

Referat af ordinær generalforsamling for ejerforeningen Christiansgade 48.

23. april 2024

Tilstede: ST.TH Ruth, ST. TV Julie, 1. TH Jens, 2. TH Flemming, 2. TV Magnus og 3. TV Xenia.

Dagsorden:

1. Formandens beretning om det forløbne år inkl. Regnskab.
2. Ændring af bestyrelsen.
3. Eventuel udskiftning af vinduer.
4. Separatkloakering.
5. Tag.
6. Oprettelse af vedligeholdelsesplan.
7. Bod for manglende fremmøde?
8. Dørtelefon.
9. Eventuelt.

1. Formandens beretning om det forløbne år inkl. Regnskab

Gennemgang af regnskab, giver anledning til en enkelt bemærkning om, at overskuddet i ejerforeningen for det forgangne år ikke er så højt, men at der dog er overskud. Hvilket betyder, at hvis der skal være flere faste udgifter skal indbetaling til fælleskontoen øges, dette kommer dog ikke på denne generalforsamling.

2. Ændring af bestyrelsen

Ingen ændringer.

3. Eventuel udskiftning af vinduer.

Flemming giver tilsagn om, at flere vinduer ikke kan åbnes i 2. TH. Dog er der ikke yderligere kommentarer og det må derfor umiddelbart blive en del af vedligeholdelsesplanen.

4. Separatkloakering.

Ruth gennemgår kommunens planlagte anlægning af separatkloakering i området, alle ejere har fået brev fra kommunen om dette. Det er ikke helt klart hvornår separatkloakering går i gang ud for Christiansgade 48. Derudover bliver der diskuteret om der skal findes mulige tilbud for tilkobling af bygningen til vejens separatkloakering.

Det bliver valgt at dette punkt skal tages op igen på næsten generalforsamling, da der for nuværende ikke ligger et krav fra kommunen om tilkobling med det samme.

5. Tag.

Som tidligere er udskiftning af taget højaktuelt, der har dog inden for indeværende år ikke været problemer med utætheder. Taget er senest lappet for 1,5 år siden og her vurderede tømreren, at man kunne forudse påkrævet udskiftning inden for 3 år.

Ruth præsenterer to tilbud indhentet fra Tømrer Ole Madsen, for at give ejerforeningen en ide om prisrammen. Tegl ca. 700.000 kr. og skifer ca. 800.000 kr. Tilbuddet er dog med en måneds svarfrist og der skal derfor indhentes nye tilbud, i tilfælde af at udskiftning af taget vedtages.

Det bliver herefter aftalt, at der skal indhentes tre tilbud når separatkloakeringen er færdiglavet af kommunen, da der ikke kan laves tag samtidig med, at vejen er gravet op. Julie og Ruth tilbyder, at indhente hver et tilbud til denne tid. Når denne proces iværksættes vil der blive indkaldt til generalforsamling angående afstemning om nyt tag. I tilfælde af utætheder i taget bliver det foreslået, at der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling ligeledes.

6. Oprettelse af vedligeholdelsesplan.

Oprettelse af vedligeholdelsesplan bliver diskuteret, da det som en del af normalvedtægterne er et krav til ejerforeningen. Xenia tilbyder, at indhente et uformelt tilbud og information angående vedligeholdelsesplan. Derudover bliver aftalt, at der skal søges information i forhold til om vedligeholdelsesplan skal laves professionelt pga. lovkrav eller om det kan laves mere lavpraktisk for, at spare penge i ejerforeningen.

7. Bod for manglende fremmøde?

Forslag om at der betales et mindre beløb for ikke, at melde tilbage angående deltagelse i generalforsamling. Forslaget skyldes vi kan risikere, at være for få til gældende afstemninger jf. §4 i normalvedtægterne og, at der fra flere lejligheder ikke er tilbagemeldinger i forhold til deltagelse på generalforsamlinger.

Der bliver ikke stemt om forslaget og det er derfor ikke vedtaget.

8. Dørtelefon

Forslag indsendt om oprettelse og indkøb af dørtelefon diskuteres. Ruth har indhentet uformel prisvurdering der lyder på 2.200 – 2.800 dkk pr. lejlighed.

Der bliver stemt om anskaffelse af dørtelefon inden for rammen af 2.800 dkk. Procenterne er udregning ud fra fordelingstallene for ejerforeningen.

Efter fordelingstal er 32% for(1.TH, 2. TH og 2. TV), 40% imod (ST. TH og ST. TV), 8% blankt (3.TV). Sidste 20% er ej fremmødt (1.TV og 3. TH).

Forslaget bliver derfor ikke stemt igennem.

9. Eventuelt.

Xenia nævner, at rengøringen ikke altid løfter måtter når der gøres rent på trappen. Ruth vil følge op ved rengøringsfirma om vi kan få en fast rengøringsdag, så man selv kan rejse måtten op om morgenen.

Det bliver foreslået, at bagtrappen vaskes én gang i kvartalet. Der generelt god stemning for dette forslag så længe, det kan holdes inden for budgettet. Der er ingen yderligere kommentarer til eventuelt.