



# Groskenstrædetidende

18. marts 2023

Udgivet af  
Ejerforeningen Groskenstræde 3-13, Helsingør



## Referat af ejerforeningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2023

*Til stede:* Birgit Smitt (lejl. 1), Carsten Søndergaard (lejl. 6), Vibeke Schmidt og Verner Breiting (lejl. 7), Annelise og Peter Christiansen (lejl. 11), Steen Heeris med fuldmagt fra Inge Blicher Petersen (lejl. 13), Lise og Anders Kabel (lejl. 14), Kili Linde (lejl. 15) samt Majbritt og Jan Fyllgraf (lejl. 16).

### 1. Valg af dirigent og referent

Jan Fyllgraf blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne. Desuden blev *Carsten Søndergaard* valgt som referent.

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

*Anders Kabel* aflagde formandens beretning for 2022:

#### ”Vedligeholdelse:

Vi har hen over efteråret gennemført det nok største vedligeholdelsesprojekt i ejerforeningens historie: Tagrygning og inddækninger skulle repareres og tagrender udskiftes, hvilket krævede stillads på hele huset. Vi besluttede derfor på den ekstraordinære generalforsamling at udvide projektet med maling af vinduer. Desuden skulle dele af facaden mod gaden males efter en større reparation af facadepudsen.

Desværre viste det sig, at noget af tagrygningen krævede en noget mere omfattende reparation, end vi havde forudsat. Bestyrelsen besluttede derfor at udskyde nedtagningen af skorstenen (som jo ikke længere benyttes, efter at vi har fået fjernvarme) for at ikke at overskride budgettet alt for meget.

Det viste sig også at enkelte af vinduerne på de øverste etager var i så ringe forfatning, at det ikke ville give mening at bruge penge på at male dem. I stedet er en udskiftning af de pågældende vinduer med i bestyrelsens forslag til den kommende vedligeholdelsesplan. Desuden viste det sig, at undertaget skulle repareres flere steder for at undgå vandskader.

Selve gennemførelsen af projektet forløb derudover som forventet, omend den trak gevaldigt ud på grund af travlhed hos entreprenørerne og behovet for koordinering af de forskellige delopgaver. Arbejdet gav dog anledning til nogle problemer med vandindtrængning, idet den midlertidige afledning af tagvand ikke fungerede særligt godt, så tagvandet sprøjtede fra stilladsdækkene ind på vinduerne.

#### Skader:

Oven i det omfattende reparations- og vedligeholdelsesprojekt løb vi også ind i et par store skader: en tæret kloak hos Vibeke og Verner og en vandskade hos Christian – begge nogle ganske omfattende skader.

Desuden er der blevet repareret et par mindre fejl i el-installationen.

#### Ejerforeningens vedtægter mv:

Vi har som besluttet af generalforsamlingen fået ændret vores vedtægter, så vi nu følger de til enhver tid gældende normalvedtægter for ejerforeninger, idet de gamle vedtægter fra 1966 nu er blevet slettet.

Samtidig er den gamle ordning, hvor ejerforeningen havde en pant på kr. 5.000 i hver lejlighed, blevet afløst af en ny ordning, hvor de nye vedtægter er tinglyst pantstiftende for kr. 50.000,00 i hver lejlighed til sikkerhed for eventuelle udestående tilgodehavender, som ejerforeningen måtte få hos en ejer.

Bestyrelsen har i øvrigt gennemgået foreningens forsikringer og har suppleret de hidtidige forsikringer med en bestyrelsesansvarsforsikring.

#### Energibesparende foranstaltninger:

Bestyrelsen har gennemgået muligheder for at spare på energien og har efterfølgende foretaget en række ændringer, sådan at der er timer på belysningen ud mod gaden og gården. Desuden er der skruet ned for varmen i kælderen, og køleskabene er slukket i perioder, hvor de ikke bruges ret meget.

#### Nye beboere:

Birgit Smit har købt Philips lejlighed, som Bolette boede i, og Laura Løwe Mikkelsen og Frederik Kyhl har købt Gittes lejlighed.

Emma Apel Christensen har fremløjet Fionas lejlighed.

I Schimmels ejendom på hjørnet er Stine Osthers flyttet ind med sin kæreste og datter i lejligheden over Sofie og Martin.

Velkommen til de nye beboere.”

Endelig tilføjede *Anders Kabel*, at han sammen med formanden for gårdlauget havde været rundt for at hils på og byde de nye beboere velkommen.

Årsberetningen blev herefter *godkendt*.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab

*Carsten Søndergaard* gennemgik som kasserer årsregnskabet for 2022, der var udsendt sammen med mødeindkaldelsen og godkendt af foreningens revisor.

Det samlede regnskab viste et underskud på 85.504 kr., hvilket skyldtes uforudsete merudgifter til det store vedligeholdelsesprojekt, jf. dagsordenens punkt 2. Underskuddet havde medført, at ejerforeningens egenkapital ultimo året var blevet negativ. Kassereren tilføjede, at grundfonden nu var brugt helt op.

Årsregnskabet blev herefter – med overførsel af delregnskabernes over-/underskud til 2023 – *godkendt*.

### 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

*Anders Kabel* fremlagde bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, som var udsendt sammen med mødeindkaldelsen. Planen er opdelt i punkter i prioriteret orden, men ved en fejl manglede der i det udsendte papir som 4. prioritet et punkt om antagelse af en håndværker/bygningssagkyndig til en årlig gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesstand.

*Steen Heeris* spurgte, om bestyrelsen kunne garantere, at 1. prioriteten om udskiftning af 5 rådne vinduer i nr. 7, 2. sal ville blive gennemført i 2023. *Anders Kabel* bekræftede, at udskiftningen ville ske til sommer eller efterår, når vi forventede, at ejerforeningens kassebeholdning var blevet tilstrækkelig konsolideret.

*Kili Linde* fandt 4. prioritet om antagelse af en håndværker/bygningssagkyndig unødvendig, idet vi selv udmærket ville kunne varetage den opgave. *Vibeke Schmidt* mente tværtimod, at det ville være en god idé. *Anders Kabel* oplyste, at bestyrelsen ville nærmere vurdere sagen, når vi havde indhentet et pristilbud.

Forslaget til vedligeholdelsesplan blev herefter *tiltrådt*.

### 5. Forslag fra medlemmerne og bestyrelsen:

Der var ingen forslag.

### 6. Forelæggelse af budget til godkendelse

*Carsten Søndergaard* gennemgik budgetforslaget for 2023, som var udsendt sammen med mødeindkaldelsen.

Acontoraten forhøjes med 8-10 pct. i forhold til året før, hvilket skyldes dels en forhøjelse af vedligeholdelsesbudgettet, dels ønsket om at tilvejebringe et overskud til dækning af den negative egenkapital, der var ved udgangen af 2022.

Forespurgt af *Kili Linde* oplyste *Carsten Søndergaard*, at der ikke var taget højde for eventuelle merudgifter ved overgang til den nye sorteringsordning, idet der ikke forelå nogen oplysninger herom fra Forsyning Helsingør.

Budgetforslaget blev herefter *godkendt*.

### 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

*Majbritt Fyllgraf* blev uden modkandidater *genvalgt* for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

- Anders Kabel, Groskenstr. 9 (formand)
- Majbritt Fyllgraf, Groskenstr. 13 (næstform.)
- Carsten Søndergaard, Groskenstr. 3 (kasserer)

### 8. Valg af bestyrelsessuppleanter


*Birgit Smitt* blev uden modkandidater *valgt* som suppleant for en 1-års periode.


### 9. Valg af revisor og revisorsuppleant


*Beryl Aasvang* og *Kirsten Poulsen* blev uden modkandidater *valgt* som revisor henholdsvis revisorsuppleant begge for en 1-årsperiode.

### 10. Eventuelt

Intet.

  
Jan Fyllgraf  
dirigent

  
Anders Kabel  
formand

  
Carsten Søndergaard  
referent

