

ÅRSBERETNING 2016 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 følgende:

- Eivind Soldal	2015-2017	styreleder (26)
- Kjell Ove Viken	2016-2018	styremedlem (28)
- Aud Helen Knutsen	2015-2017	styremedlem (24)
- Torleif Knudsen	2016-2018	styremedlem (24)
- Audun Nysæther	2015-2017	varamedlem (28)

3. STYRETS VIRKSOMHET

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2016/17, og styret har behandlet 37 saker. I tillegg har det vært flere uformelle møter av forskjellig art. De viktigste sakene i perioden har vært:

3.1 Hageanlegget:

Sameiermøtet i 2016 aksepterte styrets planer om utskifting av blomsterbed i begge ender av bygget. Det ble av leveringsgrunner plantet en annen plantesammensetning enn opprinnelig planlagt. Nå er det et stort rosebed med et felt med rododendron i begge ender. Etterhvert skal dette vokse seg vakkert ifølge ekspertisen. Det hele kom på vel 100.000 med fullstendig utskifting av jord, planter og planting. Så langt synes det ihverfall å være en forbedring i forhold til «grasmarka» som var der før.

I tillegg har vi engasjert gartner for stell av planter, og dette vil vi fortsette med i 2017.

Plenen blir nå klippet av vår klipperobot «Sofus». Etter litt justeringer ser den nå ut til å fungere godt og stabilt. Plenen var etter styrets ringe vurdering penere enn noen gang.

3.2 Innkjøp av utstyr til sommerfesten 2016:

Styret kjøpte inn 10 sammenleggbare bord og 37 klaffstoler til bruk på sommerfesten 2016. I tillegg har vi laget en stor kullgrill til samme bruk. Alt står lagret under trapp i nr. 24. Bord og stoler kan lånes av beboerne ved behov.

3.3 «Ny» hjemmeside:

Vi har i vinter laget en ny hjemmeside som er litt mindre fancy enn tidligere, men betydelig enklere i bruk. Her vil det legges referater, årsmøteprotokoller og nyttig informasjon av forskjellig slag.

Ny adresse for hjemmesiden er: PROMENADEBYGGET.COM

3.4 Vår avtale med GET

Sameiet Promenadebygget Kjøita har forhandlet frem en ny fellesavtale med Get som leverandør av kollektiv Digital-TV og internett. Avtalen inneholder:

- Startpakke med 40 kanaler (20 faste + 20 valgfrie)
- TV-dekoder Get Box HD PVR

Abonnement	Hastighet Mbps	Pris pr mnd.
Kollektiv	10/10	Inkludert
• Basis 5		
• S 30	30/15	289,-
• M 75	75/20	369,-
• L 150	150/20	449,-
• XL 250	250/20	549,-
• XXL 500	500/50	849,-

- Get bredbånd til alle husstander. (10Mbps)

Mulighet for Get telefoni (ligger ikke i den kollektive avalen)

Mandag 24.10.2016 ble den nye avtalen aktivert. Det nye her er at alle som har dagens felleshastighet på bredbånd (2Mbps) vil bli oppgradert til 10Mbps-kostnadsfritt.

Det skjer uten at vår innbetaling til GET blir forandret. **Positivt!**

Get Sky

Er du redd for at gode minner (bilder, dokumenter, mm) skal gå tapt, bør du merke deg følgende:

Get Sky lar deg lagre alt du vil av bilder, filmer, og dokumenter - og backup av ditt digitale liv. Data lagret hos Get er trygge og tilgjengelige.

- Ubegrenset lagring i skyen til alle bredbåndskunder.
- Lagres på servere i Norge.
- Støtter både pc/mac og plattformene til Apple (iOS) og Google (Android).

Tippecampene tilbake - kun hos GET!

Det har kanskje interesse for - noen!

3.5 Parkeringsplasser m.m.

Vi har 6 parkeringsplasser i Secret Garden som vi leier ut.

Månedsløen er 1000 kr. I skrivende stund er 5 av plassene utleid.

Det er gjort endring av oppsigelsestiden når det gjelder leie av parkeringsplassene. Den er endret fra 3 måneder til 1 måned.

Det er til nå 22 som betaler for å ha fryseboks / kjøleskap i kjellerboden. Årsprisen er 300 kr per skap /frys.

Vi har 4 kajakkstativ i garasjeanlegget. Av disse er 2 utleid. Leien er 300 kr i året.

Nye parkeringskort vil om kort tid bli tildelt beboerne. Kortene blir å finne i postkassen.

3.6 Panteflasker

Styret inngikk avtale med Kirkens Bymisjon avd. Portalen om innsamling av panteflasker.

Det ble satt opp en spesiell grå dunk i søppelrommet hvor beboerne kan legge panteflaskene.

Prøveordningen synes å fungere bra både for beboerne og Bymisjonen.

Bymisjonen er interessert i å fortsette samarbeidet.

3.7 Reklamasjoner

Reklamasjoner må være entreprenøren i hende innen 5 år etter ferdigstillelse.

Styret meldte inn, og fulgte opp flere byggetekniske feil innen fristens utløp.

Det har imidlertid tatt tid å få gjennomført reoperasjonene. Enkelte reklamasjoner kunne vært utført adskillig raskere enn tilfellet er, mens andre ting tar tid å finne ut av.

I året 2016 gjensto avrenning av kondensvann i garasjeanlegg og lekkasje fra veranda i første etasje nr. 24 ned til garasjeanlegget.

Feilene i fellesanleggene er nå rettet opp, og styret regner reklamasjonsarbeidene som avsluttet.

3.8 Blomstereng langs elva

Styret har vært pådriver overfor kommunen til å opparbeide blomstereng langs østsiden av elva, slik den fremsto de første årene etter at Promenadebygget var ferdig.

Kommunen har ikke vært villig til å anlegge ny blomstereng slik vi har ønsket. De skylder delvis på økonomi, og delvis på problemer med vedlikeholdet av en slik beplantning. De har imidlertid gjort noen forsøk med annen beplantning, uten at de synes å ha bestemt seg for hva de vil gå for.

I 2016 ble elvas vestbredd prioritert med oppgradering.

Styret vil ta ny kontakt med parksjefen i 2017 om å få i opparbeidet ny beplantning. (PS. Det ligger inne bilder på hjemmesiden vår av det praktfulle blomsterhav vi en gang hadde)

3.9 Heisene i Promenadebygget

Det er Reber Schindler Heis AS som har levert heisene i bygget, og det de som har en totalkontrakt for vedlikehold av anleggene. Schindler påtar å utføre regelmessig vedlikehold (inspeksjon, forebyggende vedlikehold, reparasjon og avhjelpende vedlikehold).

Avhjelpende vedlikehold inkluderer:

- Utrykning mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 15 00
- Feilsøking
- Reparasjon og utskiftning av deler
- Funksjonskontroll.

SCHINDLER utbedrer også funksjonsfeil ved utrykning på anlegg fra mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 15.00 (inkludert skifte av deler og materiell). *Dette betalte vi 67 000 kr for i 2016.*

Vi har hatt litt småtrøbbel med heisen i 28 og 26. I begge oppgangene skjedde dette på et tidspunkt da vedlikeholds avtalen vår ikke galt, altså etter kl. 15.00 på fredag. Styret fant det riktig å tilkalle hjelp umiddelbart, noe som kostet oss ca. 18 000 kr.

Hadde vi utsatt vår henvendelse til mandag etter kl. 07.00, hadde arbeidet vært en del av totalkontrakten, og vi hadde unngått et krav på 18 000 kr.

Vi ønsker å ta opp følgende problemstillinger med årsmøtet:

- Skal styret fortsette å tilkalle hjelp umiddelbart - også i tidsrommet fredag kl. 15.00 til mandag kl. 07.00?
- Kan du akseptere at heisen i din oppgang er uvirksom i 1-3 dager?

3.10 Badebrygga

Å flytte en badetrapp på badebrygga, var ikke så enkelt som vi trodde.

Grunnen for å endre plasseringen, var at noen hadde problemer med å ta seg opp badetrappa slik den er montert på kortenden av brygga. Der er det grunt, og man kan følgelig ikke svømme helt inn til trappa. Derfor tok vi kontakt med parksjefen. Han gav oss grønt lys til å flytte trappa, hvis vi gjorde jobben selv. Kommunen hadde ikke penger til å bekoste dette arbeidet.

Da vi i styret hadde bestemt dag og tid for å utføre arbeidet, kom det innsigelser fra Zenit. Arbeidet måtte stoppes umiddelbart! Vi måtte følgelig gå nye runder med kommunen. Parksjefen som hadde vært positiv til flyttingen, hadde nå pensjonert seg.

Hanne Katinka Hoffgaard var vår nye kontaktperson i kommunen. Men hun var det ikke lett å få kontakt med. Servicetorget i kommunen kunne ikke gi klare svar på hvor hun kunne være. De telefonnummerne vi fikk oppgitt, førte ikke fram.

Her måtte styret søke hjelp. Den som meldte seg frivillig, var Birger Aulin. *-Jeg drar ned til Rådhuset, og fjerner meg ikke før jeg får avtalt et møte med Hoffgaard!*

Dette hjalp! Få dager senere hadde vi et møte med Hanne Katinka Hoffgaard på brygga, og hun gav oss medhold i våre argumenter. En 7-trinns badetrapp kunne monteres på langsiden. Fjerning av noen

båtfester ville skje samtidig, for dette er ikke en brygge hvor båter skal ankre opp og bli liggende.

Men Zenit hadde på ny en anmerkning. Trappa på kortenden, måtte bevares. Grunnen var at trappa var bra for badende barn.

Styret hadde ingen innsigelser til at badetrappen blir beholdt der den er montert i dag. Den nye syrefaste trappa på 7-trinn, kjøpes inn av styret i Promenadebygget. Den oppbevares hos oss til kommunens etat monterer den i front av brygga - våren 2017.

3.11 Trafikkforholdene på Kjøita

Styret har tidligere gitt dere klare meldinger om kjøremønsteret på Kjøita. Spørsmålet vi nå stiller oss: Er trafikkavviklinga blitt bedre/tryggere?

Vi er av den oppfatning at problemene vi hadde ved Telenor-krysset og ved Agder Energi, er så godt som borte. Det som da gjenstår, er trafikanter som kommer fra Kanalbygget og Elixia. Vi har vært i kontakt med de rette personene, og håper at de kjørende kan trafikkreglene, og respekterer vikepliktskiltet.

Kommunen lovde at skiltene som fastsetter sonens fartsgrense skulle flyttes ca. 10 m lenger fram. Det har vi purret på, men kommunen forholder seg taus.

Vi har også flere ganger tatt opp problemer ved kjørebroa. Den er ikke dimensjonert for myke trafikanter. De viser da til broa ved Roklubben. Den skal benyttes av gående og syklende, selv om ikke dette er den raskeste veien. Utbedring av kjørebroa er kostbart, og vil ikke bli prioritert. Det er det svaret vi har fått.

4. ØKONOMI

Regnskapet for 2016 viser et underskudd på kr. 95.324,-

Egenkapital 31.12.2015	kr 453.601,-
Underskudd 2016	kr 95.324,-
Egenkapital 31.12.2016	kr 358.277,-

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 28.03. 2017

Eivind Soldal (sign)
styreleder

Aud Helen Knutsen (sign)
styremedlem

Torleif Knudsen (sign)
styremedlem

Kjell Ove Viken (sign)
styremedlem

Audun Nysæther (sign)
varamedlem

Sak 5. Inkomne forslag.

Det er ikke kommet inn forslag fra beboerne.

Sak 6. Fra valgkomiteen: Se eget vedlegg.