



E/F Klintegaarden

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Tirsdag den 26. april 2016 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Klintegaarden i foreningens fælleslokale.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning om ejerforeningens virke i det forløbne år
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til generalforsamlingens godkendelse
4. Drøftelse og eventuel vedtagelse af igangsætning af mere omfattende vedligeholdelsesarbejder
5. Fremlæggelse og godkendelse af det kommende års driftsbudget
6. Indkomne forslag
 - Forslag fra Bjarne Ravn om fremtidig benyttelse af ejernes UdsigtsstueForslaget er vedlagt som bilag
Bestyrelsen er enig i Bjarne Ravns betragtninger og ser frem til en god dialog på generalforsamlingen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
Bestyrelsesmedlemmer på valg: Per Bygholm, Ove Nyrnberg og Peter C. Nielsen. Alle 3 modtager genvalg
Suppleanter: Torben Spalk er på valg. Torben modtager genvalg
8. Valg af revisor
Revisionsfirmaet BDO er på valg
9. Eventuelt

Formand Per Bygholm bød velkommen til generalforsamlingen.

Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Deltagere lejlighedsnr.:		Fordelingstal:
1	Friis Gruppen ApS	6
2	Friis Gruppen ApS	6
6	Lisbeth Frøkjær Smed/Michael Faubel	7
8	Jens Friis Jensen	7
11	Benjamin Engholt Bugge	7
13	Friis Gruppen ApS	7
17	Ingelise Lorentzen	7
24	Friis Gruppen ApS	5
25	Friis Gruppen ApS	5
28	Per Bjørn Barnung	5
35	Annelie Zofia Bisgaard	5

37	Vivi Pedersen og Per Pedersen	8
38	Boet efter Kirsten Sørensen v/fuldmagt	8
39	Jan Petersen	8
40	Ole Bystrup Jensen	8
45	Gianna Dau	8
46	Sverre Teglborg	15
47	Susanne Klæning og Palle Holsting	8
49	Ingrid Baatrup Petersen	8
51	Grete Mulvad og Peter C. Nielsen	8
52	Lars Elgaard	8
53	Bjarne Ravn	8
54	Kirsten Lyng Madsen og Mogens Sommer Madsen	8
55	Jørn Bang	12
57	Jens Friis Jensen	6
65	Ronen Rabinovitz	7
71	Merete Graakjær Nielsen	7
74	Jørgen Kohl Lauritzen	7
76	Bente Zingenberg og Preben Thingholm	7
78	Jens Friis Jensen	11
79	Jens Friis Jensen	5
84+85	Niels Henrik og Inger Marie Behrndtz	16
86	Jens Friis Jensen	8
87	Ove Nyrnberg	8
88	Elin Mammen	8
93	Karen Kaae Larsen	7
98	Mette Kristensen og Søren Dall-Hansen	8
102	Britt Ljungström	7
102	Birgit Aidt	7
104	Claus Hansen v/fuldmagt	7
108	Jesper Warming	7
116	Kirsten og Per Bygholm	14
117	Torben Spalk og Sonja Lybæk	10
119	Bjarne Ravn	2
120	Bodil og Helge Reinhardt v/fuldmagt	2
121	Ove Nyrnberg	1
122	Grethe og Sverre Teglborg	1
124	Jens Friis Jensen	2
125	Jørn Bang	1
126	Steen Back og B. Nielsen	1
132	Ulla Winther Erml	3
143	Karen Marie Christiansen	3
145	Merete Harenskov Sørensen	3
146	K. Kühl	3
152	Inger Marie Behrndtz	3
157	Niels Henrik Behrndtz	3
159	Frida Hessellund og O. Hessellund	10
	I alt	377



Ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 377/1000 af det samlede fordelingstal.

Afbud:

91 Lisbeth Kristiansen og Niels Christian Poulsen

Fra CEJ Ejendomsadministration deltog Michael Sommer og Rosa Jorlet

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Michael Sommer som dirigent og Rosa Jorlet som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2. Beretning

Formandens beretning er vedlagt referatet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt med akklamation.

Ad 3. Regnskab

Michael Sommer, CEJ, gennemgik foreningens regnskab.

Regnskabet viser omkostninger til fordeling på 3.248.936 kr. og en forfalden saldo på 94.716 kr.

Den forfaldne saldo vil blive opkrævet sammen med fællesudgifterne for juni 2016.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Vedligeholdelsesarbejder

Peter C. Nielsen fremlagde bestyrelsens planer for 2016.

Der har ikke været igangsat større vedligeholdelsesopgaver i 2015. Bestyrelsen fremlægger ikke planer om omfattende vedligeholdelse til godkendelse af generalforsamlingen.

Der er på trods af dette et stort og vedvarende behov for vedligeholdelse.

Hidtil har arbejdet været udført ad hoc efter behov og på grundlagt af vedligeholdelsesplaner udarbejdet af eksterne rådgivere. Den seneste tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan er fra 2013.

Vedligeholdelsesplanen fra 2013 har budgetter, der rækker 10 år frem i tiden, men allerede nu efter 3 år, ligner virkeligheden ikke planen.

Derfor har bestyrelsen valgt at begrænse udgifterne til eksterne rådgivere og i stedet selv følge op på behovet for vedligeholdelse og varetage dialogen og tilsynet med de udførende håndvær-



kere. Bestyrelsen vil i størst muligt omfang bruge vedligeholdelsesbudget på håndværkerudgifter.

Der er for kort tid siden indgået aftale med firmaet Sytan om betonreivering af garagekælderen og reparation af belægningen på terrassen ovenover garagerne. Terrassen fik ny belægning for få år siden. Desværre med et mindre godt resultat. Prisen for betonreivering og belægning er 620.000 kr.

Der er indgået aftale med firmaet Bjarmodan om opregning og påføring af helt ny belægning på tagterrassen ved indgang H (oven på villaen). Prisen for dette arbejde er 90.000 kr.

Den største opgave, der venter, er en tilstandsvurdering af alle vinduer og altandøre mod Aarhusbugten, ind mod gården og i de to villaer, så der kan lægges en samlet plan for udskiftning under hensyn til ejerforeningens økonomiske muligheder. Bestyrelsen håber at kunne fremlægge planen på næste års generalforsamling.

I den forbindelse skal det afklares, om armeringens tilstand i facaden mod Aarhusbugten nødvendiggør en udvendig efterisolering. Bestyrelsen håber ikke, det bliver nødvendigt, da det vil fordyre vinduesudskiftningen. Ser man på facaden mod Skovvejen, som blev efterisoleret for 16 år siden, er den bestemt ikke noget kønt syn. Bestyrelsen forventer, at en reivering af facaden vil blive nødvendig inden for de næste par år.

Endelig har bestyrelsen planer om at gennemgå alle opgange for at vurdere, om der er behov for indvendig vedligeholdelse. Det bliver dog nødvendigt at reivere eller tætnede høje vinduespartier inden eventuel maling.

Det er lykkedes foreningens kasserer at få trimmet ejerforeningens økonomi, så foreningen med det nuværende fællesbidrag opsparer ca. 1 mio. kr. årligt til vedligeholdelse. Derudover har foreningen mulighed for at søge Kulturstyrelsen om tilskud til vedligeholdelse af Klintegaarden.

Forsamlingen tog fremlæggelsen til efterretning.

- Fra forsamlingen blev det foreslået, at bestyrelsen udarbejder et kvalificeret materiale til søgning om tilskud hos Realdania og andre fonde. Der er penge at hente.
- Ove Nyrnberg efterlyste faglig hjælp hos medlemmerne til at finde relevant viden og ideer til arbejdet. Alle resurser er velkomne.
- Den enkelte ejer kan søge Kulturstyrelsen om penge til nye vinduer.
- VMJ er ved at lave farveplan til vinduerne.

Ad 5. Budget

Michael Sommer gennemgik udkast til budget. Udgift til fordeling er 3.139.286 kr.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Forslag

Forslag fra Bjarne Ravn for fremtidig benyttelse af ejernes Udsigtsstue.



- Udsigtsstuen kan ikke bookes/leje til arrangementer/møder. Dog kan bestyrelsen i forbindelse med bestyrelsesmøder/øvrige møder booke Udsigtsstuen.

Bjarne Ravn forklarede baggrunden for forslaget.

Der var en fin diskussion og mange forslag fremme.

Der blev udtrykt stor glæde over at ejerforeningen både har en flot udsigtsstue med plads til fordybelse og hyggeligt samvær og et aktivitetsrum, der kan opfylde mange andre behov.

Bestyrelsen tager synspunkterne med og laver forslag til anvendelse.

Der blev stemt om forslaget ved håndsoprækning. Der var 32 for og ingen imod.

Ad 7. Valg af bestyrelse og suppleanter

Som medlemmer af bestyrelsen blev Per Bygholm, Ove Nyrnberg og Peter C. Nielsen enstemmigt genvalgt med akklamation.

Som suppleanter til bestyrelsen blev Søren Bjerring valgt og Torben Spalk genvalgt enstemmigt med akklamation.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Ove Nyrnberg	Skovvejen 46 I, 2. th.	(på valg i 2018)
Per Bygholm	Skovvejen 46 N, st.	(på valg i 2018)
Peter C. Nielsen	Skovvejen 44 E, 2. tv.	(på valg i 2018)
Jens Friis-Jensen	Skovvejen 46 I, 2. tv.	(på valg i 2017)
Peter Bech-Jensen	Skovvejen 46 I	(på valg i 2017)
1. Søren Bjerring	Skovvejen 44 B, 3. tv.	(på valg i 2017)
2. Torben Spalk	Skovejen 46 N, 1.	(på valg i 2017)

Ad 8. Valg af revisor

BDO blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Følgende blev drøftet:

- Toilet og tekøkken i aktivitetsrummet. Bestyrelsen har det i tankerne og vil arbejde videre med det.
- Suppleanter inddrages i bestyrelsesarbejdet.
- Projektør døgnet rundt på Skt. Johanneskirken. Kirken har aftalt med kommunen, at der er etableret et fyrtårn i kirketårnet til brug for indsejling i havnen. Meget generende for enkelte beboere i Klintegaarden. Ordningen stopper 1. juli 2016.
- Der var tak til Manfred for de mange års arbejde for foreningen.
- Motionscyklen, der er stillet ved aktivitetsrummet må bruges af alle.



- Ved finansiering af vedligeholdelsesarbejder vil foreningen indhente flere tilbud.
- Tak til portner Peter Bechgaard for hans store indsats og imødekommenhed, og til bestyrelsen for deres store arbejde.

Dato: 9/5 2016

Som dirigent:

Michael Sommer

Formand:

Ove Nyrnberg