

# Groskenstrædetidende

## Marts 2022 (2)

Udgivet af  
Ejerforeningen Groskenstræde 3-13, Helsingør



## Referat af ejerforeningens ordinære generalforsamling den 17. marts 2022

*Til stede:* Lis Foss (lejl. 3), Carsten Søndergaard (lejl. 6), Vibeke Schmidt (lejl. 7), Stig Rasmussen (lejl. 8), Jytte Rauff Freving (lejl. 10), Lis Snefrid Heeris med fuldmagt fra Inge Blicher Petersen (lejl. 13), Lise og Anders Kabel (lejl. 14), Kirsten Linde (lejl. 15) samt Majbritt og Jan Fyllgraf (lejl. 16). Desuden havde Frank Hammer (lejl. 2) og Gitte Pedersen (lejl. 5) givet Carsten Søndergaard fuldmagt til at stemme for forslagene under punkt 4.

### 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

Årsberetningen blev aflagt af den fungerende formand, Lise Kabel, der var blevet konstitueret, efter at Hans Halling Nielsen var flyttet den 7. februar 2022. Samtidig havde Lis Foss, der var valgt som suppleant, overtaget Lises plads som bestyrelsesmedlem.

Lise Kabel indledte med at byde velkommen til Annelise og Peter Christiansen, der var flyttet ind i Groskenstræde 7, 1.th. I gårdlaugets regi var den ny affaldsplads og hegnet omkring parkeringspladsen nu så godt som færdig. Endnu manglede dog belysning og plantning af efeu. Den planlagte reparation af ejendommens tagryg og facade mm. havde man måttet udskyde til 2022 pga. travlhed hos murermesteren.

Foranlediget af diskussioner omkring ejerforeningens vedtægter havde bestyrelsen søgt råd hos en advokat. Han havde anbefalet at overgå til Boligministeriets gældende normalvedtægt for ejerforeninger, og bestyrelsen havde derfor besluttet at stille forslag herom på generalforsamlingen.

På grund af nye lovkrav om energiovervågning havde bestyrelsen tilmeldt ejerforeningen til ista/Clorius' system med månedlige forbrugsoplysninger for hver enkelt lejlighed om varme og varmt vand.

Lise Kabel takkede afslutningsvis bestyrelsen for godt samarbejde i det forløbne år. Årsberetningen blev herefter godkendt.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab

Carsten Søndergaard gennemgik som kasserer årsregnskabet for 2021, der var udsendt sammen med mødeindkaldelsen og godkendt af foreningens revisor.

På grund af mindreudgifter til især vedligeholdelse var det blevet muligt at overføre 100.000 kr. til grundfonden. Årsregnskabet blev herefter – med overførsel af delregnskabernes over-/underskud til 2022 – godkendt.

### 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Carsten Søndergaard fremlagde bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, som var udsendt sammen med mødeindkaldelsen.

Forslaget var udarbejdet med udgangspunkt i den langsigtede vedligeholdelsesplan, som et byggerådgivningsfirma udarbejdede i marts 2021, og omfattede 2 projekter:

- 1) Reparation af løs mørtel i ejendommens tagryg mm., nedtagning af skorsten, reparation af facade i nr. 5 og 7 samt tæk/reparation af afvanding fra tagfod omkring kvistene i nr. 7.
- 2) Udskiftning af tagrender og nedløbsrør.

Forslaget blev *tiltrådt*.

### 5. Forslag fra bestyrelsen:

#### (a) Forslag om vedtægtsændring

Carsten Søndergaard gennemgik bestyrelsens forslag om at udskifte ejerforeningens nuværende vedtægter med Boligministeriets normalvedtægt for ejerforeninger af senest 29. november 2020 og om at bemyndige bestyrelsen til at gennemføre de nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner i den forbindelse, herunder aflysning af de tidligere vedtægter.



Som nævnt under formandens årsberetning anbefalede advokaten at overgå til de nye normalvedtægter, bl.a. fordi de har en mere udførlig og klar regulering af f.eks. vedligeholdelse, konsekvenserne ved manglende overholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen og klarere og mere tidssvarende regulering omkring generalforsamlinger. En gennemgang af normalvedtægten havde vist, at den ikke ville stille nogen af ejerforeningens medlemmer dårligere end i dag. *Anders Kabel* tilføjede, at man ved at basere sig på Boligministeriets seneste normalvedtægt opnåede den fordel, at ny lovgivning automatisk blev fulgt.

Forslaget om vedtægtsændring blev *tiltrådt* med 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, idet 11 (bestående af de 9 tilstedeværende ejere og 2 fuldmagter fra fraværende ejere, jf. ovenfor), som sammenlagt repræsenterede 74 pct. af fordelingstillene, stemte for. Der var ingen, der stemte imod eller undlod at stemme.

### **(b) Forslag om at de nye vedtægter tinglyses pantstiftende**

*Carsten Søndergaard* gennemgik bestyrelsens forslag, om at de nye vedtægter tinglyses pantstiftende for 50.000 kr. i hver lejlighed til sikkerhed for tilgodehavender, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, og om at bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre den pantstiftende tinglysning og efterfølgende afløsning af den tidligere pantsikkerhed på 5.000 kr. tinglyst på hver ejerlejlighed.

De nuværende ejerpantebreve er ude af trit med tiden, idet de 5.000 kr. hurtigt vil blive "brugt" ved en evt. restance, og overdragelsen af ejerpantebrevet fra sælger til køber er administrativt besværlig og uforholdsmæssig dyr. Derfor anbefaler advokaten med henvisning til § 31 i de nye vedtægter den pantstiftende tinglysning. *Anders Kabel* oplyste, at de nye vedtægters 50.000 kr. vil respektere eventuelle realkreditlån mm., der måtte være tinglyst i forvejen, men over tiden vil få 1. prioritet.

Forslaget om tinglysning pantstiftende blev *tiltrådt* med 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, idet 11 (bestående af de 9 tilstedeværende ejere og 2 fuldmagter fra fraværende ejere, jf. ovenfor), som sammenlagt repræsenterede 74 pct. af fordelingstillene, stemte for. Der var ingen, der stemte imod eller undlod at stemme.

### **6. Forelæggelse af budget**

*Carsten Søndergaard* gennemgik budgetforslaget for 2022, som var udsendt sammen med mødeindkaldelsen.

Acontoraten forhøjes med ca. 3,5 pct. i forhold til året før, hvilket skyldes øgede udgifter til el og advokat. Budgetforslaget omfatter desuden en overførsel af 350.000 kr. fra grundfonden, hvoraf 200.000 kr. vedrører de 2 større vedligeholdelsesprojekter, jf. dagsordenens pkt. 4, og 150.000 kr. vedrører lånet til gårdlaugets finansiering af den (forsinkede) nye affaldsplads og nye

hegn om parkeringspladsen. Lånet blev bevilget i 2021, men overføres hermed til 2022.

Det reviderede budgetforslag – inkl. frigivelsen af 350.000 kr. fra grundfonden og videreførelsen af lånet på op til 150.000 kr. til gårdlauget – blev *godkendt*.

### **7. Valg af formand**

Hans Halling Nielsen var fraflyttet, og i stedet blev *Anders Kabel* uden modkandidat *valgt* for en 2-års periode.

### **8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Efter valget af *Anders Kabel* som formand udtrådte *Lise Kabel* af bestyrelsen. I stedet blev *Majbritt Fyllgraf* uden modkandidat *valgt* for 1 år. *Carsten Søndergaard* blev uden modkandidat *genvalgt* for en 2-års periode.

Bestyrelsen består herefter af:

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

### **9. Valg af bestyrelsessuppleanter**

*Lis Foss* blev uden modkandidat *genvalgt* som suppleant for en 1-års periode.


### **10. Valg af revisor og revisorsuppleant**


*Beryl Aasvang* og *Kirsten Linde* blev uden modkandidater *genvalgt* som revisor henholdsvis revisorsuppleant begge for en 1-års periode.

### **11. Eventuelt**

*Carsten Søndergaard* så gerne, at der var en beboer, som ville overtage hvervet som ejerforeningens varmemester, efter at *Ragnhild* var flyttet.

  
Jan Fyllgraf  
dirigent

  
Carsten Søndergaard  
referent

  
Anders Kabel  
formand

