



Groskenstrædetidende

Marts 2022

Udgivet af
Ejerforeningen Groskenstræde 3-13, Helsingør



Generalforsamling i ejerforeningen

Der indkaldes til generalforsamling i ejerforeningen:
torsdag den 17. marts 2021 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. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab (årsregnskab for 2021 er vedlagt).
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen (vedligeholdelsesplan 2022 er vedlagt).
5. Forslag fra bestyrelsen:

a) Forslag om vedtægtsændring

Det foreslås, at ejerforeningens nuværende vedtægter udskiftes med normalvedtægten for ejerforeninger, således som den er vedtaget af Transport- og Boligministeriet den 29. november 2020. Ejerforeningens bestyrelse bemyndiges til at gennemføre de nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner i den forbindelse, herunder aflysning af de tidligere vedtægter.

Ejerforeningens nuværende vedtægter baserer sig på normalvedtægter fra 1966 med enkelte tilpasninger. Vedtægterne er på flere punkter ikke længere retvisende for, hvorledes tingene er og bør være i dag, hvorfor det er bestyrelsens forslag at opdatere til de seneste normalvedtægter fra 2020.

De nye normalvedtægter har en mere udførlig og klar regulering af fx vedligehold, konsekvenserne ved manglende overholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen og klarere og mere tidssvarende regulering omkring generalforsamlinger.

De nye vedtægter baserer sig på de erfaringer, der på landsplan løbende indsamles om drift af ejerforeninger, og vi har i dialog med advokat besluttet, at de nye vedtægter er mere velegnede for vores forening.

Vedtægtsændring kræver tilslutning fra mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal. Vi håber derfor på et stort fremmøde til generalforsamlingen, og er man forhindret i at deltage, må man meget gerne meddele fuldmagt til at stemme for forslaget. Er der på generalforsamlingen tilslutning fra 2/3 af de fremmødte – personligt eller via fuldmagt – men udgør denne gruppe ikke 2/3 af de stemmeberettigede, da vil det være nødvendigt med en yderligere generalforsamling, hvor der dog ikke er krav til antal fremmødte.

(Transport- og Indenrigsministeriets normalvedtægt af 29. november 2020 for ejerforeninger er vedlagt, de nuværende vedtægter kan ses på ejerforeningens hjemmeside:
<https://www.teaterhusene.dk/Ejerforeningen/Vedtægter.pdf>).

b) Forslag om at de nye vedtægter tinglyses pantstiftende

Det foreslås, at de nye vedtægter tinglyses pantstiftende for kr. 50.000,00 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer. Ejerforeningens bestyrelse bemyndiges til at gennemføre den pantstiftende tinglysning og efterfølgende afløsning af den tidligere pantesikkerhed på kr. 5.000,00 tinglyst på hver ejerlejlighed.

Baseret på de nuværende vedtægter er der på hver lejlighed tinglyst et pantebrev på kr. 5.000,00 til sikkerhed for det økonomiske mellemværende, der måtte opstå mellem en lejlighedsejer og ejerforeningen. Sikkerhedsstillelsen er ude af trit med tiden, og det foreslås derfor – med henvisning til § 31 i de foreslåede nye vedtægter – at de nye vedtægter lyses pantstiftende for kr. 50.000,00 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer.

Ændringen vil reducere risikoen for, at de øvrige lejlighedsejere kommer til at hænge på en restance, som en lejlighedsejer af den ene eller anden årsag måtte få til ejerforeningen. Ændringen er ligeledes anbefalet af advokat.

Udgiften til advokat og tinglysning for pantstiftende tinglysning af vedtægterne udgør 25-30.000 kr.

Det kan forekomme dyrt, men det kommer sig af, at det er så længe siden, at vi har gjort noget ved vedtægter og sikkerhedsstillelse til ejerforeningen. Der vil herefter dog forventeligt gå mange år, førend vi behøver forholde os til vedtægter og sikkerhedsstillelse igen. Dertil kommer, at hvis der opstår et problem med en ejerlejlighedsejer, der ikke overholder sine forpligtelser over for foreningen, så kan udgiften til den hævede sikkerhedsstillelse hurtigt blive tjent ind.

6. Forelæggelse af budget (budgetforslag for 2022 er vedlagt).

Forrige generalforsamling den 21. juni 2021 godkendte, at ejerforeningen udlåner indtil 150.000 kr. til Gårdlauget Teatergården til finansiering af etablering af ny affaldsplads mm., idet lånet forudsættes tilbagebetalt inden for 5 år. Udlånet er indarbejdet i ejerforeningens budgetforslag for 2022 og tages af grundfonden.

7. Valg af formand.

Hans Halling Nielsen er fraflyttet. Bestyrelsen foreslår i stedet valgt Anders Kabel for 2 år.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Carsten Søndergaard er på valg og villig til genvalg for 2 år. Ved valg af Anders Kabel som formand udtræder Lise Kabel af bestyrelsen. Bestyrelsen foreslår i stedet valgt Majbritt Fyllgraf for 1 år.

9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.

Lis Foss er på valg og villig til genvalg for 1 år.

10. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant.

Beryl Aasvang og Kirsten Linde er på valg, og begge er villige til genvalg.

11. Eventuelt.

Ejerforeningens varmemester, Ragnhild Heinesen, er fraflyttet. Bestyrelsen efterlyser en afløser til at overtage hvervet.