



Groskenstrædetidende

Juni 2022

Udgivet af
Ejerforeningen Groskenstræde 3-13, Helsingør



Ekstraordinær generalforsamling

Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen:
mandag den 27. juni 2022 kl. 19
i Fællesrummet i Groskenstræde 3, kælderen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Jan Fyllgraf som dirigent og Carsten Søndergaard som referent.

2. Forslag fra bestyrelsen:

*Det foreslås, at udgiftsbudgettet for vedligeholdelse af ejendommen i 2022 forhøjes med 400.000 kr. til dækning af merudgifter til murerarbejdet med reparation af facade, tagryg og nedrivning af skorsten samt VVS-arbejdet med udskiftning af tagrender og nedløbsrør. Det foreslås endvidere, at de 400.000 kr. finansieres ved overførsel af beløbet fra grundfonden, således at ejernes acountobidrag **ikke** berøres,*

I betragtning af hvor dyrt det er at få opstillet stillads, vil det være økonomisk fordelagtigt, dels at få malet de facader, der er blevet repareret, dels at få malet ejendommens vinduer, mens stilladset er opstillet. Bestyrelsen overvejer derfor en fremrykning af vinduesmalingen, som i den langsigtede vedligeholdelsesplan var forudsat gennemført næste eller næstfølgende år. Bestyrelsen vil derfor snarest indhente tilbud på maleropgaven og afhængig af resultatet evt. fremsætte ændringsforslag på generalforsamlingen om også at få malet vinduer og terrassedøre.

Bestyrelsens bemærkninger og begrundelse for forslaget om tillægsbevilling på 400.000 kr. til vedligeholdelsesbudgettet:

Generalforsamlingen.

På generalforsamlingen den 17. marts 2022 blev godkendt vedligeholdelsesplanen for 2022, som indeholder følgende 2 projekter:

- 1) Reparation af løs mørtel i ejendommens tagryg mm., nedtagning af skorsten, reparation af facaden på Groskenstræde 5 og 7 samt tjek/reparation af afvanding fra tagfoden omkring kvistene i nr. 7.
- 2) Udskiftning af tagrender og nedløbsrør.

Samtidig godkendte generalforsamlingen, at der på udgiftsbudgettet for vedligeholdelse blev afsat 300.000 kr. På nuværende tidspunkt er der afholdt vedligeholdelsesudgifter for ca. 15.000 kr., og der er således p.t. 285.000 kr. tilbage på vedligeholdelsesbudgettet.

Murerarbejdet.

Pga. det aktuelle høje aktivitetsniveau i byggebranchen er det først for nylig lykkedes at finde et murerfirma, som kunne påtage sig opgaven. Som man nok har bemærket, er murerfirmaet gået i gang med at reparere den del af facaden, som kan nås fra gadeplan. Planen er, at resten af reparationsarbejdet, som kræver stillads, skal udføres lige efter sommerferien.

Der er derfor indhentet et tilbud på opsætning af stillads, som lyder på 172.000 kr., hvortil kommer leje af stilladset på 1.800 kr. om dagen. Med 1 ½ måneds leje bliver de samlede udgifter til stilladset 253.000 kr. Det vurderes, at der næppe vil kunne fås et billigere tilbud hos andre stilladsudlejningsfirmaer, men bestyrelsen har valgt at indhente et yderligere tilbud.

Bestyrelsen har besluttet at lade selve murerarbejdet udføre efter regning, idet et tilbud nødvendigvis må inkludere et stort beløb til uforudsete udgifter. Bestyrelsens foreløbige skøn over murerudgiften lyder på 300-350.000 kr. Inklusiv udgiften til stillads skønnes den samlede udgift til murerarbejdet således til 550-600.000 kr.

Tagrender og nedløbsrør.

Det har også været vanskeligt at finde en blikkenslager, som ville give tilbud på udskiftningen af tagrender og nedløbsrør, men bestyrelsen har nu modtaget et tilbud på ca. 85.000 kr., når der er opstillet stillads. Vi regner med snart også at modtage tilbud fra en anden blikkenslager.

Ejerforeningens budget.

Som det ser ud lige nu, bliver de samlede udgifter til murerarbejdet og tagrende-udskiftningen 635-685.000 kr. Med 285.000 kr. tilbage på vedligeholdelsesbudgettet, jf. ovenfor, må vi regne med en budgetoverskridelse på 350-400.000 kr.

Iflg. regnskabsstatus pr. 31. december 2021 udgjorde ejerforeningens grundfond 1.090.000 kr. I budgettet for 2022 er der reserveret 150.000 kr. til lån til gårdlauget til finansiering af den nye affaldsplads mm. og 200.000 kr. til de to ovennævnte projekter. Dvs. at der i grundfonden resterer 740.000 kr., som der ikke er disponeret over. Der vil således være plads til at afsætte 400.000 kr. til dækning af merudgifterne til de to projekter.

3. Eventuelt.