfukter til bodene på elvesiden, det er i dag en høyst midlertidig og stygg «installasjon» til denne funksjonen-

Styret har gitt opp å få Veidekke med på å anlegge drenering fra alle utvendige trapper/kjøreramper.

Vi har istedet inngått en avtale som øker tidligere avtalt kompensasjon for tap på snøsmelteanlegget fra 20.000 til 25.000,-. Som kompensasjon for noen få løse fliser på ytre trapper har vi fått fliser nok til at vi kan utbedre trappene på en skikkelig måte (se under estetikkprosjektet).

Vi har oversendt en liste over gjenstående reklamasjoner i leilighetene.

3.2 Defekt gulvvarme:

Den store saken i dette året har vært at vi oppdaget at renseanlegget for vannbåren varme var feilmonter og hadde medført feil i den enkelte leiligheters varmeanlegg. Vi måtte etter råd fra Huseiernes Landsforening engasjere advokat (Kjær & CO) og teknisk konsulent (Løyning AS). Det meste av kostnadene til dette har blitt dekket av vår forsikring (80 %). Vi inngikk et forlik som styret anser som godt, hovedpunktene er gjengitt under:

«FORLIKSAVTALE

- Utbedring

Oras forplikter seg til å utføre følgende arbeider:

- Montere anlegget iht. Enwamatic sine anvisninger.
- La anlegget gå en periode, og sørge for fjerning av all slam.
- Kontroll av vanngjennomstrømning, herunder gulvvarmekurser i hver enkelt leilighet, og sørge for at vanngjennomstrømningen er tilstrekkelig. Etterkontroll av gjennomstrømning i alle gulvvarmekurser for å sikre tilfredsstillende nivå i tråd med prosjekterte vannmengder.
- Innregulere anlegget etter gjennomspyling og kontroll av gulvvarmekurser og dokumentere gjennomstrømning i henhold til prosjekterte vannmengder, samt oppdatere og fremlegge tilgjengelige innreguleringsprotokoller og tegninger i FDV.
- Bekoste ekstern gjennomgang av anlegget for vannbåren varme etter at utbedringsarbeidet er ferdigstilt, for å sikre at filteranlegget fungerer som forutsatt. Rune Sliper v/Ing Løyning AS vil gjennomføre kontrollen. Ved gjennomgangen vil det foretas stikkprøver av vannmengder og gjennomstrømning.»

3.3 Samarbeid med Kjøita Zenit:

Vi har hatt et felles styremøte med Zenit. Vi var enige om å følge opp følgende saker i fellesskap og sammen med Kjøita park:

- Møte med kommunen angående farlige trafikkforhold, spes. over broa og i kryss med Telenor, Agder Energi, Secret Garden/treningscenter og EVA-senteret.
- Møte med parkvesenet for å få til en blomstereng langs hele elvebredden.

I forbindelse med opparbeiding og asfaltering av gangveien mellom Zenit og oss fikk vi asfaltert resterende grusplass til en gunstig pris.

3.4. Ny serviceavtale:

Vi har inngått avtale med ENWA om årlig service på renseanlegget til vannbåren varme, til en pris av ca. 5100 + mva. Dette for å sikre stabil drift.

3.5 Estetikk-komiteens arbeid:

Estetikk-komiteen (Kjell Ove Viken, Eivind Soldal, Gerd Echhoff Salvesen og Ernst Aukland) har hatt tre forslag til forbedringer:

- Utbedring av inngangspartiet
- Utbedring av trapper med flislagte oppkanter
- Penere rekkverk på yttertrapper.

Del en ble gjennomført med en kombinasjon av dugnad og innkjøpte tjenester til en total kostnad for alle tre inngangene på +/- 45.000. Styret anser utbedringen som vellykket. Styret vil fremme forslag om at del to gjøres i 2015.

Det er tidligere vedtatt i styret å installere en LED-spot i hver innergang i 1. - 3. etasje som skal belyse plantene og gi litt bedre lysforhold. Dette vil komme på plass i løpet av kort tid.

3.6 Vaktmesteravtalen

Styret vil så raskt som mulig reforhandle vaktmesteravtalen med hensyn til pris og tjenester. Det undersøkes om noen av beboerne kan være interessert å utføre visse tjenester mot godtgjørelse. Saken luftes på årsmøtet.

3.7 Garasjeport.

Vår nyinnkjøpte garasjeport havarerte etter kort tids bruk. Det var tydeligvis gjort en fatal feil ved monteringen. Feilen ble rettet opp og ny port montert.

3.8 Juledekor.

Det kom inn forslag fra beboer om å sette opp julebelysning ved inngang.

Styret mente det hadde vært fint med julebelysning ved alle tre oppganger.

Som sagt så gjort. 3 stk. juletre og belysning ble kjøpt og plassert ved inngangsdørene. Vakkert!

3.9 Blomstereng langs elva.

Styret har hatt løpende kontakt med parksjefen om beplantning langs elvepromenaden. Vi sa oss villige til å sponse en vakker beplantning.

Parkvesenet valgte å gjøre et par prøver for å se hvordan prøvefeltene fungerte. De la et lag med jord og plantet frø. Dette fungerte forholdsvis bra.

Vi har igjen vært i kontakt med parkvesenet og meldt at vi gjerne vil ha et møte sammen med styremedlem i nabobygget Zenit, som

vil være med å bidra til beplantningen. Vi er lovet et møte etter påske og håper på et godt resultat.

3.10 Trafikkforhold på Kjøita.

I vårt møte med styret i nabobygget Zenit ble trafikkforholdene på vårt felles område drøftet.

Spesielt nevnes utkjøring fra AgderEnergi som vi mener er en trafikkfelle. Videre nevnes gangvei/gangbro fra Agder Energi til Telenor-bygget.

Vi satser på å få i stand et møte med "trafikkmyndighetene" i nær fremtid.

3.11 Nye innedørs parkeringsplasser.

Parkeringsanlegget under "Secret Garden" ble ferdigstilt i desember 2014.

Sameiet overtok 6 parkeringsplasser i det nye anlegget fra og med nyttår 2014/15 (ref. rundskriv til beboerne 12.12.2014).

De nye parkeringsplassene er tilrettelagt for innstallering av ladestasjon for EL-biler. Vi har p.t.

ledig 2 parkeringsplasser. 3 plasser er leid ut til beboere hos oss i Promenadebygget. 1 plass er leid ut til beboer i nabobygget Zenit.

Styret har fastsatt leien til kr. 1.000,- pr. måned.

3.12 Utskifting av målere.

Vannmålere synes å bli en gjenganger i bygget vårt. I fjor, 2013, ble samtlige tappevanns-målere skiftet ut like før jul. I år fikk vi påvist at samtlige målere for vannbåren varme må skiftes ut da batteriene i nåværende målere ikke kan skiftes ut. (ref rundskriv til beboerne av 24.10.2014.) Nye målere er kjøpt inn og vil bli montert våren 2015.

4. ØKONOMI

Regnskapet for 2014 viser et underskudd på Kr. 95.887,- som styret foreslår tas fra egenkapitalen.

Egenkapital 31.12.2014	kr 493.976,-
Underskudd 2014	kr 95.887,-
Egenkapital 31.12.2014	kr. 398.089,-

Styret sier seg 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 26.mars 2015

Øystein Holte
Styreleder

Aud Helen Knutsen
styremedlem

Torleif Knudsen
styremedlem

Kjell Ove Viken
Styremedlem

Eivind Soldal
varamedlem

Sak 5. Innkomne forslag.

Følgende forslag er kommet inn:

1. Montering av markiser på terrasse, farge 727/15.
2. Lage portåpning i rekkverk mot elva for leiligheter i 1. etasje.
3. Innglassing av terrasser/veranda.
4. Ønske om vaskeabonnement på vindusvask og terassevask (rekkverk i glass)

Styret sier seg positiv til pkt 1, 3 og 4. Angående punkt 2 er det dissens i styret. Sakene avgjøres ved avstemming på årsmøtet. Alle saker må godkjennes av arkitekt og byggemyndigheter før igangsetting.

Styret har følgende forslag:

Utbedring av yttertrapper:

Viser til estetikkomiteens innstilling hvor utbedring av yttertrapper nå står for tur. Vi har som del av oppgjør for reklamasjoner fått fliser til å gi alle trappene en ansiktløftning med flisedekket oppkant og kontrastfarge på trinnkantene av hensyn til synshemmede. Vi satser på at kompetente mennesker i sameiet kan utføre arbeidet selv. I materiell tilkommer lim og fugemasse mm, for arbeidet bør det gis en økonomisk kompensasjon basert på timebruk, og styret vil foreslå en totalramme for hele prosjektet (materiell, timebruk og arbeidsgiveravgift) på 30.000 for alle tre trappene til sammen.

Sak 6. Fra valgkomiteen:

Valgkomiteen har avholdt 2 møter inneværende periode, samt at vi har hatt korrespondanse på mail.

Valgkomiteen har kommet fram til følgende resultat og forslag:

Styret:

Eivind Soldal	2 år	som styreleder	
Aud Helen Knutsen	2 år	som styremedlem	Gjenvalg
Kjell Ove Viken	1 år	som styremedlem	
Torleif Knudsen	1 år	som styremedlem	
Audun Nysæther	2 år	som varamann	

Valgkomite:

Elisabeth Aadnevik	2 år (nr. 28)
Inger-Johanne Iglebæk	2 år (nr. 26)
Lisbeth Udland Bergstøl	1 år (nr. 28)

Vi benytter anledningen til å takke styret for den svært gode jobben de har gjort også i denne perioden.

Styrehonoraret foreslås å settes til kr. 45.000,- for 2015.

Fordeling av styrehonoraret besørages av styret.

Valgkomiteen

Lisbeth Seyffarth (Sign)

Bernt Thelle (Sign)

Lisbeth Bergstøl (sign)