



## E/F Klintegaarden

### Referat af ordinær generalforsamling 2017

Tirsdag den 25. april 2017 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
  - 4 a. Projektet "Istandsættelse af facade og udskiftning af vinduer mod havnen samt udskiftning af vinduer og døre i opgang C, H, D, E, I, K og L" dateret 25. januar 2017. Beslutning om igangsættelse af fase 1.
  - 4 b. Beskrivelsen "Klintegaarden. Gennemført og planlagt vedligeholdelse", dateret 31. marts 2017. Drøftelse.
5. Fremlæggelse og godkendelse af det kommende års driftsbudget
6. Indkomne forslag

- Forslag til drøftelse fra Manfred Kjær: Udsigtsstuens anvendelse og indretning.

Bestyrelsens bemærkninger: På baggrund af sidste års generalforsamlings enstemmige vedtagelse af forslaget fra Bjarne Ravn, opgang E, formulerede bestyrelsen de regler, der nu er gældende for benyttelsen af udsigtsstuen.

Bestyrelsen er tæt på at fuldende arbejdet med at indrette udsigtsstuen efter de hensigter, der fremgår af referatet fra sidste års generalforsamling.

#### 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsesmedlemmer på valg: Jens Friis-Jensen og Søren Bjerring. Begge modtager genvalg

Suppleanter: Torben Spalk er på valg.

8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formand Ove Nyrnberg bød velkommen til generalforsamlingen.



Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

<b>Lejlighesnr:</b>	<b>Fordelingstal:</b>
1 Friis Gruppen ApS	6
2 Friis Gruppen ApS	6
8 Jens Friis Jensen	7
11 Lars Hjortshøj Nielsen	7
12 Lise Lotte Strandgaard Helm-Petersen	7
13 Friis Gruppen ApS	7
16 Anna Vorbjerg Nielsen	7
19 Karen Aagaard Philipsen og Jesper Philipsen	7
20 Søren Bjerring	7
21 Elisabet Vinkel Hansen	7
24 Friis Gruppen ApS	5
25 Friis Gruppen ApS	5
31 Birthe Møller v/fuldmagt	5
33 Bodil Engberg Pallesen	5
36 Fælleslokale - Alrum v/bestyrelsen	10
37 Vivi og Per Pedersen	8
39 Jan Petersen	8
40 Ole Bystrup Jensen	8
42 Frederik Uldum Fabrin	8
43 Mette Hald v/fuldmagt	8
44 Reno Stockfleth v/fuldmagt	8
45 Gianna Dau	8
46 Sverre Teglborg v/fuldmagt	15
47 Susanne Klæning og Palle Holsting	8
48 Stig Olesen	8
49 Ingrid Baatrup Petersen	8
51 Grete Mulvad og Peter C. Nielsen	8
52 Lars Elgaard	8
53 Bjarne Ravn	8
54 Kirsten L. Madsen og Mogens S. Madsen	8
55 Jørn Bang	12
56 Kirsten Jensen og Henrik Wisbech v/fuldmagt	12
57 Jens Friis Jensen	6
74 Jørgen Kohl Lauritzen	7
75 Karin Andreasen	7
77 Ane Herdis Weise Olesen	7
78 Jens Friis Jensen	11
79 Jens Friis Jensen	5
81 Vilhelmsen/Marxen/Jensen v/fuldmagt	13
82 Steen Back og B. Nielsen	9
83 Anne Merete Hedegård	7
84 Niels Henrik og Inger Marie Behrndtz	16
86 Jens Friis Jensen	8

87	Ove Nyrnberg	8
88	Elin Mammen	8
89	Anne Falk Madsen	8
92	Marian Mortensen	8
93	Karen Kaae Larsen	7
98	Mette Kristensen og Søren Dall-Hansen	8
99	Anders Mikkelsen og Ann	7
100	Mads Ellegaard-Hansen	8
101	Mads Ellegaard-Hansen	9
103	Birgit Aidt	7
104	Claus Hansen v/fuldmagt	7
108	Jesper Warming	7
110	Gert Poul Birk v/fuldmagt	8
111	Kirsten De Linde og Manfred Kjær	11
112	Vaskeri v/bestyrelsen	7
113	Vaskeri v/bestyrelsen	6
114	Mette Kennebo	13
115	Cilla Lyng Hyldig	8
116	Kirsten og Per Bygholm	14
117	Torben Spalk og Sonja Lybæk	10
118	Mads Ellegaard-Hansen	1
119	Bjarne Ravn	2
120	Bodil og Helge Reinhardt	2
121	Ove Nyrnberg	1
122	Grethe og Sverre Teglborg v/fuldmagt	1
123	Grete Mulvad Nielsen	1
124	Jens Friis Jensen	2
125	Jørn Bang	1
126	Steen Back og B. Nielsen	1
128	Gert Poul Birk v/fuldmagt	2
146	K. Kühl	3
148	Jesper Philipsen	3
152	Inger Marie Behrndtz	3
157	Niels Henrik Behrndtz	3
158	Bjarke Birkeland	5
161	Jens Friis Jensen	6
<hr/>		
	I alt	551

Ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 551/1000 af det samlede fordelingstal.

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.

Manfred Kjær oplyste, at han var den ene ejer, der sagde nej til at slippe for ejendomsskat. Efterfølgende var han blevet opmærksom på, at frygten for at fraskrive sig muligheden for at lade staten overtage ejendommen, måske ikke længere er så stor. Dette får Manfred afklaret på et møde med advokaten, der har hjulpet foreningen. Søren Bjerring deltager i mødet. Ender det med et ja fra Manfred efter mødet kan bestyrelsen arbejde videre med sagen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt med akklamation.

## **Ad 3. Regnskab**

Michael Sommer, CEJ, gennemgik foreningens regnskab.

Regnskabet viser omkostninger til fordeling på 3.053.010 kr. og en tilbagebetaling på 117.590,51 kr.

Tilbagebetalingen vil ske sammen med fællesudgifterne for juni 2017.

Der var et spørgsmål til Lån Århus Kommune på 735.000 kr. Formanden forklarede, at det i 2006 var muligt at optage et rentefrit lån til forskønnelse af butiksfacader. Lånet skal først indfries når butikkerne bliver solgt.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

## **Ad 4. Vedligeholdelsesarbejder**

### **4 a.**

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen ønskede forslaget sat til afstemning i dets nuværende udformning. Det ville derfor ikke være muligt at stille ændringsforslag på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har truffet beslutningen ud fra, at det er Kulturstyrelsen, der sætter rammerne, og der har været et meget omfattende forarbejde inden det endelige forslag.

Søren Bjerring uddybede forslaget.

Forslaget kan gennemføres med opsparede midler. Bestyrelsen havde umiddelbart før generalforsamlingen fået det endelige svar fra Kulturstyrelsen. Desværre gav svaret ikke mulighed for, at ejerne selv kan vælge om vinduer og døre skal åbne udad eller indad. Der vil sandsynligvis fortsat være krav til vandrette sprosser fornedet i de høje vinduer i nr. 46.

Søren Bjerring lovede, at viser der sig muligheder for at ændre, vil disse blive afprøvet.



Der var stor ros til bestyrelsen, og forslaget blev efter skriftlig afstemning med fordelingstal vedtaget enstemmigt.

#### 4 b.

Peter C. Nielsen uddybede den fremsendte beskrivelse af gennemført og planlagt vedligeholdelse. Planen vil blive opdateret og fremlagt på fremtidige generalforsamlinger.

Planen er lavet ud fra, at foreningen gerne vil spare op til opgaverne.

Torben Spalk havde talt om at stille et forslag om låneoptagelse til dette punkt på generalforsamlingen. Ideen var blevet forelagt Michael Sommer inden mødet. Michael Sommer mente ikke, at der kunne stemmes om låneoptagelse, når det ikke var udsendt på forhånd. Forslaget gik på at optage lån for at komme videre med resterende lejligheder straks efter fase 1.

Derfor havde Torben Spalk bedt om komme med et indlæg på generalforsamlingen. Torben mener, det giver alt for stor forskelsbehandling af medlemmerne, når nogen får udskiftet vinduer og altandøre i år, og andre skal vente med udskiftning til senere, som det tidsmæssigt er beskrevet i "Beskrivelse af gennemført og planlagt vedligeholdelse".

Efter indlægget overrakte Torben forslaget til formanden, så det er rettidigt afleveret inden næste generalforsamling.

Forsamlingen tog fremlæggelsen til efterretning.

- Der blev spurgt ind til toilet og tekøkken i tilknytning til fælleslokalet. Der blev sat spørgsmålstegn ved, om lokalet ville kunne godkendes som forsamlingslokale, herunder med toilet og tekøkken. Bestyrelsen overvejer dette nærmere. Der er tekniske ting, der skal på plads, inden ansøgningen til Kulturstyrelsen sendes. Toilettet og tekøkkenet vil være et plus for ejendommen, men der blev tilkendegivet fra et par deltagere, at det ikke gerne skulle give anledning til, at flere beboere holder støjende sammenkomster i lokalet.
- Der blev spurgt, om bestyrelsen har overvejet at søge fonde som eks. Realdania. Det arbejdes der allerede med. 2 beboere har meldt sig frivilligt til af afsøge området.
- Der blev opfordret til, at der udover vedligeholdelsesplan også tænkes udviklingsplan ind, der tager hensyn til diversiteten i beboersammensætningen. Måske er der eksempelvis igen brug for noget til børn og børnebørn.

#### Ad 5. Budget

Michael Sommer gennemgik udkast til budget. Udgift til fordeling er 2.629.425 kr.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### Ad 6 Forslag

Forslag til drøftelse fra Manfred Kjær: Udsigtsstuens anvendelse og indretning.



Manfred Kjær oplyste: Tidligere havde foreningen en indtægt fra arkitekterne på ca. 40.000 kr. årligt. Nu er der ingen indtægt, men der går midler til at indrette en udsigtsstue, som stort set ikke benyttes. Hvis den indrettes mere hyggeligt, vil den så blive brugt mere.

Formanden oplyste, at bestyrelsen i årets løb har arbejdet med indretning og regler for brug af udsigtsstuen. Frivillige kræfter har også i dette tilfælde hjulpet bestyrelsen. En arbejdsgruppe bestående af Lisbeth Kristiansen og Søren Bjerring er snart færdige med indretningen. Hele leverancen af de indkøbte møbler bliver leveret fredag. Derfor foreslog formanden, at man afventer om den nye indretning ændrer brugen af udsigtsstuen.

#### **Ad 7. Valg af bestyrelse og suppleanter**

Som medlemmer af bestyrelsen blev Jens Friis Jensen og Søren Bjerring enstemmigt genvalgt med akklamation.

Som suppleanter til bestyrelsen blev Søren Dall-Hansen valgt og Torben Spalk genvalgt enstemmigt med akklamation, som hhv. 1. og 2. suppleant.

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 2019)
Søren Bjerring	Skovvejen 44B, 3. tv.	(på valg i 2019)
1. Søren Dall-Hansen	Skovvejen 46 K, 3. tv.	(på valg i 2018)
2. Torben Spalk	Skovejen 46 N, 1.	(på valg i 2018)

#### **Ad 8. Valg af revisor**

BDO blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad 9. Eventuelt**

Følgende blev nævnt:

- Evt. etablering af sliske i midten ned til vaskekælderen.
- Opfordring til at deltage i fællesrådet for Aarhus Ø.
- Meget stor tak til portner Peter Bækgaard for hans store indsats og væremåde, og til bestyrelsen for deres store arbejde.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.52.

Dato: 6/5 2017

Som dirigent:

Michael Sommer

Formand:

Ove Nyrnberg