

Frederikshavn, den 24. marts 2022

Årsberetning fra Formanden 2021-2022

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

1. Forsikringsforhold.:

- a. ALKA forsikring police 1021210672 – Bygningsforsikring – Andel-Ejerbolig Plus
- b. Årlig præmie pris 31.976,00,- kr.
- c. Der er nu indført en selvrisiko på 5.516,00kr. på mange forsikringskader

2. Betaling af ejerforeningsafgift.:

- a. Betaling af ejerforeningsafgift 800,- pr. ejerenhed, sker nu via bankoverførelse.
- b. Har kørt uden problemer i hele 2021. 😊
- c. Der har været lidt dobbeltbetaling i forbindelse med salg af ejerlejlighed.
- d. Bestyrelsen anbefaler at beløbet sættes op til 1.200,- kr. pr. 1. januar 2023.

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. Ejerforeningens Kasserer.:

- a. Da kasserer frem til 2021 ønskede at stoppe med årets udgang, er der sket skift af kasserer for 2022.
- b. Det har været undersøgt om der var medlemmer som ønskede at overtage rollen, men det lykkes ikke i første omgang.
- c. Det har været undersøgt hvis opgaven skulle overgå til eksternt regnskabsfirma, dette ville koste i omegnen af 25.000-30.000,-kr. pr. år.
- d. Derfor er kassereropgaven fortiden ved bestyrelsesformanden.

5. Energimærkning.

- i. Energimærkningsrapporten er udarbejde (energimærke B), og kan findes på www.kspromenade.dk (pris 15.998,-kr.)

6. 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 1.495,- kr.)
- c. Skovarealet passer stort set sig selv, alle nyplantede træer har fået rodfæste og kommer som de skal. (#1: der er sket træfældning i 2021).
- d. Nedklipning af hyblen volden mod Kragholm.
 - i. Arbejdet er udført i marts 2021 (pris for dette 14.600,- kr.)
- e.

7. Snerydning.:
 - a. Der har været minimal behov for snerydning i det forgangene år. (Udgifter til snerydning 721,- kr.).
 - b. Salt og skovl forefindes i fællesskur.
 - c. Kontakt formand hvis der skulle opstå behov for snerydning fra ekstern leverandør.

8. TV/Bredbånd.:
 - a. Vi forsætter nuværende aftale med YouSee, omkring levering af TV-grundpakke.
 - b. Pris i den aftale er 247,33 pr. mdr. pr. tilslutningsenhed (normal pris 349,-kr.)
 - c. Der er også rabatfordele, for TV-boks m.m. få mere info ved henvendelse til YouSee.
 - d. Der er etableret NorLys fibernet på området, men ikke lavet tilslutnings aftale.

9. Brandalarm trappeopgang.:
 - a. Lovpligtig eftersyn gennemført i 2021.
 - b. I tilfælde af brand skal man selv ringe til 112, det gør systemet ikke ved tryk på brandalarm!

10. Redskab/Cykle skur.:
 - a. Maling af skure sker med Gori Grøn Umbra 720.

11. LED lamper.:
 - a. Der er installeret LED lamper i al fælles belysning.

12. 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. Der har været en dialog med Peter Engsig, Nordre Skanse 58a, parkering så ud/indkørsel fra garage ikke muligt.

13. 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 tagterrasse 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.

 - b.

14. Plan og projekter i 2022.:
 - a. Der ligger i øjeblikket følgende vedligeholdelsesopgaver som endnu ikke er gennemført.

- i. Utætheder i tagkonstruktionen i byg 35, (der har i forbindelse med snestorm dec. 2021 været fygesne som er kommet ind). Opgaven afventer håndværker som er bestilt.
 - ii. Oprettning af hoveddøre ved samtlige bygninger (hoveddør hænger skævt stort set ved alle trappeopgange). Opgaven afventer håndværker, som er bestilt.
- b. Det skal afklares hvor mange vindues låsetappesystem der er behov for udskiftning af? Stort vindue 120 cm.

15. Etablering af ladestander for elbiler.:

- a. Der er sket etablering af to ladestander for elbiler.
- b. Forud for etableringen er der udsendt informationsbrev til alle medlemmer af ejerforeningen.
- c. Gennemgang af Bilag 1. El opgørelse 2021.

16. Årsregnskab 2021.:

- a. Offentliggjort på hjemmeside d. 24. februar 2022

17. Forslag til generalforsamling 2022.:

- a. Offentliggjort på hjemmeside d. 15. marts 2022
 - i. Nye postkasser
 - ii. Kasserer honorar
 - iii. Maline af trappeopgang
 - iv. Ejerforeningens vedligeholdelses forpligtigelser

18. Gavekort til afgangende kasserer.:

- a. Georg Østergaard – 1.000,00kr.

19.

Kommentar/spørgsmål er velkommen til 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