

Frederikshavn, den 01-06-2021

## **Generalforsamling onsdag d. 26. maj 2021. kl. 1630.**

### **REFERAT i forhold til dagsorden:**

#### ad 1. Valg af dirigent og referent.:

**Dirigent: Søren Johansen**

**Referent: Vibeke Moberg**

**Forsamlingen er rettidigt indkaldt d. 26/4.**

**Årsregnskabet skal jf. vedtægterne foreligge en uge før generalforsamlingen.**

- **Årsregnskabet vil fra næste år blive offentliggjort på hjemmesiden, en uge før generalforsamlingen.**

#### ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

##### **Årsberetning ved Formanden 2020-2021**

Perioden har været præget af stor stilhed i foreningen, der har heldigvis ikke været de store problemer, det har været nødvendigt at tage hånd om.

#### 1. Forsikringsforhold.:

- a. ALKA forsikring police 1021210672 - Bygningsforsikring
- b. Årlig pris 32.388,- kr. (udbetalt bonus 2.506,- kr.)
- c. Vi er nu fuld forsikret, uden nogle forbehold.

#### 2. Betaling af ejerforeningsafgift.:

- a. Betaling af ejerforeningsafgift 800,- pr. ejerenhed, sker nu via bankoverførelse.
- b. Har kørt uden problemer i hele 2020. ·

#### 3. CVR nr.:

- a. Ejerforeningen er nu registeret med følgende CVR nr. 40343636.
- b. Det er et krav at vi som forening er registeret med et CVR nr.

#### 4. Grønne- og skovarealer.:

- a. Robotplæneklipper, varetager klipning af hele græsarealet, der er kun få steder der stadigvæk skal bruges plæneklipper.  
Der klippes græs i perioden: april – oktober.
- b. Der er vedligeholdelsesaftale på robotplæneklipper, som inkl. vinter opbevaring m.m. (pris 1.548,- kr.)
- c. I forbindelse med etablering af robotplæneklipperen, blev der sat et lille fodhegn op ud mod indkørselsvejen. Det har desværre betydet at der er stor slid på græsribatten, pga. at der meget ofte er biler der parkere på dette areal.
- d. Skovarealet passer stort set sig selv, alle nyplantede træer har fået rodfæste og kommer som de skal. (#1: der er sket træfældning i 2021).

- e. Der arbejdes stadigvæk med tanken om at fjerne / omdanne de små jordvolde ved P-pladsen samt på græsareal.

### 5. Snerydning.:

- a. Der har ikke været behov for snerydning i det forgangene år. (det har allerede været nødvendigt i 2021).
- b. Salt og skovl forefindes i fællesskur.
- c. Kontakt formand hvis der skulle opstå behov for snerydning fra ekstern leverandør.

### 6. TV/Bredbånd.:

- a. Vi forsætter nuværende aftale med YouSee, omkring levering af TV-grundpakke.
- b. Pris i den aftale er 218,- pr. mdr. pr. tilslutningsenhed (normal pris 299,-kr.)
- c. Der er også rabatfordele, for TV-boks m.m. få mere info ved henvendelse til YouSee.
- d. Der er etableret Nord Energi fibernet på området, men ikke lavet tilslutningsaftale endnu.

### 7. Brandalarm trappeopgang.:

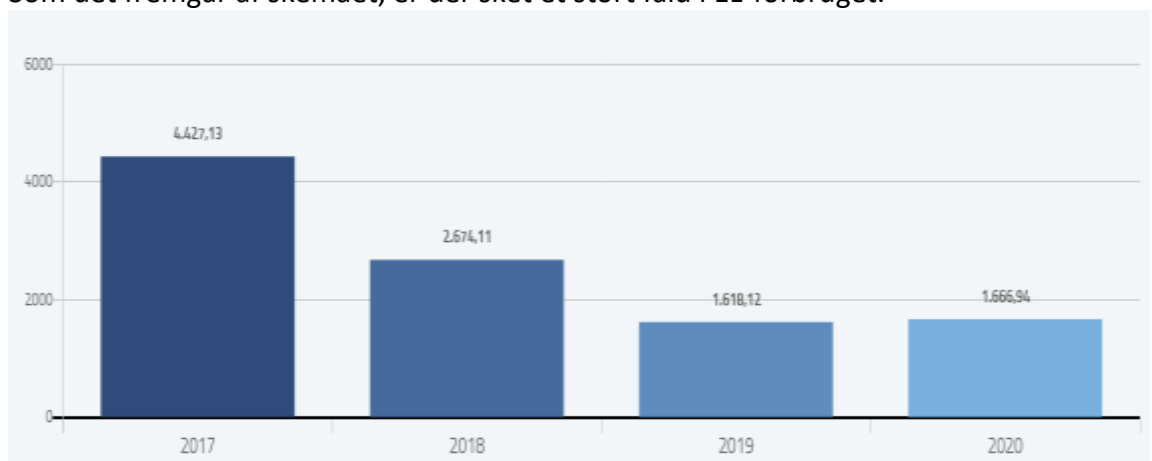
- a. I forbindelse med lovpligtig brandalarm eftersyn i trappeopgange, blev der konstateret at der var fejl på flere alarmerheder, og at der derfor skulle skiftes flere dele bl.a. styrepanel, batterier m.m. Så det endte med at blive en bekostelig omgang (12.494,- kr.).
- b. Vi er desværre forpligtede til at bekoste dette system, da det er lovpligtig. Selv om anlægget er helt passivt, og kun åbner et vindue i trappeopgangen ved tryk på brandalarm knap.
- c. I tilfælde af brand skal man selv ringe til 112, det gør systemet ikke ved tryk på brandalarm!

### 8. Redskab/Cykle skur.:

- a. Der er gennemført et foreningsindkøb af skurmaling, så alle hver især har kunne fået deres skur malet. Farven er dermed bliver mere ensartet på skurene (Gori grøn Umbra 720).

### 9. LED lamper.:

- a. Der er installeret LED lamper i al fælles belysning.
- b. Som det fremgår af skemaet, er der sket et stort fald i EL-forbruget.



c.

### 10. P-plads.:

- a. Der er til tider problemer med at finde tilstrækkelig med P-pladser.
- b. Der må kraftig henstilles til at man ikke parkere på græsarealet, både af hensyn til, at undgå kørespor i græsarealet, samt skader på bil eller robotplæneklipper.
- c. Ved skader på bil eller robotplæneklipper, vil det være køretøjsindehavers ansvar.



d.

**Bestyrelsen vil rette henvendelse til kommunen med henblik på evt. at kunne udnytte græsrabatten på indkørselsvejen til området, som parkeringspladser.**

### 11. Ejeransvar bygninger, tag m.m.:

- a. Hvornår er det ejerforeningen der dækker, og hvornår er det et ejeransvar?
  - i. Ejer er ansvarlig omkring egen installation af tagvinduer, terrassedør samt gulvbelægning på tagterrace og inddækning af disse. Herunder hvis der skulle opstå utætheder.
  - ii. Der er udarbejdet et regelsæt for vedligeholdelses ansvar. Se bilag 1.:
  - iii. Ejer er forpligtet til at melde til Ejerforeningen, hvis der observeres skader på bygning og tag m.m.

**Problemer med at lukke vinduer blev diskuteret. Bestyrelsen vil rette henvendelse til Hvidbjerg Vinduet A/S, med forespørgsel om muligheden køb af nye skinner og greb til nuværende vinduer.**

### 12. Plan og projekter i 2021.:

- a. Energimærkning for hele ejerforeningen ejendomskompleks, er udløbet, og der skal udarbejdes en ny. Det er et lovkrav at ejerforeningen skal stille en Energimærkningsrapport til rådighed for dem i ejerforeningen der sætter deres lejlighed til salg.
  - i. Energimærkningsrapporten er udarbejde (energimærke B), og kan findes på [www.kspromenade.dk](http://www.kspromenade.dk) (Pris for udarbejdelse af rapport var 15.998,- kr.)
- b. Hele græsarealet skal have en mosfjerne tur, og eftersåning af græs samt gødning.
  - i. Dette er sket i marts 2021.
- c. Nedklipping af hyblen volden mod Kragholm.
  - i. Arbejdet er udført i marts 2021 (pris for dette 14.600,- kr.)

- d. Fældning af træer i Skanse skoven.
  - i. Knud Erik Andersen, har igen henvendt sig til Frederikshavn kommune, med ønske om fældning af yderlige træer i Skanse Skoven, og der var blevet udpeget omkring 20 træer, som godt kunne fældes.
  - ii. Efter en gennemgang af dette, er vi kommet frem til at der kun må fældes 9 træer med Ejerforeningens accept.
  - iii. Fældningen af de 9 træer er sket, og der er sket nyplantning af nye erstatningstræer, for Knud Erik Andresen's regning.
  
- e. Etablering af strømtilslutning til ladestander for El-biler:
  - i. Der er kommet forespørgsel på hvordan vi kan få mulighed for at etablere ladestander til El-biler.
  - ii. Det vil umiddelbart være således at det er den enkle ejer, som skal stå for etablering af en ladestander, for sit køretøj.
  - iii. Det skal klarlægges om ejerforeningen skal stå for etableringen af grundinstallationen, således at der bliver etableret strøm til første lygtepæl.
    - 1. Det skal undersøges fra hvor og hvordan at der kan etableres strøm.
    - 2. Der skal udarbejdes et tilbud
    - 3. Det skal afklares hvordan afregningen af strømforbrug skal ske.
    - 4. Ved at ejerforeningen sikre grundinstallationen, vil prisen for etableringen af ladestander, for den enkle El-bilejere, være ens for alle, og der skal kun betale normale installation.
    - 5. Ejerforeningen pålægger ikke El-bilejere en bestemt udbydere.

**Bestyrelsen vil rette henvendelse til El forsyningen / elektrikerfirma, for afklaring af muligheder for etableringen af tilslutningspunkt for El-bil ladestander.**

Kommentar/spørgsmål er velkommen til [formand@kspromenade.dk](mailto:formand@kspromenade.dk)

Medlemmer må meget gerne oplyse deres telefonnr. samt mailadresse til foreningen, så vi kan holde kontakt denne vej.

Vi vil så vidt det er muligt, give information elektronisk via mail.

Ellers kommer det også ind på vores hjemmeside [www.kspromenade.dk](http://www.kspromenade.dk)

ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

**Årsregnskab godkendt.**

**Bestyrelsen vil diskutere, om der fremadrettet skal etableres en vedligeholdelseskonto.**

ad 4. . Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

**Planen blev godkendt.**

ad 5. Forslag.

**Ingen forslag**

ad 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

**Budget godkendt.**

ad 7. Valg af formand for bestyrelsen (på valg i lige år).

**Formand ikke på valg i år.**

ad 8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

**Bestyrelsen genvalgt.**

På valg i ulige år: Vibeke Moberg og Elin Hovedskov

På valg i lige år: Vibeke Dam

ad 9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

**Suppleanter til bestyrelsen genvalgt.**

Lone Ejlertsen og Tage Nielsen

ad 10. Valg af revisor.

**Revisor genvalgt**

Peter Poulsen

ad 11. Eventuelt.

**Under punktet "eventuelt" blev diskuteret følgende:**

- 1. Fygesne omkring Velux vinduerne.**
- 2. Etablering af fibernet i alle lejligheder.**
  - a. Det er muligt at få fibernet ind til alle lejligheder, men det bør ske som en fælles koordinering. Mest hensigtsmæssigt i efteråret, så græsset igen kan komme til foråret.**
  - b. Søren oplyser at tilbuddet om at trække det ind til alle lejligheder uden omkostninger står ved magt, fra Nord Energi.**

**Referent: Vibeke Moberg**

Godkendt v Formand

Johnny Nitzsch.