



Groskenstrædetidende

Juni 2020

Udgivet af
Ejerforeningen Groskenstræde 3-13, Helsingør



Referat af ejerforeningens ordinære generalforsamling den 14. juni 2020

Til stede: Philip Skou (lejl. 1), Lis Foss (lejl. 3), Carsten Søndergaard (lejl. 6), Vibeke Schmidt (lejl. 7), Stig Rasmussen (lejl. 8), Jytte Rauff Freving og Knud Rauff Nielsen (lejl. 10), Ragnhild Heinesen og Hans Halling Nielsen (lejl. 11), Lis Snefrid Heeris (lejl. 13) med fuldmagt fra Inge Blicher Petersen, Lise og Anders Kabel (lejl. 14), Kirsten Linde (lejl. 15) samt Jan Fylgraff (lejl. 16). Som observatør deltog Beryl Aasvang (Bjergegade 28 B).

1. Valg af dirigent

Hans Halling Nielsen blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen (som oprindeligt var fastsat til den 24. marts 2020, men pga. corona-situationen udsat, indtil forsamling af mere end 10 personer blev tilladt) var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne.

Derudover konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet de stillede forslag umiddelbart kunne vedtages.

2. Aflæggelse af årsberetning

Jytte Rauff Freving indledte sin formandsberetning med at byde velkommen til nye beboere. Bolette Skou havde som lejer og Philip Skou som ejer overtaget Groskenstræde 3, st.tv. Christian Buerholt og Eva Hedberg var flyttet ind i Groskenstræde 7, 2.tv., og Fiona Enø var sammen med nyfødte Enigo flyttet ind i nr. 7, st.th.

I det forløbne år var de tilbagevendende arrangementer (oprydningsdage, krebsegilde og julestue) blevet afviklet som normalt. Ellers havde året navnlig været præget af etableringen af gårdlauget og 2 vandskader i Groskenstræde 7. Der var blevet sat sparkeplader på gadedørerne, som nu vil blive malet.

Philip Skou havde som ny ejer undret sig over ejendommens store vandforbrug. *Carsten Søndergaard* oplyste, at vandforsyningen også omfatter 5 af lejlighederne i Bjergegade, og at det årlige vandforbrug i øvrigt var faldet fra ca. 1600 m³ til 1374 m³ i 2019.

Årsberetningen blev herefter *godkendt*.

3. Aflæggelse af årsregnskab

Carsten Søndergaard gennemgik som kasserer årsregnskabet for 2019, der var godkendt af foreningens revisor og udsendt sammen med mødeindkaldelsen.

Ejendommens driftsudgifter var mindre end budgetteret, og det havde derfor været muligt at øge årets hensættelse til grundfonden med 50.000 kr., således at der i alt hensættes 110.000 kr. i 2019.

Årsregnskabet blev herefter – med overførsel af delregnskabernes over-/underskud til 2020 – *godkendt*.

4. Godkendelse af budget

Kassereren gennemgik det ligeledes udsendte budgetforslag for 2020, som det pga. udsættelsen af generalforsamlingen havde været nødvendigt på forventet efterbevilling at lægge til grund for fastsættelsen af de nye acontorater pr. 1. april 2020.

Der er budgetteret med en kraftig stigning i vedligeholdelsesudgifterne først og fremmest pga. en ikke-forsikringsdækket udgift på 75.000 kr. som følge af tagskaden i nr. 7, som først betales i 2020. For at undgå en uforholdsmæssig stor stigning i acontobidragene er der i budgettet forsat overført 50.000 kr. fra grundfonden.

Budgetforslaget blev – inkl. overførslen af 50.000 kr. fra grundfonden – *godkendt*.

5a. Forslag fra bestyrelsen om at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen

Carsten Søndergaard forklarede, at bestyrelsens forslag var foranlediget af sidste års tagskade og den hermed forbundne vandskade i nr. 7. Tagskaden skyldtes byggesjusk med monteringen af undertaget, og skaden var derfor ikke forsikringsdækket. Et tilbud på en udskiftning af hele ejendommens undertag lød på 1,5-2 mio. kr.

Inden der blev taget beslutning om en så stor renovering af ejendommen, ønskede bestyrelsen at få en kvalificeret, samlet vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand. På denne baggrund havde bestyrelsen indhentet 3 tilbud om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen, og efter at have gennemgået tilbuddene indstillede bestyrelsen, at ejerforeningen accepterede tilbuddet fra *byggesagkyndig.nu*, der var udsendt sammen med mødeindkaldelsen og lød på 35.000 kr.

Vibeke Schmidt havde forud for generalforsamlingen bedt om en drøftelse af ejendommens energistatus, og hun så gerne, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan. En energimærkerapport udarbejdet for 7 år siden havde vist, at der ikke var andre rentable energiforbedringer end udskiftning af glødepærer til led-pærer. *Vibeke Schmidt* bemærkede hertil, dels at rapporten var 7 år gammel, dels at det trak meget ved hendes gade- og havedøre. *Knud Rauff Nielsen* var dog bekymret ved en for effektiv tætning af ejendommen, idet der i et betonbyggeri var stort behov for luftskifte, hvis man ville undgå luftvejs-sygdomme.

Kirsten Linde bad bestyrelsen overveje, om man i stedet for at udskifte vinduerne kunne nøjes med at udskifte glasset. På *Philip Skous* spørgsmål oplyste *Carsten Søndergaard*, at grundfonden ikke var øremærket til dækning af en udskiftning af ejendommens vinduer. Det havde tidligere været nævnt som et eksempel på anvendelse af grundfonden.

Det blev herefter *godkendt* at acceptere tilbuddet om vedligeholdelsesplan fra *byggesagkyndig.nu*.

5b. Forslag fra bestyrelsen til "Ordensregler mm. for Ejerforeningen Groskenstræde 3-13"

Forslaget til ordensregler, der var udsendt sammen med mødeindkaldelsen, blev *godkendt* uden bemærkninger.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

For at sikre, at formand og kasserer ikke afgår samme år, blev det godkendt, at *Carsten Søndergaard*, der sidste år valgtes for en 2-årsperiode, blev *valgt* for 2 år fra i år. *Hans Halling Nielsen* blev *valgt* for en 2-årsperiode i stedet for Lis Foss, der ikke ønskede genvalg.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jytte Rauff Freving, Groskenstr. 7 (formand)
- Hans Halling Nielsen, Groskenstr. 7 (næstform.)
- Carsten Søndergaard, Groskenstr. 3 (kasserer)

7. Valg af bestyrelsessuppleanter

Lis Foss blev *valgt* for en 2-årsperiode som 1. suppleant i stedet for Hans Halling Nielsen, og *Lise Kabel* blev *valgt* for en 1-årsperiode som 2. suppleant i stedet for John Petersen.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Beryl Aasvang og *Kirsten Linde* blev *genvalgt* som revisor henholdsvis revisorsuppleant begge for en 1-årsperiode.

9. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Hans Halling Nielsen
dirigent

Jytte Rauff Freving
formand

Carsten Søndergaard
referent

